

令和5年度 第1回朝霞市内間木公園拡張整備等検討委員会

次第

日 時 令和5年7月3日（月）
午前10時00分～正午
場 所 朝霞市役所別館5階 501会議室

1 開 会

2 議 題

- (1) 国道254号バイパス沿道活性化（エリア別）の方向性について
- (2) 内間木公園拡張整備等における基本構想骨子案について

3 閉 会

■全体の検討スケジュール

- 令和4年第3回検討委員会では、現況整理、市民アンケート調査結果を踏まえて、国道254号バイパス沿道活性化の方向性、内間木公園拡張整備等の方向性について議論しました。
- 今回の検討委員会では、次の事項について議論したいと考えています。

○国道254号バイパス

- 国道254号バイパス沿道活性化の方向性
- 沿道活性化の整備手法について
- 地区計画とは
- 地区計画（市街化調整区域）の事例紹介

○内間木公園

- 内間木公園拡張整備基本構想 骨子案
- 内間木公園における基礎条件の整理
- 内間木公園拡張整備手法の検討

令和4年度

第1回委員会
(令和4年8月10日)



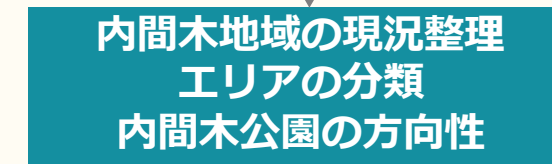
議題
・内間木公園拡張整備等の検討の概要
・旧憩いの湯跡地の公園利用

第2回委員会
(令和4年10月20日)



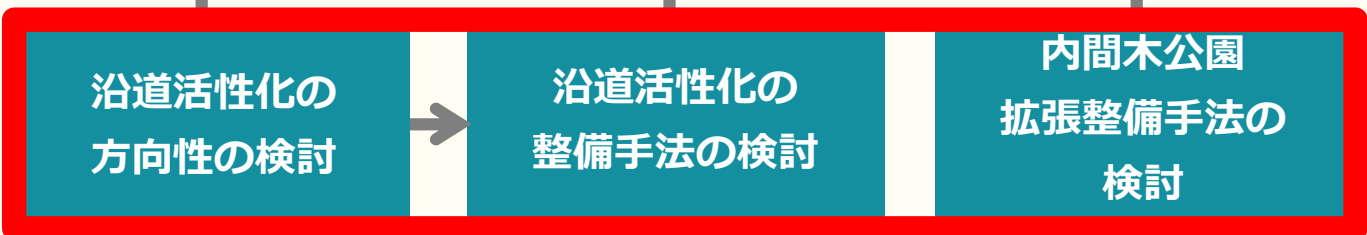
議題
・内間木公園拡張整備等における検討課題
・アンケート調査票（案）
・国道254号バイパス沿道活性化に向けた手法や事例

第3回委員会
(令和5年2月21日)



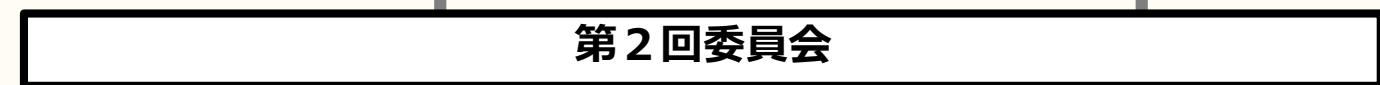
議題
・アンケート調査の概要・分析
・国道254号バイパス沿道利用の方向性
・内間木公園拡張整備のコンセプト（案）、導入機能の検討

本日



第1回委員会 (令和5年7月3日)

令和5年度



－ 国道254号バイパス沿道活性化（エリア別）の方向性について －

目 次

1 国道254号バイパス沿道活性化の方向性	1
2 沿道活性化の整備手法について	5
3 地区計画とは	7
4 地区計画(市街化調整区域)の事例紹介	8

1 国道254号バイパス沿道活性化の方向性

◆内間木地域の現況整理

○上位関連計画

<朝霞都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 R04>

- ・地域社会の停滞の防止や居住環境等の維持、改善などを図るため、必要に応じて、地区計画制度の活用を努める。(p11)
- ・自然環境の保全を図るとともに、防災の機能、環境負荷低減の機能、景観形成の機能、ふれあい提供の機能を確保する。(p17)
- ・歩行者や自転車の通行環境を充実するとともに、公共交通機関の利用促進を図り、総合的な交通体系を確立する。(p12)
- ・広域的な交流・連携を強化するため、広域交通ネットワークの構築を図るとともに、これらへのアクセス性を向上させる道路ネットワークの構築を図る。(p12)

<朝霞市都市計画マスタープラン H30 一部修正>

- ・隣接する既存集落地などの周辺環境への配慮や環境悪化の防止に努め、調和のとれた土地利用の誘導を図る。(産業関連施設系) (p60)
- ・自然環境に配慮し調和を図りながら、地域の活性化に資する施設の立地を行うことができるように、地区計画制度などを活用した規制・誘導を行う。(p61)
- ・周辺の自然と調和のとれたまちづくりゾーンとして地域の活性化に資する土地利用を検討する。(p100)
- ・国道254号バイパス一部供用開始後、交通量が増加したため、周辺道路の安全性を確保する。(p100)

<朝霞市立地適正化計画 R05>

- ・バイパス整備と併せて地域の活性化に資する沿道土地利用の促進を図る必要があるため、国道254号バイパス沿道を都市機能補完ゾーンとして設定。(p48、p52)

○内間木地域

<現況整理>

- ・荒川低地上にあり、朝霞調節池と、国道254号バイパスと武蔵野線が交差する付近は、地形が低い。
- ・全域が浸水想定区域内であり、河川氾濫や内水被害が発生し、浸水深3.0mから10.0mに達することが予想される。
- ・田畑や山林などの自然環境が残され、内間木神社などの寺社が立地。武蔵野の原風景が残っている。
- ・すでに物流を中心とした産業系土地利用が多く、国道254号バイパスの開通に伴い首都圏からのアクセス性が向上し、産業機能のニーズが高まる。

<アンケート調査>

- ・内間木地域に行く目的として、「道路を通過するのみ」が最も多く、次いで「散歩・ジョギング・サイクリング」であり、通過交通が主な目的となっている。
- ・「自然環境の豊かさ」と「地域の歴史・文化・芸術の拠点」について満足度が高い。

○国道254号バイパス沿道

<現況整理>

- ・市街化区域（工業地域と近隣商業地域）に隣接している地区は畑が広がっており、小学校などの公共施設も立地している。
- ・新河岸川沿いの水辺や朝霞調節池など、緑が豊かなエリアが存在している。
- ・貴重な公有財産である旧憩いの湯跡地や内間木公園などが沿道にまとまって立地している。
- ・国道254号バイパス第2期整備区間は、既に予備設計に着手している。開通すれば、周辺部及び首都圏からのアクセスが飛躍的に向上することが見込まれる。

<アンケート調査>

- ・求める機能として、「市内の住民が主に利用する商業機能」が最も多く、その他「日常生活サービス機能」等も多くの需要がある。
- ・配慮事項として、「安全で快適に通行できる歩行空間」が最も多く、次いで「地域防災力の向上」、「緑の連続性や周辺の緑の拠点」が多い。

◆キーワード

自然・防災

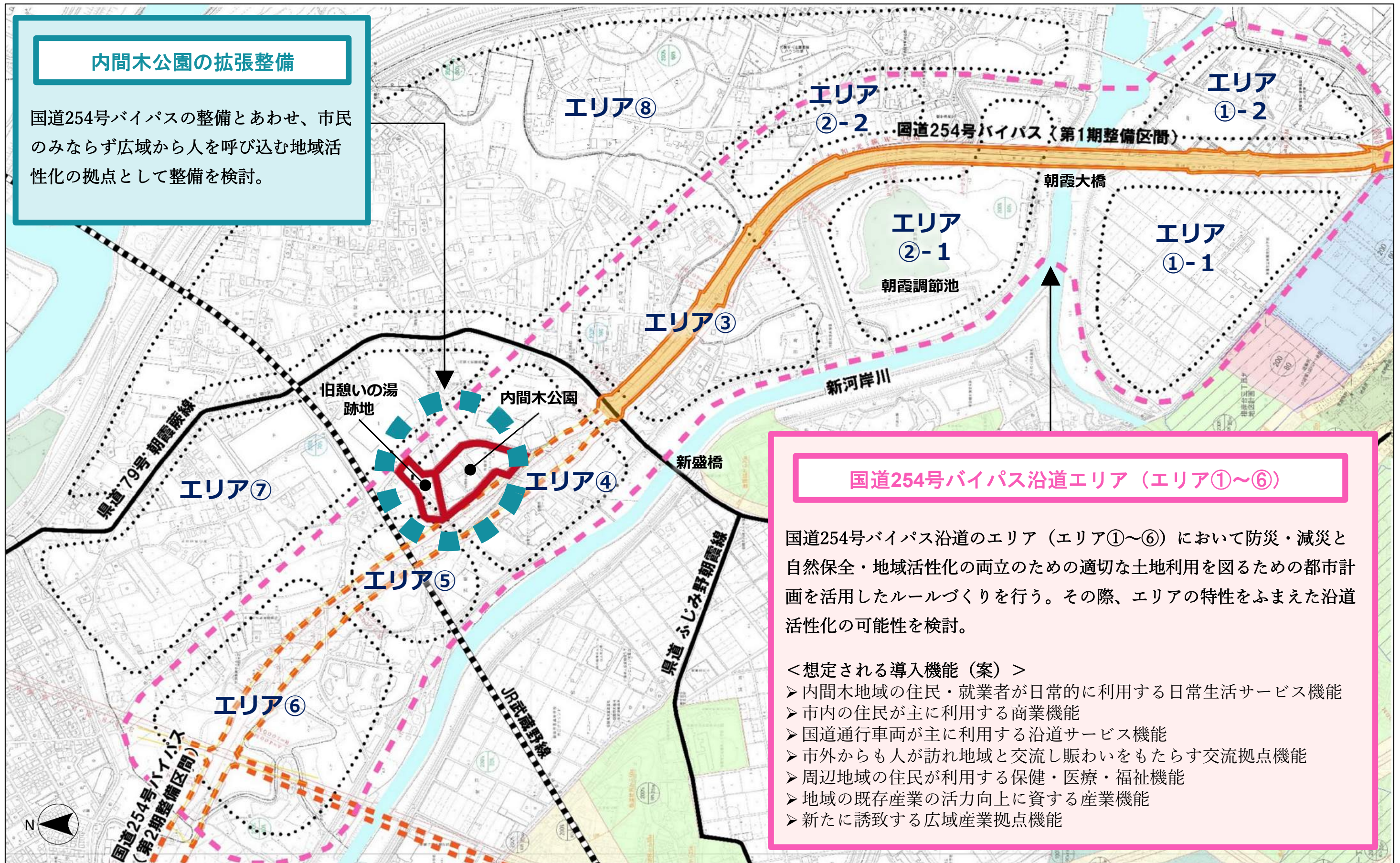
利便性・活性化・安全な歩行空間

◆国道254号バイパス整備を契機とした今後の方向性

- 内間木地域全体の防災・減災・緑の保全と、国道254号バイパス沿道の土地活用による利便性向上・地域活性化の両立を図るため、都市計画によるルールづくりが必要
- 特に、利便性向上・地域活性化に向けて、内間木地域の立地条件、今後の国道254号バイパス整備を見据えると、市内外から人が訪れる交流拠点として目的地となるような魅力的拠点整備が必要であり、内間木公園及び旧憩いの湯跡地はその適地となりうる

1 国道254号バイパス沿道活性化の方向性

◆第3回検討委員会提示 国道254号バイパス沿道利用の検討エリアの方向性



1 国道254号バイパス沿道活性化の方向性

エリア	エリアの現況 街区特性				沿道活性化の留意点
	土地利用の現況	道路関連（別紙1参照）※1	施設の立地状況	バイパス整備	
エリア①-1	現況は畑が広がっているほか、残土・資材置場として利用されている。 市街化区域に隣接しており、朝霞第九小学校などの公共公益施設も立地している。	・市道第841号線（幅員10.2m） ・農道（幅員4.6m）	・市立朝霞第九小学校 等	供用開始済み （橋梁区間）	現在、畑として広く利用され、都市基盤は未整備である。国道254号バイパスも高架区間となり、バイパスからの直接的な沿道利用は難しい。 市街化区域に隣接している。 朝霞第九小学校が立地しており通学路にもなっていることから、安全な歩行空間の確保が必要になる。 沿道活性化に向けては、バイパスからのアプローチや交通安全に留意することが必要。
エリア①-2	工業系施設や太陽光発電施設などの土地利用・建物利用がなされている。	・市道第893号線（幅員5.3m）	・水害時一時避難場所（前田道路） 等	供用開始済み （橋梁区間）	既に工業系の土地利用・建物利用がなされている。 都市基盤も一定程度整備されている。 沿道活性化に向けては、周辺環境への配慮等に留意することが必要。
エリア②-1	朝霞調節池があり緑が豊かなエリアとなっている。	—	・朝霞調節池 等	供用開始済み （橋梁区間）	新河岸川からの水害を防止する施設である朝霞調節池が平成20年（2008年）に完成。 水害対策としての機能だけではなく、レクリエーション（休養・娯楽）の場としての利用が期待されている。（都市マスより） 沿道活性化には、この資源を活かすことが考えられる。
エリア②-2	田畑などが一部残っている。	・市道第2034号線（幅員7.7m） ・市道第2353号線（幅員4.7m） ・市道第2354号線（幅員5.2m） ・市道第2355号線（幅員3.5m） ・市道第2383号線（幅員5.6m） ・市道第2394号線（幅員5.1m）	・下内間木氷川神社 等	供用開始済み （橋梁区間）	朝霞調節池の立地するエリア（②-1）に隣接している。 田畑が一部残り、既存建物も立地している。 道路幅員の狭い道路が多く、国道254号バイパスも大部分が高架区間となり、バイパスからの直接的な沿道利用は難しい。 沿道活性化に向けては、既存の建物や畑の環境への配慮を検討することが必要。
エリア③	住居系と工業系の土地利用・建物利用が混在している。	・市道第2004号線（幅員4.8m） ・市道第2022号線（幅員5.4m） ・市道第2039号線（幅員3.4m） ・市道第2041号線（幅員4.8m） ・市道第2042号線（幅員5.0m） ・市道第2384号線（幅員5.7m） ・市道第2385号線（幅員4.9m） ・市道第2389号線（幅員3.3m） ・市道第2390号線（幅員5.3m）	—	供用開始済み	既に住居系と工業系の土地利用・建物利用がなされている。 都市基盤は一定程度整備されている。 今後、魅力的な国道254号バイパスの沿道活性化に向けては、周辺環境への配慮等に留意することが必要。
エリア④	内間木公園や旧憩いの湯跡地、朝霞市クリーンセンター等、公共公益施設用地として利用されている。 県道79号（朝霞蕨線）沿道は、大規模な工業用地として土地利用がなされている。	・市道第2074号線（幅員7.8m） ・市道第2075号線（幅員6.2m） ・市道第2342号線（幅員6.7m） ・市道第2350号線（幅員6.3m）	・内間木公園 ・旧憩いの湯跡地 ・朝霞市ごみ焼却処理場（朝霞市クリーンセンター） ・内間木神社 等	未供用 （第2期整備区間）	内間木公園や旧憩いの湯跡地、朝霞市クリーンセンター等の市有地が存在。 内間木公園は、施設の修繕などを計画的に進めるとともに、ユニバーサルデザインなど、誰でも安心して利用できる施設づくりを推進する必要がある。（都市マスより） 国道254号バイパスと県道79号の交差点であり、新たな交通結節点としてのポテンシャルを有する地区である。 沿道活性化に向けては、このポテンシャルを活かすことが考えられる。
エリア⑤	地盤が低く、旧河川の水路や山林が残る。	・JR武蔵野線	—	未供用 （第2期整備区間）	国道254号バイパスとJR武蔵野線が交差する。 地盤が低くなっているため、国道254号バイパスに止水壁が設置される予定。 沿道活性化に向けては高架下の利用方法も含めた検討が必要。
エリア⑥	山林や田畑などが一部残る。 大規模な工業用地や資材置場などの土地利用がなされている。	・市道第2077号線（幅員5.6m） ・市道第2079号線（幅員3.9m） ・市道第2080号線（幅員4.8m） ・市道第2082号線（幅員1.9m）	・特別養護老人ホーム ・朝霞市障害者ふれあいセンター※2 ・丸沼芸術の森※2 等	未供用 （第2期整備区間）	国道254号バイパスと新河岸川との間（街区の奥行）が広いが、道路が整っていない。 近隣（志木市下宗岡一丁目）に、朝霞地区4市共用火葬場の候補地に挙がっている土地がある。 沿道活性化に向けては、道路環境や周辺の土地利用の状況に留意することが必要。

※1:国道254号バイパスとの接道、内間木公園へのアクセス道路等を図上計測

※2:エリア⑦に立地しているが、エリア⑥に近接している施設

1 国道254号バイパス沿道活性化の方向性



保健・医療・福祉機能
(特別養護老人ホーム、高齢者保健施設 等)

出典：特別養護老人ホームカメラ藤沢SST
(神奈川県藤沢市) /カメラ藤沢SSTHP



交流拠点機能

(道の駅、直売所、文化・スポーツ・芸術拠点施設 等)

出典：道の駅グランテラス筑西 (茨城県筑西市) /グランテラス筑西HP



沿道サービス機能

(ガソリンスタンド、カーディーラー 等)



商業機能

(大型商業施設、総合スーパー 等)



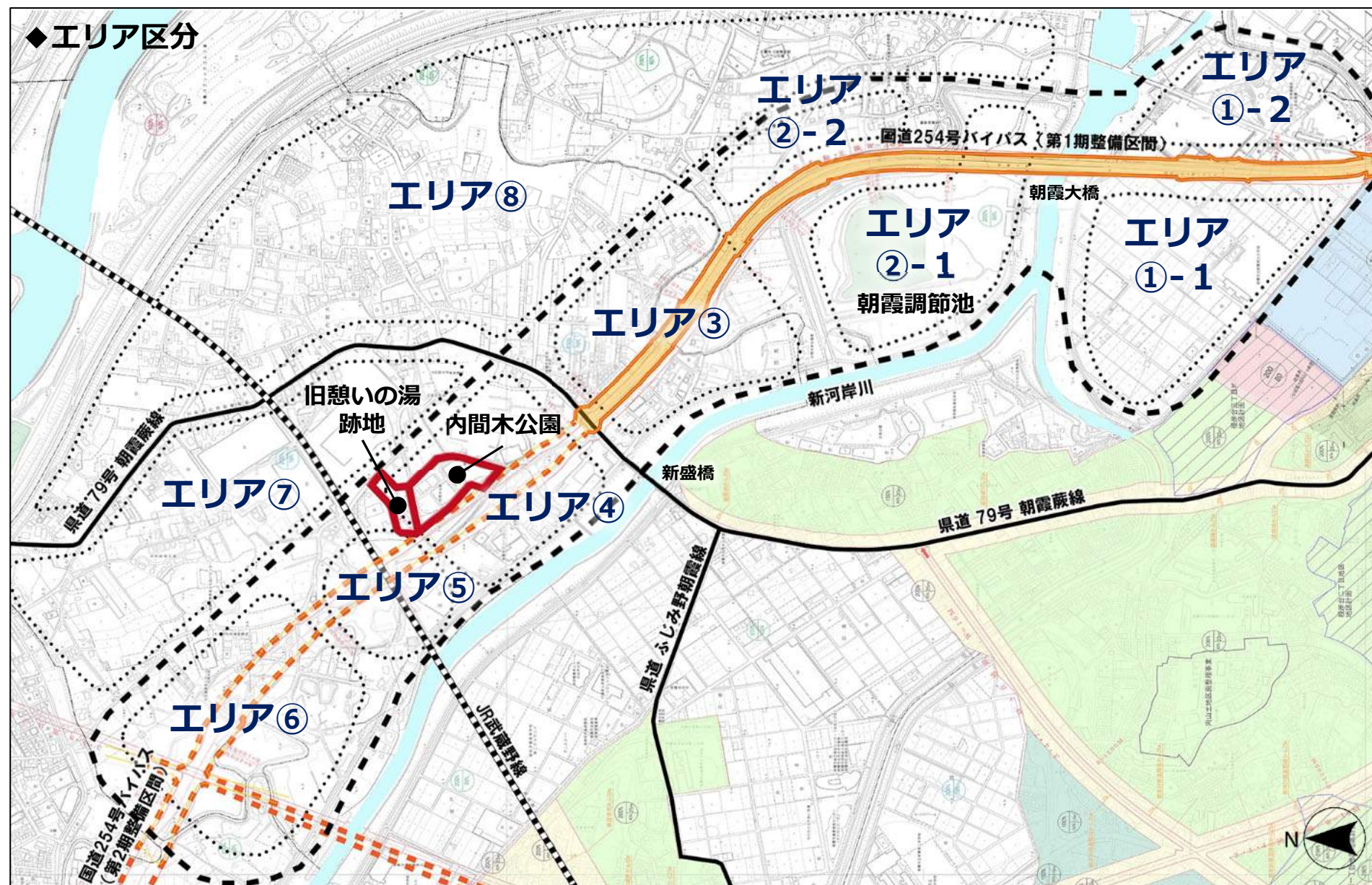
産業機能の拡充 (既存産業の活力向上)
(工場、作業所 等)



広域産業拠点機能

(大規模物流拠点施設、研究・研修所 等)

出典：上段 鶴岡サイエンスパーク (山形県鶴岡市) /鶴岡サイエンスパークHP
下段 S・LOGI新座West (埼玉県新座市) /清水建設HP



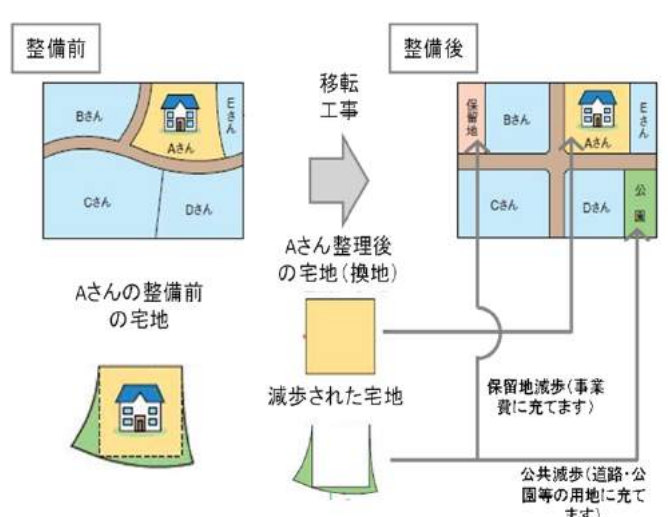
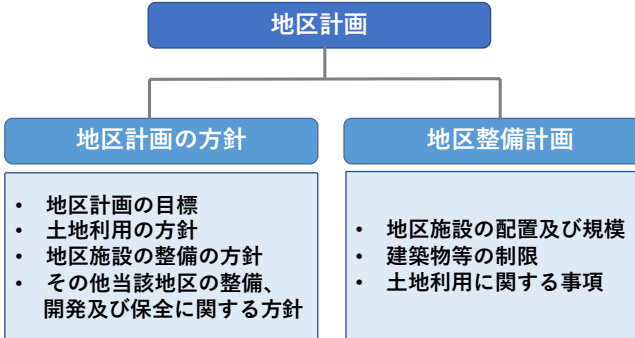
日常生活サービス機能
(コンビニ、郵便局、金融機関 等)



2 沿道活性化の整備手法について

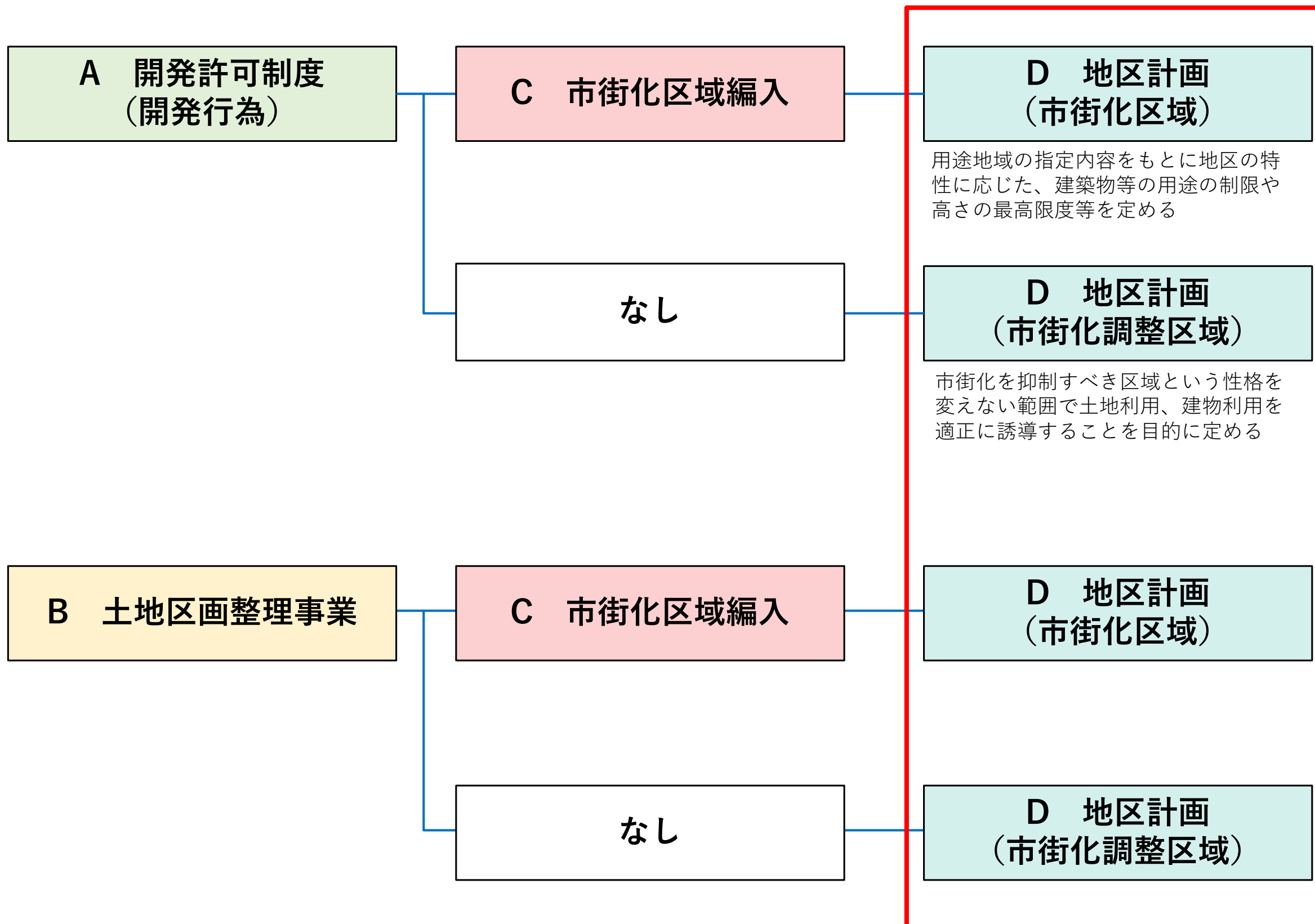
◆市街化調整区域における主な沿道活性化の整備手法

- 沿道活性化を実現するための手法としては、次のものが挙げられます。

活性化手法	A 開発許可制度（開発行為）	B 土地区画整理事業	C 市街化区域編入	D 地区計画
根拠法令	都市計画法	土地区画整理法	都市計画法	都市計画法
目的・概要	<p>開発許可制度とは、開発行為を許可制にすることによって、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するとともに、必要な公共施設の整備を義務付け、宅地に一定の水準を確保することを目的とする制度です。</p> <p>○開発許可制度の目的</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること 都市計画区域内の開発行為について道路や排水設備等の必要な公共施設の整備を義務づける等良質な宅地水準を確保すること 都市計画区域の内外を問わず適正な都市的土地利用の実現 <p>○市街化調整区域における開発許可</p> <ul style="list-style-type: none"> 開発行為が行われても支障がない区域であるか、予定建築物の用途、目的、規模等が既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった観点から必要性が認められるか、開発予定区域周辺の公共施設の整備状況、開発行為に係る公共施設等の整備予定等を勘案して適切な開発と認められるか等について総合的に勘案し、条例や審査基準の制定等を通じて、地域の実情に応じた制度運用を行うことが必要 	<p>土地区画整理事業とは、無秩序に市街化が進行する地域、新たに市街化しようとする地域など、整備が必要な一定の地域について、道路や公園等の公共施設を整備して、個々の土地の条件を考慮しながら土地の再配置を行うことで総合的にまちづくりを行う事業です。</p> 	<p>市街化区域とは、概ね10年以内に優先的、かつ、計画的に市街化すべき区域と定義されており、市街化区域への編入にあたっては、「市街化区域と市街化調整区域との区分に関する見直し要領 令和3年1月 埼玉県」が定められています。</p> <p>○市街化区域に編入できる区域 新市街地：良好な市街地整備の実施が確実であり、かつ計画的な市街化が見込まれる区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ア 都市計画事業として行う市街地開発事業 イ 地方公共団体等による開発事業 ウ 民間開発事業者による計画開発事業 <p>○区域の形状及び規模 <市街化区域に接する区域> 工業系：概ね5ha以上20ha未満の場合は、市街化区域と一体となった一団の土地の区域</p> <p><飛地の市街化区域> 工業系：おおむね50ha以上 ただし、産業停滞等により活性化が必要な地域で計画的な市街地整備が確実に行われる区域等は20ha以上</p>	<p>地区計画とは、共通した特徴を有している場所を範囲とする地区を単位として、道路や公園等の配置や、建築物等の用途、形態に関する事項を一体的に定め、地区の特性に応じてきめ細かなルールを定める計画です。</p> <p>○地区計画で定められる主な内容</p> <ul style="list-style-type: none"> 地区施設（道路、公園、緑地、広場など）の配置 建物の建て方や街並みのルール（用途、容積率、建蔽率、高さ、敷地規模、緑化率など） 保全すべき樹林地 <p>○地区計画の構成</p> <ul style="list-style-type: none"> 地区計画は、地区の目標、将来像を示す「地区計画の方針」と、道路の配置や、建築物等の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」で構成される。 
特徴 (立地基準)	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画法第34条の立地基準に適合させる必要がある。 ※法34条1～13号以外は、県の開発審査会に諮る必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画法第34条の立地基準に適合させる必要がある。 ※法34条1～13号以外は、県の開発審査会に諮る必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 用途地域を定める必要がある。 立地基準は、用途地域ごとに建築基準法で定められている。 	<ul style="list-style-type: none"> 立地基準は地区計画で定める。
決定権者	市（許可）	市（認可） ※県知事協議が必要。	県（都市計画決定） ※農地を宅地に転換する場合、農政部局との協議が必要。長期化する可能性もある。	市（都市計画決定） ※県知事協議が必要。 ※農地を宅地に転換する場合、農政部局との協議が必要。長期化する可能性もある。

2 沿道活性化の整備手法について

◆手法の組み合わせのイメージ



〔参考事例〕

- 事例1: 杉戸屏風深輪地区 びょうぶふかわ
- 事例2: 上岩瀬地区 みだ
- 事例3: 鴻巣箕田地区 みだ
- 事例4: 菖蒲インター地区 しょうぶ
- 事例5: 白岡西部産業団地地区 しろうぶ
- 事例6: 富士見上南畑地区 かみなんばた
- 事例7: 上彦川戸地区 かみひこかわど
- 事例8: 騎西国道122号沿道地区 きさい
- 事例9: 蕃昌新田地区 ばんしょうしんでん
- 事例10: あずま南地区
- 事例11: 国道254号バイパスふじみ野地区
- 事例12: 遠藤打越地区 えんどううちこし

どの組み合わせであっても、地区計画（都市計画によるルール）を定めることが必要

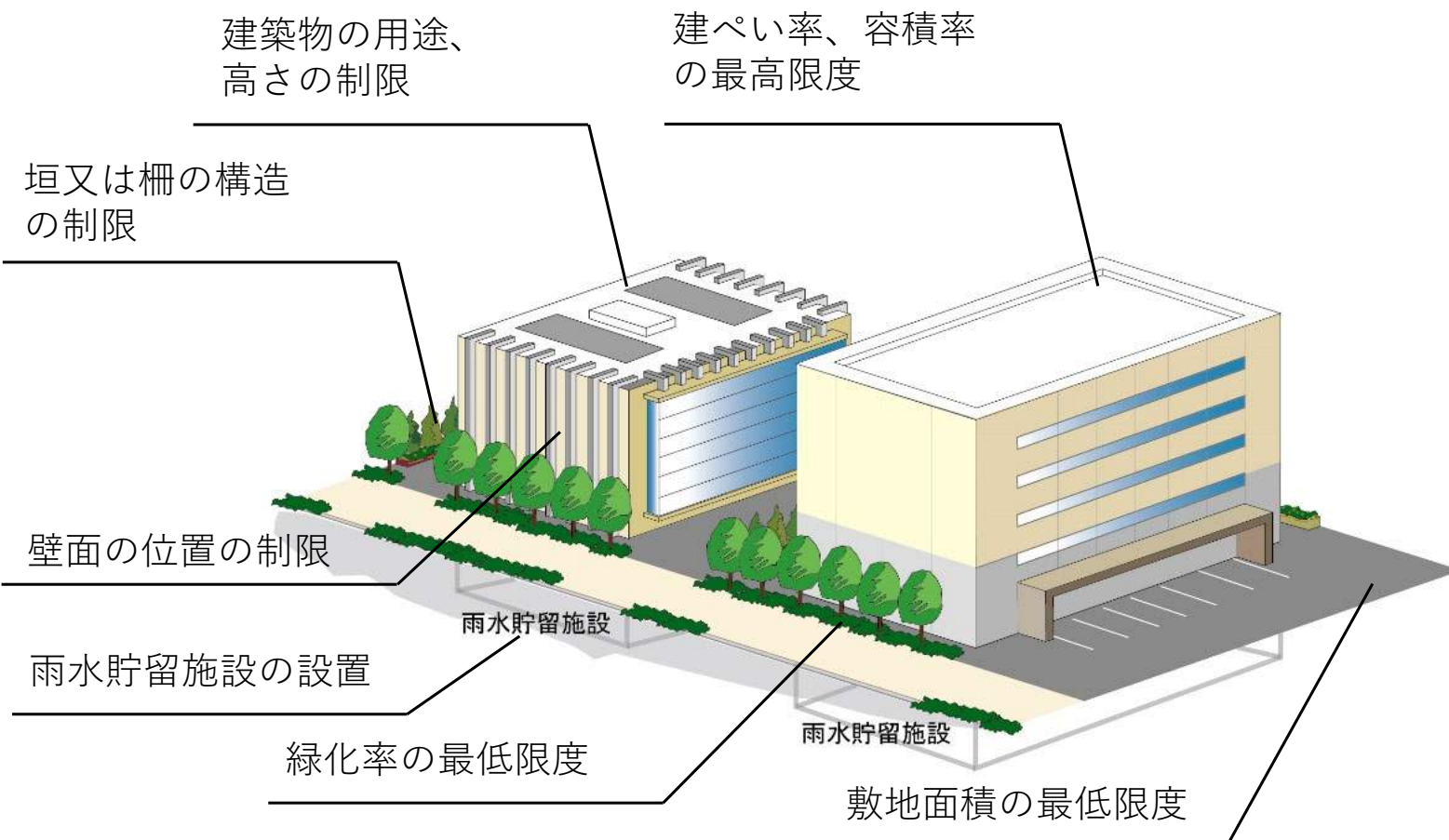
3 地区計画とは

◆地区計画とは

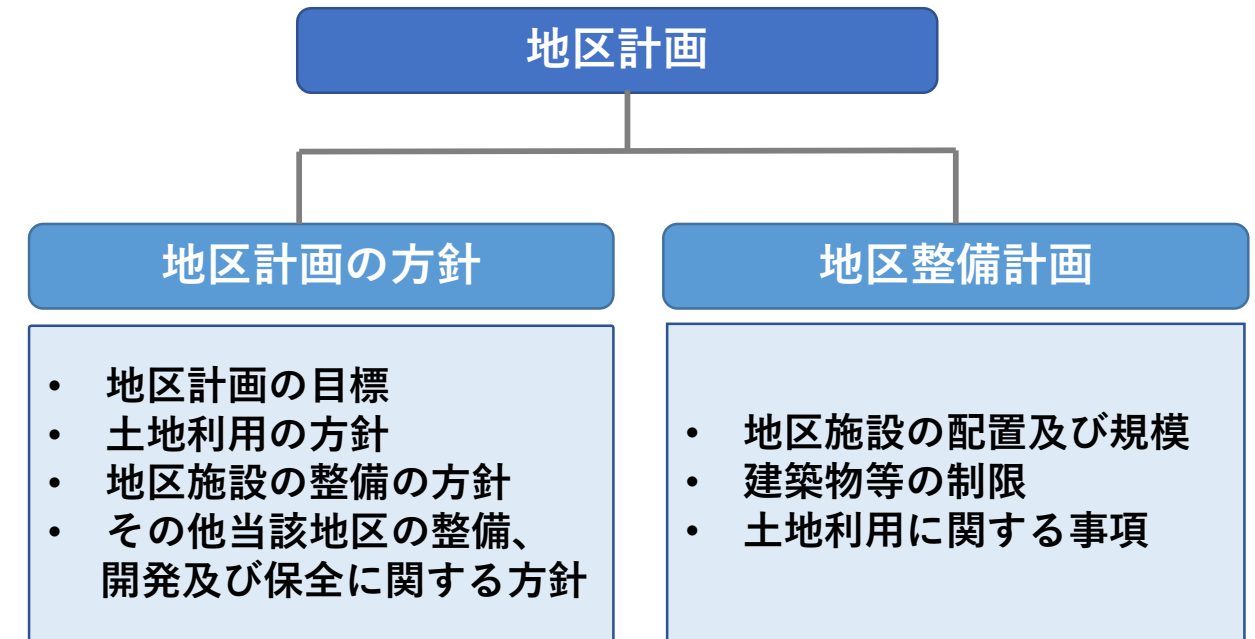
- ある程度のまとまった地区を単位として、道路などの**施設の配置や建築物の建て方などについて、地区の特性に応じて細かなルールを定めるまちづくりの計画**です。
- 地区内で行われる**建築・開発行為等を地区計画の内容に沿って規制・誘導することで、目標とするまちづくりの実現を図ることができます。**

例えば・・・

- 立地できる建物の用途を限定して調和を図る
- 日影や圧迫感に考慮して建築物の高さを抑える
- 敷地内に植栽などを確保して緑化を推進する
- 壁面後退や塀の高さを制限して開放的な通りとする
- 敷地内にオープンスペースをつくるなどゆとりある土地利用を誘導する
- 地区施設（道路、公園、雨水貯留浸透施設等）の配置及び規模を定める
- 居室の高床化や敷地の嵩上げを行い、水害に備える（別紙2参照）



○地区計画の構成



○地区施設の事例

■上彦川戸地区（三郷市）



①緩衝緑地帯（幅員10m）

■上彦川戸地区（三郷市）



②区画道路（幅員12m）

■白岡西部産業団地地区（白岡市）



③調整池（約7,500㎡）





■騎西国道122号沿道地区（加須市）



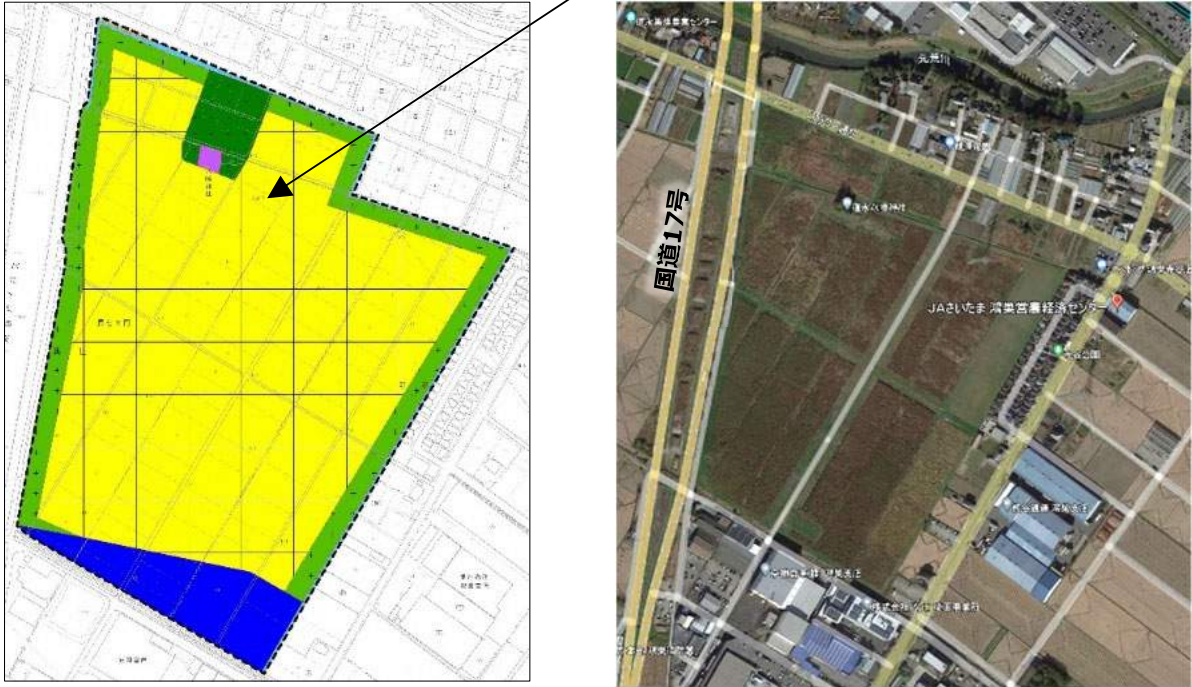
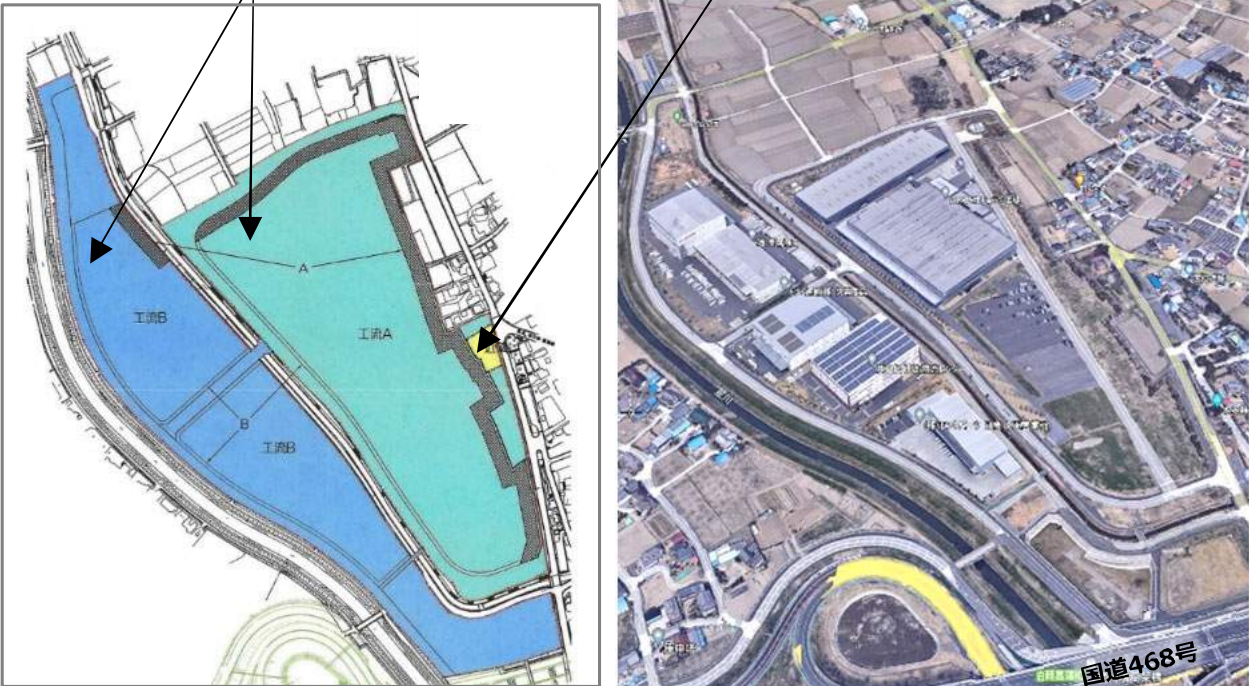
④公園（約4,300㎡）

4 地区計画（市街化調整区域）の事例紹介

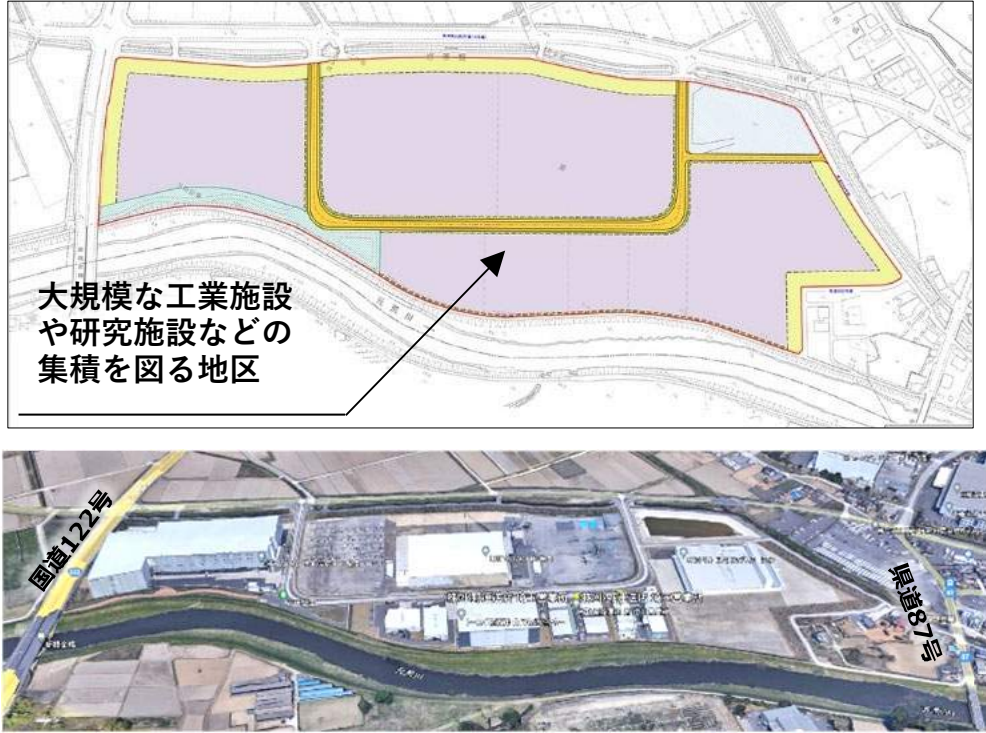
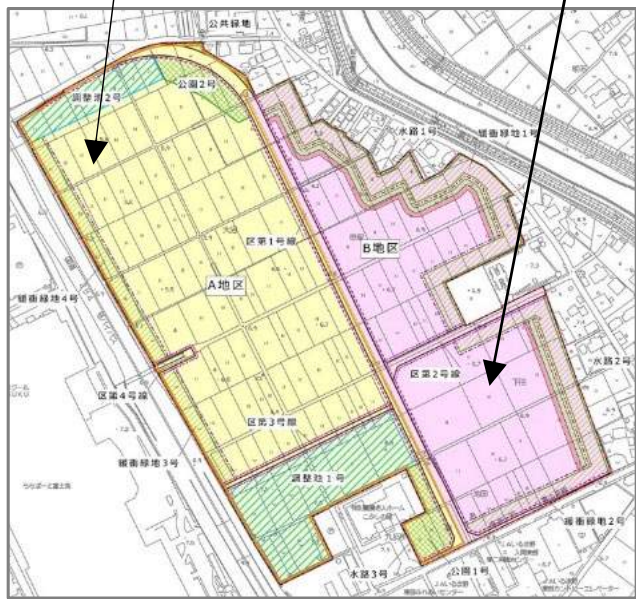

- 市街化調整区域における地区計画の事例を紹介します。

名称	びょうぶふかわ 事例1 杉戸屏風深輪地区（杉戸町）	事例2 上岩瀬地区（羽生市）
手法	開発許可制度（開発行為）+市街化区域編入⇒市街化区域における地区計画	開発許可制度（開発行為）+市街化区域編入⇒市街化区域における地区計画
概要	<p>国道4号バイパスの近くに位置し、県道42号に接している。地区の北西側には、圏央道幸手ICが計画されているなど交通至便の地区である。緑に囲まれた田園環境と調和した産業基盤を計画的に整備することを目的とし、市街化区域編入を行い地区計画を定めている。</p>   <p>出典：©2023Google</p>	<p>東北縦貫自動車道羽生ICから約5kmに位置し、広域交通網のアクセス性が高く、工業用地に適した地区である。地域経済の活性化及び雇用の促進を図るため、周辺の豊かな田園環境と調和した良好な産業団地を計画的に整備することを目的に、市街化区域編入を行い地区計画を定めている。</p>   <p>出典：©2023Google</p>
規模	約24.0ha	約7.3ha
用途地域	工業地域	工業地域
都市計画決定	平成27年3月27日	令和2年3月27日
浸水想定	3～5m	3～5m
その他特徴	<p>地区計画では、主に次のことを定めている。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①地区施設として区画道路、公園、緑地、水路、調整池を定めている。 ②建築物等の用途の制限では、当該地区内の工場で製造、加工する製品を主に販売する附属施設で、店舗等に供する部分の床面積の合計が200㎡以内のものを建築可としている。 ③その他、敷地面積の最低限度（10,000㎡、3,000㎡）、壁面の位置の制限、高さの最高限度（25m（一部40m））、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限、緑化率の最低限度（20%）、垣又は柵の構造の制限などを定めている。 	<p>地区計画では、主に次のことを定めている。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①地区施設として区画道路、公園、緩衝緑地帯、調整池を定めている。 ②建築物等の用途の制限では、当該地区内の施設で製造、加工された製品を主に販売、提供する店舗又は飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のものを建築可としている。 ③その他、敷地面積の最低限度（5,000㎡）、壁面の位置の制限、高さの最高限度（25m）、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限、緑化率の最低限度（20%）、垣又は柵の構造の制限などを定めている。

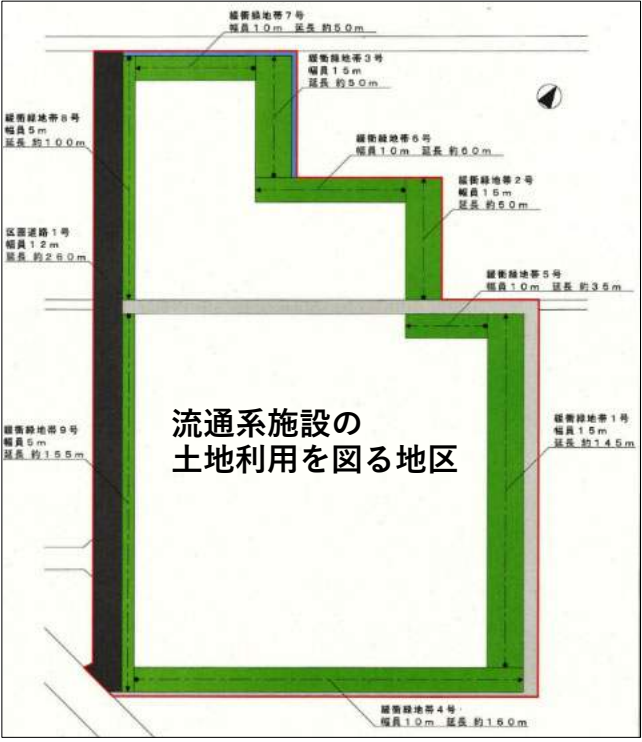



4 地区計画（市街化調整区域）の事例紹介

名称	事例3 ^{みだ} 鴻巣箕田地区（鴻巣市）	事例4 ^{しょうぶ} 菖蒲インター地区（久喜市）
手法	開発許可制度（開発行為） + 市街化区域編入 ⇒ 市街化区域における地区計画	開発許可制度（開発行為） ⇒ 市街化調整区域における地区計画
概要	<p>周辺には国道17号があるほか、上尾道路の延伸に伴う圏央道のアクセス性の向上も期待される交通の利便性に優れた地区である。これら交通の利便性を活かし、周辺の農住環境と調和した工業、流通地としての土地利用を図ることを目的に、市街化区域編入を行い地区計画を定めている。</p> <p>製造や流通を中心とした工業、流通地としての適正な土地利用を誘導するとともに、周辺の農住環境と調和した緑豊かな産業団地の形成を図る地区</p>  <p>出典：©2023Google</p>	<p>圏央道と国道122号の結節点に位置する。交通結節点としての特性を活かし、地域の活性化に寄与する産業流通団地を形成するとともに、周辺との調和を図るために、緑の多い産業流通団地を形成することを目的に、市街化調整区域における地区計画を定めている。</p> <p>A、B地区 大規模な製造施設や流通業務施設、流通加工施設の集積を図る地区</p> <p>近隣サービス施設地区 住宅の立地と共に、地域に必要な近隣サービス施設、近隣の農業振興に資する施設の立地を図る地区</p>  <p>出典：©2023Google</p>
規模	約16.7ha	約19.4ha
用途地域	工業地域	指定なし
都市計画決定	令和3年11月5日	平成19年8月28日
浸水想定	3～5m	0.5～3m
その他特徴	<p>地区計画では、主に次のことを定めている。</p> <p>①地区施設として区画道路、公園、緑地（緩衝緑地帯）、水路、調整池を定めている。</p> <p>②建築物等の用途の制限では、物品販売業を営む店舗又は飲食店ものうちその用途に供する部分の床面積の合計が200㎡以内のものを建築可としている。</p> <p>③その他、敷地面積の最低限度（10,000㎡）、壁面の位置の制限、高さの最高限度（31m）、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限、緑化率の最低限度（20%）、垣又は柵の構造の制限などを定めている。</p>	<p>地区計画では、主に次のことを定めている。</p> <p>①地区施設として区画道路、公園緑地、緩衝帯、調整池等を定めている。</p> <p>②建築物等の用途の制限では、工場等のほか、店舗（農業生産物を販売する店舗等）、飲食店、その他これらに類するものうちその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のものを建築可としている。</p> <p>③その他、建ぺい率の最高限度（60%）、敷地面積の最低限度（80,000㎡、5,000㎡、300㎡）、壁面の位置の制限、高さの最高限度（25m、10m）、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限、緑化率の最低限度（20%）、垣又は柵の構造の制限などを定めている。</p>

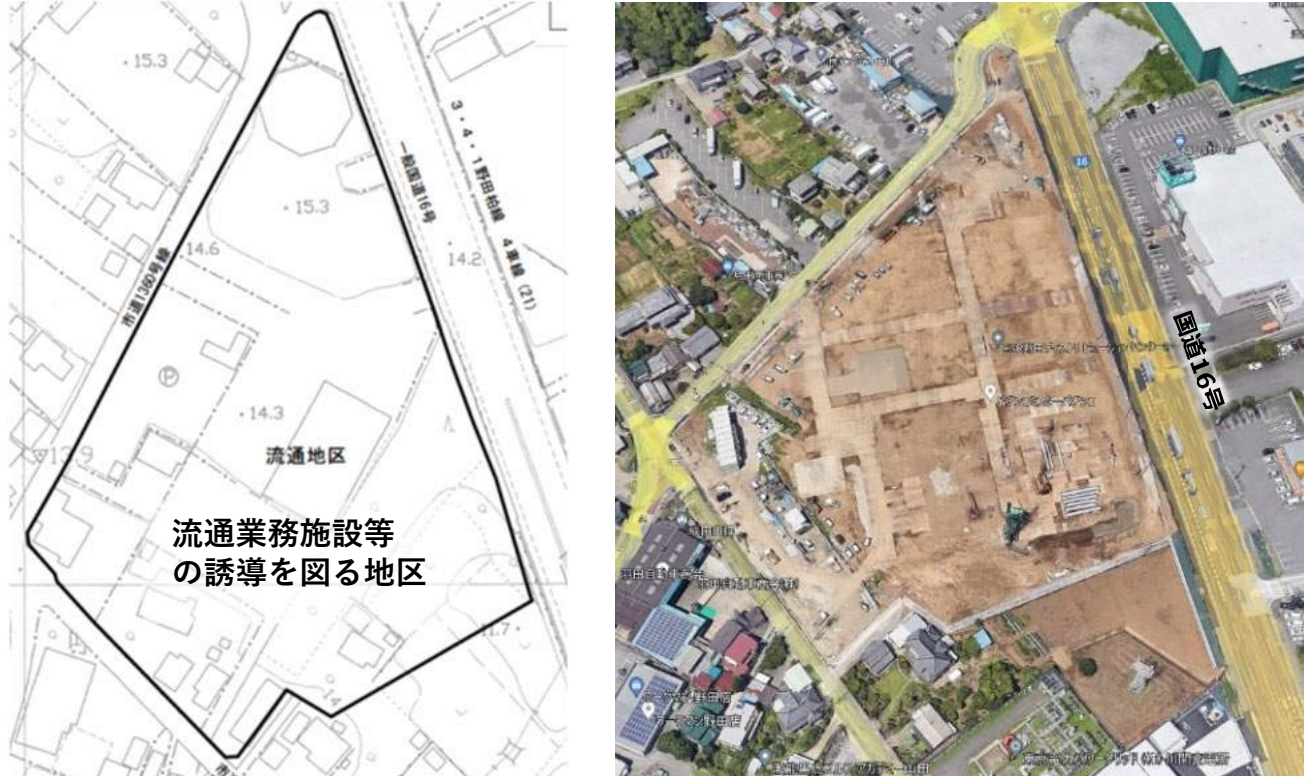
4 地区計画（市街化調整区域）の事例紹介

名称	事例5 白岡西部産業団地地区（白岡市）	事例6 ^{かみなんばた} 富士見上南畑地区（富士見市）
手法	開発許可制度（開発行為）⇒市街化調整区域における地区計画	開発許可制度（開発行為）⇒市街化調整区域における地区計画
概要	<p>首都圏中央連絡自動車道白岡菖蒲ICへのアクセス性のよい地区である。道路交通網に優れた地区の特性を活かし、工業施設や研究施設などを立地していくとともに、高木植栽空間を設けるなど、緑豊かな工業団地を形成していくことを目的に、市街化調整区域における地区計画を定めている。</p>  <p>大規模な工業施設や研究施設などの集積を図る地区</p> <p>出典：©2023Google</p>	<p>国道254号バイパスに接し、アクセス性に優れた地区である。地域の活性化に寄与する産業施設の集積を行うとともに、周辺の住環境や田園環境と調和した産業団地の形成を図ることを目的に、市街化調整区域における地区計画を定めている。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="1706 472 2300 1178"> <p>A地区 製造業を中心に大規模な産業系施設を集積する地区</p>  </div> <div data-bbox="2300 472 2923 1178"> <p>B地区 製造業を中心に中・小規模な産業系施設を集積する地区</p>  </div> </div> <p>出典：©2023Google</p>
規模	約15.7ha	約19.3ha
用途地域	指定なし	指定なし
都市計画決定	平成30年4月1日（変更）	令和4年2月28日
浸水想定	0.5～3m（一部、5～10m）	5～10m
その他特徴	<p>地区計画では、主に次のことを定めている。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①地区施設として区画道路、緩衝緑地帯、緑地帯、<u>調整池</u>を定めている。 ②建築物等の用途の制限では、工場等の他、店舗、飲食店、その他これらに類するもののうち、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のものを建築可としている。 ③その他、敷地面積の最低限度（3,000㎡）、壁面の位置の制限、高さの最高限度（25m）、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限、緑化率の最低限度（20%）、垣又は柵の構造の制限などを定めている。 	<p>地区計画では、主に次のことを定めている。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①地区施設として区画道路、公園、緑地、水路、<u>調整池</u>等を定めている。 ②建築物等の用途の制限では、工場等の他、店舗、飲食店、その他これらに類するもののうち、店舗等に供する部分の床面積の合計が500㎡以内（一部150㎡）のものを建築可としている。 ③その他、建ぺい率の最高限度（60%）、敷地面積の最低限度（10,000㎡、3,000㎡）、壁面の位置の制限、高さの最高限度（25m、8～15m）、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限、緑化率の最低限度（25%）、垣又は柵の構造の制限などを定めている。 <p>地区施設の整備の方針に、調整池については、県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例の技術的基準に従い対策を講じ、地区内の雨水排水を適切に調整したうえで流末水路に接続すると記載している。</p>

4 地区計画（市街化調整区域）の事例紹介

名称	かみひこかわど 事例7 上彦川戸地区（三郷市）	きさい 事例8 騎西国道122号沿道地区（加須市）
手法	開発許可制度（開発行為）⇒市街化調整区域における地区計画	開発許可制度（開発行為）⇒市街化調整区域における地区計画
概要	<p>外環三郷西ICから約2 kmに位置し、県道29号に面している地区である。周辺の住環境などに配慮しながら、新たな流通業務系の土地利用を誘導することを目標に、市街化調整区域における地区計画を定めている。</p>   <p>出典：©2023Google</p>	<p>広域交通網へのアクセス性が高く工業的土地利用に適した地区である。大規模な製造業や物流加工施設などの誘導を行うとともに、地区周辺との調和のとれた良好な工業・産業団地の形成を図ることを目標に、市街化調整区域における地区計画を定めている。</p>   <p>出典：©2023Google</p>
規模	約4.1 ha	約19.8 ha
用途地域	指定なし	指定なし
都市計画決定	平成30年4月1日	平成30年4月1日
浸水想定	0.5～3 m（一部、3～5 m）	0.5～3 m
その他特徴	<p>地区計画では、主に次のことを定めている。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①地区施設として、区画道路、緩衝緑地帯を定めている。 ②建築物等の用途の制限では、物資の流通の過程における簡易な加工を行う施設や保育所を建築可としている。 ③その他、敷地面積の最低限度（10,000㎡）、高さの最高限度（25m）、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限、垣又は柵の構造の制限などを定めている。 <p>土地利用に関する事項として、四季の移ろいを感じることができる樹種など周辺環境に配慮した緑化を記載している。</p>	<p>地区計画では、主に次のことを定めている。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①地区施設として、区画道路、歩行者専用道路、緩衝緑地帯、水路、調整池等を定めている。 ②建築物等の用途の制限では、物品販売業を営む店舗又は飲食店の用途に供するもののうち、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内かつ当該地区内の工場で製造、加工する製品を主に販売又は提供する施設を建築可としている。 ③その他、敷地面積の最低限度（3,000㎡）、建ぺい率の最高限度（60%）、高さの最高限度（25m）、壁面の位置の制限、緑化率の最低限度（20%）、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限、垣又は柵の構造の制限などを定めている。

4 地区計画（市街化調整区域）の事例紹介

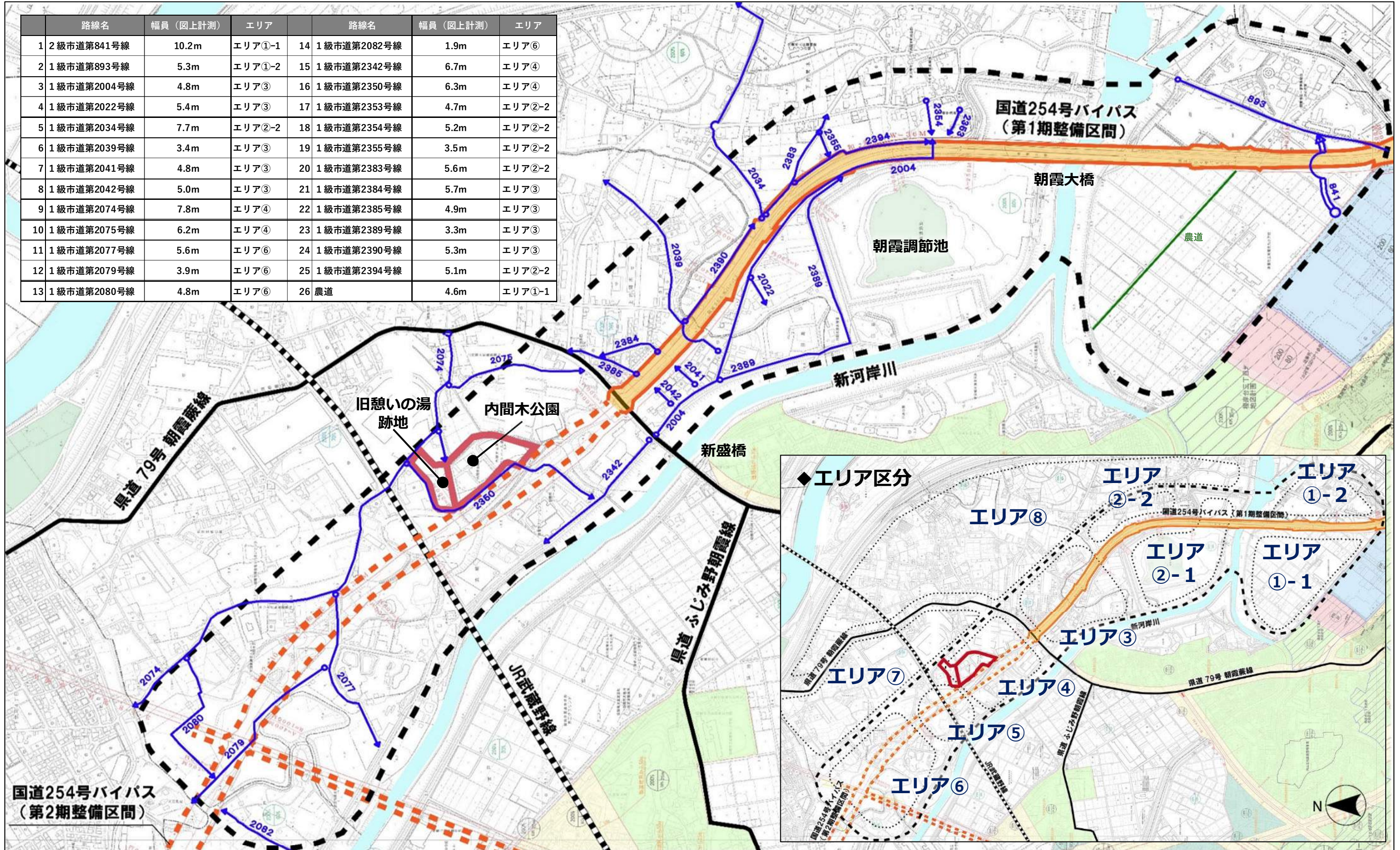
名称	ばんしょうしんでん 事例9 蕃昌新田地区（千葉県野田市）	事例10 あずま南地区（朝霞市）
手法	開発許可制度（開発行為）⇒市街化調整区域における地区計画	土地区画整理事業＋市街化区域編入⇒市街化区域における地区計画
概要	<p>国道16号に接している地区。周辺環境との調和に配慮した良好な流通業務施設の立地を誘導することを目標に、市街化調整区域における地区計画を定めている。</p>  <p>出典：©2023Google</p>	<p>土地区画整理事業による計画的な都市基盤整備と、物流関連施設を主体とした市街地の形成を図るため市街化区域編入を行い地区計画を定めている。</p>  <p>出典：©2023Google</p>
規模	約2.2ha	約13.5ha
用途地域	指定なし	工業地域
都市計画決定	令和4年3月18日	令和4年9月20日
浸水想定	0.5～3m（一部、3～5m）	3～5m
その他特徴	<p>地区計画では、主に次のことを定めている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①地区施設として、区画道路、歩道状空地、水路等を定めている。 ②建築物等の用途の制限では、倉庫、工場、市長が公益上必要と認めたものを建築可としている。 ③その他、敷地面積の最低限度（20,000㎡）、容積率の最高限度（200%）、建ぺい率の最高限度（60%）、壁面の位置の制限、高さの最高限度（31m）、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限、垣又は柵の構造の制限などを定めている。 <p>土地利用に関する事項として、緑地率10%以上、緑化協定の締結を記載している。</p>	<p>地区計画では、主に次のことを定めている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①地区施設として、区画道路、公園、緩衝緑地、歩道状空地等を定めている。 ②建築物等の用途の制限では、工場等のほか、店舗、飲食店その他これらに類するもののうち、延べ面積300㎡もしくは200㎡（地区による）以内のものを建築可としている。 ③その他、敷地面積の最低限度（10,000㎡、500㎡）、壁面の位置の制限、高さの最高限度（31m、25m）、垣又は柵の構造の制限などを定めている。 <p>地区施設の整備の方針に、区域内の雨水調整機能を確保するため、雨水流出抑制施設（地下調整池、貯留施設）を配置すると記載している。</p>

4 地区計画（市街化調整区域）の事例紹介

名称	事例11 国道254号バイパスふじみ野地区（ふじみ野市）	事例12 ^{えんどううちこし} 遠藤打越地区 ※健康と文化の森地区の一部（神奈川県藤沢市）
手法	土地区画整理事業＋市街化区域編入⇒市街化区域における地区計画	土地区画整理事業⇒市街化調整区域における地区計画
概要	<p>国道254号バイパス沿道に位置する新市街地であり、土地区画整理事業の事業効果の維持と増進を図るとともに、産業拠点に相応しい工業団地の形成、田園産業都市の形成を図るため、市街化区域編入を行い地区計画を定めている。</p> <p>B地区 周辺住宅地の環境に配慮しつつ工業施設の立地の誘導を図る地区</p> <p>A地区 大規模な工業施設の立地の誘導を図る地区</p> <p>C地区 既存住宅の環境の維持保全及び回遊性を高め、周辺の住宅地の環境の保全を図る地区</p>  <p>出典：©2023Google</p>	<p>既存大学施設の区域において、良好な環境の維持保全に努めるとともに、周辺環境と調和した教育・学術・研究機能の拡充、周辺地域との交流を導く利便施設の立地及び既存住宅の生活環境整備を図り、併せて地域特性に配慮し、みどり豊かな文化的な都市環境を形成することを目標に、市街化調整区域における地区計画を定めている。</p> <p>大学関連施設地区 研究機能の充実を図るとともに学生・職員等の居住施設を計画的に誘導する地区</p> <p>学術研究支援・サービス施設地区 商業・サービス施設、交流施設を計画的に誘導する地区</p> <p>居住施設地区 学生や教員等の研究活動を支援するための小規模居住施設を誘導する地区</p>   <p>出典：©2023Google</p>
規模	約18.0ha	約36.4ha
用途地域	工業地域と工業専用地域	指定なし
都市計画決定	令和3年3月30日	平成22年10月4日（変更）
浸水想定	5～10m	なし
その他特徴	<p>地区計画では、主に次のことを定めている。</p> <p>①地区施設として、区画道路、緩衝緑地帯、緑道等を定めている。</p> <p>②建築物等の用途の制限では、工場等のほか、店舗に供する部分の床面積の合計が150㎡以内かつ当該地区内の工場で製造、加工された製品を主に販売または提供することを目的とする店舗等を建築可としている。</p> <p>③その他、敷地面積の最低限度（50,000㎡、20,000㎡、200㎡）、壁面の位置の制限、高さの最高限度（31m（一部35m）、12m）、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限、垣又は柵の構造の制限、緑化率の最低限度（20%）などを定めている。</p> <p>土地の利用に関する事項として、埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例に基づいた貯留量を有する雨水流出抑制施設の設置及び管理をすと記載している。</p>	<p>地区計画では、主に次のことを定めている。</p> <p>①地区施設として、区画道路、緑地を定めている。</p> <p>②建築物等の用途の制限では、店舗、飲食店等の用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のものを建築可としている。</p> <p>③その他、敷地面積の最低限度（300㎡、165㎡）、容積率の最高限度（80%～120%）、建ぺい率の最高限度（50%～60%）、壁面の位置の制限、高さの最高限度（10m～25m）、緑化率の最低限度（15%～30%）、垣又は柵の構造の制限などを定めている。</p>

◆参考資料 道路幅員

路線名	幅員 (図上計測)	エリア	路線名	幅員 (図上計測)	エリア
1 2級市道第841号線	10.2m	エリア①-1	14 1級市道第2082号線	1.9m	エリア⑥
2 1級市道第893号線	5.3m	エリア①-2	15 1級市道第2342号線	6.7m	エリア④
3 1級市道第2004号線	4.8m	エリア③	16 1級市道第2350号線	6.3m	エリア④
4 1級市道第2022号線	5.4m	エリア③	17 1級市道第2353号線	4.7m	エリア②-2
5 1級市道第2034号線	7.7m	エリア②-2	18 1級市道第2354号線	5.2m	エリア②-2
6 1級市道第2039号線	3.4m	エリア③	19 1級市道第2355号線	3.5m	エリア②-2
7 1級市道第2041号線	4.8m	エリア③	20 1級市道第2383号線	5.6m	エリア②-2
8 1級市道第2042号線	5.0m	エリア③	21 1級市道第2384号線	5.7m	エリア③
9 1級市道第2074号線	7.8m	エリア④	22 1級市道第2385号線	4.9m	エリア③
10 1級市道第2075号線	6.2m	エリア④	23 1級市道第2389号線	3.3m	エリア③
11 1級市道第2077号線	5.6m	エリア⑥	24 1級市道第2390号線	5.3m	エリア③
12 1級市道第2079号線	3.9m	エリア⑥	25 1級市道第2394号線	5.1m	エリア②-2
13 1級市道第2080号線	4.8m	エリア⑥	26 農道	4.6m	エリア①-1



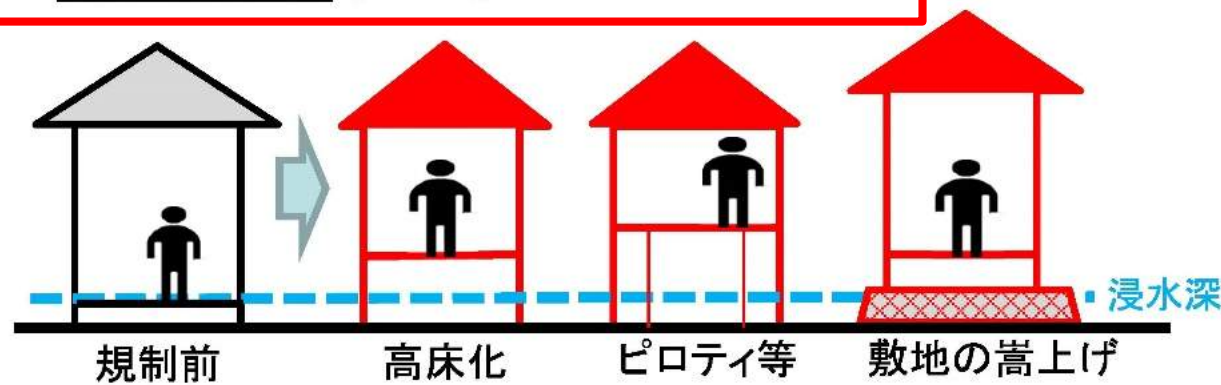
◆参考資料 「特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律（流域治水関連法）」の一部を改正する法律
 公布：令和3年5月10日、施行：令和3年7月15日、11月1日

- 近年の降雨量の増大等に対応し、ハード整備の加速化・充実や治水計画の見直しに加え、上流・下流や本川・支川の流域全体を俯瞰し、国、流域自治体、企業・住民等、あらゆる関係者が協働して取り組む「流域治水」の実効性を高める法的枠組み「流域治水関連法」を整備。

地区単位の浸水対策を推進（都市計画法）

－地域の実情・ニーズに応じたより安全性の高い
防災まちづくり

－地区計画のメニューに**居室の床面の高さ、敷地の嵩上げ**等を追加



出典：「地域の自主努力による水害に強いまちづくりガイド」/岐阜県 水害に強いまちづくり検討会



出典：「適応策選択の考え方（洪水対策を例に）」/国土交通省



出典：「気候変動を踏まえた水災害対策検討小委員会第1回資料」/国土交通省

認定制度、補助、税制特例、地区計画等を駆使して、官民による**雨水貯留浸透施設**の整備を推進（特定都市河川法、下水道法、都市計画法）

<雨水貯留浸透施設整備のイメージ>



法律補助で、地方公共団体による整備を促進（※予算関連）

都道府県知事等の認定（法律補助や固定資産税軽減）で、民間による整備を促進（※予算関連・税制）

地区計画に位置づけることで、施設の整備を担保



出典：「気候変動を踏まえた水災害対策検討小委員会第3回資料」/国土交通省



内間木公園拡張整備 検討資料

【資料構成】

- I. これまでの内間木公園拡張整備に関する議論の整理・今回の議題
- II. 内間木公園拡張整備基本構想 骨子案
- III. 内間木公園における基礎条件の整理
- IV. 内間木公園拡張整備手法の検討

I. これまでの内間木公園拡張整備に関する議論の整理・今回の議題

令和 4 年度第 1 回～第 3 回の朝霞市内間木公園拡張整備等検討委員会における内間木公園拡張整備の検討内容、本委員会での議題を整理します。

令和 4 年度第 1 回朝霞市内間木公園拡張整備等検討委員会

旧憩いの湯跡地を内間木公園の一部として拡張することを明示しました。

令和 4 年度第 2 回朝霞市内間木公園拡張整備等検討委員会

内間木公園拡張整備における検討課題を整理しました。

- ・ 既存スポーツ施設を活用しながら既存利用者とバイパス利用者の両者に向けたサービス向上の検討が必要です。
- ・ 旧憩いの湯跡地に新たな利便施設を設置し、公園の魅力向上や地域の防災力向上を図ることが必要です。
- ・ 民間企業の資金やノウハウを取り入れることで魅力的な整備内容の提案やサービス向上、市の財政負担軽減を図ることが必要です。

令和 4 年度第 3 回朝霞市内間木公園拡張整備等検討委員会

国道 254 号バイパス沿道の方向性や現状整理、アンケート調査結果を踏まえ、コンセプトとサブコンセプトを設定しました。

内間木公園の方向性：

防災・減災や子供たちの遊び場等の市民ニーズにも応えながら、国道 254 号バイパスの

整備とあわせ、市民のみならず広域から人を呼び込む地域活性化の拠点としての整備を検討

コンセプト：『市民と来訪者をつなぐ憩いと交流が生まれる公園』

サブコンセプト：①スポーツ ②憩い・自然・遊び ③防災・減災 ④広域交流

令和 5 年度第 1 回朝霞市内間木公園拡張整備等検討委員会

これまでの議論を踏まえ、本委員会では下記内容を議題とします。

- ・ 内間木公園拡張整備基本構想 骨子案
- ・ 内間木公園における基礎条件の整理
- ・ 内間木公園拡張整備手法の検討

Ⅱ. 内間木公園拡張整備基本構想 骨子案

1. 本編

項目	内容
1. 基本構想策定の概要	基本構想策定に至った背景・概要・方向性を説明
2. 対象地の概要	内間木公園・旧憩いの湯跡地の基礎情報を整理 公園位置図、写真位置図により現況を図示
3. 現状・課題の整理	図面に拡張整備における課題とその該当箇所を記載
4. アンケート等調査結果	アンケート等調査結果の概要を記載
5. 国道 254 号バイパス沿道 整備における位置づけ	沿道整備の検討概要、内間木公園が含まれるエリアの位置づけを整理
6. 基本構想の検討	
①コンセプト	内間木公園拡張整備のコンセプトを設定
②整備方針	内間木公園拡張整備の全体を包括する整備方針を設定
③基本構想	整備ゾーニング図に各ゾーンの整備の考え方を図示
7. 拡張整備手法の検討	拡張整備手法を比較検討し最適な整備手法を選定
8. 事業スケジュール	今後の計画・設計・工事・手続き等のスケジュールを整理
9. 今後の課題	今後の計画・設計・工事・管理運営等の課題を整理

2. 資料編

項目	内容
1. 現状・課題の整理	
①上位・関連計画における位置づけ	内間木地域・内間木公園に関連する上位・関連計画を整理
②社会動向	市内人口や昨今の観光業・公園に関する動向を整理
③対象地周辺の現況	対象地周辺の状況(主要施設、既存公園、インフラ、HM、バイパス)を整理
④対象地の現況	内間木公園・旧憩いの湯跡地の詳細な現況(既存施設、法規制、利用状況、動線)を整理
⑤現状の整理を踏まえた課題の抽出	上記整理を踏まえ、基本構想を検討する上での課題を整理
2. 拡張整備手法の検討	
①整備手法の整理・検討	民間活力導入における主な整備手法の概要・メリット・デメリット・事例を整理・比較検討
②活用可能な補助制度の制度	本事業に活用可能な補助金制度や支援事業を整理
3. アンケート調査の概要・分析	
①調査目的	基本構想素案策定に向け、市民の意向を把握することを目的として実施したアンケート調査の概要・結果・分析を記載
②調査要領	
③回答者属性	
④調査結果	
4. パブリックコメントの実施	
①調査目的・内容等	基本構想素案に対する市民の意見を把握することを目的として実施したパブコメの概要・結果・分析を記載
②調査結果	
5. 巻末資料	
①策定体制	委員名簿を記載
②検討の経過	委員会、アンケート調査、パブコメの経過を整理
③朝霞市内間木公園拡張整備等検討委員会条例	

IV. 内間木公園における基礎条件の整理

1. 本事業での整備範囲

内間木公園を市内外から人が訪れる交流拠点として整備内容を検討していくために、ある程度まとまった敷地を整備することが望ましいです。一方で、既存のテニスコートと弓道場は利用率が高く、ソフトボール場は市内において貴重な施設であるため、これらの機能は維持することが求められます。

上記を踏まえ、**拡張整備の中心となる範囲は旧憩いの湯跡地・既存の駐車場・ゲートボール場を含む範囲（約1ha）**とします。

表1 公園内運動施設の利用状況(令和3年度)(利用者アンケート結果参照)

項目	ソフトボール場	テニスコート	弓道場
利用者数	20,326人	19,043人	10,110人
利用率	26.8%	90.5%	73.7%



図1 本事業での整備範囲

2. 既存建築物の整理

内間木公園内の既存建築物は下記の通りです。

※既存建築物の建蔽率は公園台帳を参照していますが、これら施設以外も建築物に該当する可能性があります。今後、官民連携手法の活用に向けて、精査が必要であり面積要件が変更となる可能性があります。

表2 既存建築物の整理

		弓道場	四阿
現況写真			
公園施設区分		運動施設	休養施設
建築	各施設	479.83 m ²	18.53 m ²
面積	合計	498.36 m ²	

3. 整備可能な建築面積の整理

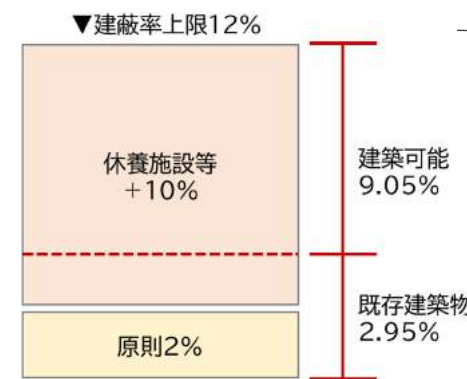
都市公園における建蔽率には下記のような制限が設けられています。

- 公園施設として設けられる建築物の建蔽率は原則敷地面積の2%を上限とする
(都市公園法第4条第1項)
- 休養施設、運動施設、教養施設、災害応急対策に必要な施設等は10%を上乗せ可能**である
(都市公園法施行令第6条第2項、朝霞市都市公園条例第1条の4)
- Park-PFIを活用し公募対象公園施設を設置する場合は10%を上乗せ可能**である
(都市公園法施行令第6条第6項)
※公募対象公園施設の例:カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場等
- 休養施設等と公募対象公園施設とを**併せて10%上乗せ可能であることに留意**が必要である

分類	園路広場	修景施設	休養施設	遊戯施設	運動施設	教養施設	便益施設	管理施設	その他の施設
公園施設の種類	園路広場	植栽 芝生 花壇 いけがき 日陰だな 噴水 水流 池 滝 つぎ山 彫像 灯籠 石組 飛石	休憩所 ベンチ 野外卓 ピクニック場 キャンプ場 その他これらに類するもの	ぶらんこ 滑り台 シーソー ジャングルジム ラダー 砂場 徒渉池 舟遊場 魚つり場 メリーゴーランド 遊戯用電車 野外ダンス場 その他これらに類するもの	野球場 陸上競技場 サッカー場 ラグビー場 テニスコート バスケットボール場 バレーボール場 ゴルフ場 ゲートボール場 水泳プール 温水利用型健康運動施設 リハビリテーション用運動施設 ボート場 スケート場 スキー場 相撲場 弓場 乗馬場 鉄梯 つり輪 その他これらに類するもの これらに附属する工作物 (観覧所、シャワー等)	植物園 温室 分区分園 動物園 動物舎 水族館 自然生態園 野鳥観察所 動植物の保護整備施設 野外音楽堂 図書館 天体・気象観測施設 体験学習施設 記念碑 その他これらに類するもの 遺跡等 (古墳、城跡等)	売店 飲食店 宿泊施設 駐車場 園内移動用施設 便所 荷物預り所 時計台 水飲場 手洗場 その他これらに類するもの	門 さく 管理事務所 詰所 倉庫 車庫 材料置場 告知 掲示板 標識 照明施設 ごみ処理場 (廃棄物再生利用施設を含む) くず箱 水道 井戸 暗渠 水門 雨水貯留施設 水質浄化施設 護岸 擁壁 発電施設(環境への負荷の低減に資するもの) その他これらに類するもの	展望台 集会所 備蓄倉庫 [耐震性貯水槽] [放送施設] [情報通信施設] [ヘリポート] [保管施設] [発電施設] [延焼防止のための散水施設] ※[]内は省令で定めている施設

※現状 ※敷地面積 16,847.70 m²(=現状の内間木公園 16,847.70 m²)

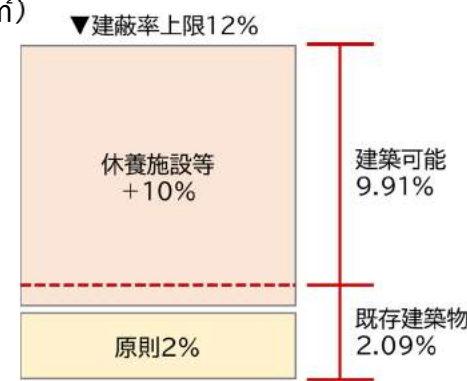
	上限面積	-	現状面積	=	建築可能面積
公園施設の原則(表3)	2%	-	2%	=	0%
	336.96 m ²	-	336.96 m ²	=	0 m ²
休養施設、運動施設、教養施設、災害応急対策に必要な施設等	10%	-	0.95%	=	9.05%
	1684.77 m ²	-	161.40 m ²	=	1523.37 m ²
合計	12%	-	2.95%	=	9.05%
	2021.73 m ²	-	498.36 m²	=	1523.37 m ²



「CASE①」Park-PFI を活用しない場合

※敷地面積 23,869.7 m²(=現状の内間木公園 16,847.70 m²+旧憩いの湯跡地 7,022 m²)

	上限面積	-	現状面積	=	建築可能面積
公園施設の原則(表3)	2%	-	2%	=	0%
	477.39 m ²	-	477.39 m ²	=	0 m ²
休養施設、運動施設、教養施設、災害応急対策に必要な施設等	10%	-	0.09%	=	9.91%
	2386.97 m ²	-	20.97 m ²	=	2366.00 m ²
合計	12%	-	2.09%	=	9.91%
	2864.36 m ²	-	498.36 m²	=	2366.00 m ²



「CASE②」Park-PFI を活用する場合

※敷地面積 23,869.7 m²(=現状の内間木公園 16,847.70 m²+旧憩いの湯跡地 7,022 m²)

	上限面積	-	現状面積	=	建築可能面積
公園施設の原則(表3)	2%	-	2%	=	0%
	477.39 m ²	-	477.39 m ²	=	0 m ²
休養施設、運動施設、教養施設、災害応急対策に必要な施設等 もしくは公募対象公施設	10%	-	0.09%	=	9.91%
	2386.97 m ²	-	20.97 m ²	=	2366.00 m ²
合計	12%	-	2.09%	=	9.91%
	2864.36 m ²	-	498.36 m²	=	2366.00 m ²

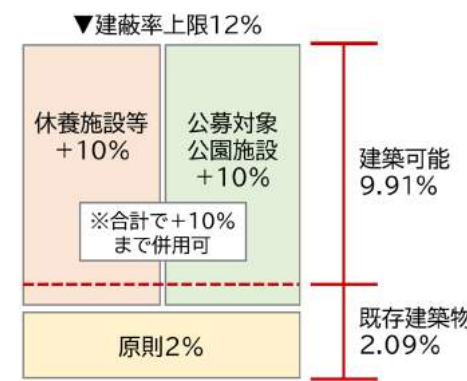


表3 公園施設一覧

(: 休養施設、運動施設、教養施設、災害応急対策に必要な施設等)

- 内間木公園拡張整備において、最大で建築面積 2366 m²の建築物を整備することが可能
- Park-PFI を活用することで整備できる建築物の用途の幅が広がる(建蔽率の上限は変わらない)

IV. 内間木公園拡張整備手法の検討

本資料では、民間事業者の資金やノウハウを取り入れ魅力的な整備内容の提案やサービス向上、市の財政負担軽減を図りつつ、市内および広域から人を呼び込む地域活性化の拠点整備における最適な手法を検討します。

1. 整備手法の整理

官民連携による整備手法を検討するにあたり、下記の4つの手法について整理します。

- ・ PFI方式（施設の設計・施工・運営を一体的に行う方式）
- ・ DB方式（施設の設計・施工を一体的に行う方式）
- ・ 公募設置管理制度（P-PFI）
（民間事業者が収益施設を整備し、その収益を公園施設の整備費に還元する制度）
- ・ 設置許可（公園管理者以外が公園施設を設置することを許可する制度）

各手法の概要に加えて3つの視点からメリット・デメリットを整理します。

表4 手法整理の視点

視点	趣旨
事業内容面	民間事業者のノウハウが発揮されやすい、あるいは市としての意思が反映されやすい等、事業の内容面から見たときのメリット・デメリット。市民にとってよりよいサービスが長期的かつ安定的に提供されるかどうかポイントとなる。
財政面	市の財政負担の軽減や支払いの平準化等の効果が見込まれるか等、事業に係る市の負担に関するメリット・デメリット。
手続面	事業実施にあたって必要となる手続に関するメリット・デメリット。

① PFI 方式

ア. 概要

- ・ PFI 法（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律）に基づき、事業で実施する全ての業務を担当する企業から構成される企業コンソーシアムが組成する SPC が、施設の設計・施工・運営を一体的に実施する方式である。
- ・ 事業期間の上限は 30 年であり、概ね 10～20 年の事業が多い。

イ. 事業内容面

- ・ 公共施設の設計・施工及び長期間にわたる維持管理・運営を、民間事業者を実施させることが可能であり、意欲的な提案や継続的かつ安定的なサービス提供が期待される。
- ・ PFI 方式には BTO 方式、BOT 方式、BOO 方式等があり、事業の目的や施設の特性等に応じて使い分ける必要がある。
 - ・ BTO 方式：施工後に民間から公共に移転
 - ・ BOT 方式：運営後に民間から公共に移転
 - ・ BOO 方式：運営まで民間が所有し事業終了後に解体・撤去

ウ. 財政面

- ・ 設計・施工・運営を一体で行うため、一定程度の事業費の抑制が期待される。
- ・ 民間事業者が資金調達を行うことが原則である。事業費回収方法には下記 3 つのタイプがあり、公園においては混合型が一般的である。
 - ・ サービス購入型：発注者から支払われるサービス対価によって事業費を回収
 - ・ 独立採算型：利用者からの利用料金収入や付帯事業収入のみで事業費を回収
 - ・ 混合型：発注者からのサービス対価と利用者からの利用料金収入等で事業費を回収
- ・ サービス購入型の場合、発注者はサービス対価として整備費及び維持管理費等を割賦払いすることが可能であり、予算の平準化を図りたい場合に適している。
- ・ SPC の設立・運営コストがかかり、相応の事業規模以上でないと財政負担軽減のメリットが発揮されない。民間事業者の参画意欲の観点から、一般的には事業費の総額が 10 億円以上の公共施設整備事業（建設、製造又は改修を含むものに限る。）又は単年度の事業費が 1 億円以上の公共施設整備事業（運営等のみを行うものに限る。）が PFI 手法の検討対象となる。



エ. 手続き面

- ・ 債務負担行為、事業契約、（維持管理業務において指定管理者制度を導入する場合）指定管理者の指定に係る議決が必要となる。
- ・ PFI 法に則った公募手続として実施方針の公表や特定事業の選定等が必要となるため、公募に時間がかかる。

オ. 事例調査

PFI方式の事例はSPCの設立・運営コストがかかる等の理由により、契約金額が数十億円規模の事業が多くなっています。

(ア) 道の駅「伊豆ゲートウェイ函南」(サブコンセプト「広域交流」に該当)

所在地	静岡県田方郡函南町塚本 887-1
事業対象施設	<ul style="list-style-type: none"> 道の駅施設(駐車場、トイレ、広域情報発信施設、物産販売所、飲食施設、交流施設、防災倉庫、コミュニティ広場等) 展望歩道橋
事業方式	BTO方式 混合型(物販・飲食等の収益事業等は独立採算型)
契約金額	約24億円 VFM:8.9%(民間事業者選定時)
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> 道の駅的设计・建設、維持管理・運営業務に加え、道の駅での物販等の収益事業を含めて一体的に民間事業者(SPC)に実施させることで、民間事業者(SPC)は、道の駅の利用者からの売上金を収入として得られることを踏まえ、事業コストを削減した提案を実現 単なる休憩所ではなく道の駅が目的地となるように様々なイベントを開催し、中でも道の駅のアイドルグループを誕生させ、毎週末ライブを開催し集客を増やす取組
本事業への示唆	<ul style="list-style-type: none"> 伊豆の「モノ」「コト」「ヒト」が集まる情報基地として誕生し、地域の魅力ある飲食店や物販店が出店し、コミュニティ広場や地域交流施設等の集いの場を提供し、地域活性化に寄与している
イメージ写真	 <p>富士山を背景とした道の駅</p>  <p>コミュニティ広場</p>  <p>音楽イベント</p>

出典:道の駅「伊豆ゲートウェイ函南」 函南町ホームページ (town.kannami.shizuoka.jp)

(イ) (仮称) 芹ヶ谷公園“芸術の杜”パークミュージアム(計画段階) (サブコンセプト「広域交流」に該当)

所在地	東京都町田市原町田5丁目16番他
事業対象施設	芹ヶ谷公園、町田市立国際版画美術館、(仮称)町田市立国際工芸美術館、(仮称)公園案内棟、喫茶、版画工房、アート体験棟、周辺街区公園等(11箇所)
事業方式	<ul style="list-style-type: none"> アート体験棟(新設):BTO方式 芹ヶ谷公園、アート出会いの広場、工芸美術館、周辺街区公園等(11箇所):RO方式 混合型(施設利用料・物販の収入等は独立採算型)
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> 工芸美術館の建設、版画美術館の一部を来園者が美術や人々に会えるアート・出会いの広場への改修、版画美術館向かいの公園未利用地を活用した創作活動・美術体験等を楽しめる公園案内棟、喫茶、版画工房、アート体験棟を建設する予定である 「パークミュージアム」というコンセプトを掲げ、上記施設を一体的に運営することで、公園という市民に開かれた身近な空間が、多様なアートに親しむ入り口となることを目指している
本事業への示唆	<ul style="list-style-type: none"> 美術館での美術品の鑑賞に留まらず、本公園の空間と一体となった参加型のアートプログラム等が公園の様々な場所で展開される等、公園の豊かな自然を感じながら多様なアート活動に五感を通じて触れられる体験を提供することで“ここならではの”価値の創出を目指している
イメージ写真	 <p style="text-align: center;">谷の地形を生かした美術エリアの形成</p>  <p style="text-align: center;">各施設が多様な文化芸術に親しむ場と機会を提供</p>

出典： [\(仮称\)町田市芹ヶ谷公園“芸術の杜”パークミュージアム整備運営事業に関する実施方針等の公表について/町田市ホームページ \(city.machida.tokyo.jp\)](https://city.machida.tokyo.jp)

② DB 方式

ア. 概要

- ・ Design-Build の略で、設計・施工を一体で行う民間事業者グループを同一の公募で選定する方式である。
- ・ 費用は行政が負担しつつ、民間事業者が創意工夫を活かして設計・施工を行うことを可能とする手法である。

イ. 事業内容面

- ・ 運営者も一体で選定することで(DBO)民間事業者の創意工夫も活かした整備・運営が可能である。

ウ. 財政面

- ・ 設計・施工を一体で行うため、施工性を加味して設計に反映させる等、事業費抑制や工期短縮が期待される。
- ・ 資金調達は公共が行う必要がある。

エ. 手続き面

- ・ 民間事業者の公募手続や選定において、事業規模によっては議決が必要となる。
- ・ 設計・施工を包括的に委託することで契約・公募手続きが一度で済むため、スケジュールの短縮や事務手続きの簡略化を図ることができる。

オ. 事例調査

(ア) 笠間芸術の森公園 あそびの杜 (サブコンセプト「憩い・自然・遊び」に該当)

所在地	茨城県笠間市笠間2345	
事業対象施設	・ 遊戯施設5基	
事業概要	・ 遊具に対する安全性への要求が高まっていること等を受けて、コスト面だけではなく、デザイン性も含めた総合的な観点で設計・施工者を選定するため、設計・施工一括のDB方式を適用	
本事業への示唆	・ 既製品ではない大型遊具やローラーすべり台等を整備したことで魅力的な遊び空間を実現している	
イメージ写真	 <p>大型遊具</p>	 <p>ふわふわドーム</p>
	 <p>ロングローラーすべり台</p>	

出典：[笠間芸術の森公園拠点型遊び空間整備 デザインビルド適用 日本工業経済新聞社 \(nikoukei.co.jp\)](http://nikoukei.co.jp)

[笠間芸術の森公園\(茨城県笠間市\) | 公園専門メディア PARKFUL](http://www.parkful.jp)

③ 公募設置管理制度(P-PFI)

ア. 概要

- ・ 飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する「公募対象公園施設」の設置・運営と、当該施設から生ずる利益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる「特定公園施設」の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する。
- ・ 民間事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備に還元することを条件に、民間事業者には以下に示す都市公園法の特例措置がインセンティブとして適用される。
 - ・ 設置許可・管理許可期間の特例（10年→20年）。これにより、20年間の設置許可・管理許可期間が保証される。
 - ・ 建蔽率の特例（2%→12%）
- ・ 特定公園施設は完工時に民間事業者から譲渡される。（請負工事ではない。）

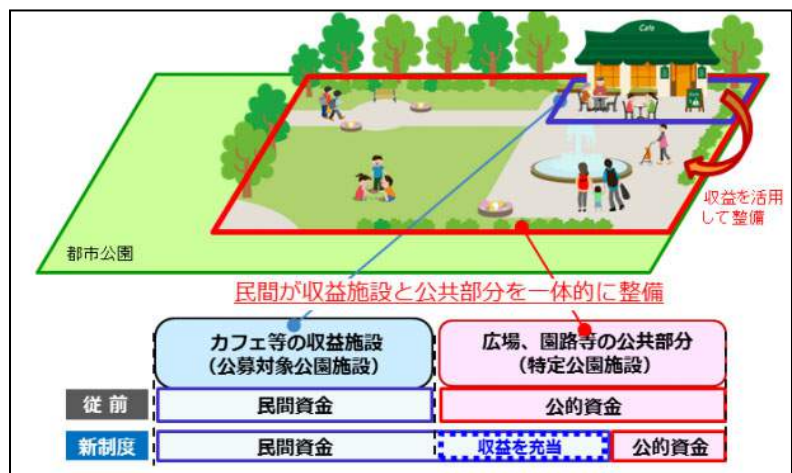


図2 公募設置管理制度の整備イメージ

(国土交通省「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」(H30 改正)参照)

■公園施設及び公募対象公園施設一覧

分類	園路広場	修景施設	休憩施設	遊戯施設	運動施設	教養施設	便益施設	管理施設	その他の施設
公園施設の種類	園路 広場	植栽 芝生 花壇 いけがき 日陰たな 噴水 水流 池 滝 つき山 映像 灯籠 石組 飛石 その他これらに類するもの	休憩所 ベンチ 野外卓 ピクニック場 キャンプ場 その他これらに類するもの	ふらんこ 滑り台 シーソー ジャングルジム ラダー 砂場 徒渉池 舟遊場 魚つり場 メリーゴーランド 遊戯用電車 野外ダンス場 その他これらに類するもの	野球場 陸上競技場 サッカー場 ラグビー場 テニスコート バスケットボール場 バレーボール場 ゴルフ場 ゲートボール場 水泳プール 温水利用型健康運動施設 リハビリテーション用運動施設 ボート場 スケート場 相撲場 弓場 乗馬場 鉄棒 つり輪 その他これらに類するもの これらに附属する工作物(観覧席、シャワー等)	植物園 温室 分区園 動物園 動物舎 水族館 自然生息園 野鳥観察所 動植物の保護繁殖施設 野外劇場 野外音楽堂 図書館 陳列館 天候・気象観測施設 体験学習施設 記念碑 その他これらに類するもの 遺跡等(古墳、城跡等)	売店 飲食店 宿泊施設 駐車場 園内移動用施設 便所 荷物預り所 時計台 水飲場 手洗場 その他これらに類するもの	門 管理事務所 騎所 倉庫 庫内移動用施設 材料置場 畜垣 掲示板 標識 照明施設 ごみ処理場(廃棄物再生利用施設を含む) くず箱 水道 井戸 暗渠 水門 雨水貯留施設 水質浄化施設 護岸 擁壁 発電施設(環境への負荷の低減に資するもの) その他これらに類するもの	展望台 集会所 観音倉庫 [貯水性貯水槽] [放送施設] [情報通信施設] [ヘリポート] [係留施設] [発電施設] [延焼防止のための散水施設] ※[]内は省令で定めている施設
	公募対象公園施設								

休憩施設、遊戯施設、運動施設、教養施設においては、上記に掲げるもののほか、都市公園ごとに地方公共団体が条例で定めることができる。

図3 公園施設及び公募対象公園施設一覧

(国土交通省「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」(H30 改正)参照)

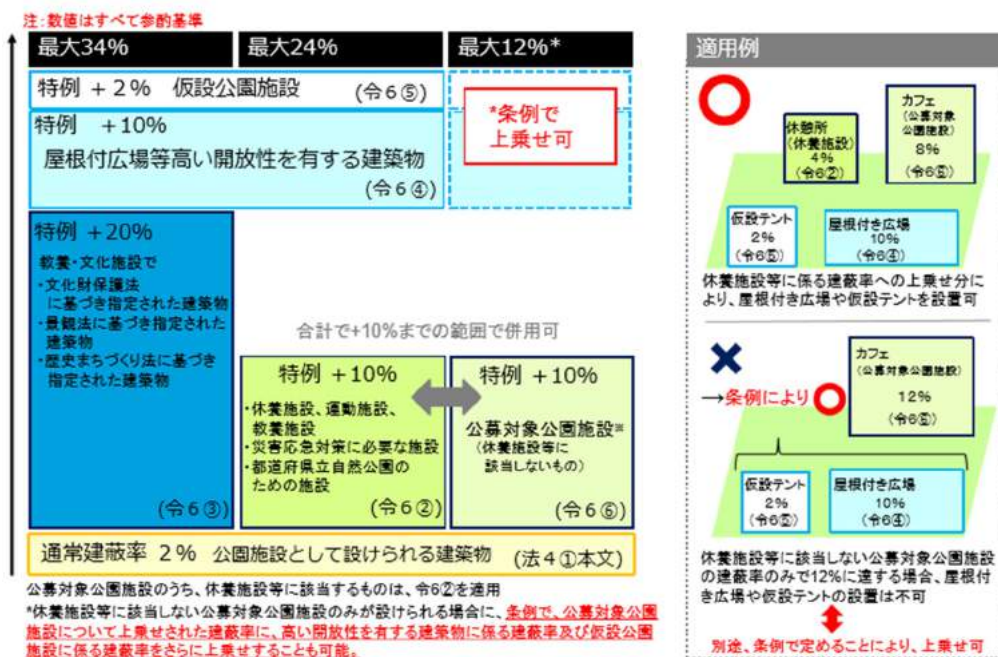


図4 建ぺい率の特例

(国土交通省「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」(H30 改正)参照)

イ. 事業内容面

- ・ 建蔽率の特例や 20 年の設置許可及び管理許可期間の保証等により民間事業者の積極的な投資を促しながら、民間事業者から収益還元を受けて公園施設を整備したい場合に適している。
- ・ 公園全体（もしくは整備範囲全域）の管理・運営を民間事業者が行うためには、維持管理業務委託や管理許可、指定管理者制度等を適用する必要がある。

ウ. 財政面

- ・ 公募対象公園施設の整備に関わる発注者の費用負担はない。
- ・ 民間事業者が行う園路、広場等の特定公園施設の整備に要する費用のうち地方公共団体が負担する金額の 1/2 に対して、社会資本整備総合交付金により国が支援する官民連携型賑わい拠点創出事業の活用が考えられる。

表5 官民連携型賑わい拠点創出事業の事業要件

交付対象	地方公共団体
面積要件	面積 0.25ha 以上の都市公園
国費対象基礎額	民間事業者が行う特定公園施設の整備に対して地方公共団体が負担する額の1/2
事業費の要件	地方公共団体の費用負担が特定公園施設の整備に要する費用の積算額に対して 1 割以上削減されること

エ. 手続き面

- ・ 民間事業者の公募手続や選定に議決は不要である。

オ. 事例調査

公募設置管理制度（P-PFI）を導入した公園事例を下記に整理します。

- ・ 市街地内に位置し駅からも徒歩圏内で日常的に利用できる公園、もしくは市街地から距離があり車でのアクセスが想定される規模の大きい公園の事例が多く、集客力・事業性に優れる公園に導入されている傾向にあります。
- ・ 公募対象施設として、飲食施設が最も多く、その他に物販店やアウトドア施設（バーベキュー施設、グランピング施設）、宿泊施設、温浴施設等があります。

表6 公募設置管理制度(P-PFI)の事例一覧

公園名	所在地	アクセス	敷地面積	事業対象面積	供用開始	公募対象施設
漁川河川緑地	北海道恵庭市	道央自動車道恵庭 IC から車で 5 分	18.7ha	-	-	宿泊施設
代官山公園	青森県むつ市	下北交通むつバスターミナルから徒歩6分、JR 下北駅から車で7分	1.1ha	0.8ha	2022 年 4 月	グランピング施設、飲食施設、キャンプサイト、RV パーク、ドッグラン、コミュニティスペース、管理事務所
おおみなと臨海公園	青森県むつ市	JR 大湊駅から徒歩 17 分	13.8ha	1.38ha	2021 年 9 月	フィットネスジム、飲食施設、コワーキングスペースを予定していたが、新型コロナ禍の影響を受け取り止め、自動販売機を設置
木伏緑地	岩手県盛岡市	JR 盛岡駅から徒歩 5 分	0.4ha	0.4ha	2019 年 9 月	飲食施設
中央公園	岩手県盛岡市	JR 盛岡駅より徒歩 20 分	28.6ha	5.48ha	2020 年 10 月	フリースクール、飲食施設、体験学習施設、こども図書館、ファーマーズマーケット、スケートボードパーク等
金田一近隣公園	岩手県二戸市	いわて銀河鉄道金田一温泉駅からバスで 5 分	1.67ha	1.67ha	2022 年 3 月	温泉宿泊施設、飲食施設
ひばり公園	山形県山形市	JR 山形駅東口から徒歩 5 分	0.09ha	2 m ²	2020 年 11 月	自動販売機
常総運動公園	茨城県守谷市	谷和原 IC から車で 10 分	16.69ha	-	2022 年 7 月	バーベキュー施設、キャンプ施設、ドッグラン、ドッグプール
敷島公園	群馬県前橋市	JR 前橋駅からバスで約 20 分、前橋 IC から国道 17 号線約 7km	17.8ha	700 m ²	2020 年 3 月	飲食施設
観音山ファミリーパーク	群馬県高崎市	JR 高崎駅よりバスで約 20 分、上越自動車道吉井 IC より車で約 20 分	60.3ha	-	2021 年 1 月	飲食施設
コルンシティ公園	群馬県前橋市	上毛電鉄城東駅から徒歩 12 分	0.19ha	0.19ha	-	飲食施設
東所沢公園	埼玉県所沢市	JR 東所沢駅から徒歩 9 分	2.1ha	2.1ha	2020 年 8 月	飲食施設、デジタルインスタレーション
いろは親水公園	埼玉県志木市	東武東上線志木駅から徒歩 21 分	6.08ha	5.3ha	2022 年 8 月	飲食施設
鳥居崎海浜公園	千葉県木更津市	JR 木更津駅から徒歩 5 分	2.2ha	2.2ha	2022 年 3 月	飲食施設、マルシェ、コミュニティスペース等
手賀沼公園	千葉県我孫子市	JR 我孫子駅から徒歩 10 分	4.8ha	-	2022 年 7 月	飲食施設
新宿中央公園	東京都新宿区	JR・小田急・京王新宿駅から徒歩 10 分	8.8ha	8.8ha	2020 年 7 月	飲食施設、アウトドアフィットネスクラブ
北谷公園	東京都渋谷区	JR・東急・東京メトロ渋谷駅から徒歩 7 分	0.09ha	0.09ha	2021 年 4 月	物販店、飲食施設
としまみどりの防災公園イケ・サンパーク	東京都豊島区	東京メトロ東池袋駅から徒歩 5 分、都電東池袋 4 丁目駅から徒歩 5 分	1.7ha	1.7ha	2020 年 7 月	飲食施設、KOTO-PORT オフィス
恵比寿南一公園	東京都渋谷区	JR 線、東京メトロ恵比寿駅から徒歩 8 分	0.2ha	-	-	飲食施設、サービス施設
横浜動物の森公園	神奈川県横浜市	保土ヶ谷バイパス下川井 IC から車で 5 分、JR 中山駅、相鉄鶴ヶ峰駅、三ツ境駅からバスで 15～20 分、徒歩 10～15 分	103.3ha	3.0ha	2019 年 9 月	アスレチック施設、マウンテンバイク専用コース
観音崎公園	神奈川県横須賀市	京急浦賀駅・馬堀海岸駅からバスで 15 分、JR 横須賀駅からバスで 35 分	70.4ha	8.35ha	2020 年 9 月	バーベキュー施設、飲食施設
万葉公園	神奈川県湯河原町	JR 湯河原駅から車で 5 分	1.95ha	1.95ha	2021 年 4 月	日帰り温泉施設
山代温泉広場	石川県加賀市	JR 加賀温泉駅から車で 10 分	0.28ha	0.28ha	2022 年 4 月	飲食施設、フラワーショップ
武生中央公園	福井県越前市	JR 武生駅から徒歩 20 分	1.33ha	0.28ha	2022 年 3 月	屋内遊戯場、スポーツジム、コンテナショップ、賑わい広場、園内電車
ぎふ清流里山公園	岐阜県美濃加茂市	東海環状自動車道美濃加茂 IC おりてすぐ	107.1ha	0.41ha	2020 年 10 月	宿泊施設

公園名	所在地	アクセス	敷地面積	事業対象面積	供用開始	公募対象施設
学びの森	岐阜県各務原市	名鉄各務原市役所前駅から徒歩1分、市民公園前駅から徒歩5分	6.0ha	0.23ha	2021年3月	木育施設、飲食施設
徳川園	愛知県名古屋市	JR大曾根駅から徒歩10分	4.53ha	4.53ha	2022年7月	飲食施設、ホール、物販店、多目的室
小幡緑地	愛知県名古屋市	本園/ゆとりーとライン小幡緑地駅から徒歩3分	79.4ha	4ha	2021年4月	キャンプ場、バーベキュー施設、飲食施設、駐車場
久屋大通公園	愛知県名古屋市	名古屋市営地下鉄栄駅・久屋大通駅、名鉄栄町駅隣接	5.4ha	5.4ha	2020年9月	物販・飲食・サービス施設等
鞍ヶ池公園	愛知県豊田市	名鉄豊田市駅からバスで20分、鞍ヶ池スマートICから車で3分	100ha	100ha	2021年4月	飲食施設
中央緑地	三重県四日市市	近鉄新正駅から徒歩9分	28.5ha	0.3ha	2021年4月	飲食施設
大宮交通公園	京都府京都市	市営地下鉄四條丸駅よりバスで30分	2.1ha	1.8ha	2021年4月	物販・飲食施設、自転車広場、遊具ゾーン等
大蓮公園	大阪府堺市	泉北高速鉄道泉ヶ丘駅から徒歩5分	15.5ha	0.5ha	2020年8月	民間図書館、飲食施設、キャンプサイト
花園中央公園	大阪府東大阪市	近鉄東花園駅から徒歩12分	27.1ha	27.1ha	2021年4月	飲食施設、飲食・食品提供兼スポーツ施設、バーベキュー場
大仙公園 (旧大仙公園事務所)	大阪府堺市	JR百舌鳥駅より徒歩4分	38.5ha	-	-	飲食施設、物販店
大仙公園 (いこいの広場)	大阪府堺市	JR百舌鳥駅より徒歩4分	38.5ha	0.45ha	-	飲食施設、バーベキュー施設
原池公園	大阪府堺市	泉北高速鉄道深井駅から徒歩20分	17.5ha	-	2021年3月	バーベキュー広場オープンテラス、管理棟、スケートボードパーク
国営明石海峡公園	兵庫県淡路市	JR舞子駅よりバスで約15分、JR三宮駅よりバスで約45分	330ha	2.9ha	2022年7月	複合温浴施設、飲食施設、舗装広場
本町公園	和歌山県和歌山市	JR紀和駅から徒歩12分	1.4ha	0.29ha	2020年7月	飲食施設、コワーキングスペース
中央公園	広島県福山市	JR福山駅から徒歩13分	1.6ha	1.6ha	2021年5月	飲食施設
勝山公園	福岡県北九州市	JR西小倉駅から徒歩10分	20.1ha	0.32ha	2018年7月	飲食施設
天神中央公園	福岡県福岡市	福岡市地下鉄天神駅から徒歩6分、西鉄福岡(天神)駅から徒歩9分	3.1ha	0.05ha	2019年8月	飲食施設
大濠公園	福岡県福岡市	福岡市地下鉄大濠公園駅または唐人町駅から徒歩7分	39.8ha	0.02ha	2020年7月	和風カフェ・着物レンタル店
海の中道海浜公園	福岡県福岡市	JR海ノ中道駅すぐ	349.7ha	29ha	2022年3月	宿泊施設(球体テント・アウトドアリビング・シーサイドキャビン・ヴィラ棟)、飲食施設、駐車場、アスレチックタワー、厩舎等
中央公園	福岡県久留米市	西鉄久留米駅よりバス、九州自動車道久留米ICから車で10分	23.8ha	0.8ha	2022年7月	飲食施設、ライフスタジオ
中央公園	長崎県佐世保市	JR佐世保駅から車で5分	13.7ha	5.42ha	2022年4月	飲食施設、物販店、キャンプ場
中瀬草原	長崎県平戸市	西九州自動車道松浦ICから車で26分	8.7ha	8.7ha	2020年4月	キャンプ場、売店等
別府公園	大分県別府市	JR別府駅から徒歩15分	27.3ha	2.47ha	2019年12月	飲食施設
鉄輪地獄地帯公園	大分県別府市	JR別府駅から車で20分、別府ICより5分	8.3ha	1.24ha	2021年4月	グランピング、バーベキュー施設
加治屋まちの杜公園	鹿児島県鹿児島市	市電甲東中学校前駅から徒歩1分、JR鹿児島中央駅から徒歩15分	1.4ha	0.16ha	2020年10月	飲食施設、駐車場

(ア) 鉄輪地獄地帯公園 (サブコンセプト「憩い・自然・遊び」に該当)

所在地	大分県別府市鶴見字円内坊他
公園区分	風致公園
面積	全体公園面積:約 8.3ha 事業対象面積:約 1.24ha
公募対象施設	グランピング施設(6mドームテント 11 棟、10mドームテント 3 棟)、バーベキュー施設
特定公園施設	エントランススペース、トイレ、駐車場
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> 公園全体の利用者増加と滞在時間延長を図るべく、「1 日中過ごせる公園の実現」を掲げ、グランピング施設やバーベキュー施設を整備
本事業への示唆	<ul style="list-style-type: none"> 市内中心地から離れており集客施設の立地として優れていないものの、類似施設が周辺に少ないことに着目し、グランピング施設を導入することで目的地化させている 幹線道路沿いに位置し車でのアクセスがメインである 車で 2 時間要する福岡市も商圏としており、広域での利用者誘致を見据えている
イメージ写真	<div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>鳥瞰イメージ</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>温浴施設</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>ドームテント</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>飲食スペース</p> </div> </div>

出典:[湯のまちグランピング「グランシア別府鉄輪」プレスリリース \(prtimes.jp\)](http://www.prtimes.jp)

月刊レジャー産業資料 No653

(イ) 万葉公園 (サブコンセプト「憩い・自然・遊び」に該当)

所在地	神奈川県足柄下郡湯河原町宮上 566
面積	全体公園面積:1.95ha 事業対象面積:1.95ha
公募対象施設	日帰り温泉施設
特定公園施設	テラス(7つ)、トイレ、遊歩道の舗装、手すり、照明 等
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> 温泉場の顔でありながら老朽化が進行していた本公園を「知の温泉場における屋外リビング&ガーデン」のコンセプトに基づき、街歩きと癒しの拠点となる空間・機能を備えた公園として再整備
本事業への示唆	<ul style="list-style-type: none"> 公園内で完結させるのではなく、外湯が誕生することで周辺の宿泊施設や店舗、観光施設等を含めたエリア全体での回遊性を向上 溪流沿いの豊かな自然環境を活用したテラスを整備
イメージ写真	<div style="display: flex; flex-wrap: wrap; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>悠湯テラス</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>玄関テラス</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>川沿いのテラス</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>温泉施設</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>湯河原温泉場 まち歩きマップ</p> </div> </div>

出典：万葉公園「湯河原悠湯 Books and Retreat」 湯河原温泉 公式観光サイト (yugawara.or.jp)

(ウ) としまみどりの防災公園イケ・サンパーク




(サブコンセプト「憩い・自然・遊び」、「防災・減災」に該当)

所在地	東京都豊島区東池袋 4-42
公園区分	街区公園
面積	全体公園面積:1.7ha 事業対象面積:1.7ha
公募対象施設	カフェ(管理棟の一部)、KOTO-PORT(スモールビジネスのスタートアップ支援を目的とした小型店舗)
特定公園施設	デッキ、園内の一部舗装
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> 造幣局東京支局跡地において、災害に強く地域の賑わいを創出する活力ある市街地形成を実現するため、防災公園街区整備事業(UR都市機構)とPark-PFIを組み合わせることによって、防災機能と賑わい創出機能を兼ね備えた防災公園として整備
本事業への示唆	<ul style="list-style-type: none"> 地域防災計画(震災対策編)において区全体の防災拠点に位置付けられており、防災機能として①避難場所、②ヘリポート、③救援物資集積拠点を有する 防災施設として、ヘリポート(芝生広場)、物資集積所、備蓄倉庫、生活用水耐震性貯水槽、防災井戸、防災樹林帯、災害用トイレ、非常用電源設備等を整備
イメージ写真	 <p>カフェ・管理事務所</p> <p>KOTO-PORT</p> <p>原っぱ広場</p> <p>遊具広場</p>

出典:[IKE・SUNPARK / イケ・サンパーク \(ikesunpark.jp\)](https://ikesunpark.jp)

[としまみどりの防災公園\(IKE・SUNPARK\) | UR都市機構 \(ur-net.go.jp\)](https://ur-net.go.jp)

(工) 恵比寿南一公園 (サブコンセプト「スポーツ」、「憩い・自然・遊び」、「広域交流」に該当)

所在地	東京都渋谷区恵比寿南1-26-1
公園区分	街区公園
面積	全体公園面積:2,016.79㎡ 事業対象面積:2,016.79㎡
公募対象施設	交流施設(1階:ダイニングカフェ、2階ドッグサロン、ドッグホテル、多目的ルーム) ※2023年1月に閉店、今後リニューアル予定
特定公園施設	プレーパーク、園路、植栽、ベンチ、トイレ、照明施設、サイン等
事業概要	・ 既存樹や現存する公園施設を残しつつ、渋谷区が拡大を図る「プレーパーク」を設置し、子どもの自発性や創造性を尊重しつつ安全安心に自然と触れ合える空間に再整備
本事業への示唆	・ 地域住民や周辺の就業者が気軽に利用できるダイニングカフェを含む交流施設を整備 ・ 存続を望む声の多かったボール遊びが可能な多目的スペースをはじめとして、利用可能な公園施設を可能な範囲で維持する形で整備
イメージ写真	 <p>プレーパーク(手前)・交流施設(奥)</p>  <p>木工制作の様子</p>  <p>多目的スペース</p>

出典:[恵比寿南一公園 | 新・公民連携最前線 | PPP まちづくり \(nikkeibp.co.jp\)](https://www.nikkeibp.co.jp)

[「恵比寿南一公園」がリニューアルオープン | UDS 株式会社のプレスリリース \(prt看mes.jp\)](https://prt看mes.jp)

④ 設置許可

ア. 概要

- ・ 設置許可は、公園管理者以外に対し都市公園内における公園施設の設置を許可できる制度である。

イ. 事業内容面

- ・ 設置許可の許可期間は一度の許可で最長 10 年間であり、1 度 10 年間の更新が可能である
- ・ (管理許可と組み合わせる場合) 整備及び維持管理・運営を全て民間事業者の独立採算で実施可能な施設を整備する場合に適している。
- ・ 民間事業者の創意工夫の発揮が期待される。ただし、民間事業者の負担により実施することができる範囲が限定的な場合にはノウハウの発揮効果も限定的となる。

ウ. 財政面


- ・ 整備に関わる発注者の費用負担はない。
- ・ 通常は公園施設の占有面積を対象に条例で定められた額以上の設置許可使用料を徴収するが、減免して無償とすることも可能である。

エ. 手続き面

- ・ 設置許可は行政処分であり、公募手続を経ずとも民間事業者からの許可申請に基づき、許可水準に則り許可を与えることができる。
- ・ 民間事業者の公募手続や選定に議決は不要である。

オ. 事例調査

(ア) 愛鷹運動公園 (サブコンセプト「憩い・自然・遊び」、「広域交流」に該当)

所在地	静岡県沼津市足高 220-4
公園区分	運動公園
面積	全体公園面積:60.14ha 事業対象面積:0.9ha
事業対象施設	宿泊施設、飲食施設
事業概要	・ 旧沼津市立少年自然の家跡地において、広大な自然環境を活かした複合施設“泊まれる公園”「INN THE PARK(イン・ザ・パーク)」を整備
本事業への示唆	・ 東名、新東名高速道路の IC の至近という立地の優位性を活かし、市民のみならず、県内外から気軽に非日常を体験できる場を提供 ・ オープンスペースを活用したマルシェや屋外映画館等のイベントを開催
イメージ写真	  <p>森の中に浮かぶ球体型テント</p> <p>ドームテント</p>  <p>飲食イベント</p>

出典:[泊まれる公園「INN THE PARK」 | 静岡県沼津市 \(innthepark.jp\)](http://innthepark.jp)

[日本初!“泊まれる公園”が誕生「INN THE PARK」 \(primes.jp\)](http://primes.jp)

[公共 R 不動産 | INN THE PARK から見る、公民連携と未来の公園像 \(前編\)](http://realpublicestate.jp)

[\(realpublicestate.jp\)](http://realpublicestate.jp)

2. 整備手法のメリット・デメリット整理

表7 整備手法の比較

項目	PFI方式	DB方式	公募設置管理制度(P-PFI)	設置許可
概要	PFI法に基づき、事業で実施する全ての業務を担当する企業から構成される企業コンソーシアムが組成するSPCが、施設の設計・施工・運営を一体的に実施する方式	設計・施工を一体で行う民間事業者グループを同一の公募で選定する方式	飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する「公募対象公園施設」の設置・運営と、当該施設から生ずる利益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる「特定公園施設」の整備・改修等を一体的に行う制度	公園管理者以外に対し都市公園内における公園施設の設置を許可できる制度
根拠法	PFI法	—	都市公園法第5条2～5条9項	都市公園法第5条
契約期間	上限30年	複数年度	上限20年	上限10年(更新可)
資金調達	民間	公共	公募対象公園施設:民間 特定公園施設:原則は公共9:民間1	民間
民間事業費の回収方法	公園では混合型(発注者からのサービス対価と利用者からの利用料金収入等)が一般的	—	利用者からの利用料金収入等	利用者からの利用料金収入等
施設の所有権	BTO:施工後に民間から公共に移転 BOT:運営後に民間から公共に移転 BOO:運営まで民間が所有し事業終了後に解体・撤去	公共	公募対象公園施設:民間が運営し運営後原則除却 特定公園施設:民間が整備後に公共へ譲渡	民間
事業内容面	○事業期間は最大30年間であり、民間事業者による意欲的な提案が期待される。 ○長期に亘り継続的かつ安定的なサービス提供が期待される。	○運営者も一体に選定(DBO)することで民間事業者の創意工夫も活かした整備・運営が可能。	○公募による選定であることや建蔽率の特例、事業期間は最大20年間であることにより、民間事業者による意欲的な提案・投資の可能性はある。 △民間事業者の投資や収益還元を求める場合には、相当程度の事業性が必要。	△原則10年間に限定される。 ○民間事業者の創意工夫の発揮が期待される。 ×ただし、民間事業者の負担により実施することができる範囲が限定的な場合にはノウハウの発揮効果も限定的となる。
財政面	○設計・施工・運営を一体で行うため、一定程度の事業費の抑制が期待される。 ○費用を事業期間にわたり割賦払いすることが可能であり、財政平準化が図られる。 ×SPCの設立・運営コストがかかり、相応の事業規模以上でないと財政負担軽減のメリットが発揮されない。	○設計・施工を一体で行うため、施工性を加味して設計に反映させる等、事業費の抑制や工期短縮が期待される。 ×資金調達は公共が行う必要がある。	○収益施設の整備に係る公共の費用負担はない。 ○「官民連携型賑わい拠点創出事業」を活用することにより優先的に社会資本整備交付金が割り当てられる。 ×ただし、上記補助金は1割以上の収益還元が条件であるため民間事業としての収益性が必要。	○整備に係る公共の費用負担はない。
手続面	・債務負担行為、事業契約、(維持管理業務において指定管理者制度を導入する場合)指定管理者の指定に係る議決が必要となる。 ×PFI法に則った公募手続として実施方針の公表や特定事業の選定等が必要となるため、公募に時間がかかる。	・民間事業者の公募手続や選定において、事業規模によっては議決が必要となる。 ○設計・施工を包括的に委託することで契約・公募手続が一度で済むため、スケジュールの短縮や事務手続の簡略化を図ることができる。	・民間事業者の公募手続や選定に議決は不要。	・民間事業者の公募手続や選定に議決は不要。
総合評価 高>中>低	低 今回の事業規模・内容においては、財政負担軽減のメリットが発揮される規模でないことが想定される。	中 手続を簡略化できる等のメリットはあるが、他手法と比較すると資金調達を公共で行う必要がある等、コスト面でのメリットが少ない。	高 収益性が求められるリスクはあるが、民間事業者の資金やノウハウを取り入れやすい、公共の財政負担軽減効果も大きい等メリットが多い。	中 対象事業が民間施設の整備のみに限られ、拡張整備範囲全体に適用することはできない。

○:メリット、×:デメリット、△:必ずしもデメリットにはならないが状況や判断により手法を選択するにあたって障害となり得る事項