

令和5年度 第2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8月24日（木）
午前9時30分～午前11時
場 所 朝霞市役所別館5階 大会議室手前

1 開 会

2 議 題

- (1) 国道254号バイパス沿道活性化について
- (2) 内間木公園拡張整備等における基本構想素案について

3 閉 会

■全体の検討スケジュール

- 令和5年第1回検討委員会では、国道254号バイパスの沿道活性化に向けた手法として、地区計画制度を提示するとともに、内間木公園拡張整備の整備手法等について検討しました。
- 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号バイパス沿道のまちづくりの検討経緯
- 国道254号バイパス沿道のまちづくりの目指す方向性
- 国道254号バイパス沿道のまちづくりの基本方針
- 地区計画のルールについて

○内間木公園

- 内間木公園拡張整備に関する議論の整理
- 内間木公園拡張整備 基本構想素案
- ゾーニング図の検討

令和4年度

第1回委員会
(令和4年8月10日)

趣旨

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)

手法・事例

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)

内間木地域の現況整理
エリアの分類
内間木公園の方向性

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

令和5年度

第1回委員会
(令和5年7月3日)

沿道活性化の方向性
沿道活性化の整備手法
内間木公園の拡張整備手法

議題
・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
・地区計画の概要、事例
・内間木公園拡張整備基本構想 骨子案
・内間木公園拡張整備 整備手法の検討

本日 第2回委員会 (令和5年8月24日)

<p><国道254号バイパス> 沿道のまちづくりの目指す方向性 沿道のまちづくりの基本方針 地区計画のルールについて</p>	<p><内間木公園> 拡張整備 基本構想素案 ゾーニング図の検討</p>
--	--

第3回委員会

市民説明会

パブリックコメント

第4回委員会

都市計画によるルールづくり
(案)作成

内間木公園
拡張整備 基本構想

－ 国道254号バイパス沿道活性化について －

目 次

1 国道254号バイパス沿道のまちづくりの検討経緯	1
2 国道254号バイパス沿道のまちづくりの目指す方向性	2
3 国道254号バイパス沿道のまちづくりの基本方針	3
4 地区計画のルールについて	5

1 国道254号バイパス沿道のまちづくりの検討経緯

◆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)

◆キーワード

自然・防災

利便性・活性化・安全な歩行空間

内間木地域の現況等を踏まえ、国道254号バイパスの沿道活性化に向けた今後の方向性を整理しました。

○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

前回の委員会では、「都市計画によるルールづくり」の手法として、「地区計画制度」を提示いたしました。今回は、**国道254号バイパス沿道全体のまちづくりの基本的な方針や、沿道で地区計画を定める時の共通のルール**を提示します。

○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。

2 国道254号バイパス沿道のまちづくりの目指す方向性

国道254号バイパスの整備に伴い、開発需要の高まりや土地利用の転換が考えられます。土地利用にあたっては地域ごとに地区計画等の制度を使うことが想定されます。

そのため、適正な土地利用を誘導するために、沿道全体のまちづくりの基本的な方針や沿道で地区計画を定める時の共通のルールを検討する必要があります。

◆国道254号バイパス沿道のまちづくりの流れ

赤字：本検討委員会の検討内容

①沿道のまちづくりの基本方針
(目標、取組方針、取組の例)

②地区計画を定める時のルール
(共通のルール) を決める

③エリアごとの個別のルールの検討

地元の発意にあわせて、
調整・検討

④地区計画として決定

⑤地区計画に基づいた土地・建物利用

(参考) 個別のルールについて

ルールについては、地元の発意に合わせて検討を開始します。

地元（住民・事業者）

朝霞市

まちづくりの発意

- ・ 一定規模以上の開発にかかる地区計画の発意

相談

沿道のまちづくりの方向性との整合確認

- ・ 沿道のまちづくりの基本方針
- ・ まちづくりの共通のルール
- ・ その他法令等の整合

まちづくりの組織づくり

- ・ 区域の決定
- ・ 勉強会等の開催
- ・ 組織づくり

協働

地区計画の地元素案作成の支援

まちづくり組織の活動支援

等

まちづくりの方向性検討

- ・ 現況・課題
- ・ 目標、将来像
- ・ ルール検討

地区計画
作成

協働

個別のルール

3 国道254号バイパス沿道のまちづくりの基本方針

目標① 地域防災力の向上

本地域は、朝霞市水害ハザードマップにおいて、地域全域が3.0～10.0mの浸水想定区域に指定されており、河川氾濫や内水被害により浸水する危険性の高い地域となっています。

アンケート結果をみても、将来なっしてほしいまちのイメージでは「安心・安全な防災・減災対策がなされた地区」が最も多く、沿道の土地利用で望まれる配慮事項においても「地域防災力の向上」が求められています。

上記を踏まえ、バイパス沿道で防災・減災対策を体系的に取り組み、地域にとっての新たな防災拠点となることで、地域防災力の向上を目指します。

●取組方針

- ・ハード・ソフト両面での防災・減災対策
- ・特に河川氾濫や内水被害のリスクを考慮した対策

●取組の例

- ・建物の浸水対応化、耐震化、不燃化
- ・浸水深以上の避難空間の創出と安全な避難経路の確保
- ・水路の浚渫、側溝の維持管理
- ・グリーンインフラの設置推進
- ・雨水貯留施設の設置
- ・雨水流出抑制施設の設置指導
- ・災害用物資の備蓄
- ・開発許可基準の強化
- ・企業等との防災協定の締結

等

●イメージ



浸水対応型の建物



雨水貯留施設の設置



内間木公園拡張整備に伴う防災機能の拡充

目標② 残存する豊かな自然の保全

本地域は、新河岸川沿いの水辺や良好な農地等、豊かな自然が残されていますが、近年では農地転用等も見られ、無秩序な土地・建物利用が進行しています。

アンケート結果をみても、将来なっしてほしいまちのイメージとして「緑豊かな田園居住地・農業集落」「緑と水辺のある自然豊かな地区」が強い傾向にあり、沿道の土地利用で望まれる配慮事項においても「既存の農地や水辺が連なる緑地環境の保全」が求められています。

また、朝霞市都市計画マスタープランでは、「自然空間保全ゾーン（水辺や緑の保全など）」に位置付けられています。

上記を踏まえ、現在の豊かな自然環境を将来に渡っても保全していきます。

●取組方針

- ・田園居住地・農業集落の維持保全
- ・残存する農地や自然環境と調和した土地・建物利用
- ・緑と水辺の連続性の確保と緑のネットワークの形成

●取組の例

- ・河川及び河川沿いの良好な環境の保全
- ・まとまった農地、樹林地の維持保全
- ・緑豊かでうるおいのある沿道の形成（沿道緑化、宅地の接道部緑化など）
- ・駐車場緑化、屋上緑化、壁面緑化
- ・環境にやさしい設備の設置

等

●イメージ



良好な水辺空間



緑豊かな沿道



環境配慮型の建物

3 国道254号バイパス沿道のまちづくりの基本方針

目標③ 市内外から人が訪れる地域の拠点整備

本地域は、市街化調整区域であることから、原則開発を抑制する区域となっており、建築できる用途が非常に限定されている状況です。市街地から離れていることや来訪目的となる施設が少ないことなどから、通過交通が多くなっています。

アンケート結果をみると、バイパス沿道に求める導入機能として「地域の活性化や生活利便性の向上につながる機能」の需要が多くなっています。

また、朝霞市立地適正化計画では、地域の活性化に資する沿道土地利用として、国道254号バイパス沿道を「都市機能補完ゾーン」として位置付けています。

上記を踏まえ、バイパス沿道に存在する公有地や市街化区域に隣接する区域を中心に、市内外から人が訪れる、目的地となるような地域の拠点を整備していきます。

●取組方針

- ・地域資源を活かした多様な発展を目指したまちづくり
- ・目的地になりうる魅力ある賑わい交流拠点づくり
- ・地域の生活を支え、コミュニティの維持発展に資する土地・建物利用

●取組の例

- ・賑わい、交流の場として活用できる空間創出
(内間木公園拡張整備、開発事業に伴う公園、商業機能の誘致など)
- ・地域資源の発信の場となる機能・施設の整備
- ・地域の生活を支える生活利便施設の立地誘導
- ・周辺への環境阻害を考慮した建物の規制誘導
- ・バイパスから拠点までのアクセス道路整備
- ・安全で快適に通行できる歩行空間の確保（バリアフリー、夜間の安全確保など）

等

●イメージ



賑わい、交流の場の創出



生活利便施設の立地



安全な歩行空間

目標④ 地域活力に資する産業利用の促進

本地域は、国道254号バイパスの整備により広域交通の利便性が向上し、開発需要も見込まれるものの、アクセス道路がないなど、産業利用に適した用地が不足しています。また、市街化調整区域であることから、原則開発を抑制する区域となっており、建築できる用途が非常に限定されている状況です。

常住人口（夜間人口）の倍の従業者が本地域で働いていますが、近年、民営事業所数・従業員数ともに急激に減少しています。就業を支える場の環境整備など、就業人口を増加させることが地域の維持、活性化のためには必要です。

上記を踏まえ、周辺環境に配慮しながら、地域の活力を生み出す産業利用を促進していきます。

●取組方針

- ・周辺環境に配慮した地域の活力を生み出す産業地づくり
- ・地域活力に資する新たな企業の誘致と既存事業者の市外流出の防止
- ・環境悪化の防止に努めた調和の取れた土地・建物利用

●取組の例

- ・計画的かつ適切な土地利用の推進
- ・就業者や広域利用者のための利便施設の立地誘導
- ・産業利用に適した用地の創出とアクセス道路整備
- ・周辺への環境阻害を考慮した建物の規制誘導
- ・緩衝緑地等の設置
- ・既存工場等の操業環境の改善

等

●イメージ



産業用地の創出



基盤整備された産業地



緩衝緑地の設置

共通 沿道のまちづくりの基本方針と地区計画を定める時の共通のルール

沿道全体のまちづくりの基本的な方針を踏まえ、沿道で地区計画を定める時の共通のルールを検討します。

○沿道全体のまちづくりの基本的な方針

目標① 地域防災力の向上

目標② 残存する豊かな自然の
保全

目標③ 市内外から人が訪れる
地域の拠点整備

目標④ 地域活力に資する
産業利用の促進

○ 想定されるルール

(例)

目標① 地域防災力の向上

- ・ ハード・ソフト両面での防災・減災対策
- ・ 河川氾濫や内水被害のリスクを考慮した土地・建物利用

ルール項目 (例)

- ・ 垂直避難空間と安全な避難経路の確保
- ・ 雨水排水の抑制や適切な処理
- ・ 災害時の緊急車両の進入路の確保
- ・ 倒壊のおそれのあるブロック塀の規制

<参考> アンケート調査結果
※キーワードを抽出

- ・ 安心・安全な防災・減災対策がなされた地区
- ・ 地域防災力の向上

目標② 残存する豊かな自然の保全

- ・ 田園居住地・農業集落の維持保全
- ・ 残存する農地や自然環境と調和した土地・建物利用
- ・ 緑と水辺の連続性の確保と緑のネットワークの形成

- ・ 樹林地の保全
- ・ 緑豊かでうるおいのある沿道の形成
(街路樹などの沿道緑化、宅地の接道部の緑化)
- ・ 駐車場緑化、屋上緑化、壁面緑化
- ・ 緑化率の確保

- ・ 緑豊かな田園居住地、農業集落
- ・ 緑と水辺のある自然豊かな地区
- ・ 緑の連続性や周辺の緑の拠点
- ・ 沿道の緑化
- ・ 環境面への配慮

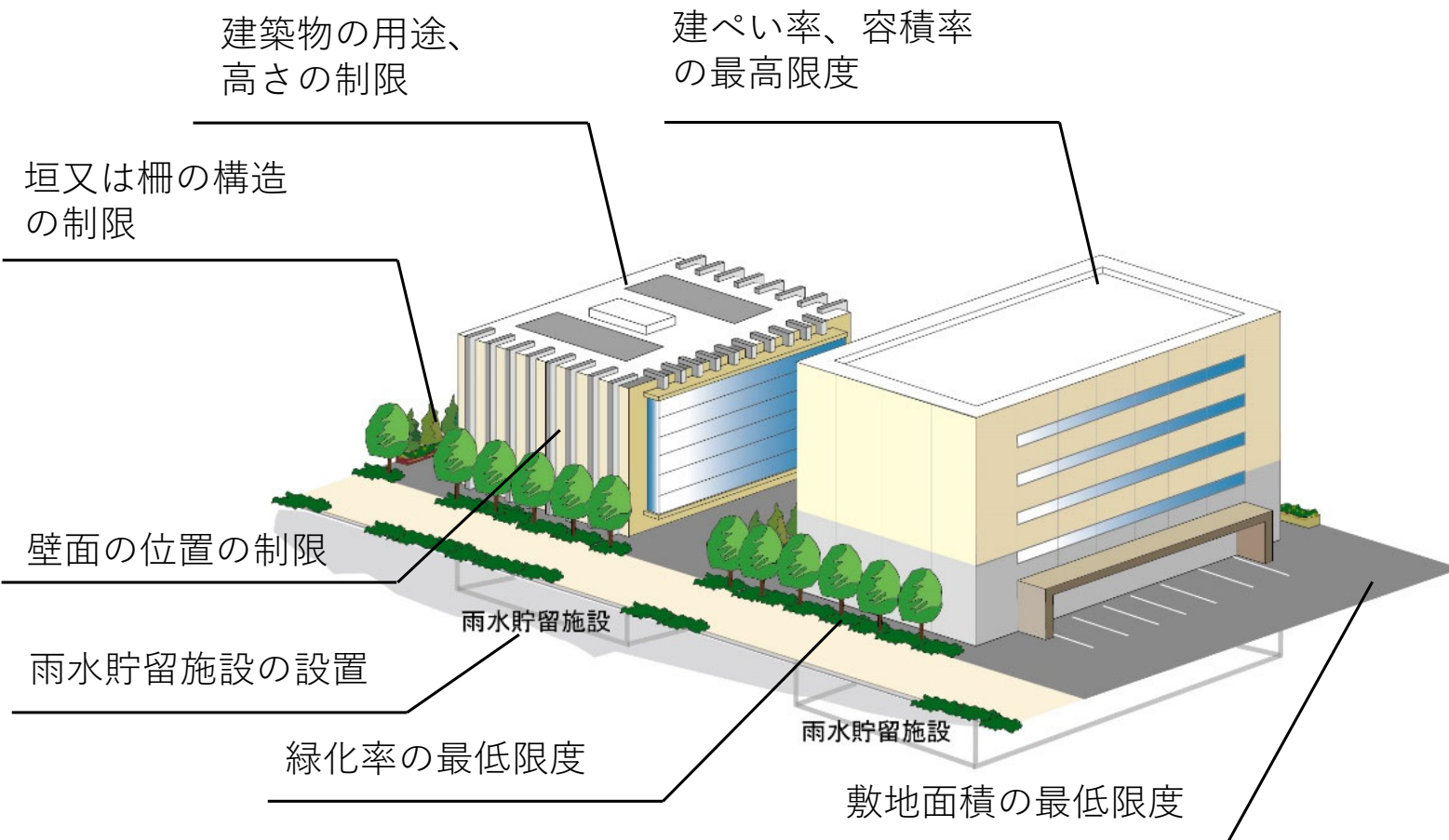
別紙1 地区計画とは（第1回委員会資料の再掲）

◆地区計画とは

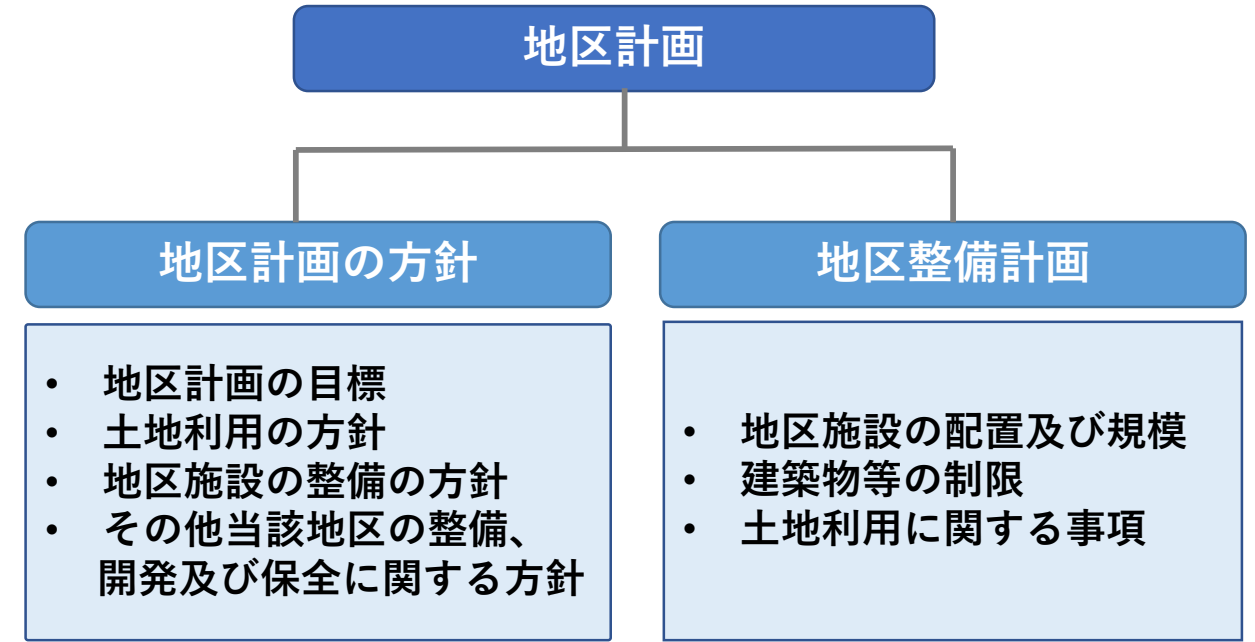
- ある程度のまとまった地区を単位として、道路などの**施設の配置や建築物の建て方などについて、地区の特性に応じて細かなルールを定めるまちづくりの計画**です。
- 地区内で行われる**建築・開発行為等を地区計画の内容に沿って規制・誘導することで、目標とするまちづくりの実現を図ることができます。**

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



○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）



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㎡）



④公園（約4,300㎡）

別紙2 現況写真



- 山林や田畑などが一部残り、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。
- 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。



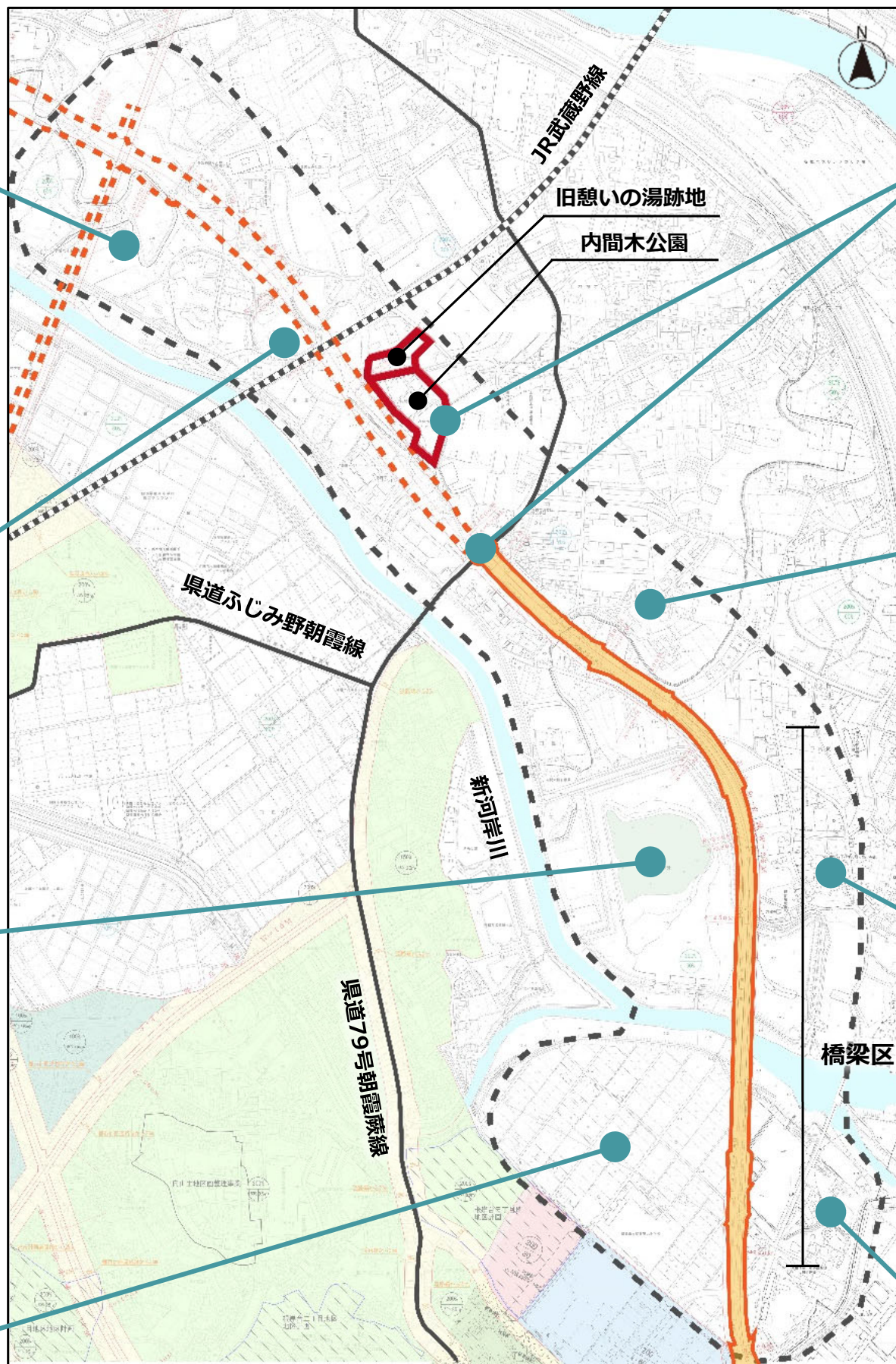
- 国道254号バイパスとJR武蔵野線が交差する。
- 地盤が低くなっているため、国道254号バイパスに止水壁が設置される予定。



- 新河岸川からの水害対策として朝霞調節池が立地。
- 朝霞調節池は、レクリエーション（休養・娯楽）の場としての利用も期待されている。（都市マスより）



- 現在、畑として広く利用され、都市基盤は未整備。
- バイパスからの直接的な沿道利用は難しい(橋梁区間)。
- 市街化区域に隣接し、小学校の通学路にもなっている。



国道254号バイパス (第1期整備区間)
 国道254号バイパス (第2期整備区間)



- 内間木公園等の市有地が存在する。
- 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。



- 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。



- 田畑が一部残り、既存建物も立地している。
- 幅員の狭い道路が多い。
- バイパスからの直接的な沿道利用は難しい(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。

<報道発表資料>

令和5年6月6日

国道254号和光富士見バイパスの志木市～富士見市の区間が開通します — 令和5年7月29日（土）15時開通 —

国道254号は、東京都文京区から埼玉県を南北に縦貫し、長野県松本市に至る延長284kmの一般国道です。

埼玉県では、和光市内の東京外かく環状道路から富士見市内の国道463号に至る総延長6.9km区間を和光富士見バイパスとして整備を進めてきました。このたび、志木市内の県道さいたま東村山線から国道463号までの延長1.4km区間が完成し、7月29日（土）15時に開通します。

この区間の開通により、円滑な交通が確保され、周辺道路の渋滞緩和や歩行者・自転車の安全・安心な通行空間の確保が図られます。

なお、開通に先立ち、同日10時から開通記念式典を開催します。

1 事業概要

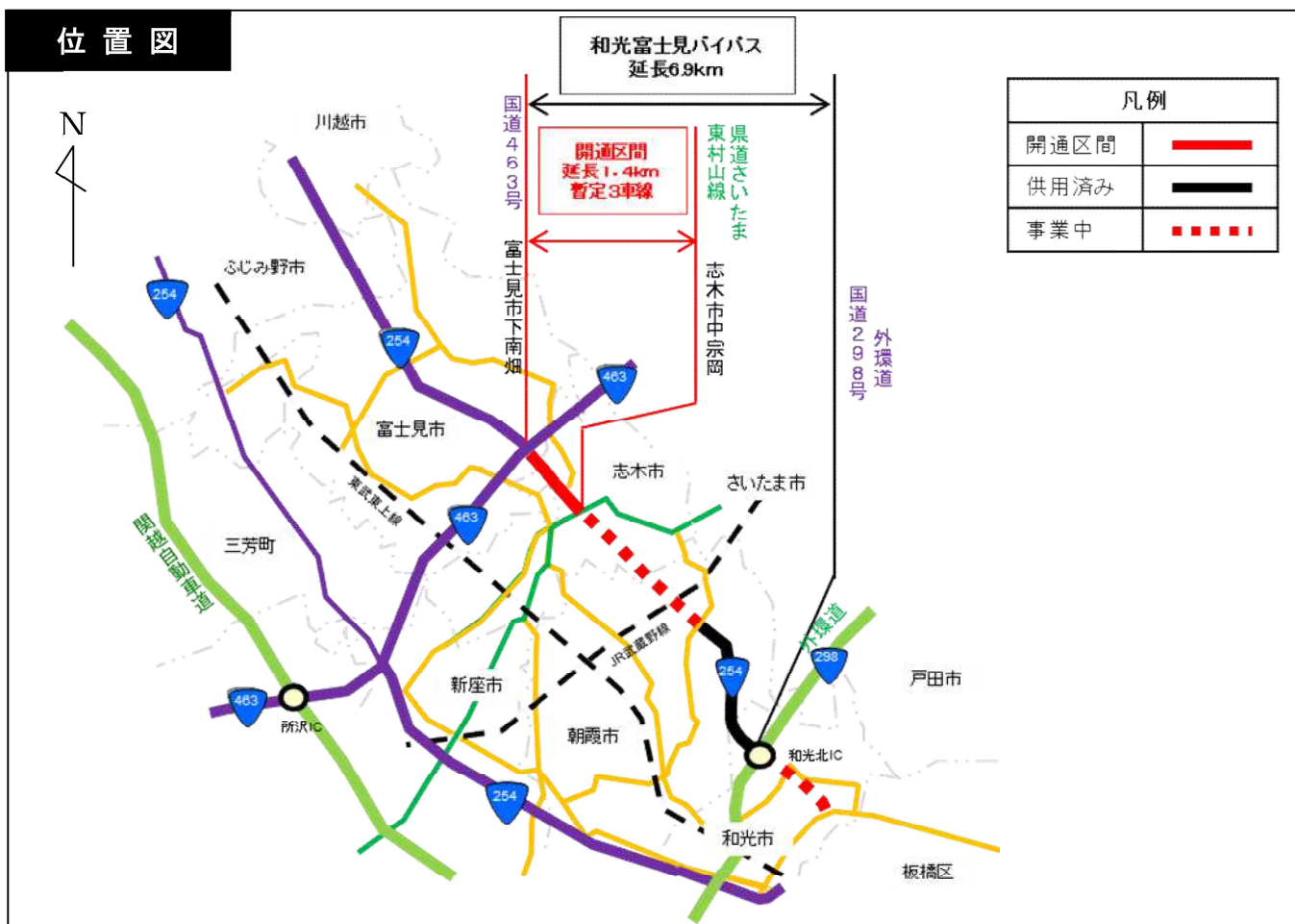
開通区間	志木市中宗岡地内（県道さいたま東村山線） ～富士見市下南畑地内（国道463号）
延長	1.4 km
幅員	36～42 m（暫定3車線）
着手年度	昭和59年度
事業費	約160億円

2 開通記念式典

日時	令和5年7月29日（土）10時～
場所	志木市総合福祉センター（志木市上宗岡1丁目5-1）
内容	式辞、工事経過報告、感謝状贈呈、祝辞、テープカット、 久寿玉開披、祝賀パレードなど

※式典と併せて、地域の皆様による記念行事が行われる予定です。

位置図



整備効果

①下南畑交差点の立体化

国道463号との下南畑交差点は慢性的な交通渋滞が生じているが、富士見南畑陸橋の完成により、円滑な交通が確保され、渋滞の緩和が期待される。

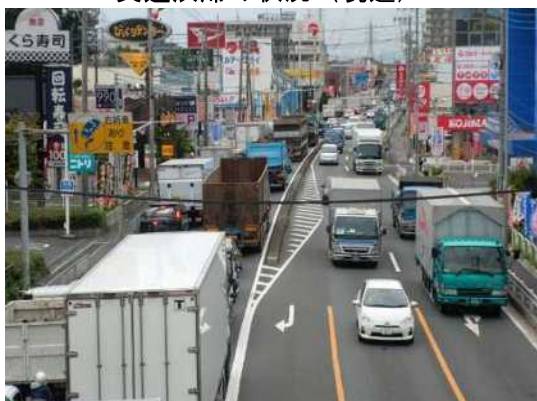
②周辺道路の渋滞緩和

円滑な交通の確保により慢性的な渋滞が生じている周辺道路において、渋滞の緩和が期待される。

③歩行者や自転車の安全な通行を確保

歩道と自転車道をそれぞれ整備することにより、歩車分離が図られ、安全・安心な通行空間が確保される。

交通渋滞の状況（現道）



整備状況（バイパス）

