

旧春日部市商工振興センター跡地活用



かわら版 第17号

発行日：令和4年3月
事務局：春日部市役所商工振興課
048-736-1111（内線7755）

3つの分科会合同の、第14回懇談会を開催しました

商店会、自治会、商工会議所の3つの分科会合同で、令和4年1月28日（金）に、春日部市教育センター視聴覚ホールにて、第14回懇談会を開催しました。

お忙しい中にもかかわらず、市の職員含め、27名の皆さんにご出席いただきました。

旧商工振興センター跡地における、事業の実現可能性を確認するために実施したサウンディング型市場調査の結果や、事業者公募に向けた条件整理案について、参加者の皆さんと情報共有をさせていただきました。

また、導入機能のメイン機能、サブ機能について、意見交換及び質疑応答を行いました。

第14回懇談会の日時と出席いただいた方々

【日時】令和4年1月28日(金) 午後6時～午後8時10分

【場所】春日部市教育センター 視聴覚ホール

【出席いただいた方々】

(商店会)

春日部駅東口商店会連合会 会長、副会長、まちづくりアドバイザー

春日部駅東口都市近代化推進協議会 会長、副会長（兼）

上町一番街振興会 会長（兼）、旭町商店振興会 代表（兼）、

春日部駅東口駅前商店会 会長、仲町商栄会 副会長、本町商店会 会長
(自治会)

仲町町内会 会長、富士見町会 会長、元町町会 会長、

三枚橋町内会 会長、粕壁地区自治会連合会 会長

(商工会議所)

会頭職務執行者 副会頭、副会頭（2名）、専務理事、事務局長
(順不同、敬称略)

サウンディング型市場調査について

令和3年1月から市公式ホームページ上でサウンディング型市場調査の参加対象者を募り、12月から個別意見交換会を実施しました。

(1) 事業提案に関する主な条件などについて

- ・提案内容 導入機能や規模、事業スキーム、運営方法など
- ・条件提案 ①事業方式：事業用定期借地方式（20年を想定）
②導入機能：国の施設（春日部労働基準監督署、春日部職業安定所）
③床賃料：市場賃料にて支払う（国が賃貸借の部分）
- ・自由提案 条件提案とは別に事業者による提案

(2) 事業提案・個別意見交換による計画概要について

参加事業者：5社（条件提案5案、自由提案4案）

- ・すべての案が建物は、1棟型。階は民間活用。
- ・建物配置は、1フロアを大きく確保し、敷地を広く利用する案が多い。
- ・必要な駐車場台数は、屋内・屋上に設けることで確保する案が多い。
- ・民間収益施設の運営方法は、建物設置者自らが運営する場合とテナント運営をする場合の2案。
- ・事業期間は10～30年以上（短い期間だと賃料が高くなる。）
- ・テナントの月額賃料は、想定される賃料程度の案もあり。

(3) 地元要望に対する実現可能性（導入機能）について

- ・事業者の独立採算で、導入の可能性がある機能は、スーパーマーケットやスーパーマーケット事業者が事業展開する機能。
- ・春日部駅東口エリアの若手商業者のご意見にあった機能で、民間事業者の独立採算での導入は、カフェ以外困難。

※(1)から(3)はその概要を示したものです。

※サウンディング型市場調査は、①民間事業者の参画の誘導 ②参画可能な事業者の把握 ③ノウハウの聴取を進めることを目的としており、導入機能を約束するものではありません。

(4) 主な条件整理

事業方式：事業用定期借地権・リース方式（国等は専用部を賃借する）

事業期間：30年を超えない期間（建築期間を含む）

◇導入機能：令和2年度に策定した「跡地活用施設整備基本構想・計画」に記載の民間導入機能を導入、国の庁舎を導入する、等。

◇施設規模等：法令等の制限の範囲。国の庁舎は一定の専用面積を確保等。

※詳細な「事業者公募資料の内容」については、今後設置を予定する事業者選定委員会等で確認していきます。

令和4年度12月までのスケジュールについて

コンサルタント委託契約期間中の事業実施イメージに、現在の状況を追記（下線部分）しました。

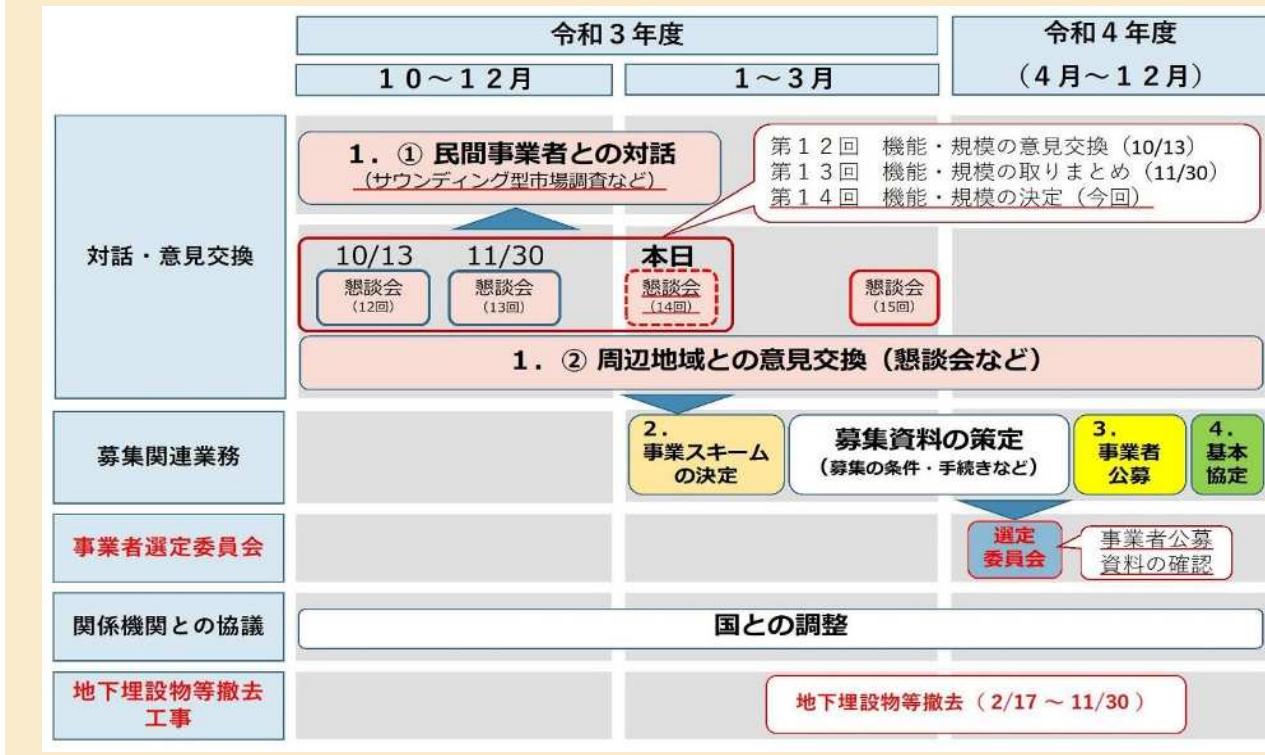
1. 対話・意見交換

①民間事業者との対話

- ① 事業の実現可能性、参入などの意向確認
 - ・ヒアリング調査（8月実施済み）
 - ・サウンディング型市場調査（12月個別意見交換実施）
※引き続き、対話を継続

②周辺地域との意見交換

- ② 導入機能、規模などの条件
 - ・懇談会、各団体との意見交換・説明
「建物構成イメージ」について 取りまとめ



今後の予定について

(1) 国との協議について

- ・事業者公募資料の内容等について、詳細な条件の確認を進めています。

(2) 地下埋設物撤去工事について

- ・契約締結後、1ヵ月程度の準備期間後に工事が進められる見込みです。
- ・敷地内の土壌は、汚染物質を含有する土壌であるため、発生土は敷地内に仮置きし、地下構造物の撤去後は、この発生土を掘削部の埋戻しに用いる予定であり、発生土の仮置きの際は、飛散防止対策等を講じます。

(3) 懇談会及び事業者公募の取組みについて

- ・今後、事業者公募資料の骨子の確認を予定しています。
- ・令和4年5月中旬に第1回選定委員会（事業者公募資料の素案確認）、6月中旬に第2回選定委員会（事業者公募資料の確認）を予定しています。

第14回懇談会の様子



コロナウイルス感染症拡大防止対策を講じつつ、意見交換・質疑応答が行われました。

意見交換・質疑応答であった主な意見・質疑

- ・当初は、西口のふれあいキューブ内にあるホールと同等のものを希望していましたが、鉄道高架によって、10年後には現在と大きく状況が異なるため、諦めました。しかし、東口には大きなホールがないため、床面積の3分の1で雨風を凌げる強化ガラスの整備を、残りの3分の2で全天候型多目的イベントホールの整備を希望します。
⇒鉄道が高架化されると西口のふれあいキューブは、直線距離で二百数十メートル程度。将来を面で捉え配置の検討が必要です。民間事業者が不採算な機能を導入する場合、行政からの負担が必要となります。また、この場ですぐに「整備ができます、できません」との回答はできないため、一度ご意見を預からせていただきます。構造的にできるかなど、民間事業者との意見交換等で確認し、次回懇談会でご提示したいと思います。
- ・現時点で、テナント料などを考えますと、商工会議所としては、各種団体とともにに入居することは困難です。全天候型多目的イベントホールの導入などを含めて検討いただきたい。
- ・屋上は囲わずオープンスペースにし、イベントができる広場を整備したり、屋上庭園のようにしてはいかがでしょうか。
- ・市には、「公共施設マネジメント計画」がありますが、公共施設の床面積を削減していくこうといった計画にも関わらず、ここ数年、公共施設の床面積は増えています。公共施設の床があるということは、市民の負担が増大するといったことになります。
⇒負担を続けていくにふさわしい機能であるかどうかといった視点を持ち、30年後の皆さんに負担だけを残すような施設にはしないよう、皆さんと検討していきたいと考えています。
- ・選定委員会は、どのメンバーでの構成を想定していますか。
⇒市の職員数名、分科会から数名での構成を想定しています。