

## 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 基本構想素案
  
- III. ゾーニング図の検討

## 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、令和5年度第1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主な検討内容、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便利施設を設置し、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

拡張整備手法の検討を踏まえ、P-PFIなどの民間活力の活用を前提として検討を進めることを決定しました。

また、ゾーニング検討における整備範囲や建築可能面積等の基礎条件や基本構想骨子を整理しました。

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

これまでの検討内容を踏まえ、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 基本構想素案
- ・ ゾーニング図の検討

## II. 内間木公園拡張整備 基本構想（素案）

令和〇年〇月

朝 霞 市



## 第1章 基本構想策定の概要

現在埼玉県が国道 254 号バイパスの第2期整備を進めており、バイパス整備と合わせて地域活性化に資する沿道土地利用の促進が検討されています。この検討に合わせて、バイパス予定地に近接し、市が保有する貴重な公有財産である旧憩いの湯跡地および隣接する公園区域外の駐車場を含めた内間木公園の拡張整備に係る基本構想を策定します。

本基本構想においては、旧憩いの湯跡地および駐車場を内間木公園と一体となった都市公園として整備し、地域の活性化や地域の魅力発掘、地域防災力の向上に資する施設の設置等に向けた整備手法の検討を行い、今後の整備に向けて基本的な考え方などを構想として取りまとめます。

## 第2章 対象地の概要

### 1. 内間木公園の概要

公園種別	近隣公園
所在地	朝霞市大字上内間木字川袋 518 番(代表地番)
アクセス	市内循環バスわくわく号内間木線「内間木公園」バス停から徒歩約1分
設置年月日	平成 11 年6月1日
開設公園面積	16,847.70 m <sup>2</sup>
区域区分	市街化調整区域(容積率 200%、建ぺい率 60%)
主要施設	ソフトボール場 1 面、テニスコート 2 面、弓道場 1 か所、ゲートボール場 1 か所、駐車場42台分等

### 2. 旧憩いの湯跡地の概要

現状までの経緯	平成8年:市営の温浴施設として朝霞市憩いの湯オープン 平成18年4月から温浴施設としての営業を中止 平成24年12月18日:「朝霞市憩いの湯設置及び管理条例を廃止する条例」可決 令和5年現在:跡地一部をバス転回所として暫定利用
面積	7,022 m <sup>2</sup>
区域区分	市街化調整区域(容積率 200%、建ぺい率 60%)

### 3. 公園区域外駐車場の概要

概要	道路を挟み内間木公園に隣接する市所有の駐車場(22台分)であり、内間木公園利用者に利用されている
面積	360 m <sup>2</sup>
区域区分	市街化調整区域(容積率 200%、建ぺい率 60%)

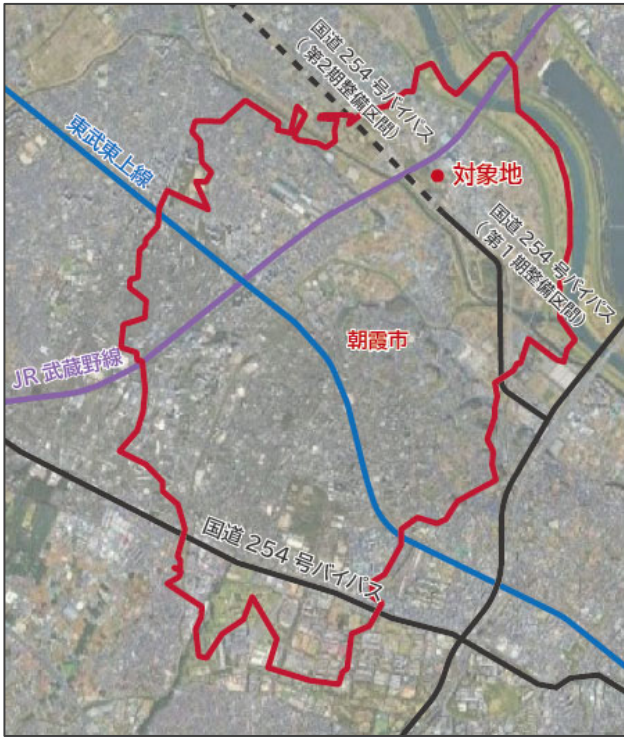


図 対象地位置図(広域図)

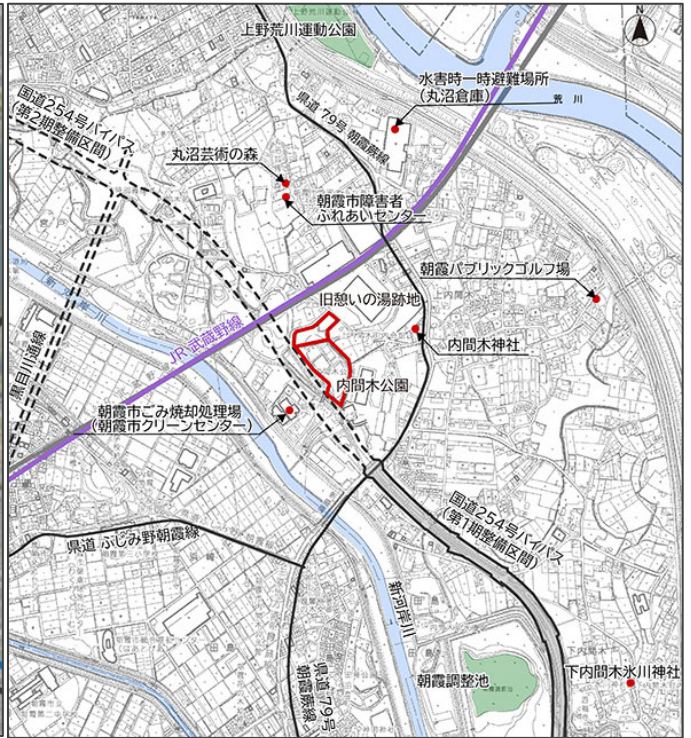


図 対象地位置図(周辺図)

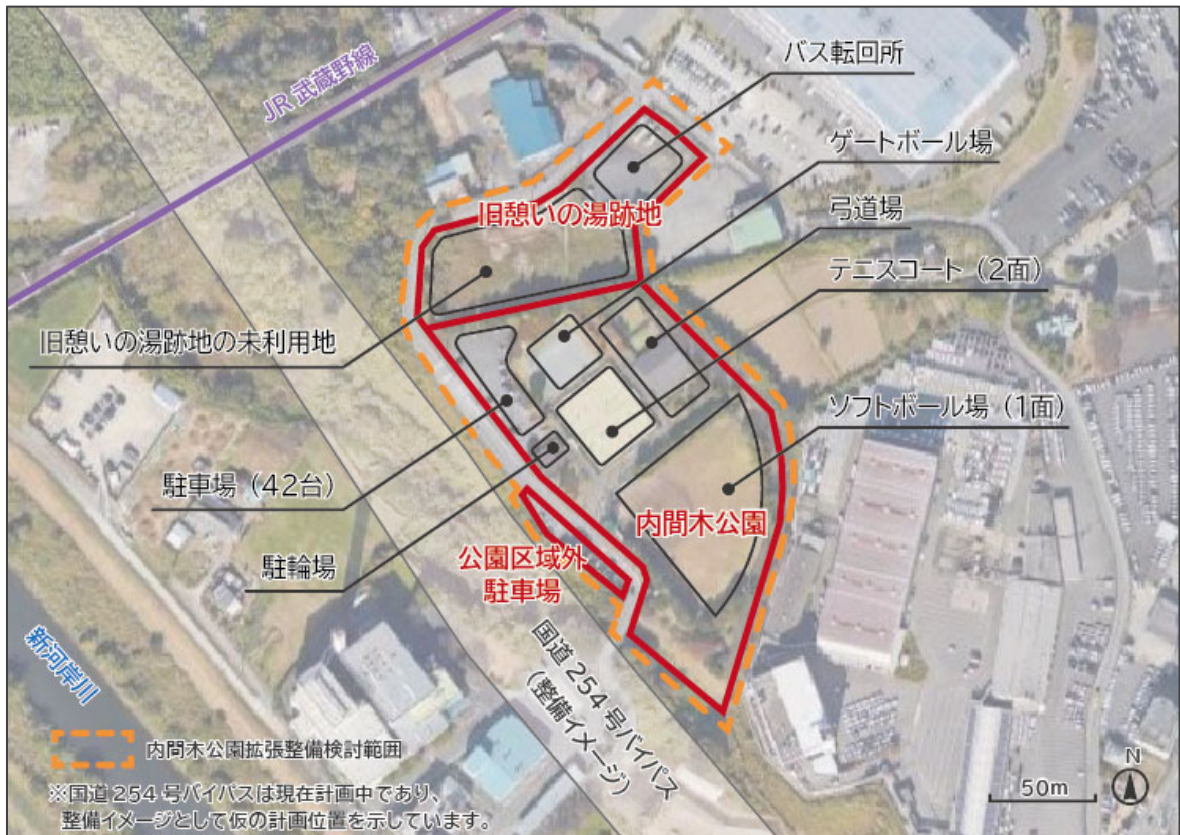


図 対象地位置図(拡大図)

### 第3章 現状の整理

拡張整備における内間木公園の現状を整理します。

#### 内間木公園全体における現状

- ①内間木地域全域が浸水想定区域内であり、内水被害が発生していることから、地域の防災力向上を図ることが求められる。
- ②朝霞市内においても全体的に人口減少に転じることが想定され、国道254号バイパス開通を契機として地域活性化に寄与する公園機能の導入が求められる。

- ③国道254号バイパス整備により来園者の増加が見込まれる中で、内間木公園の認知度が低く、目的となるコンテンツが少ないことが課題である。旧憩いの湯跡地は拡張整備の中心となる範囲として新たな魅力向上に向けた便利施設を整備することが求められる。



- ④利用者の7割程度が自動車により公園にアクセスしている現状に加え、国道254号バイパスからの来園者が増加することが想定され、駐車場需要に対応する必要がある。



- ⑤主要道路から奥まって位置し、アクセスしづらい動線となっていることから国道254号バイパスの整備を契機として、アクセスしやすい動線とすることが求められる。



- 内間木公園拡張整備検討範囲
- 憩いの湯跡地整備範囲
- 保存スポーツ施設
- 保存対象範囲(原則)
- バス転回所
- 拡張整備範囲
- 駐車場

※1：公園・体育施設アンケート集計結果【体育施設】より  
令和3年11月1日～11月30日実施



- ⑥既存バス停、バス転回所があり、地域の交通拠点としての機能が求められる。



- ⑦ゲートボール場は、利用需要が低いことから、旧憩いの湯跡地と一体的に有効活用することが望ましい。



- ⑧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で貴重な施設であるため機能を維持することが求められる。また、ソフトボール場は公園内の雨水貯留槽機能を有しており、施設外の雨水貯留槽機能を有するなど機能の向上を図ることも求められる。



※国道254号バイパスは現在計画中であり、整備イメージとして仮の計画位置を示しています。

## 第4章 アンケート等調査結果

### 1. 調査目的

内間木公園の拡張整備を検討するに際して、市民の意向を把握し、基礎資料として活用するためにアンケート調査を実施しました。

### 2. 調査要領

#### (1) 調査方法

- ・ 調査対象:市内居住の15歳以上の男女(令和4年10月1日時点での満年齢)
- ・ 対象者数:3,000人
- ・ 抽出方法:住民基本台帳(令和4年10月1日時点)から無作為抽出
- ・ 調査方法:郵送配布、郵送回収
- ・ 調査期間:令和4年11月30日(水)～令和4年12月16日(金)

#### (2) 調査項目

- ・ 回答者の属性
  - (1)年齢
  - (2)居住地域
  - (3)職業
  - (4)朝霞市での居住期間
- ・ 内間木地域の現状、イメージについて
  - (1)内間木地域への訪問頻度
  - (2)内間木地域への訪問の目的
  - (3)内間木地域における重要度・満足度-----抜粋回答⑤-1
  - (4)内間木地域における現在・将来なっほしいまちのイメージ-----抜粋回答⑤-2
- ・ 国道254号バイパス沿道のまちづくりについて
  - (1)国道254号バイパス沿道に望ましい機能
  - (2)国道254号バイパス沿道の土地利用における配慮事項
- ・ 内間木公園拡張整備について
  - (1)内間木公園の利用頻度-----抜粋回答①
  - (2)内間木公園の望ましい利用ターゲット-----抜粋回答②
  - (3)公園拡張整備で導入することが望ましい機能-----抜粋回答③④
  - (4)導入が望ましい機能の具体的イメージ

#### (3) 回収結果

- ・ 調査票発送数:3,000票
- ・ 有効回収数 :886通
- ・ 有効回収率 :29.5%



(4) アンケート結果 抜粋

■抜粋回答①

【問3-1】

内間木公園を利用したことはありますか。(1つのみ回答可)

項目	件数	%
全体(n)	824	100.0
1 毎日	2	0.2
2 週に1回程度	11	1.3
3 月に1回程度	24	2.9
4 年に数回程度	58	7.0
5 数年に1回程度	78	9.5
6 利用したことがない	634	76.9
7 その他	17	2.1

⇒認知度が低い

■抜粋回答②

【問3-2】

公園拡張整備後の公園は主に、どのような人が利用する公園が望ましいとお考えですか。(複数回答可)

項目	件数	%
全体(n)	815	100.0
1 地域住民・就業者	350	42.9
2 朝霞市民	613	75.2
3 周辺近隣市等の利用者	444	54.5
4 国道254号バイパスを利用して訪れる首都圏からの利用者	225	27.6
5 その他	12	1.5

⇒市内外の幅広い利用者をターゲット

■抜粋回答③

【問3-3】

公園拡張整備にあたってはどのような機能の導入が望ましいとお考えですか。(複数回答可)

※内間木公園の既存施設(テニスコート、弓道場等)は、利用に支障がないものは継続して活用する方向で検討します。

項目	件数	%
全体(n)	805	100.0
1 現状のスポーツ施設を中心とした機能	284	35.3
2 地域の住民、就業者の憩いの場、子どもの遊び場等の機能	520	64.6
3 国道254号バイパス整備によるアクセス向上を活かした、市内外からも人が訪れ交流する拠点となる機能	298	37.0
4 浸水想定区域の防災の拠点としての機能	382	47.5
5 その他	27	3.4

⇒憩い、遊び、防災、スポーツ機能が求められる

■抜粋回答④

【問2-1】

国道 254 号バイパス沿道にはどのような機能が立地することが望ましいとお考えですか。(複数回答可)

○年齢別集計

項目	20歳未満 (n=2)		20~29歳 (n=7)		30~39歳 (n=10)		40~49歳 (n=13)		50~59歳 (n=19)		60~69歳 (n=13)		70~79歳 (n=10)		80~89歳 (n=5)		90歳以上 (n=5)	
	件	%	件	%	件	%	件	%	件	%	件	%	件	%	件	%	件	%
1 内間木地域の住民・就業者が日常的に利用する日常生活サービス機能	7	28.0	31	41.9	30	30.0	48	35.8	78	41.3	46	38.7	49	51.0	27	48.2	3	60.0
2 市内の住民が主に利用する商業機能	10	40.0	42	56.8	60	60.0	77	57.5	101	53.4	46	38.7	38	39.6	19	33.9	0	0.0
3 国道通行車両が主に利用する沿道サービス機能	6	24.0	31	41.9	34	34.0	45	33.6	55	29.1	45	37.8	24	25.0	17	30.4	1	20.0
4 市外からも人が訪れる地域と交流し賑わいをもたらす交流拠点機能	7	28.0	23	31.1	32	32.0	40	29.9	73	38.6	49	41.2	31	32.3	26	46.4	1	20.0
5 周辺地域の住民が利用する保健・医療・福祉機能	4	16.0	28	37.8	31	31.0	45	33.6	71	37.6	57	47.9	48	50.0	30	53.6	3	60.0
6 地域の既存産業の活力向上に資する産業機能	3	12.0	18	24.3	22	22.0	21	15.7	38	20.1	25	21.0	19	19.8	16	28.6	1	20.0
7 新たに誘致する広域産業拠点機能	6	24.0	10	13.5	18	18.0	27	20.1	42	22.2	26	21.8	24	25.0	11	19.6	0	0.0
8 その他	1	4.0	2	2.7	1	1.0	3	2.2	7	3.7	8	6.7	2	2.1	4	7.1	0	0.0

○居住地別集計

項目	内間木地域内(n=54)		内間木地域外(n=782)	
	件	%	件	%
1 内間木地域の住民・就業者が日常的に利用する日常生活サービス機能	38	69.1	281	37.9
2 市内の住民が主に利用する商業機能	28	50.9	365	49.2
3 国道通行車両が主に利用する沿道サービス機能	13	23.6	244	32.9
4 市外からも人が訪れる地域と交流し賑わいをもたらす交流拠点機能	18	32.7	265	35.7
5 周辺地域の住民が利用する保健・医療・福祉機能	35	63.6	283	38.1
6 地域の既存産業の活力向上に資する産業機能	7	12.7	156	21.0
7 新たに誘致する広域産業拠点機能	5	9.1	158	21.3
8 その他			28	3.8

⇒若年層・内間木地域外の居住者におけるスポーツ機能のニーズ

■抜粋回答⑤-1

【問1-3】

内間木地域について、下記に挙げたものについて、それぞれあなたが現在どのように思われているかをお答えください。

※満足度については答えられる範囲で回答をお願いします。

※訪れたことがなく分からない方等は、「わからない」を選択してください。

項目	全体(無回答除く)	不満である	やや不満である	普通	やや満足している	満足している	わからない	満足度の強さ
1 まちなみの景観や眺望の美しさ	839	69	99	295	69	22	285	-11.2
2 自然環境の豊かさ	840	37	70	272	142	41	278	7.1
3 市内の医療機関や福祉施設等へのアクセス	836	87	131	195	30	16	377	-26.5
4 市外の医療機関や福祉施設等へのアクセス	834	73	123	209	20	10	399	-26.3
5 市内の公共施設等へのアクセス	837	91	119	217	26	10	374	-27.5
6 市外の公共施設等へのアクセス	833	80	116	220	20	6	391	-27.6
7 通勤や通学の利便性	834	125	121	156	28	14	390	-35.5
8 買い物利便性	836	119	133	167	29	14	372	-34.0
9 公共交通機関の利便性	836	127	168	136	21	12	372	-40.6
10 日常生活に利用される身近な道路の充実	839	79	135	253	37	12	323	-22.5
11 国道や県道など幹線道路の充実	835	66	122	272	39	9	327	-19.4
12 ごみ・下水・騒音等の衛生や生活環境	835	64	64	228	39	22	418	-13.1
13 近所づきあいやコミュニティのあたたかさ	833	11	30	261	26	12	493	-0.3
14 まちの防犯等の安全性	835	67	74	214	24	9	447	-21.4
15 水害や自然災害に対する安全性	836	118	117	195	31	11	364	-31.8
16 地域の歴史・文化・芸術の拠点	837	21	44	301	70	16	385	1.8
17 スポーツ、レクリエーションの場の充実	837	28	69	300	70	14	356	-2.8

■抜粋回答⑤-2

【問1-4】

内間木地域に対するイメージについて、下記に挙げたものについてそれぞれあなたがどの程度合致すると思うか、その度合いをお答えください。

項目	現在のまちのイメージの強さ	
	内間木地域内(n=54)	内間木地域外(n=782)
1 緑豊かな田園居住地・農業集落	-4.8	28.8
2 緑と水辺のある自然豊かな地区	-0.9	35.3
3 安全・安心な防災・減災対策がなされた地区	-41.7	-24.9
4 地域の活力を生み出す産業地	-36.7	-23.0
5 交通軸を生かした商業・サービスなど生活利便性が高い地区	-69.6	-49.8
6 歴史・文化・芸術等の拠点	-41.0	-14.1
7 スポーツ、レクリエーションの拠点	-40.6	-5.3

⇒地域資源の活用としてのニーズ

## (5) アンケート結果総括

### 1) 利用率は高いが認知度が低い

内間木公園を「利用したことがない」回答者が大多数であり、現状では市全体における内間木公園の利用認知度は低いと考えられます。

### 2) 市内外の幅広い利用者ターゲット

内間木公園の望ましい利用者ターゲットとして、「朝霞市民」の回答が最も高い一方で、「周辺近隣市等の利用者」、「国道 254 号バイパスを利用して訪れる首都圏からの利用者」においても回答があることから、市内のみならず市外・首都圏からも利用者呼び込むことが望ましいと考えられます。

### 3) 憩い、遊び、防災、スポーツ機能が求められる

公園拡張整備において望ましい導入機能として、「地域の住民、就業者の憩いの場、子供の遊び場等の機能」の回答が最も高く、次点は「浸水想定区域の防災の拠点としての機能」、「国道 254 号バイパス整備によるアクセス向上を活かした、市内外からも人が訪れ交流する拠点となる機能」、「現状のスポーツ施設を中心とした機能」の順となっています。

このことから、「憩い」、「遊び」、「防災」、「スポーツ」という市民・地域住民向けの機能が最も求められる一方で、「交流拠点」という広域からの利用者向けの機能も求められています。

### 4) 若年層・内間木地域外の居住者におけるスポーツ機能のニーズ

公園拡張整備において望ましい導入機能のうち、「現状のスポーツ施設を中心とした機能」において、全体での回答は少数ですが、20 歳未満では他年代より高く、若年層でのスポーツ施設の利用ニーズがあることが推察されます。

また、内間木地域外の居住者におけるスポーツ機能のニーズが高く、市内における貴重なスポーツ施設として利用されていることが推察されます。

### 5) 地域資源の活用としてのニーズ

アンケート調査の結果、内間木地域における「地域の歴史・文化・芸術の拠点」としての満足度がプラスの結果となっています。これは、丸沼芸術の森の存在が起因していると推察されます。また、現在のまちのイメージと将来なってほしいまちのイメージにおいて、「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」が強い傾向にあるため、現在の豊かな自然環境を将来に渡っても保全することも求められています。今後は、自然や歴史・文化等といった地域資源を活用することが求められると推察されます。

## 第5章 基本構想の検討

### 1. コンセプトの検討

これまでの現状整理やアンケート調査結果を踏まえ、拡張整備におけるコンセプト・サブコンセプトを設定します。

現状整理	内間木公園の現状	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用率の高いスポーツ施設(テニスコート・弓道場)や市内で貴重なスポーツ施設(ソフトボール場)が存在する</li> <li>・ アクセス利便性に乏しく、公園の存在が認知されにくい</li> <li>・ 国道 254 号バイパス予定地に至近している</li> </ul>
	内間木公園の周辺現況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国道 254 号バイパスが整備される</li> <li>・ 未利用の公有地である旧憩いの湯跡地が隣接している</li> <li>・ 内間木地域全域が 3.0m以上の浸水想定区域に指定されている</li> </ul>
アンケート調査結果	現状の公園認知度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 認知度が低い状況である</li> </ul>
	望ましい利用ターゲット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市内外および首都圏からの幅広い利用者ターゲットが考えられる</li> </ul>
	導入が望ましい機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「地域の住民、就業者の憩いの場、子供の遊び場等の機能」、「現状のスポーツ施設を中心とした機能」、「国道 254 号バイパス整備によるアクセス向上を活かした、市内外からも人が訪れ交流する拠点となる機能」、「災害時の機能の向上」、「地域資源の活用」が求められている</li> </ul>



コンセプト	<p><b>- 市民と来訪者をつなぐ憩いと交流が生まれる公園 -</b></p> <p>防災・減災や子供たちの遊び場など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活性化の拠点として整備する。</p>
-------	---



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
---------	----------------------------------

## 2. 整備方針

コンセプトの実現に向けて4つの整備方針を設定します。

### (1) 既存施設の活用と新たな魅力の創出

国道254号バイパス整備により、利用ニーズが大きく変化することが想定されます。既存利用者と新規利用者のニーズを満たすことを目指し、既存施設を最大限に活用しながら、地域活性化に寄与する拠点を整備します。

### (2) サブコンセプトに応じた機能・施設の整備

サブコンセプトに応じた機能・施設を整備することで、利用者ニーズを幅広く網羅できる整備を目指します。

サブコンセプト	整備の考え方	導入施設例
① スポーツ	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存の弓道場・ソフトボール場・テニスコートの機能は残しつつ、更に多目的なスポーツ等に対応できる広場を整備する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存スポーツ施設</li> <li>新規スポーツ施設 (スケボーパーク、バスケットなど)</li> </ul>
② 憩い・自然・遊び	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地の盛土造成に伴い発生する斜面や高低差を生かして、来訪者が憩い、遊べる空間の形成や施設を整備する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>みどり・緑地</li> <li>多目的広場</li> <li>休憩・飲食施設</li> <li>遊戯施設</li> </ul>
③ 防災・減災	<ul style="list-style-type: none"> <li>浸水想定区域であることから、災害時(特に浸水時)に一時避難場所としての機能を整備する。</li> <li>防災備蓄倉庫を整備し、災害時に備える。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>防災備蓄倉庫</li> <li>多目的広場</li> <li>避難地となる高台・建築物</li> </ul>
④ 広域交流	<ul style="list-style-type: none"> <li>国道254号バイパス整備による市内外からの来訪者が交流する拠点となる機能・施設を整備する。</li> <li>地域資源の発信の場となる機能・施設を整備する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>休憩・飲食施設</li> <li>物販施設</li> <li>文化・芸術施設</li> <li>多目的広場</li> </ul>

### (3) 公募設置管理制度(P-PFI)の活用

整備手法として公募設置管理制度(P-PFI)(第6章参照)を活用し、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ます。

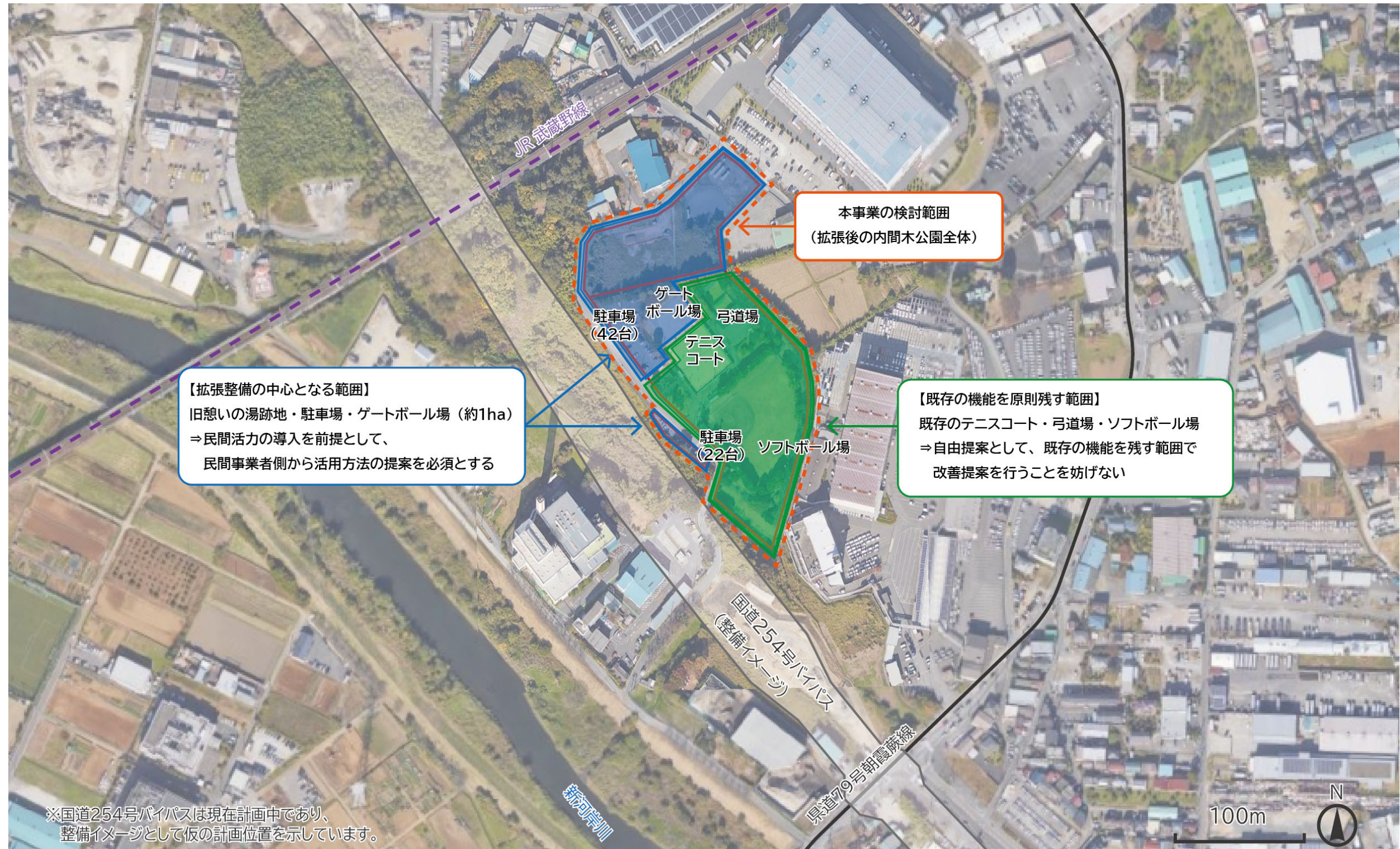
### (4) 円滑なアクセス動線

国道254号バイパス整備に併せて、公園への円滑なアクセス動線を計画します。駐車場の不足も想定されることを踏まえ、旧憩いの湯跡地のバス停、バス転回所、駐車場の機能配置も検討することで公園全体としての交通環境改善を図ります。また、整備については、ユニバーサルデザインに配慮します。

### 3. 基本構想

#### (1) 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と考えられます。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・公園区域外の駐車場・公園区域内の駐車場・ゲートボール場を含む範囲(約1ha)とします。



(2) 基本構想図

別資料「Ⅲゾーニング図の検討」を参照ください

## 第6章 拡張整備手法の検討

拡張整備手法として、「PFI方式」、「DB方式」、「公募設置管理制度（P-PFI）」、「設置許可」を比較検討し、総合的に評価の高い「公募設置管理制度（P-PFI）」を選定します。

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(※1)が組成するSPC(※2)が、施設的设计・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(Build Transfer Operate):施工後に民間から公共に移転 BOT(Build Operate Transfer):運営後に民間から公共に移転 BOO(Build Own Operate):運営まで民間が所有し事業終了後解体・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※3)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。 DBO=Design Build Operate	○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・投資の可能性がある。 △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うことが可能であり、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」(※4)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	×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。 ・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。	○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おいて、事業規模によっては議決が必要となる。	・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。

※1:複数の企業から構成される「共同企業体」

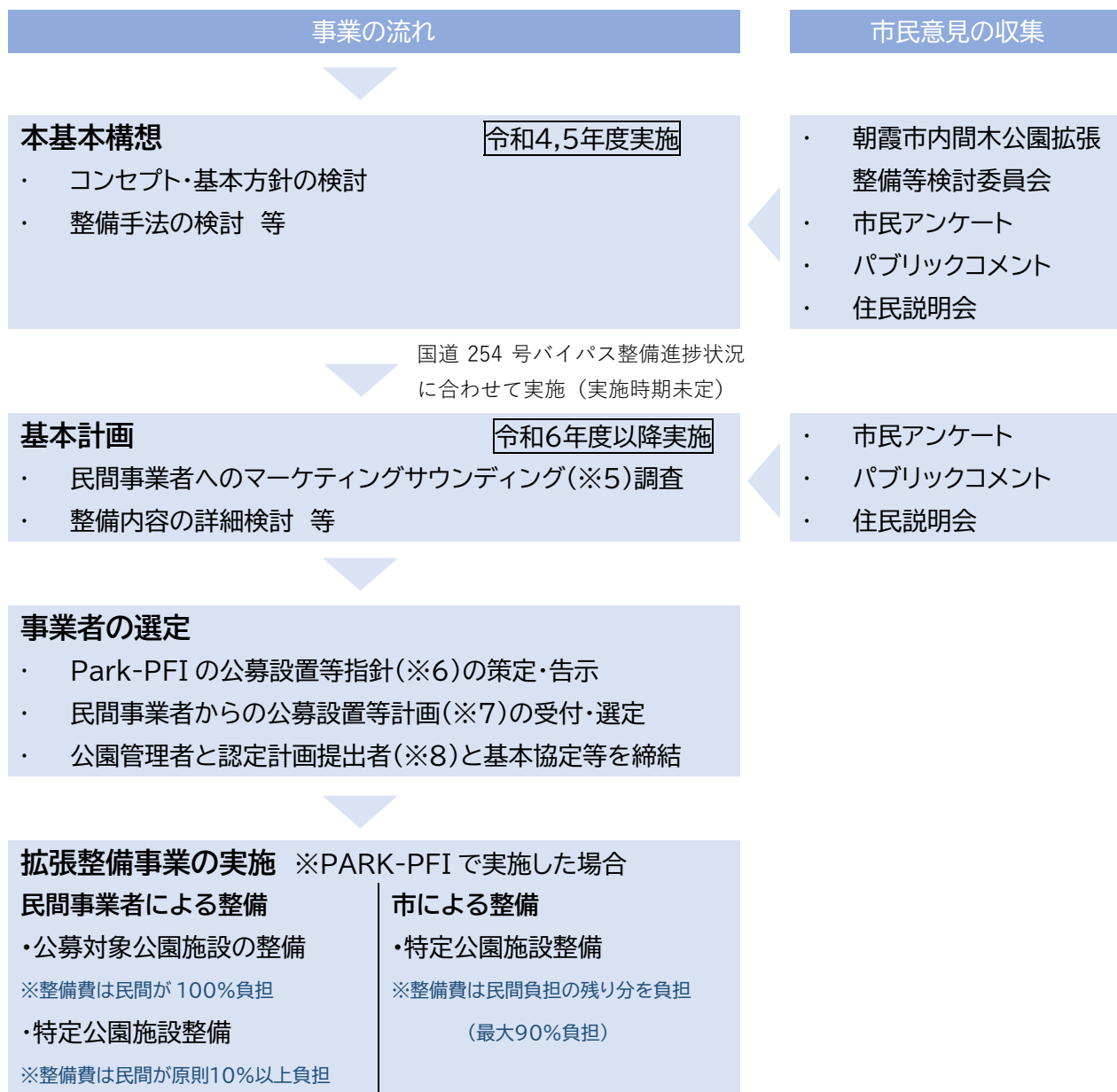
※2:PFI事業を実施する目的に特化して設立された株式会社

※3:行政(公共団体等)が資金調達と施設所有を行う一方で、民間事業者に施設の設計・建設と運営(運転管理・維持管理)を委託する方式

※4:事業要件や面積要件等の一定の要件を満たす民間資金を活用した地域の賑わい拠点等となる公園施設の整備を推進するための事業

## 第7章 今後の事業の流れ

本基本構想から拡張整備事業の実施までの大まかな流れは下記のとおりです。



※5:官民事業を円滑に行う目的で、当該事業の実施前に民間事業者から広く意見や提案を求め、事業への有用な意見やアイデアを収集すること

※6:P-PFIの公募に当たり、都市公園法第5条の2の規定に基づき、地方公共団体が各種募集条件等を定めたもの

※7:都市公園法第5条の3の規定に基づき、P-PFI に応募する民間事業者等が公園管理者に提出する計画

※8:公園管理者が、都市公園法第5条の5の規定に基づき認定した公募設置等計画を提出した者



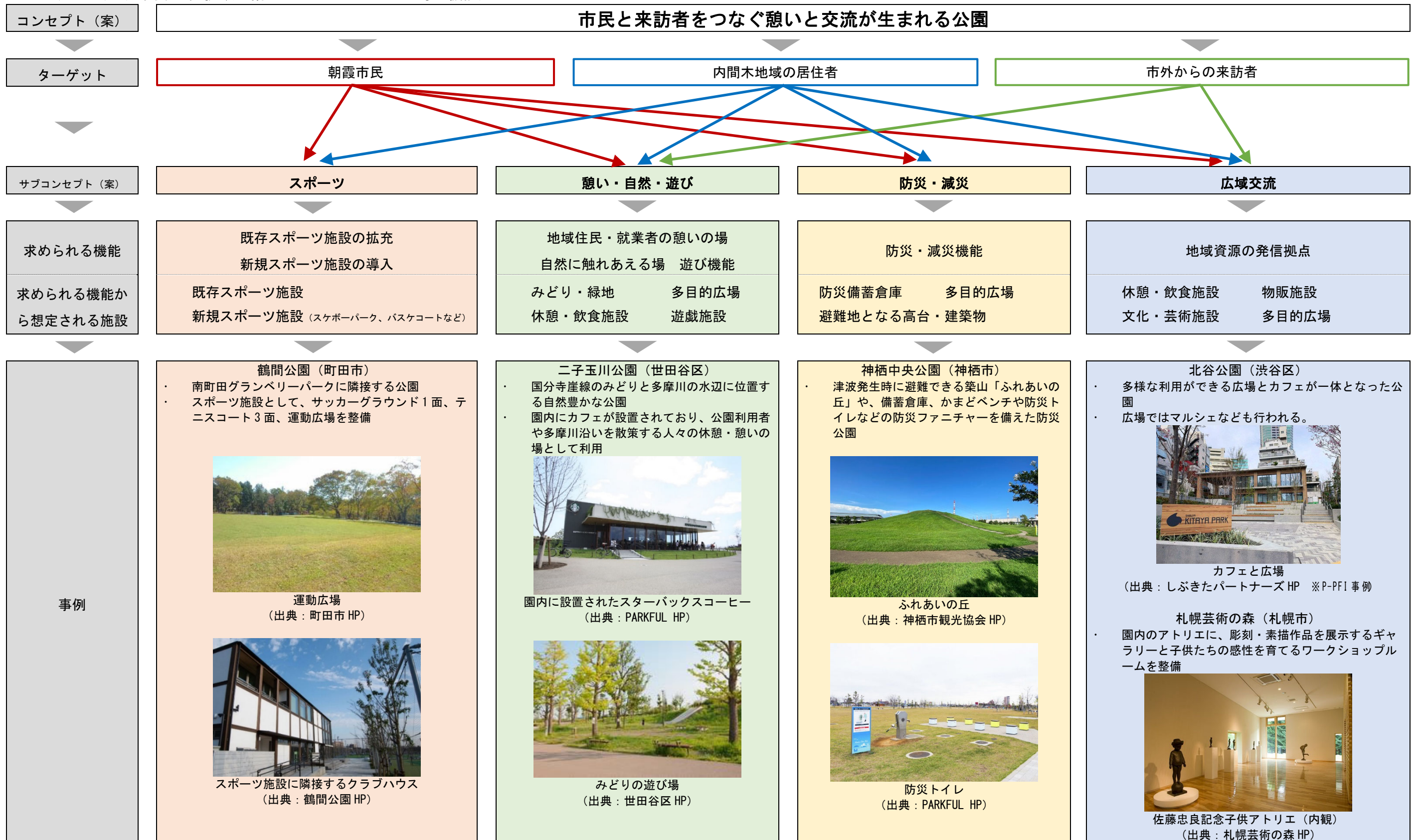
## 第8章 今後の課題

拡張整備の実現に向けた課題を整理します。

- ・ 詳細な整備内容の検討や事業者公募に向けて、測量調査や地質調査等の調査業務を踏まえ、敷地条件の詳細な把握が必要です。
- ・ P-PFI の活用に向けて、民間事業者に対してマーケットサウンディングを実施し、内間木公園における収益施設の市場性の有無を確認し、民間事業者による活用のアイデアを聴取することで、実現性の高い整備内容を検討することが重要となります。また、マーケットサウンディングを通して、事業実施に当たっての課題の抽出、官民の適切な役割分担や公園管理者の支援の在り方等を検討し、実現性の高い公募条件を設定することが求められます。
- ・ 今後は P-PFI 整備手法の活用を前提に計画検討を行っていきますが、民間事業者へのマーケティングサウンディング調査を踏まえ、P-PFI 整備手法の現実性を検討する必要があります。また、P-PFI 手法を活用した場合、公募対象公園施設については P-PFI 事業者が運営を行うことになると想定されますが、公園全体の運営や、現在の内間木公園における指定管理者との管理内容の整合を図る必要があります。
- ・ 国道254号バイパスの整備時期が見通せない。
- ・ 国道254号バイパスからの円滑なアクセスルートを確保する必要があります。

### Ⅲ.内間木公園拡張整備 ゾーニング図の検討

#### 1. ふりかえり（内間木公園拡張整備におけるコンセプト・導入機能）



→ 4つのサブコンセプトを内間木公園のゾーニングに反映

## 2. 現地の課題とその対応

項目	現況（課題等）	整備方針（案）
①施設・機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地北側にはバス転回所が整備されている。</li> <li>既存施設として弓道場・ソフトボール場・テニスコート等のスポーツ施設がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域交通拠点としての機能（バス転回所）を維持する。</li> <li>サブコンセプトに沿った広域交流施設や防災施設等を整備する。</li> </ul>
②敷地造成	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地北東から南側にかけて市道 2350 号線が接しており、北東側が最も傾斜がある坂道となっている。</li> <li>敷地北側が最も低く、前面道路の高さは TP*1 4.4m である。敷地南側が最も高く前面道路の高さは、TP7.0m である。</li> <li>既存の内間木公園の敷地内高さは前面道路に対してほぼ平坦である。（TP 約 7.0m）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存の建築物周辺（弓道場）の現況高を維持する。</li> <li>接道部分に擦りつくような造成計画を行う。</li> <li>盛土を行う場合、なるべく大きな工作物（擁壁等）を出さず、法面処理で対応できる配置プランを検討する。</li> </ul>
③防災・減災	<ul style="list-style-type: none"> <li>朝霞市水害ハザードマップにおいて、内間木公園が 3.0～5.0m 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である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地の盛土造成を行う。</li> <li>防災避難用の施設、防災備蓄倉庫を整備する。</li> </ul>

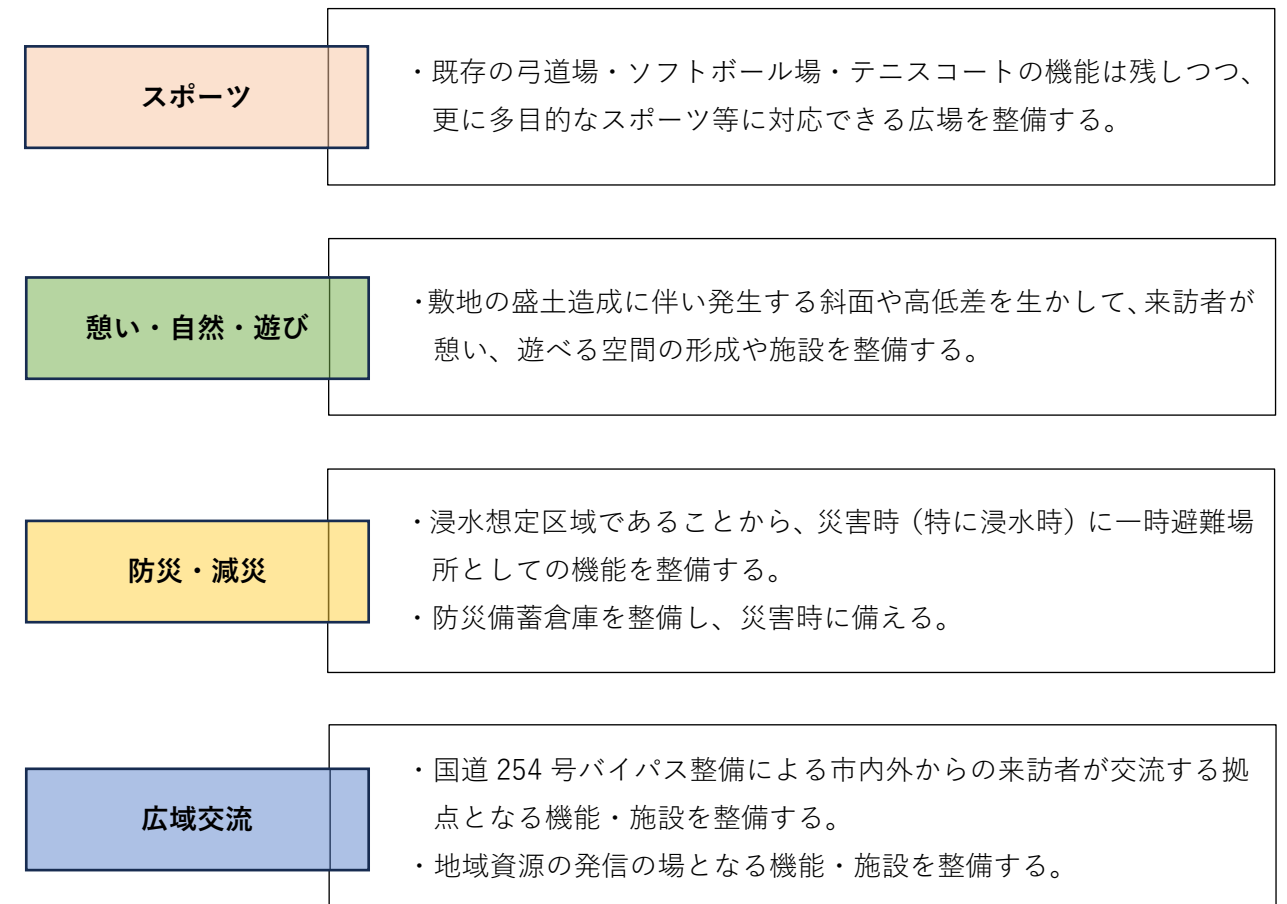
※1：「TP（TokyoPeil）」とは、東京湾平均海面を基準とした標高を示す。

### ■現況（①施設・機能）



### ■整備方針案（①施設・機能）

拡張整備の中心となる範囲には以下のサブコンセプトに合わせた施設を導入する。



■現況 (②敷地造成)



■整備方針案 (②敷地造成)



■現況 (③防災・減災)

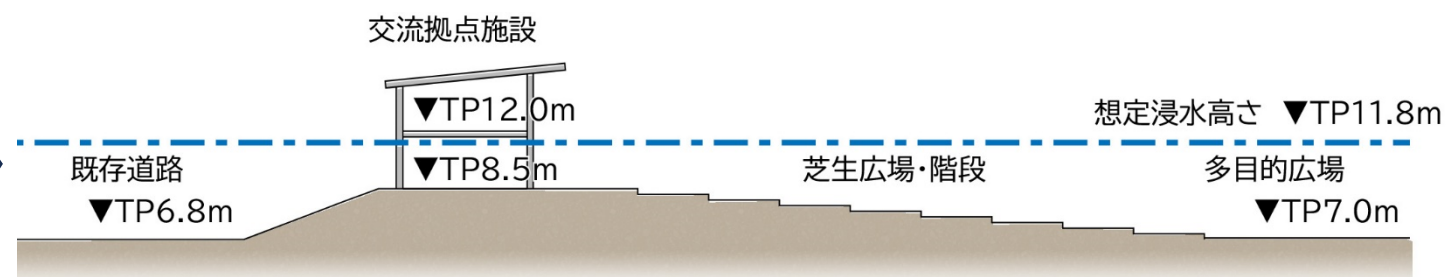
・朝霞市水害ハザードマップにおいて、内間木公園は浸水想定が3.0~5.0mに該当しており、河川氾濫や内水被害により浸水する危険性の高い地域→最大でTP11.8mの位置まで浸水する可能性が高い

■整備方針案 (③防災・減災)

- ・浸水想定 TP11.8m を超える位置に災害時避難場所を整備する。  
 (検討1) 盛土による敷地全体の TP のかさ上げ→現況から約6m 近く盛土が必要 (造成的に厳しい)  
 (検討2) 盛土+建築物の2階以上を災害時避難場所として設定する。(下図参照)



浸水深の想定と目安	
10.0m~20.0m未満	2階建ての家屋が水没する程度 ※市内にはこのランクは想定されていません。
5.0m~10.0m未満	2階の天井以上まで浸水する程度
3.0m~5.0m未満	1階の天井から2階の天井近くまで浸水する程度
0.5m~3.0m未満	1階の床から1階の天井まで浸水する程度
0m~0.5m未満	1階の床下まで浸水する程度



### 3. ゾーニング検討案

前述の課題・対応策を踏まえたゾーニング（案）は下図のとおりです。



■参考資料:P-PFI の事例

1. 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	近隣公園		
面積	全体公園面積:1.7ha 事業対象面積:1.7ha		
公募対象施設	施設概要:カフェ (管理棟の一部、建築面積200㎡、平屋建て) 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		
公募対象公園施設の事業費	約2億円 (カフェ部分のみ概算建築費)	特定公園施設における 整備費の行政負担金	なし※
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>		
本事業への示唆	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>		
イメージ写真	 <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;"> <p>カフェ・管理事務所</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>KOTO-PORT</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;"> <p>原っぱ広場</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>遊具広場</p> </div> </div>		

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)

※P-PFI 事業での行政負担はないが、P-PFI 事業外の範囲では行政負担あり。

## 2. 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（建築面積 143.1㎡、2階建て） （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		
公募対象公園施設の事業費	不明	特定公園施設における整備費の行政負担金	2000万円 （公募時の上限額）
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、子供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</li> </ul>		
本事業への示唆	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>		
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 \(nikkeibp.co.jp\)](#)

[「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 \(prtmes.jp\)](#)

### 3. 学びの森 (サブコンセプト「憩い・自然・遊び」に該当)

所在地	岐阜県各務原市那加雲雀町 10-4		
公園区分	地区公園		
面積	全体公園面積:約 6.0ha 事業対象面積:約 2,336 ㎡		
公募対象施設	木育施設、カフェ、レストラン(建築面積 804 ㎡、2階建て)		
特定公園施設	トイレ、レンガ広場、ベンチ、フェンス等		
公募対象公園施設の事業費	約 3 億 5000万円	特定公園施設における整備費の行政負担金	4,000万円
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>「学びの森」と「市民公園」の2つの公園を結ぶ架け橋として木育施設を設置。Park-PFI を活用することで大きな遊具や思い思いにくつろげるテラスやベンチ、人気の飲食店が集い、子供から大人までが楽しめる場所へと整備</li> </ul>		
本事業への示唆	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間の資金やアイデアを生かし、県産材を使った建物にユニークな遊具や持ち帰りができる飲食店が入り、市民の新たなにぎわい拠点となっている</li> </ul>		
イメージ写真	 <p>木育施設</p>  <p>木育施設内で遊ぶ子供たち</p>  <p>併設された大人も遊べる教室</p>		

出典:[学びの森官民連携型賑わい拠点創出事業の事業者公募について | 各務原市公式ウェブサイト \(kakamigahara.lg.jp\)](http://www.kakamigahara.lg.jp)

・[子供たちの遊び場できた パーク PFI を活用:朝日新聞デジタル \(asahi.com\)](http://www.asahi.com)



#### 4. 中央公園（サブコンセプト「憩い・自然・遊び」「広域交流」に該当）

所在地	福岡県久留米市東櫛原町 1713		
公園区分	運動公園		
面積	全体公園面積:約 27.3ha 事業対象面積:約 24,709.72㎡		
公募対象施設	カフェ、ライフスタジオ(ヨガ、セミナー、ワークショップなどの多目的スペース)、屋内・屋外休憩スペース、フリースペース (建築面積 400㎡程度、平屋建て)		
特定公園施設	芝生公園、ベンチ、駐車場		
公募対象公園施設の事業費	不明	特定公園施設における整備費の行政負担金	5400万円 (公募時の上限額)
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>持続可能な賑わいづくりをするため、Park-PFI を活用し公園利用者が気軽に集い、休養できるカフェを整備・運営</li> <li>カフェを中心に配置し周囲に広場を整備することで賑わいが広がる空間に整備</li> </ul>		
本事業への示唆	<ul style="list-style-type: none"> <li>もともとスポーツ施設がメインであった公園に対して、Park-PFI 活用により、憩えるカフェや市民利用できるライフスタジオを導入することで、新しい利用者層を取り込み賑わいを創出している</li> <li>地元食材を活用したマルシェや地域と連携したイベントなどが開催されている</li> </ul>		
イメージ写真	 <p>施設外観(カフェ)</p>  <p>カフェ内の幼児向けスペース</p>  <p>貸し切り利用もできるトレーニングスペース</p>		

出典：[久留米市初の Park-PFI 事業、中央公園「KURUMERU」が 7 月オープン | 新・公民連携最前線 | PPP まちづくり \(nikkeibp.co.jp\)](#)

5. 中央公園（サブコンセプト「憩い・自然・遊び」に該当）

所在地	広島県福山市霞町1丁目10		
公園区分	近隣公園		
面積	全体公園面積:約1.6ha 事業対象面積:約1.6ha		
公募対象施設	レストラン(建築面積206㎡、平屋建て)		
特定公園施設	園路、四阿、植栽		
公募対象公園施設の事業費	3,900万円	特定公園施設における整備費の行政負担金	なし※
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間のノウハウを活かした利便性向上とにぎわい創出に資する公園施設の設置を目指し「遊ぶ」「学ぶ」「働く」をテーマに、自家農園で採れた野菜を使ったガーデンレストラン、マルシェ、パークウェディングを展開。</li> <li>・ 専属の「パークマネージャー」がいることにより、市民のやりたいことを実現する</li> </ul>		
本事業への示唆	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ レストランが芝生広場に面して整備がなされており、公園ならではの開放感が体験できる飲食スペースとなっている</li> <li>・ パークマネージャーが市民の「公園でこんなことをやってみたい」というチャレンジのサポートすることで、多様なイベントが企画運営され交流が生まれる仕組みづくりとなっている</li> </ul>		
イメージ写真	 <p>施設外観(レストラン)</p> <p>開放感のある飲食スペース</p> <p>芝生広場を活用したイベント</p> <p>芝生広場に隣接した四阿</p>		

出典：[福山市中央公園にカフェレストランなど設置、市内事業者が Park-PFI で | 新・公民連携最前線 | PPP まちづくり \(nikkeibp.co.jp\)](#)  
[広島県福山市中央公園リニューアルオープン！コンセプトは「市民による、市民のための公園」 - sotokoto online\(ソトコトオンライン\)](#)

※P-PFI 事業での行政負担はないが、P-PFI 事業外の範囲では行政負担あり。