

都市再生整備計画

か す か べ え き し ゅ う へ ん ち ゅ う し ん し が い ち
春日部駅周辺中心市街地地区(第Ⅰ期)

(第1回変更)

さいたま か す か べ し
埼玉県 春日部市

令和6年12月

事業名	確認
都市構造再編集支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークابل推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)－②

都道府県名	埼玉県	市町村名	かすかべ 春日部市	地区名	かすかべえきしゅうへんちゅうしんしがいちちく 春日部駅周辺中心市街地地区(第1期)	面積	129	ha
計画期間	令和	6	年度	～	令和	10	年度	
					交付期間	令和	6	年度
						～	令和	10
							年度	

目標

- 大目標 「公民連携+学」で進める魅力とにぎわいのある中心市街地の創出
- 目標1 人が安心・快適に歩いて回遊できる交通環境の確保
- 目標2 居心地よく快適に滞在できる拠点とオープンスペースの創出
- 目標3 人が集い・にぎわう中心市街地の再生

目標設定の根拠

- 都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用を考え方を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)
- 本市は高度経済成長期の1965年(昭和40年)以降、ベッドタウンとして人口が急増してきたものの、平成12年をピークに人口減少に転じており、近年は少子高齢化が同時に進行している。また、住宅や店舗等の郊外立地が進むことで市街地が拡散し、市街地の低密化が進展している。併せて、急速な人口減少と高齢化に伴い、税収の減少や社会保障関連経費の増大が見込まれることから、今後は厳しい財政状況下で、居住者の生活を支える商業・医療・福祉・公共交通等の生活サービスや都市インフラを維持しなければならないことが予想される。本市の公共施設等は、1965年(昭和40年)以降に整備されたものが多いことから公共施設等の老朽化対策も大きな課題となっている。このようなことから、今後も都市を持続可能なものとしていくために、集約型都市構造への転換を図っていく。
- 【立地適正化計画における都市づくりの方向性】
- ・東西南北の鉄道軸、バランス良く配置された8つの鉄道駅と、それを補完するバスネットワークを活かした“多極ネットワーク型コンパクトシティ”を目指す。
 - ・都市構造の集約化とともに、既存ストックを有効活用した、市街地の更新・再生に向けた取り組みを推進し、“利便性が高く日常生活に寄り添った、魅力・活力ある拠点の形成”及び“既存ストックを活用した、快適で安全な居住環境の維持・更新”を図る
 - ・「春日部2世」以降の流出や高齢化の進展を踏まえ、新たな雇用の創出に向けた取り組みや、“各世代のニーズにマッチした、戦略的な市街地の更新・再生と住み替え施策の「両輪」の推進”を目指す。

まちづくりの経緯及び現況

春日部駅周辺は、日光街道の宿場町として、また近年では東武鉄道伊勢崎線と東武鉄道野田線が交差する鉄道交通の要衝として発展してきた歴史がある。鉄道の利便性はまちの発展に大きく寄与してきたが、中心市街地が鉄道で東西分断されているまちの構造は、地域で活動する人や来街者の円滑な移動、商業・業務活動の活性化の妨げとなり、まちの更なる発展を阻害してきた。令和元年12月17日に春日部駅付近連続立体交差事業の事業認可告示がされ、鉄道による東西の分断や踏切による移動の阻害など、中心市街地の都市構造的な問題解決に向けて事業が進んでいる。これらの都市構造的な問題解決と同時に、少子高齢・人口減少社会やコロナ禍を契機とした新しい働き方・生活様式への対応、あらゆる人を取り残さない持続可能な社会的包摂への対応などの市が抱えている社会・経済的諸課題に本地区が先陣を切って取り組むべく、令和3年3月に「春日部市中心市街地まちづくり計画」が策定された。本地区は「春日部市中心市街地まちづくり計画」をもとに、安心・安全かつ快適にまちを面的に回遊できる交通環境形成や暮らしを豊かにする「人主役」の歩いて楽しいまちを目指すとともに、行政のみでは解決できない社会・経済的諸課題に対応し、次の時代に向けた新たな挑戦を進めるために公民連携+学でお互いの役割を補完するまちづくりを目指す。

課題

- ・人口増加から減少へ、若年世代の市外流出が顕著
- ・まちの発展を支えてきた商店街の活力低下
- ・購買行動の市外流出、家族で買い物を楽しむまちとしての魅力が低下
- ・土地・建物が有効に活用されず「まちのスポンジ化」が進行

将来ビジョン(中長期)

- ①第2次春日部市総合振興計画(2018-2027)平成29年度策定
- ・春日部駅周辺地区を都市拠点(都心)ゾーンとして、東西市街地の一体化、中心市街地の活性化、市の中核として、高次都市機能の集積、魅力ある快適な空間づくり、商業施設の集積など、活力のあるまちづくりを図る地区としている。
 - ・「魅力とにぎわいのある中心市街地の創出」として、連続立体交差事業と一体となった駅前広場の整備、安全で快適な道路交通ネットワークの整備、中心市街地の面的な回遊性の向上、シンボル空間の創出などを掲げている。
- ②春日部市都市計画マスタープラン(2018-2027)平成29年度策定
- ・都心ゾーンとして、広域商業拠点としての役割を強化するため、商業・業務機能等の集約を進めるとともに、魅力的な都市空間の形成に向けて、文化・情報発信機能の充実化を図ることとしている。
 - ・連続立体交差事業とあわせて、東西市街地を結び回遊性を高める歩行者空間や広場的空間の整備など、心地よい交流空間の創出を図ることとしている。
 - ・駅と周辺市街地を結ぶ、安全で快適な歩行者・自転車の利用空間の確保に努めることとしている。
- ③春日部市中心市街地まちづくり計画(2021-2030)令和2年度策定
- ・中心市街地を目指すまちの将来像として、以下の4つを掲げている。
- 【住む・働く・学ぶ人の暮らしを豊かにする歩いて楽しいまち】
- まちの東西の行き来が円滑になることを契機に、安心・安全かつ快適にまちを面的に回遊できる交通環境を形成することや、中心市街地に住む・働く・学ぶ人が、必要な用事を済ますだけでなく、中心市街地での過ごし方の選択肢が増えるなど、暮らしを豊かにする人主役の歩いて楽しいまちを目指すこととしている。
- 【家族や友人との大切な時間を過ごしたいワクワクするまち】
- 連立事業により新たに生み出される高架下空間、駅前広場をはじめとした公共空間等の既存ストックを「公民連携+学」により有効に活用することや、民間主体の再開発事業との連携を図り、訪れた人の時間・体験が特別になる人主役の場を創出することにより、家族や友人との大切な時間を過ごしたいワクワクするまちを目指すこととしている。
- 【人を惹きつけ、訪れる人が春日部をもっと好きになるまち】
- 地域資源を、「公民連携+学」により、次世代のニーズに対応した新しい使い方で活用することで、春日部にしかないオンリーワンのエリア価値を創出するなど、人を惹きつけ、訪れる人が春日部をもっと好きになるまちを目指すこととしている。
- 【安心と安全を実感しながら暮らせる持続可能なまち】
- 減災・防災の観点からまちづくりに取組むとともに、交通安全に十分に配慮したまちづくりを進めることで、安心と安全を実感しながら暮らせる持続可能なまちを目指すこととしている。

都市構造再編集集中支援事業の計画							
都市機能配置の考え方 多極ネットワーク型コンパクトシティの形成を目指しており、二次生活圏の人口規模、拠点（駅）の利用者人口、拠点周辺における都市機能の集積状況等を踏まえ、春日部駅、南桜井駅、武里駅、一ノ割駅、豊春駅を中心に都市機能誘導区域を設定している。 ・春日部駅（八木崎駅を含む） 高次多様な都市機能を備え、都市活力を牽引する拠点で市の商業・業務中心地 ・南桜井駅 旧庄和町の中心核として、多様な生活サービスが享受できる利便性の高い拠点 ・武里駅 市内有数の人口集積地である武里団地を含む市域南部の中心核として、多様な生活サービスが享受できる利便性の高い拠点 ・一ノ割駅、豊春駅 二次生活圏に必要とされる日常生活に密着した生活サービスが享受できる拠点							
目標を定量化する指標							
指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
歩行者交通量	人／7時間	東西駅前広場から徒歩で出入りする人数の総数（10時～17時）	人が安心・快適に歩いて回遊できる交通環境の確保	15,434	R5年度	15,434	R10年度
公園利用者数	人／7時間	整備計画区域内の500㎡以上の公園の利用者数（10時～17時）	居心地よく快適に滞在できる拠点とオープンスペースの創出	157	R5年度	179	R10年度
東西駅前広場の路線価	円/㎡	東西駅前広場における路線価の平均	公民連携+学 の取組みによる中心市街地の賑わいの再生	270,000	R5年度	270,000	R10年度
駅乗降人員	人	春日部駅の乗降人員（1日平均）	公民連携+学 の取組みによる中心市街地の賑わいの再生	61,279	R4年度	61,279	R9年度

計画区域の整備方針	
【人が安心・快適に歩いて回遊できる交通環境の確保】 ・春日部駅付近連続立体交差事業と一体的に整備する環状道路の形成により、人が安心・快適に歩いて回遊できるまちなかの交通環境を整える ・中心市街地バリアフリー計画と連携を図り、主要な施設間や回遊性の向上に寄与する歩行者動線において安全・快適な歩行空間づくりを進める ・駅前通りの空間再編を進め、沿道一体となったにぎわい空間を創出することで、シンボル軸を形成する	方針に合致する主要な事業 道路：中央通り線整備事業 道路：春日部駅東西連絡道路整備事業 道路：区画街路1号線整備事業 下水道：春日部駅西口大沼線雨水管渠整備事業 下水道：袋陣屋線雨水管渠整備事業 高質空間形成施設：市役所通り再整備事業 高質空間形成施設：ふじ通り藤棚修景事業 提案事業：事後評価分析業務 提案事業：中心市街地交通計画再編検討業務 春日部駅付近連続立体交差事業（関連事業／埼玉県） （都）袋陣屋線（関連事業／埼玉県）
【居心地よく快適に滞在できる拠点とオープンスペースの創出】 ・東西駅前広場を、車中心の空間から、歩行者のための「人主役」の広場へと再整備、あわせて、さまざまなイベントや多様な市民活動の場となる公園・広場整備を進め、新たな交流の場を創出する ・駅前広場や商店街と一体となった公共空間、歩行者動線が確保されたまちの新たなオープンスペースづくりを進める	公園：（新）中央町第1公園整備事業 提案事業：事後評価分析業務 提案事業：中心市街地交通計画再編検討業務 提案事業（まちづくり活動推進事業）：道路空間を活用したにぎわい創出事業
【人が集い・にぎわう中心市街地の再生】 ・歩行者が安全快適に歩けるコミュニティ道路化を実現することで、回遊性向上を目指す ・商店街等と連携・協働し、道路空間を活用して歩いて楽しい空間づくり（オープンカフェ等）を進める ・多世代が集い、学び、遊ぶことができる拠点の整備を目指す	提案事業：事後評価分析業務 提案事業：中心市街地交通計画再編検討業務 提案事業（まちづくり活動推進事業）：道路空間を活用したにぎわい創出事業 既存建造物活用事業：高次都市施設（（仮称）地域交流センター）
その他	
【春日部市中心市街地まちづくり計画の概要】 ◆東西市街地が一体となったまちづくり ・中心市街地への自動車の流入を減少させ、人主役の空間形成を可能とするため、通過交通を受け持つ環状道路を整備する ・中心市街地の面的な回遊ネットワークについて、バリアフリーに配慮した歩行者動線を形成する ・春日部駅前から連続性なる景観づくりを進め、春日部の顔にふさわしい空間を形成する ◆多目的に長時間楽しく過ごせるまちづくり ・東西駅前広場を、車中心の空間から歩行者のための「人主役」の広場へと再整備し、新たな交流の場として活用する ・歩行者が安全快適に歩けるコミュニティ道路化を実現し、回遊性向上を目指す ・駅前広場や商店街と一体となった公共空間、歩行者動線が確保されたまちの新たな拠点づくりを進める 【その他官民協働の取り組み事例】 ・中心市街地のまちづくりに関しては、春日部駅付近連続立体交差事業及び都市計画事業と一体となったまちづくりに関する事項を調査・審議する「春日部市中心市街地まちづくり審議会」を開催している（令和元年） ・商店街内外の人材を巻き込みながら、商店街の新たな運営体制構築を目指すNEXT商店街プロジェクトとして、ほこみちの実現に向けて動いている（令和元年） ・大落古利根川の活用について、大落古利根川河川広場等利用調整会議で検討を行っている（令和5年） ・中央一丁目地区では、第一種市街地再開発事業の検討が行われており、準備組合が設立されている ・春日部TMOや商店会等の団体により、「藤まつり」「粕壁エイサー祭り」「Jazzdayかすかべ」「夏祭り」等の地域にあった事業が行われている	

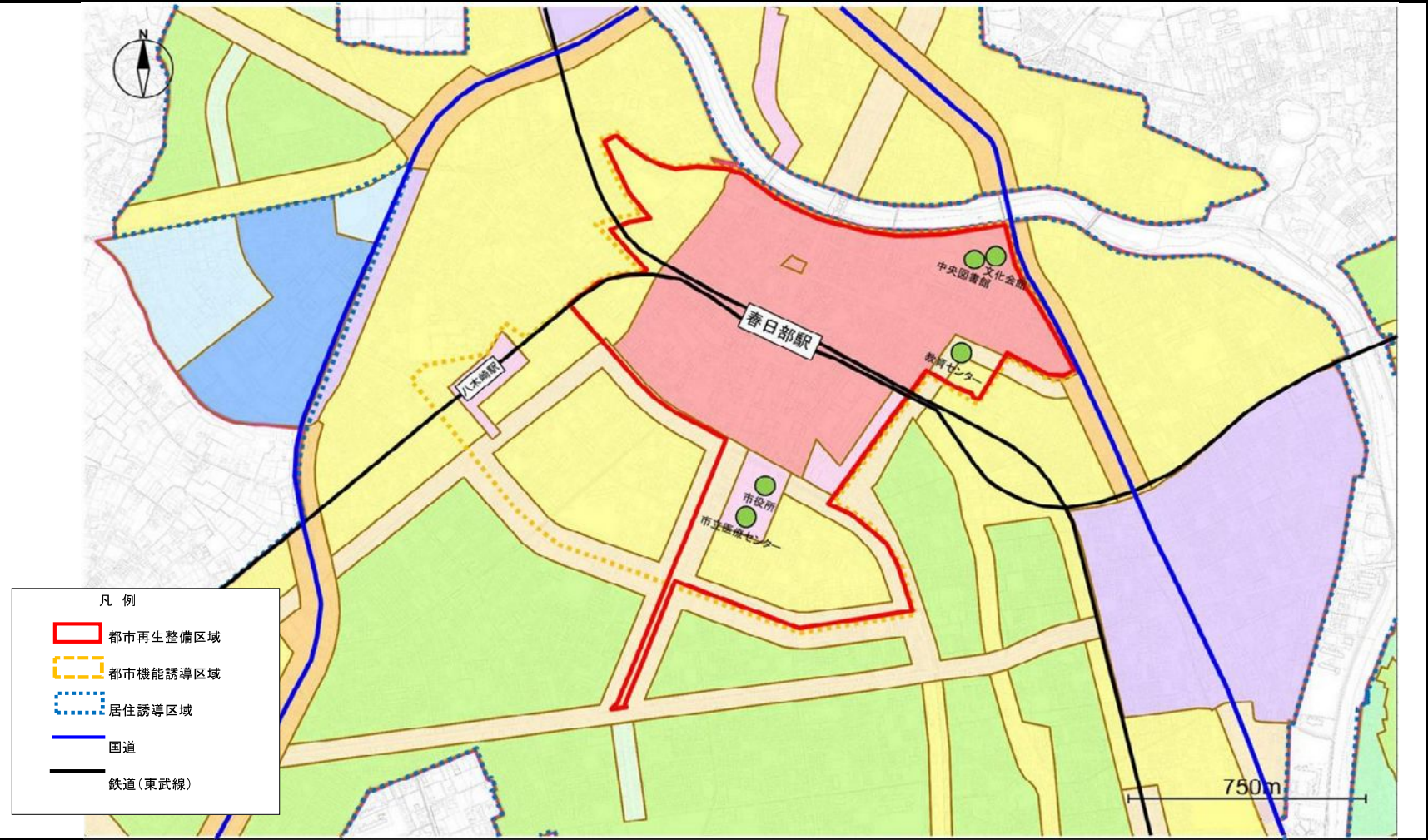
目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費		6,274	交付限度額		3,123.6	国費率		0.498	(金額の単位は百万円)						
基幹事業															
事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費			交付対象 事業費	費用便益比 B／C
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分		
道路	中央通り線整備事業	都市計画道路3・4・9中央通り線	春日部市	直	301m	28	12	6	10	2,197	612	612	0	612	
	春日部駅東西連絡道路整備事業	都市計画道路3・4・31春日部駅東西連絡道路	春日部市	直	220m	8	10	8	10	1,010	1,010	1,010	0	1,010	
	区画街路1号線整備事業	都市計画道路7・6・2区画街路1号線	春日部市	直	80m	9	9	9	9	27	27	27	0	27	
公園	(新)中央町第1公園整備事業	中央六丁目地内	春日部市	直	12,744㎡	6	9	6	9	2,470	2,470	2,470	0	2,470	3.01
古都保存・緑地保全等事業															
河川															
下水道	春日部駅西口大沼線雨水管渠整備事業	都市計画道路3・3・3春日部駅西口大沼線	春日部市	直	290m	9	10	9	10	100	100	100	0	100	
	袋陣屋線雨水管渠整備事業	都市計画道路3・4・8袋陣屋線	春日部市	直	420m	8	9	8	9	100	100	100	0	100	
駐車場有効利用システム															
地域生活基盤施設															
高質空間 形成施設	市役所通り再整備事業	都市計画道路3・4・6武里内牧線	春日部市	直	530m	6	10	6	10	505	505	505	0	505	
形成施設	ふじ通り藤棚修景事業	都市計画道路3・3・3春日部駅西口大沼線	春日部市	直	375m	28	15	6	10	917	413	413	0	413	
高次都市施設・地域交流センター															
観光交流センター															
テレワーク拠点施設															
子育て世代活動支援センター															
複合交通センター															
誘導施設	医療施設														
	社会福祉施設														
	教育文化施設														
	子育て支援施設														
	元地の管理の適正化														
基幹的誘導施設															
既存建造物活用事業	高次都市施設	(仮称)地域交流センター	春日部市	直	4,991㎡	7	8	7	8	1,000	1,000	1,000	0	1,000	
土地区画整理事業															
市街地再開発事業															
住宅街区整備事業															
バリアフリー環境整備事業															
優良建築物等整備事業															
住宅市街地総合整備事業															
街なみ環境整備事業															
住宅地区改良事業等															
都心共同住宅供給事業															
公営住宅等整備															
都市再生住宅等整備															
防災街区整備事業															
復興促進事業															
エリア価値向上整備事業															
合計										8,326	6,237	6,237	0	6,237	3.01
提案事業															
事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費			交付対象 事業費	
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分		
地域創造 支援事業															
事業活用 調査	事後評価分析業務	春日部駅周辺中心市街地地区	春日部市	直		10	10	10	10	3	3	3	0	3	
	中心市街地交通計画再編検討業務	春日部駅周辺中心市街地地区	春日部市	直		6	6	6	6	24	24	24	0	24	
まちづくり活動 推進事業	道路空間を活用したにぎわい創出事業	都市計画道路3・3・3春日部駅西口大沼線	春日部市	直	280m	8	9	8	9	10	10	10	0	10	
合計										37	37	37	0	37	

[illegible][illegible]

春日部駅周辺中心市街地地区(第Ⅰ期)(埼玉県春日部市)	面積	129	ha	区域	粕壁の一部、粕壁一丁目の一部、二丁目の一部、三丁目の一部、四丁目の一部、粕壁東一丁目、二丁目の一部、三丁目の一部、中央一丁目、五丁目、六丁目、七丁目、八丁目、南一丁目の一部、谷原一丁目の一部
-----------------------------	----	-----	----	----	---



カスカベエキ シュウベンチュウシンガイチ チク ダイ キ サイタマ ケンカスカベ シ

春日部駅周辺中心市街地地区(第Ⅰ期)(埼玉県春日部市) 整備方針概要図(都市構造再編集集中支援事業)

目標	「公民連携+学」で進める魅力とにぎわいのある中心市街地の創出	代表的な指標	歩行者交通量 (人/7時間)	15,434 (R5年度) → 15,434 (R10年度)
			公園利用者数 (人/7時間)	157 (R5年度) → 179 (R10年度)
			東西駅前広場路線価 (円)	270,000 (R5年度) → 270,000 (R10年度)

