

令和5年度 第3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10月25日（水）
午後3時00分～午後5時00分
場 所 朝霞市役所別館5階 大会議室手前

1 開 会

2 議 題

- (1) 朝霞市国道254号バイパス沿道の土地利用に向けての手引き（案）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2回検討委員会では、沿道のまちづくりの目指す方向性や地区計画のルール、内間木公園拡張整備の基本構想素案及びゾーニング図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号バイパス沿道の土地利用に向けての手引き（案）
- 地区計画を策定する際の留意事項

○内間木公園

- これまでの内間木公園拡張整備に関する議論の整理
- ゾーニング図の検討
（第2回外部委員会の意見を踏まえた検討案）

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

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

第2回委員会
（令和5年8月24日）

沿道のまちづくりの目指す方向性
拡張整備 基本構想素案
ゾーニング図の検討

議題
・沿道のまちづくりの目指す方向性
・地区計画のルールについて
・拡張整備 基本構想素案
・ゾーニング図の検討

本日

第3回委員会
（令和5年10月25日）

<国道254号バイパス>
沿道の土地利用に向けての手引き（案）
地区計画を策定する際の留意事項

<内間木公園>
ゾーニング図の検討
（第2回外部委員会の意見を踏まえた検討案）
内間木公園拡張整備 基本構想素案（修正版）

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

令和5年度

国道 254 号バイパス沿道の 土地利用に向けての手引き (案)

令和 5 年 10 月
朝霞市

目次

- はじめに

- 現況と課題

- 01 地区の現況と課題
- 02 沿道の考え方と特性
- 03 上位関連計画での位置づけ
- 04 アンケート調査結果

- 沿道の土地利用の方向性

- 01 沿道の土地利用の目標
- 02 目標の達成に向けた手法

- 地区計画の策定について

- 01 地区計画を策定する際の留意事項
- 02 地区計画の種類（パターン）
- 03 地区計画策定の流れ

はじめに

令和5年度現在、埼玉県による国道254号バイパスの整備が内間木地域等においてすすめられており、令和5年7月29日には第二整備区間のうち国道463号から県道さいたま東村山線の約1.4kmが供用開始されました。国道254号バイパスの整備が進められることにより、首都圏及び周辺部からのアクセスが飛躍的に向上し、開発需要の高まりや土地利用の転換が見込まれることから、その沿道については、周辺の自然と調和のとれたまちづくりゾーンとして、地域の活性化等に資する土地利用を検討していくことが求められています。

沿道の地域全域が市街化調整区域（市街化を抑制すべき区域）ですが、古くからの農地及び集落地のほか、北側には、工業系施設や倉庫などの土地利用が見られます。

大部分を占める内間木地域は、地域の北東側を荒川が、南西側を新河岸川が流れ、川にはさまれた荒川低地で構成されており、地域の北側は志木市に、また荒川をはさんだ東側はさいたま市と戸田市に接しています。

市では、公共施設である内間木公園について、令和4年度から内間木公園拡張整備等検討委員会を設置し、内間木公園と隣接している旧憩いの湯跡地と合わせた拡張整備について検討を始めております。

このような背景の中、バイパス整備を契機として、適切な土地利用を推進していくため、このたび「国道254号バイパス沿道の土地利用に向けての手引き」を作成いたしました。

国道254号バイパスの事業概要

事業主体：埼玉県

計画諸元：延長約6.9km、4車線、
標準幅員36～42m

事業目的：周辺道路の混雑緩和や高速道路へのアクセス強化、防災機能の向上、地域の活性化等を目的としています。

整備効果：①周辺道路の混雑が緩和されます
②災害時に人や物資の輸送路になります
③歩行者や自転車が安全に通行できます
④沿線開発により地域が活性化します



整備イメージ



モデル工事 (志木市内)



環境緩衝帯 (副道タイプ)



環境緩衝帯 (緑地タイプ)

■ 国道254号バイパス位置図



■ 国道254号バイパス横断面図



出典：パンフレット「国道254号和光富士見バイパス (令和2年7月)」、
埼玉県「国道254号和光富士見バイパス事業説明会資料」を基に作成

国道254号バイパス整備による効果

1 周辺道路の混雑が緩和されます

国道254号の現道（川越街道）は、埼玉県と東京都を結ぶ大動脈で、物流を支える大型車の交通量が多く、一日に4万台以上の交通量（県平均の約2倍）があり、慢性的に混雑しています。和光富士見バイパスの整備により交通が転換され、現道等の周辺道路の混雑が緩和されます。



現道の混雑状況（新座市内）

3 歩行者や自転車が安全に通行できます

現道等の周辺道路は、歩道幅員が狭い区間も多く、自転車と歩行者の接触事故などの危険があります。和光富士見バイパスは、地域の方々が安全かつ快適に道路を利用できるように、自転車道や余裕のある歩道を整備します。また、通学路などを中心に、歩道橋を設置し、安全を確保します。



自転車道と歩道（志木市内）

2 災害時に人や物資の輸送路になります

国道254号は、災害時の輸送機能を担う緊急輸送道路に指定されており、外環道や国道463号以北の富士見川越バイパスとともに、広域的な輸送網を形成します。

和光富士見バイパスは、現道よりも広い幅員で整備しており、災害時にも沿道の建物や電柱等により閉塞される可能性が低い道路です。



広い幅員の道路（朝霞市内）

4 沿道開発により地域が活性化します

和光富士見バイパスの整備により、沿線地域から外環道へのアクセスが飛躍的に向上します。

この地理的優位性を活かして、既にバイパスが開通した和光市内では、大型物流施設などの新規立地が進んでいます。これにより、雇用の促進や税収の増加など、地域経済の活性化が期待されます。



周辺地域の開発（和光市内）

出典：パンフレット「国道254号和光富士見バイパス（令和2年7月）」を基に作成

国道254号バイパスの事業進捗

第1期整備区間（延長約2.6km）については、令和2年3月に供用開始されています。

第2期整備区間（延長約4.3km）のうち、国道463号～県道40号さいたま東村山線の約1.4km区間は令和5年7月に供用開始しており、令和5年9月現在、残る約2.9kmの区間は予備設計段階となっています。

JR武蔵野線との交差部については、令和5年10月に立体交差構造を嵩上げ式から地表式へ変更しています。

JR武蔵野線を高架で超える交差構造（嵩上げ式）



JR武蔵野線の下を通る構造（地表式）



出典：埼玉県「国道254号和光富士見バイパス事業説明会資料」を基に作成

■ 国道254号バイパスの整備区間



出典：パンフレット「国道254号和光富士見バイパス（令和2年7月）」を基に作成

現況と課題

01 地区の現況と課題

国道254号バイパス沿道を含めた一帯について、人口や事業所数、従業者数、地形特性などの現況を調査し、沿道土地利用を図るうえでの課題や留意点を整理します。

① 人口

- 朝霞市の人口は増加傾向ですが、内間木地域（大字上内間木・大字下内間木）の人口は、停滞・減少傾向にあります。
- 朝霞市の将来人口は、2045年（R.27年）頃まで増加し、その後停滞・減少傾向になると推計されています。

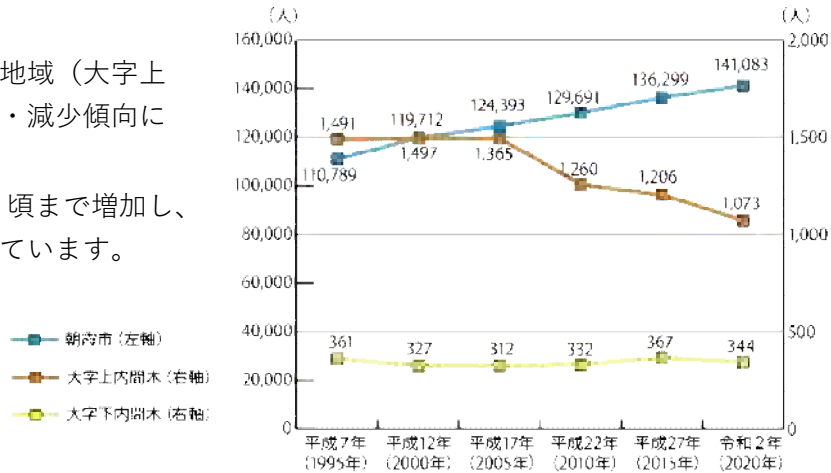


図 朝霞市・内間木地域の人口推移 (国勢調査データを基に作成)

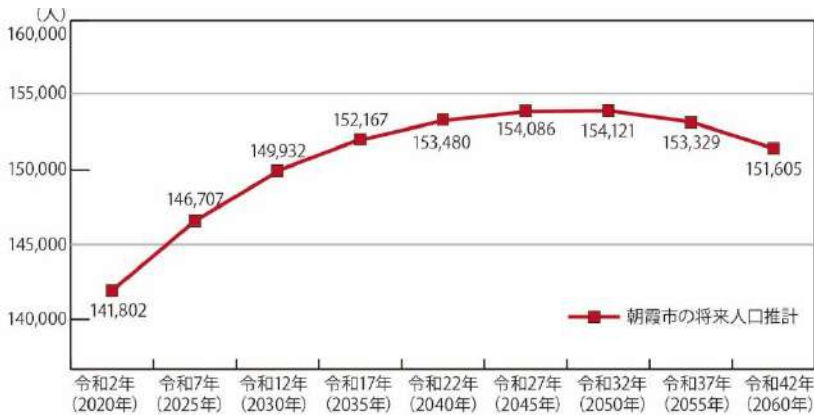


図 朝霞市の将来人口推計 (第2期朝霞市まち・ひと・しごと創生総合戦略を基に作成)

② 事業所数・従業者数

- 本市の民営事業所の事業所数・従業者数は、2016年（H.28年）には3,580箇所、40,923人と減少傾向にあり、特に内間木地域では急激な減少となっています。
- 内間木地域の従業者数2,930人は、市全体の約7.2%を占め、地域常住人口（夜間人口）約1,500人の倍の従業者が平日昼間に地域で働いています。

表 地域別民営事業所数・従業者数の推移 (経済センサス - 基礎調査 (平成21年、平成28年) 参照)

	事業所数 (箇所)		増減率	従業者数 (人)		増減率
	H21	H28		H21	H28	
内間木地域	310	270	▲12.9%	3,790	2,930	▲22.7%
北部地域	774	710	▲8.3%	7,705	7,849	1.9%
東部地域	530	528	▲0.4%	4,464	4,520	1.3%
西部地域	756	697	▲7.8%	11,859	13,498	13.8%
南部地域	1,565	1,375	▲12.1%	13,739	12,126	▲11.7%
合計	3,935	3,580	▲9.0%	41,557	40,923	▲1.5%

③ 土地利用

- 朝霞市では、都市計画法に基づき、無秩序な市街化（スプロール化）を防止し、計画的な市街地を図るため、市内を次の2つの区域に区分しています。

市街化区域

…既に市街地を形成している区域及び市街地として優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域
（人々の快適な居住を目的に、インフラや住宅地、商業施設を計画的に整備していく。）

市街化調整区域

…市街化を抑制すべき区域

（農地や緑地の保全が優先され、居住を目的にしない。市街地内への立地がなじまない施設など、市街地外ならでの土地利用が許可される。）

- 内間木地域は、全域が市街化調整区域（市街化を抑制すべき区域）となっていることから、建築行為や開発行為は原則として認められていません。
- ただし、一定の農林漁業施設や公益上必要な施設、市街化を促進するおそれがないと認められる施設などは、道路や排水施設の整備、防災上の措置等の良好な宅地水準を確保することにより、建築行為や開発行為は可能となります。
- 土地利用をみると工業用地としての利用が多く、近年では、自然的土地利用の農地・山林等が減少しており、都市的土地利用のその他空地（残土・資材置き場）が増加しています。

（参考）都市計画法第34条（立地基準）各号のいずれかに該当するもの

1. 開発区域周辺に居住している者が利用するための公共公益施設、日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗等
2. 鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設
3. 特別の自然的条件を必要とする施設
4. 農林漁業用施設及び農林水産物の処理等の施設
5. 特定農山村地域における農林業等活性化施設
6. 中小企業の共同化・集団化のための施設
7. 市街化調整区域内の既存工場の関連施設
8. 危険物（火薬類）の貯蔵又は処理に供する施設
9. 市街化区域において建築し、又は建設することが困難又は不適當な施設（休憩所・給油所・火薬類製造所）
10. 地区計画又は集落地区計画の区域内における開発行為
11. 条例で指定した集落区域における開発行為
12. 市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める開発行為
13. 市町村の土地利用計画に適合するものとして市町村長の申出により知事が指定した区域内における開発行為
14. 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認める開発行為

※この他、開発許可を不要とする「農業の用に供する建築物」又は「農業を営む者の居住の用に供する建築物」、「周辺地域の土地利用・環境の保全に支障のない公益上必要な建築物」（交通施設、社会教育施設、供給処理施設等）や、開発許可を要すが立地規制の適用を受けない「第二種特定工作物（ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設・墓園（全て1ヘクタール以上）」も立地可能となっています。

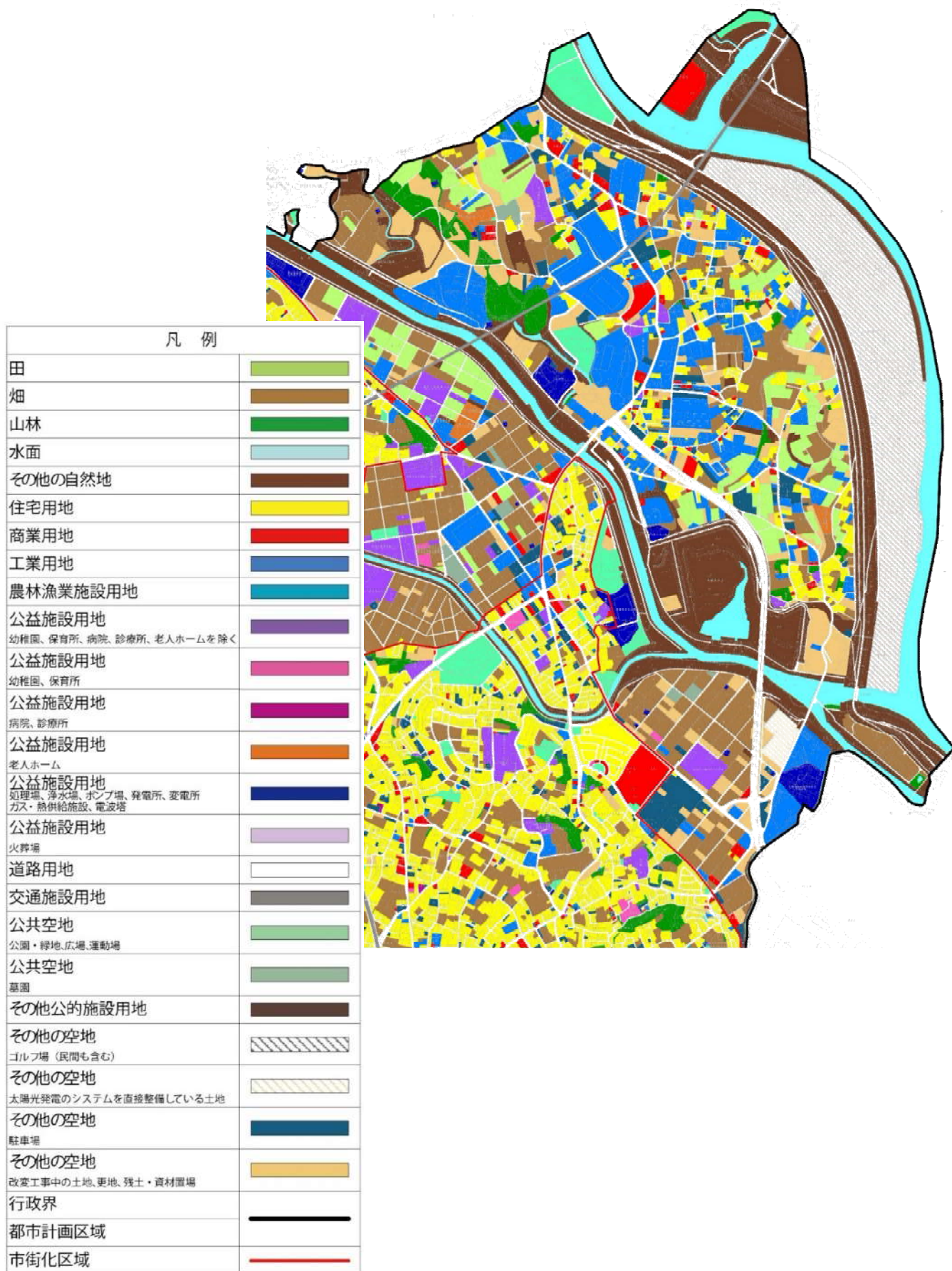
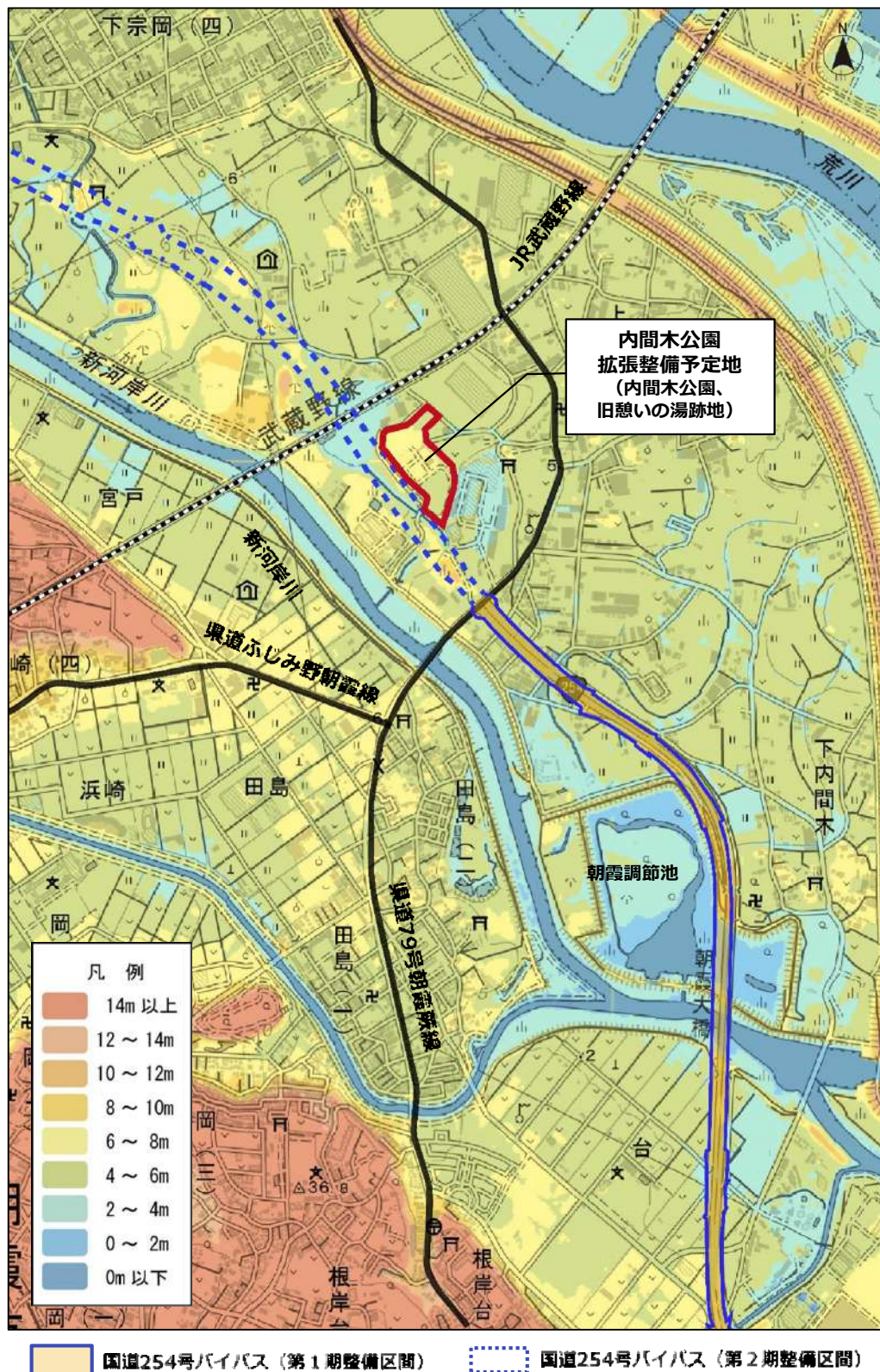


図 土地利用現況図（令和2年度）
（都市計画基礎調査データを基に作成）

④ 地形図

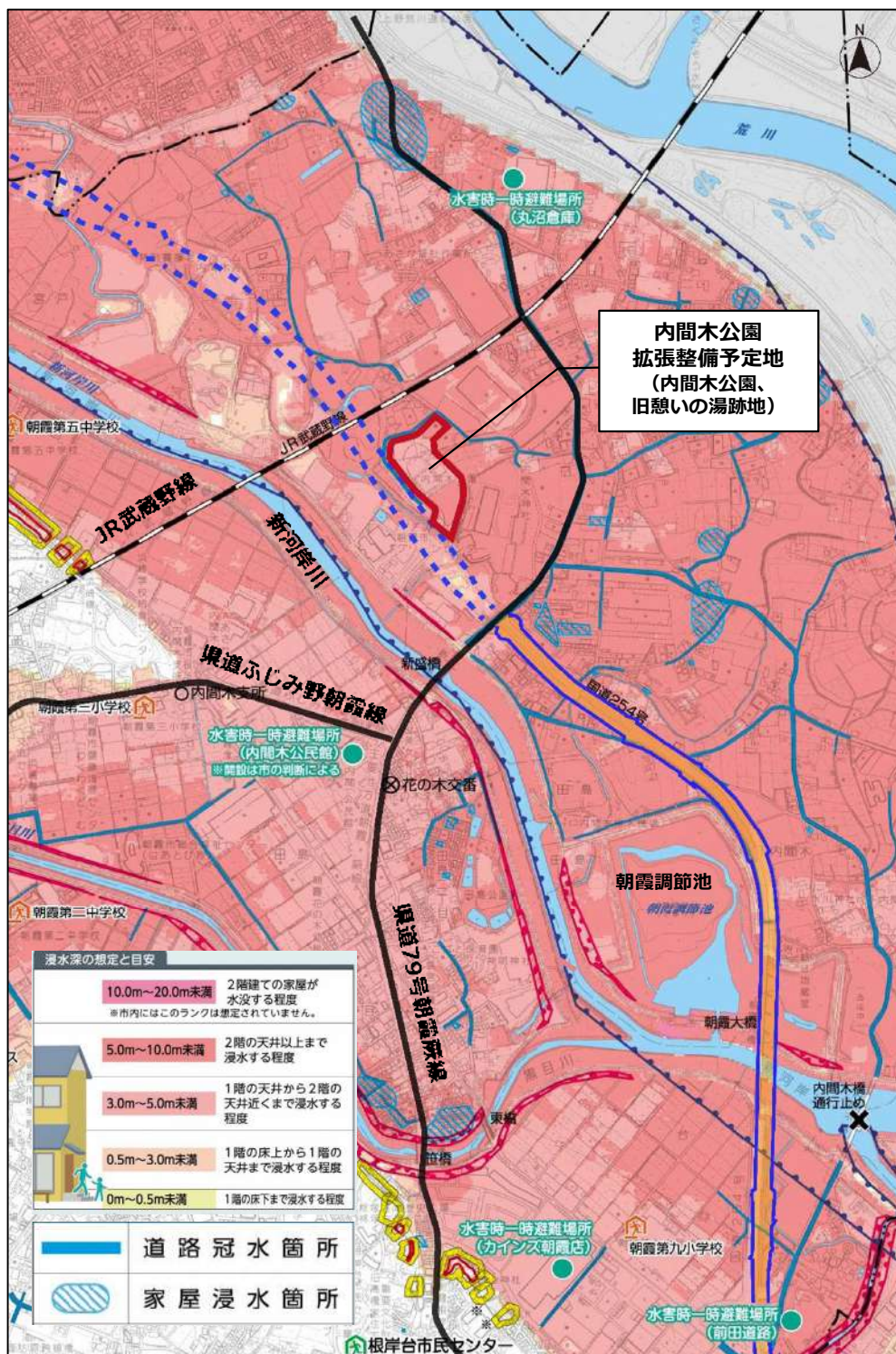
- 内間木地域の北東側を荒川が、南西側を新河岸川が流れ、川に挟まれた荒川低地で構成されており、朝霞調節池及び国道254号バイパスと武蔵野線が交差する付近は、低い地形となっています。
- 内間木地域は荒川新河岸川などの水辺に比較的近く、朝霞調節池や荒川の土手など、豊かな自然環境が広がる地域となっています。



出典：国土地理院デジタル標高地形図を基に作成

⑤ ハザードマップ

- 朝霞市水害ハザードマップにおいて、内間木地域全域が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（大雨が降った時に下水道や道路側溝等に排水できず、地表面に溜まった水により家屋などが浸水してしまうこと）により浸水する危険性の高い地域であることがわかります。
- 水害時一時避難場所として、丸沼倉庫や内間木公民館、カインズ朝霞店、前田道路が位置付けられています。

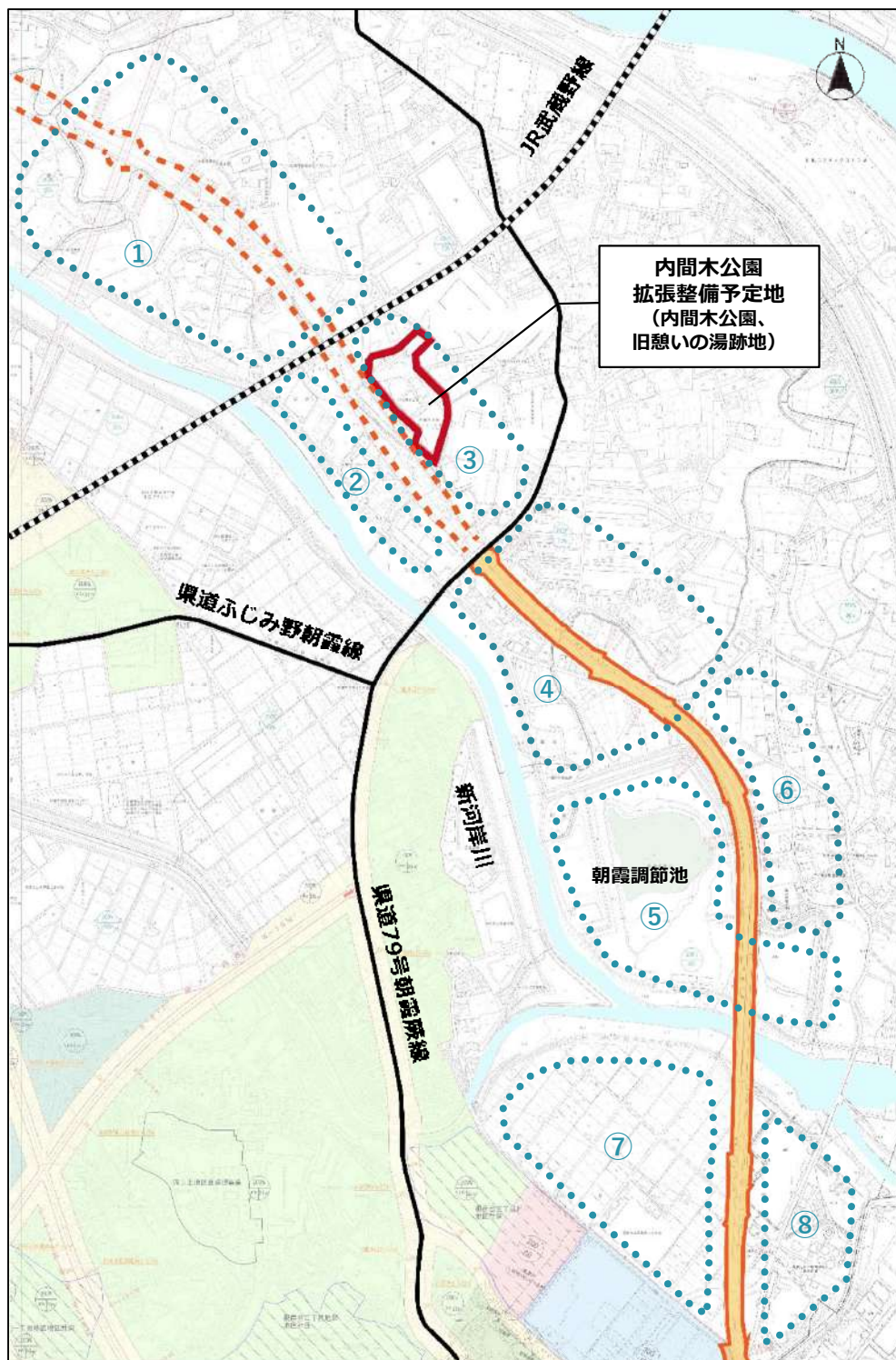


国道254号バイパス（第1期整備区間）
 国道254号バイパス（第2期整備区間）

出典：朝霞市水害ハザードマップを基に作成

02 沿道の考え方と特性

本手引きでの「沿道」とは、「国道254号バイパスに面する一団の土地」とします。

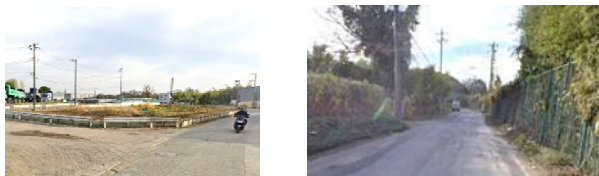


国道254号バイパス (第1期整備区間)
 国道254号バイパス (第2期整備区間)

【国道254号バイパス沿道】

- ・ 国道254号バイパス沿道の特性を次のとおり整理します。
※番号は、前ページの図面と対応しています。

①



- ・ 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
- ・ 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

⑤



- ・ 新河岸川からの水害対策として朝霞調節池が立地
- ・ 豊かな自然が残っている

②



- ・ 国道254号バイパスとJR武蔵野線の交差部は、バイパスが武蔵野線の高架下を通過する構造が予定されている

⑥



- ・ 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
- ・ 橋梁区間のため、国道254号バイパスからの動線が限定される

③



- ・ 内間木公園や旧憩いの湯跡地等の市有地が存在
- ・ 内間木公園は、隣接する旧憩いの湯跡地と合わせて拡張整備が予定されている
- ・ 国道254号バイパスと県道79号朝霞蕨線の交差点となる予定

⑦



- ・ 現在畑として広く利用されている
- ・ 橋梁区間のため、国道254号バイパスからの動線が限定される
- ・ 市街化区域に隣接しており、小学校も立地している

④



- ・ 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

⑧



- ・ 既に工業系の土地利用・建物利用がなされている

03 上位関連計画での位置づけ

国道254号バイパス沿道の位置づけを把握するため、土地利用に関する次の上位関連計画を整理しました。

本手引きは、「朝霞都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「朝霞市都市計画マスタープラン」、「朝霞市立地適正化計画」等の上位関連計画に定められた土地利用の方針を補完するものになります。

<朝霞都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 令和4年度>

- 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 平成30年度一部修正>

※改訂作業中（令和5年度～令和7年度予定）

- 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)
- 地域に残存する緑として、既存の公園、農地、朝霞調節池周辺などについても位置づけ、まちづくりへの一層の活用を検討する。(p100)

<朝霞市立地適正化計画 令和4年度>

- 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)

【国道254号バイパス沿道ゾーンでの取組の方向性】

- 国道254号バイパスの整備に合わせた沿道土地利用の促進を図る。(p52)
- 都市計画等の制度を活用し、防災・減災、農地・自然環境保全、地域活性化との調和のとれた適切な土地利用を推進。(p52)
- 貴重な公有財産である旧憩いの湯跡地について、民間活力も活用し隣接する内間木公園と一体とした公園として整備することで、市の魅力や地域活性化、地域防災力の向上を図る(p52)

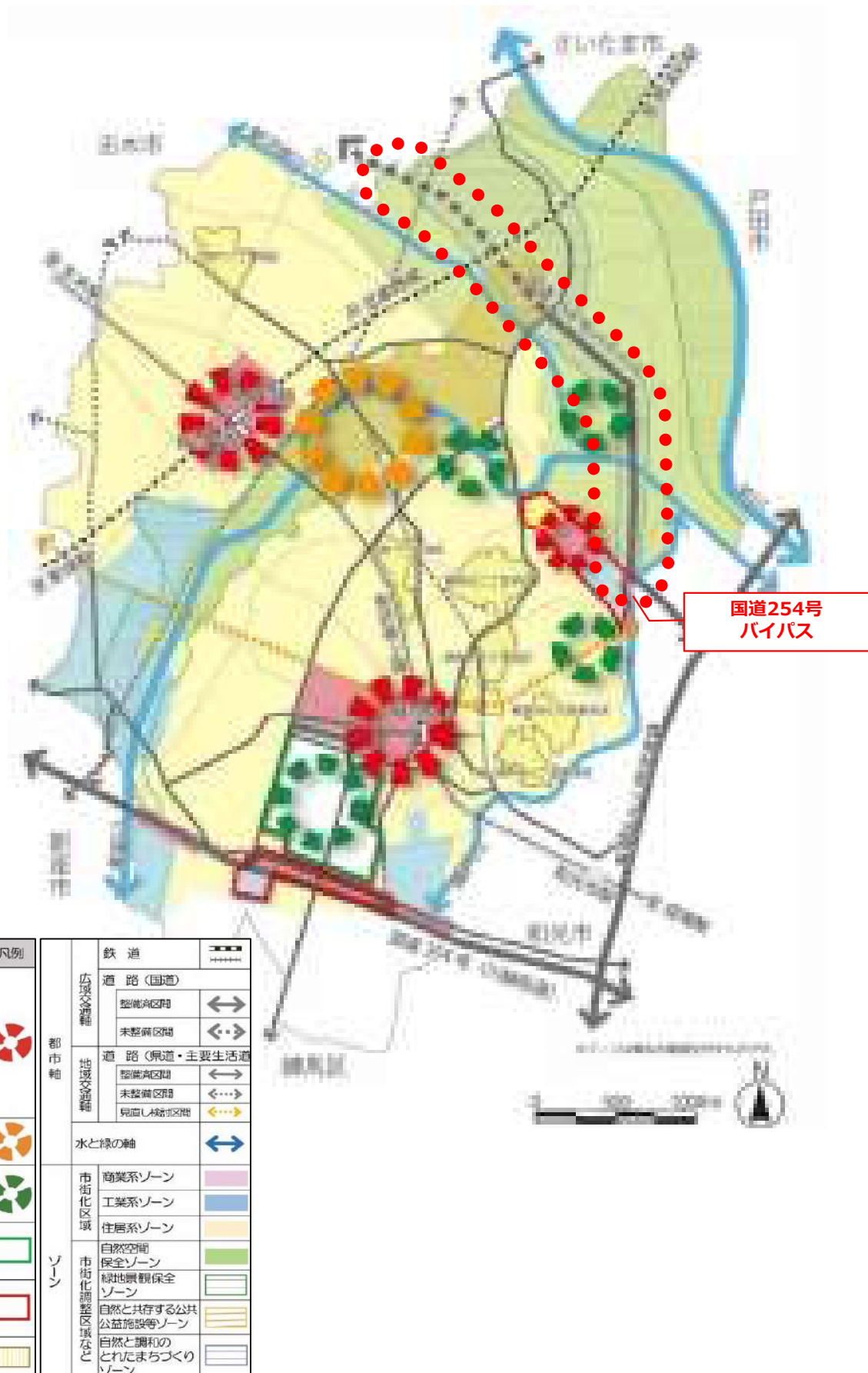


図 将来都市計画図
(朝霞市都市計画マスタープラン 平成30年度一部修正)

04 アンケート調査結果

国道254号バイパスの整備を契機とした沿道の土地利用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、アンケート調査を実施しました。

調査概要

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）
 有効回収：886通（有効回収率：29.5%）

調査結果

① 防災・減災対策

将来なっしてほしいまちのイメージとして、「安心・安全な防災・減災対策がなされた地区」が最も多く、「水害等自然災害に対する安全性」に対する重要度と満足度のギャップも大きいことから改善が求められています。

② 自然環境の保全

現在のまちのイメージと将来なっし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が求められています。

③ 生活利便性の向上

現在のまちのイメージと将来なっしてほしいまちのイメージにおいて、「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」のイメージのギャップが大きいことから、生活利便性の向上が求められています。

問1-4 現在のまちのイメージと、将来なっしてほしいまちのイメージ

	項目	現在イメージの強さ	将来イメージの強さ
1	緑豊かな田園居住地・農業集落	26.0	41.1
2	緑と水辺のある自然豊かな地区	32.4	57.1
3	安全・安心な防災・減災対策がなされた地区	-26.3	64.5
4	地域の活力を生み出す産業地	-24.1	28.2
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	-51.4	34.4
6	歴史・文化・芸術等の拠点	-16.8	26.3
7	スポーツ、レクリエーションの拠点	-8.4	39.3

④ 目的地となるような拠点整備

内間木地域への訪問頻度を確認したところ、「数回程度行ったことがある」、「行ったことがない」と回答した方が大多数となっています。また、訪問の目的についても、内間木地域内を目的地にする割合は低く、通過交通が主となっている状況です。このことから、市内外から人が訪れる目的地の整備が求められています。

⑤ 地域資源の活用

内間木地域における「自然環境の豊かさ」、「地域の歴史・文化・芸術の拠点」に対する満足度がプラスの結果となっています。これは、地域内に緑地が多く存在していることや丸沼芸術の森の存在に起因していると推察されます。今後は、地域資源を活用することが求められています。

問1-2 内間木地域に行った目的

項目	件数	%
全体(n)	573	
1 通勤・通学	19	3.3
2 親戚・知人の家の訪問	29	5.1
3 買い物	47	8.2
4 食事	97	16.9
5 スポーツ施設の利用	77	13.4
6 散歩・ジョギング・サイクリング	125	21.8
7 文化・芸術施設の利用	45	7.9
8 公園・緑地・河川敷等の利用	73	12.7
9 レクリエーション(ゴルフ・BBQ等)	32	5.6
10 道路を通過するのみ	309	53.9
11 その他	72	12.6

問1-3 内間木地域の現在の満足度

項目	満足度の強さ
1 まちなみの景観や眺望の美しさ	-11.2
2 自然環境の豊かさ	7.1
3 市内の医療機関や福祉施設等へのアクセス	-26.5
4 市外の医療機関や福祉施設等へのアクセス	-26.3
5 市内の公共施設等へのアクセス	-27.5
6 市外の公共施設等へのアクセス	-27.6
7 通勤や通学の利便性	-35.5
8 買い物の利便性	-34.0
9 公共交通機関の利便性	-40.6
10 日常生活に利用される身近な道路の充実	-22.5
11 国道や県道など幹線道路の充実	-19.4
12 ごみ・下水・騒音等の衛生や生活環境	-13.1
13 近所づきあいやコミュニティのあたたかさ	-0.3
14 まちの防犯等の安全性	-21.4
15 水害等自然災害に対する安全性	-31.8
16 地域の歴史・文化・芸術の拠点	1.8
17 スポーツ、レクリエーションの場の充実	-2.8

【国道254号バイパス沿道】

① 利便性向上や地域活性化につながる機能の導入

国道254号バイパス沿道に立地することが望ましい機能としては、「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」、「保健・医療・福祉機能」、「交流拠点機能」も多くの需要があることから、利便性向上や地域活性化につながる機能の導入が求められています。

② 生活環境、自然環境への配慮

国道254号バイパス沿道を土地利用する上で配慮すべきこととして、道路空間としての「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」となっています。内間木地域全体の内容と同様に、生活環境、自然環境への配慮が求められています。

問2-1 国道254号バイパス沿道にどのような機能が立地することが望ましいか

項目	件数	%
全体(n)	800	
1 内間木地域の住民・事業者が日常的に利用する日常生活サービス機能	319	39.9
2 市内の住民が主に利用する商業機能	395	49.4
3 国道通行車両が主に利用する沿道サービス機能	258	32.3
4 市外からも人が訪れ地域と交流し賑わいをもたらす交流拠点機能	283	35.4
5 周辺地域の住民が利用する保健・医療・福祉機能	318	39.8
6 地域の既存産業の活力向上に資する産業機能	164	20.5
7 新たに誘致する広域産業拠点機能	164	20.5
8 その他	28	3.5

問2-2 国道254号バイパス沿道の土地利用でどのような配慮をしていくのが望ましいか

項目	件数	%
全体(n)	807	
1 安全で快適に通行できる歩行空間	573	71.0
2 人々が憩い、交流できるにぎわいの空間	286	35.4
3 地域防災力の向上	362	44.9
4 地域資源の活用	145	18.0
5 緑の連続性や周辺の緑の拠点	341	42.3
6 共通ルールでデザインされた看板や落ち着いた色彩等により統一された景観	169	20.9
7 既存の農地や水辺が連なる緑地環境を保全	293	36.3
8 その他	23	2.9

沿道の土地利用の方向性

01 沿道の土地利用の目標

地区の現況と課題、上位関連計画での位置づけ、アンケート調査結果を踏まえた結果、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と考えられます。

都市計画のルールに従ってバイパス沿道の土地利用を行っていくうえで、まちづくりの目標を以下のように設定します。

目標① 地域防災力の向上

バイパス沿道で浸水対策をはじめとした防災・減災対策に取り組み、地域防災力の向上を目指します。

目標② 豊かな自然の保全と創出

現在の豊かな自然環境を保全するとともに、緑化を推進し、みどりのネットワークの形成を目指します。

目標③ 市内外から人が訪れる地域拠点の形成

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拠点の創出を目指します。

目標④ 地域活力を育む産業利用の促進

周辺環境に配慮しながら、多様な産業の受け皿となる産業用地を確保し、地域の活力を生み出す産業利用の促進を目指します。

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「安全・安心な防災・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、バイパス沿道で浸水対策をはじめとした防災・減災対策に取り組み、地域防災力の向上を目指します。

取組方針

● 建築物の防災性能の向上
● 雨水の流出抑制
● 避難スペースの確保、延焼遮断帯の確保
● 避難路及び緊急車両の通行路の確保

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 豊かな自然の保全と創出

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保全するとともに、緑化を推進し、みどりのネットワークの形成を目指します。

取組方針

- 良好な農地、樹林地の保全
- 緑化の推進・ネットワーク化

イメージ



良好な水辺空間



みどり豊かな沿道



環境配慮型の建物

目標③ 市内外から人が訪れる地域拠点の形成

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拠点の創出を目指します。

取組方針

● にぎわい、交流、地域資源等の機能の配置
● 地域の生活を支える機能の導入
● 地域の拠点へのアクセスの向上
● 地域の拠点にふさわしい景観の形成

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 地域活力を育む産業利用の促進

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、多様な産業の受け皿となる産業用地を確保し、地域の活力を生み出す産業利用の促進を目指します。

取組方針

- 沿道にふさわしい産業系土地利用の誘導
- 産業用地へのアクセスの確保・改善
- 周辺環境（住宅、農地）への配慮

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

02 目標の達成に向けた手法

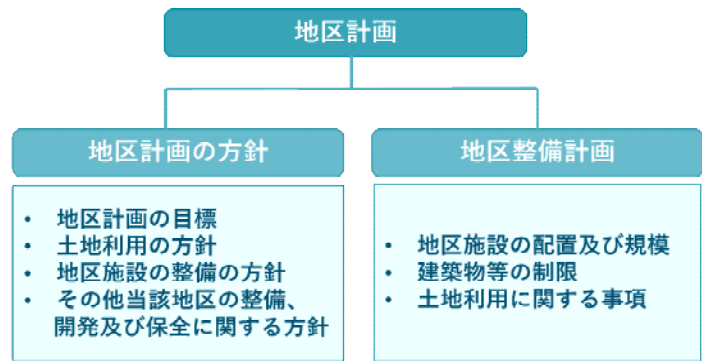
都市計画には、土地利用に関する主な制度として、区域区分（市街化区域・市街化調整区域）、地域地区（用途地域など）、地区計画があります。

全域が市街化調整区域となっているバイパス沿道において、市街化を抑制すべき区域という性格を変えない範囲で、目標の達成に向けた一つの手法としては、地区計画制度の活用が有効であると考えられます。そのため、都市計画マスタープランにおいて「地区計画などを活用した規制・誘導」を位置づけています。

地区計画とは

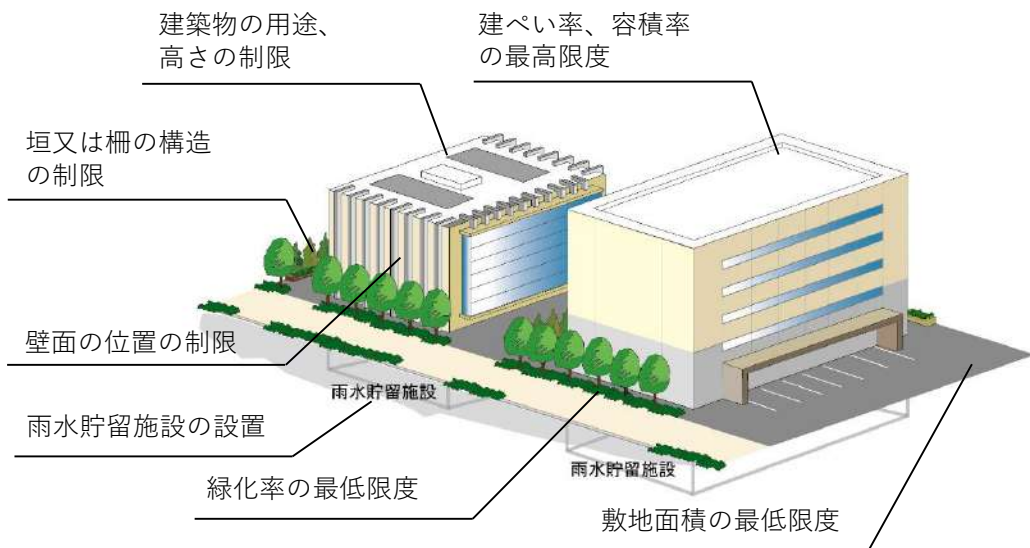
ある程度のまとまった地区を単位として、道路などの施設の配置や建築物の建て方などについて、地区の特性に応じて細かなルールを定めるまちづくりの計画です。

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高上げを行い、水害に備える



■ 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㎡）

地区計画の策定について

01 地区計画を策定する際の留意事項

「沿道の土地利用の目標」に基づき、地区計画を策定する際の留意事項を定めます。

原則

- 国道254号バイパスに面する原則0.5ヘクタール以上の一団の土地であること
- 地区計画が県及び市町村の基本構想・上位計画等に適合するものであること
- 市街化の拡大につながる恐れがないよう配慮された区域であること
- 地区計画の区域内における地区施設、その他関連公共施設等の整備について、その実施が確実に見込まれること
- その他、関係法令、埼玉県が定める「市街化調整区域における計画開発（地区計画）の取扱方針」に適合していること

沿道全体で留意すべきこと（目標①、目標②）

「沿道の土地利用の目標」のうち、目標①「地域防災力の向上」と目標②「豊かな自然の保全と創出」は、沿道全体での実現を目指す目標とします。

本委員会で検討

【目標①に対応する留意事項】

- ○○○○

【目標②に対応する留意事項】

- ○○○○

資料 1 - 2 参照

地域の拠点や産業利用を促進する範囲で留意すべきこと（目標③、目標④）

目標③「市内外から人が訪れる地域拠点の形成」と目標④「地域活力を育む産業利用の促進」は、土地利用の内容によって対象範囲（エリア）を限定し実現を目指す目標とします。

本委員会で検討

【目標③に対応する留意事項】

- ○○○○

【目標④に対応する留意事項】

- ○○○○

資料 1 - 2 参照

02 地区計画の類型（パターン）

地区計画を策定する際に考えられる、主な類型（パターン）を紹介します。

地域拠点型

【対応する目標：目標①、②、③】

<p>活用の目的</p>	<p>商業施設や医療・福祉施設等の生活利便施設などの立地を可能とし、土地利用を誘導することで、持続的に地域を維持するための拠点を形成する。観光・レクリエーション(芸術・文化、スポーツ等)を主体とする施設の立地を可能とすることにより、交流人口の拡大や地域振興を図る。</p>
<p>主な留意点</p>	<ul style="list-style-type: none"> 隣接する市街化区域の用途地域等の指定状況、周辺の土地利用を考慮し、計画的土地利用について、建築できる用途を地域にふさわしいものに限定するとともに、地域活力の増進につながる機能の立地誘導を推進する。 良好な沿道環境の形成、周辺の居住環境への配慮（壁面後退、緑化率の最低限度、建築物の高さの最高限度、意匠形態（屋外広告物、建物の色彩）、垣または柵の制限等）する。 沿道にふさわしい土地利用、生活の拠点的な施設にふさわしい土地利用とするため、敷地面積の最低限度とする。 加えて、賑わいや交流に資する、安全で快適な歩行空間を確保するため、歩道状空地の確保を検討する。

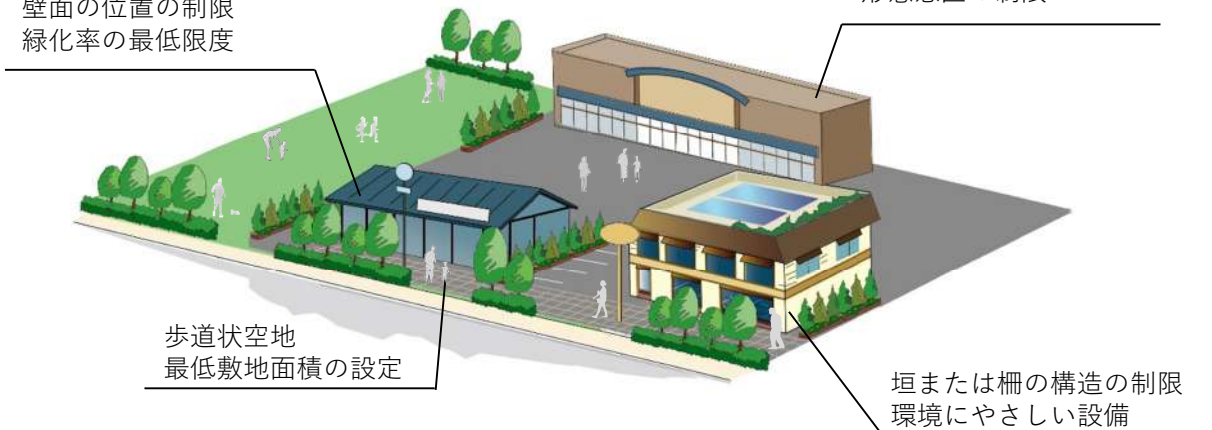


幹線道路沿いの商業エリア（岩瀬地区地区計画（羽生市））

地区計画に定める事項（例）

建築物用途の制限
壁面の位置の制限
緑化率の最低限度

建築物の高さの最高限度
形態意匠の制限



産業集積型

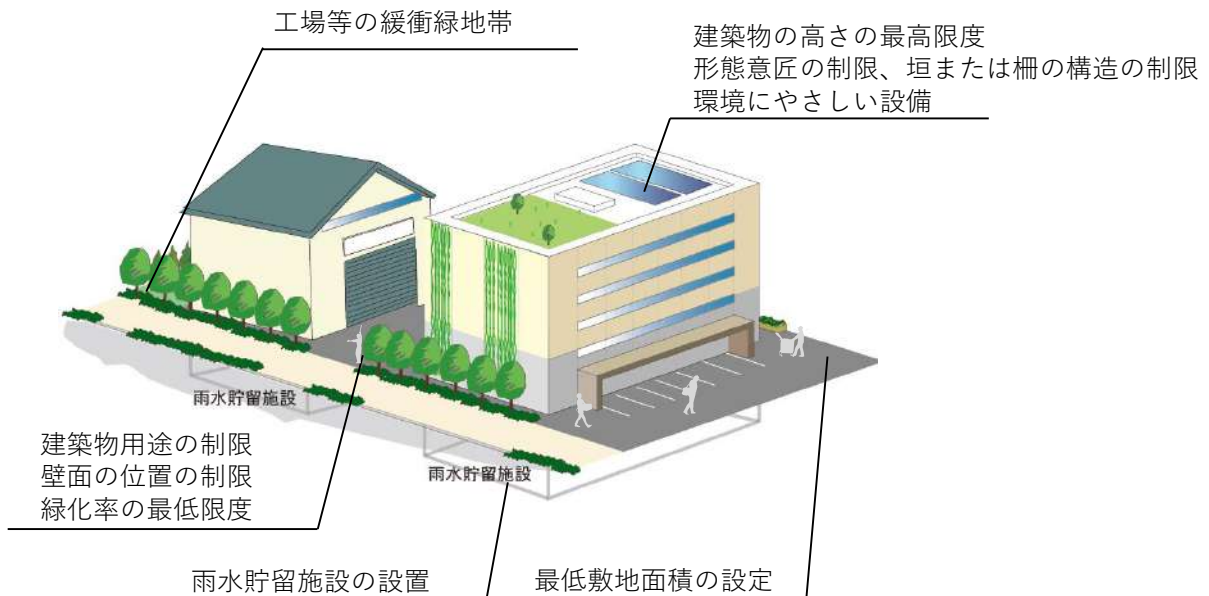
【対応する目標：目標①、②、④】

<p>活用の目的</p>	<p>既存工場の拡張や地域振興に寄与すると認められる新規工場等の立地を可能とすることにより、更なる産業集積を図る。必要な公共公益施設（道路、公園など）の整備を行い、産業拠点としての機能増進を図る。</p>
<p>主な留意点</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 建築できる用途を地域にふさわしいもの、バイパス沿道の利便性を発揮できる産業系に限定する。 • 良好な沿道環境の形成、周辺の居住環境への配慮（壁面後退、緑化率の最低限度、建築物の高さの最高限度、意匠形態（屋外広告物、建物の色彩）、垣または柵の制限等）する。 • 沿道にふさわしい敷地面積の最低限度とする。 • 特に産業系の建物利用は、圧迫感（壁面後退）、景観（長大な壁面）、緑化（緩衝緑地）の面で、周辺環境に配慮することとする。 • また、環境にやさしい設備（再生可能エネルギー等）への取り組みも積極的に行うことが望ましい。



幹線道路沿いの工業エリア（騎西国道122号沿道地区（加須市））

地区計画に定める事項（例）



その他

次の「保全改善型」の地区計画は、「地域拠点型」、「産業集積型」の開発誘導を目的とする地区計画とは異なり、本地域の市街化調整区域（市街化の進行を抑制する区域）という特性を踏まえた、既存の土地利用の保全及び改善を図るものです。

【保全改善型 （住居系）】

- 農地や工場、住宅等が混在しているエリアで、必要な公共施設（道路・公園等）を保全・改善し、居住環境の向上を図る。
- 現在の居住環境の保全・改善を目的とした、適正な土地利用及び施設立地の誘導を図るため、建築物の用途や意匠形態、壁面後退の位置、緑化率の最低限度を定める。また、地区内の建築行為に一定の制限を設けるとともに、地区施設の誘導を図ることで秩序ある街並みづくりを目指す。
- 建築物の用途は、地域にふさわしいもの、コミュニティの維持増進に寄与するものに限定する。
- 幅員の狭い道路は、地区施設として位置付けて、将来的な拡幅整備を位置付ける。特に、産業系土地利用が隣接する場合は、オープンスペースを設ける等の配慮を行うこととする。

【保全改善型 （農業系）】

- 農地や工場、住宅等が混在しているエリアで、必要な公共施設（道路・公園等）を保全・改善し、営農環境の維持・増進を図る。
- 現在の営農環境の保全・改善を目的とした、適正な土地利用及び施設立地の誘導を図るため、建築物の用途、壁面後退の位置、緑化率の最低限度を定める。また、地区内の建築行為に一定の制限を設けるとともに、地区施設の誘導を図ることで秩序ある街並みづくりを目指す。
- 建築物の用途は、地域にふさわしいもの、農業の維持増進に寄与するものに限定する。
- 幅員の狭い道路は、地区施設として位置付けて、将来的な拡幅整備を位置付ける。特に、産業系土地利用が隣接する場合は、オープンスペースを設ける等の配慮を行うこととする。

【保全改善型 （産業系）】

- 農地や工場、住宅等が混在しているエリアで、必要な公共施設（道路・公園等）を保全・改善し、操業環境の維持・増進を図る。
- 現在の操業環境の保全・改善を目的とした、適正な土地利用及び施設立地の誘導を図るため、建築物の用途、壁面後退の位置、緑化率の最低限度を定める。また、地区内の建築行為に一定の制限を設けるとともに、地区施設の誘導を図ることで秩序ある街並みづくりを目指す。
- 建築物の用途は、地域にふさわしいもの、操業環境の維持増進に寄与するものに限定する。
- 幅員の狭い道路は、地区施設として位置付けて、将来的な拡幅整備を位置付ける。特に、産業系土地利用が隣接する場合は、オープンスペースを設ける等の配慮を行うこととする。

03 地区計画策定の流れ

今後、国道254号バイパス沿道で地区計画を作成することになった際は、本手引きを基に地元の皆さんと市で調整・検討していくことになります。

地元の皆さんで地区計画策定に向けて話し合いを重ね、地区計画の案をまとめていき、市では、申し出いただいた地区計画の案をもとに、法定手続きを進めていきます。

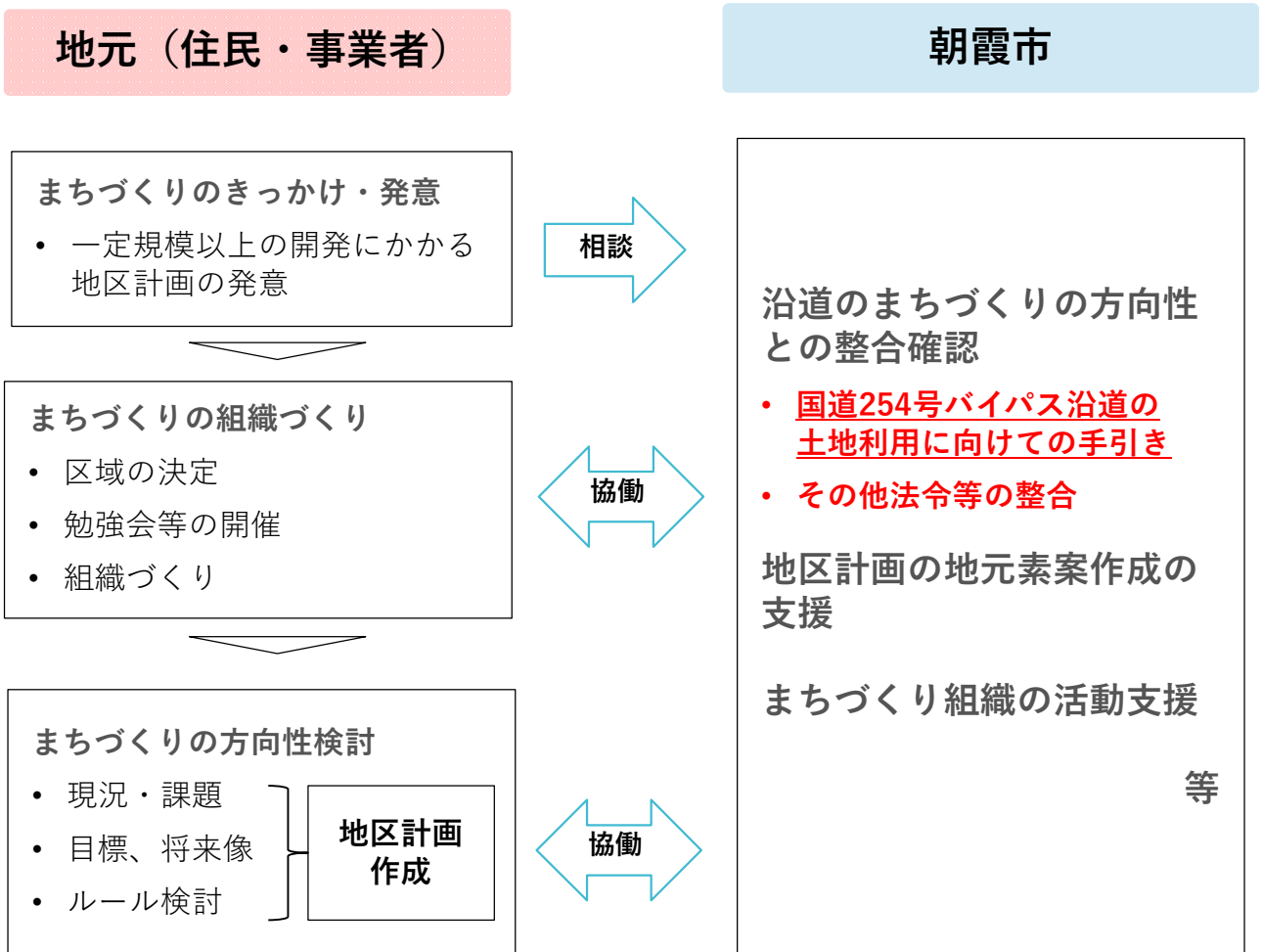
● **地区計画は地元が主体となってつくります**

「環境保全」、「市街地改善」など、さまざまなまちの問題や課題を解決するため、住民や事業者が中心となって、話し合い、考えを出し合いながら地区の実情に応じた計画をつくっていきます。

● **建物・道路・公園等に関するルールです**

住民の意見を十分に反映させながら、建物や道路・公園などの施設の作り方をあらかじめ計画し、その実現を図ります。

地区計画策定のフロー



■都市計画提案制度の紹介

本手引きに従う以外にも地区計画を定める制度があるため、紹介します。

「都市計画提案制度」は、土地所有者やまちづくりNPO法人などが一定の条件を満たした上で、都道府県または市町村に対し都市計画の提案ができる制度です。

誰が提案できるの？

- ① 土地の所有者又は借地権者
- ② まちづくりNPO法人
- ③ 営利を目的としない公益法人（社団又は財団）
- ④ 独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社
- ⑤ まちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして都市計画法施行規則で定める団体（開発行為の実績がある団体）

提案をするときの条件は？

- ① 提案する区域が0.5ヘクタール以上のまとまった土地であること
- ② 土地の所有者および借地権者の総人数の3分の2以上の同意が得られていること
- ③ 提案する区域の土地面積の3分の2以上の同意が得られていること
- ④ 提案の内容が都市計画に関する法令の基準等に適合していること

都市計画提案制度の流れ

事前相談(任意)

- 提案制度の説明にあわせて、提案内容について、ご相談をお受けします。

都市計画の提案

- 提案に必要な書類を朝霞市に提出していただきます。
- 市は、提案に必要な条件を満たしているかなどを確認いたします。

提案に対する朝霞市の判断

- 市は、提案された内容に基づく都市計画の決定または変更する必要があるかどうか、朝霞市におけるまちづくりの方向性などを考慮して判断いたします。

決定(又は変更)が必要と判断【提案の採用】

決定(又は変更)が不要と判断【提案の不採用】

- 市が、提案内容を踏まえて都市計画の案を作成し、朝霞市都市計画審議会の議を経るなどした上で、都市計画の決定または変更をします。

- 市が、提案内容について朝霞市都市計画審議会の意見を聞いた上で、決定しない旨とその理由を提案者に通知します。

▼都市計画提案制度の詳細内容は、こちらから確認することができます。

<https://www.city.asaka.lg.jp/soshiki/26/tosikeikaku-teian.html>

QR
コード

【お問合せ先及び相談窓口】





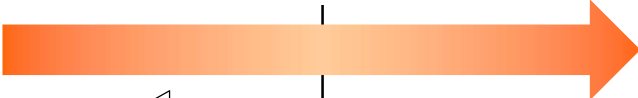
朝霞市役所 都市建設部 まちづくり推進課
〒351-8501 埼玉県朝霞市本町1-1-1

TEL : 048-463-1629 FAX : 048-463-9490

E-mail : mati_zukuri@city.asaka.lg.jp URL : <http://www.city.asaka.lg.jp>



		取組方針
		地区計画での取組例
目標①	地域防災力の向上	①建築物の防災性能の向上 <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の浸水対応化（重要設備の浸水対策、居室の床の高さの設定等） ・建築物の耐震化、不燃化 ・垂直避難空間の確保
		②雨水の流出抑制 <ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設等の設置 ・側溝の適切な維持管理 ・グリーンインフラの設置推進（雨水貯留施設を兼ねた公園など）
		③避難スペースの確保、延焼遮断帯の確保 <ul style="list-style-type: none"> ・オープンスペースの確保、防災機能の導入（かまどベンチなど） ・緊急避難場所の指定 ・災害時の延焼抑制（緑地や道路、公園の配置を工夫など）
		④避難路及び緊急車両の通路の確保 <ul style="list-style-type: none"> ・災害時の避難経路及びそれに接続する道路の確保 ・倒壊の恐れのあるブロック塀の規制 ・緊急車両の進入路の確保
目標②	豊かな自然の保全と創出	⑤良好な農地、樹林地の保全 <ul style="list-style-type: none"> ・河川沿いの良好な環境の保全 ・まとまった農地、樹林地の保全 ・周辺自然環境、農業生産環境と調和する計画的土地利用
		⑥緑化の推進・ネットワーク化 <ul style="list-style-type: none"> ・みどり豊かでうるおいのある沿道の形成（植樹帯や接道部の緑化など） ・駐車場緑化、屋上緑化、壁面緑化 ・みどり豊かなオープンスペース（公園、緑地、広場）の創出 ・周辺自然景観と調和する景観の形成
目標③	市内外から人が訪れる地域拠点の形成	⑦にぎわい、交流、地域資源等の機能の配置 <ul style="list-style-type: none"> ・にぎわい、憩い、遊べる空間の形成や施設の整備 ・地域資源の発信の場となる機能・施設の整備 ・地域交流の場となる広場、オープンスペースの確保 ・安全で快適に通行できる歩行空間の確保
		⑧地域の生活を支える機能の導入 <ul style="list-style-type: none"> ・地域の生活を支える生活利便施設の立地誘導
		⑨地域の拠点へのアクセスの向上 <ul style="list-style-type: none"> ・バイパスから拠点までの円滑なアクセス動線の確保
		⑩地域の拠点にふさわしい景観の形成 <ul style="list-style-type: none"> ・周辺の景観と調和した建築物の形態や色彩等の規制 ・屋外広告物の規制
目標④	地域活力を育む産業利用の促進	⑪沿道にふさわしい産業系土地利用の誘導 <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積の最低限度の設定
		⑫産業利用地へのアクセスの確保・改善 <ul style="list-style-type: none"> ・産業利用に適したアクセス道路の確保 ・就業者のための沿道サービス施設の立地誘導
		⑬周辺環境（住宅、農地）への配慮 <ul style="list-style-type: none"> ・環境悪化の恐れが著しくある施設の規制 ・周辺への圧迫感を考慮した壁面の位置や柵の構造の制限 ・周辺への環境阻害を考慮した建築物の高さの設定や緩衝緑地帯の設置 ・環境にやさしい設備の設置（太陽光パネルなど）

	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
<div style="border: 2px solid red; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> 内間木公園 拡張整備等検討委員会 </div>			・(案)の作成 	 ・完成 
<div style="border: 2px solid blue; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> 都市計画審議会 </div>			・地元意見聴収 (都市マスと連携) 	

都市計画マスタープランの改訂とも連携し、地域別懇談会などで住民・地権者との意見交換を実施（各年度4回開催予定）

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. ゾーニング図の検討(第2回外部委員会の意見を踏まえた検討案)
- III. 内間木公園拡張整備 基本構想素案(修正版)

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

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

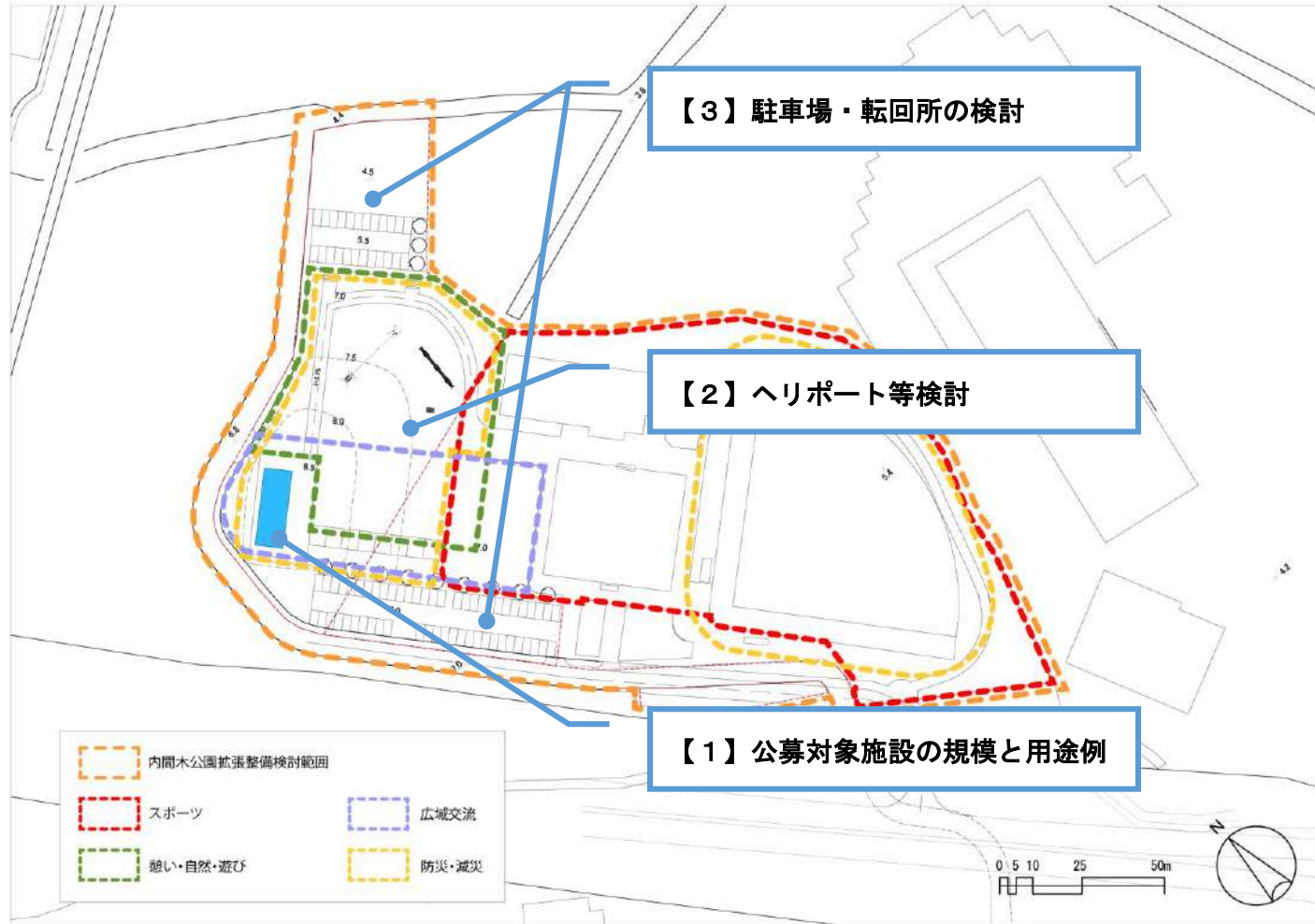
P-PFIなどの民間活力の活用を踏まえ、内間木公園拡張整備の基本構想素案の整理、ゾーニング図の検討を行いました。

令和5年度第3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に関する議論の整理
- ・ゾーニング図の検討(第2回外部委員会の意見を踏まえた検討案)
- ・内間木公園拡張整備 基本構想素案(修正版)

■令和5年度第2回外部検討委員会ふりかえり



意見

○公募対象施設の規模について

・文化や芸術の機能を合わせるのであれば約300㎡の規模は小さいのではないか。

・建物の規模が小さいと事業者の売上も下がる。

【1】

○防災面について

・浸水時の救助活動を考慮し、ヘリポートの整備を検討してほしい。

【2】

○駐車場等について

・現在の拡張範囲内では駐車台数が不足しているのではないか。

・バスはドライバー不足等から便が増えることは考えられないため、回転所を駐車場に利用してはどうか。

・車の運転を出来ない高齢の方にも公園を使ってほしいため、公共交通機関は残してほしい。

【3】

【1】 公募対象施設の規模と用途例

他のP-PFI事例の公募対象施設の規模・用途から規模について検討する

※他事例より



●としまみどりの防災公園イケ・サンパーク
 建築物用途：管理棟・カフェ
 建築面積：200㎡（平屋建て）



●中央公園
 建築物用途：カフェ、ライフスタジオ
 建築面積：約400㎡（平屋建て）



●学びの森
 建築物用途：木育施設、カフェ、レストラン
 建築面積：804㎡（2階建て）

公募対象施設は、マーケットサウンディング調査を実施後に、基本計画等で規模等を設定する。

※本基本構想では仮案として約600㎡の規模を設定する

【2】ヘリポート等検討

災害時、ヘリコプターによる救助等を想定したヘリポート等を検討する。

前提1：ヘリポート検討の方針

【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

スポーツ

【求められる機能（施設）】
既存スポーツ施設の拡充（既存スポーツ施設）
新規スポーツ施設の導入（新規スポーツ施設）

憩い・自然・遊び

【求められる機能（施設）】
地域住民/就業者の憩いの場/自然に触れあえる場/遊び機能
(みどり・緑地/多目的広場/休憩・飲食施設/遊戯施設)

コンセプト, 大きなゾーニングは大前提として守りつつ、「**防災・減災**」機能にヘリポート等の施設を組み込む場合の想定される規模・課題について検討する。

防災・減災

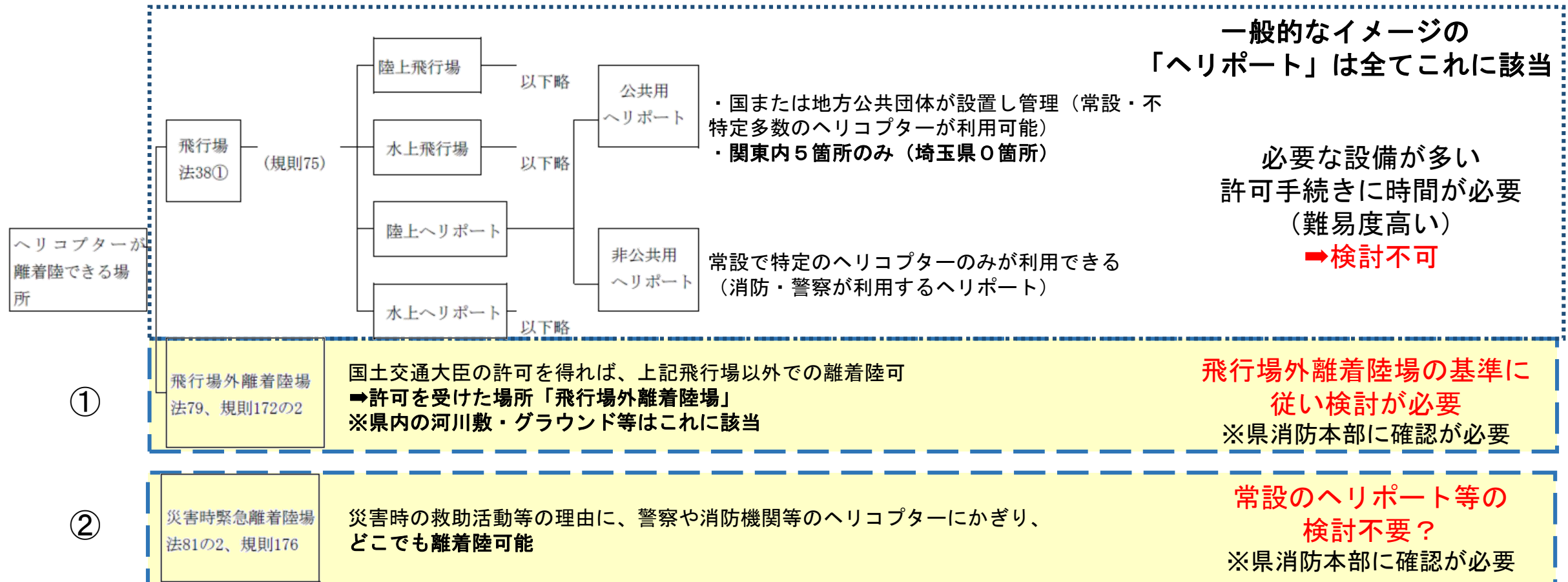
【求められる機能（施設）】
防災・減災機能
(防災備蓄倉庫/多目的広場/避難地となる高台・建築物)

広域交流

【求められる機能（施設）】
地域資源の発信拠点
(休憩・飲食施設/物販施設/文化・芸術施設/多目的広場)

前提2：ヘリポートとはなにか

埼玉県 ヘリポート設置の手引、飛行場外離着陸場における留意事項より抜粋



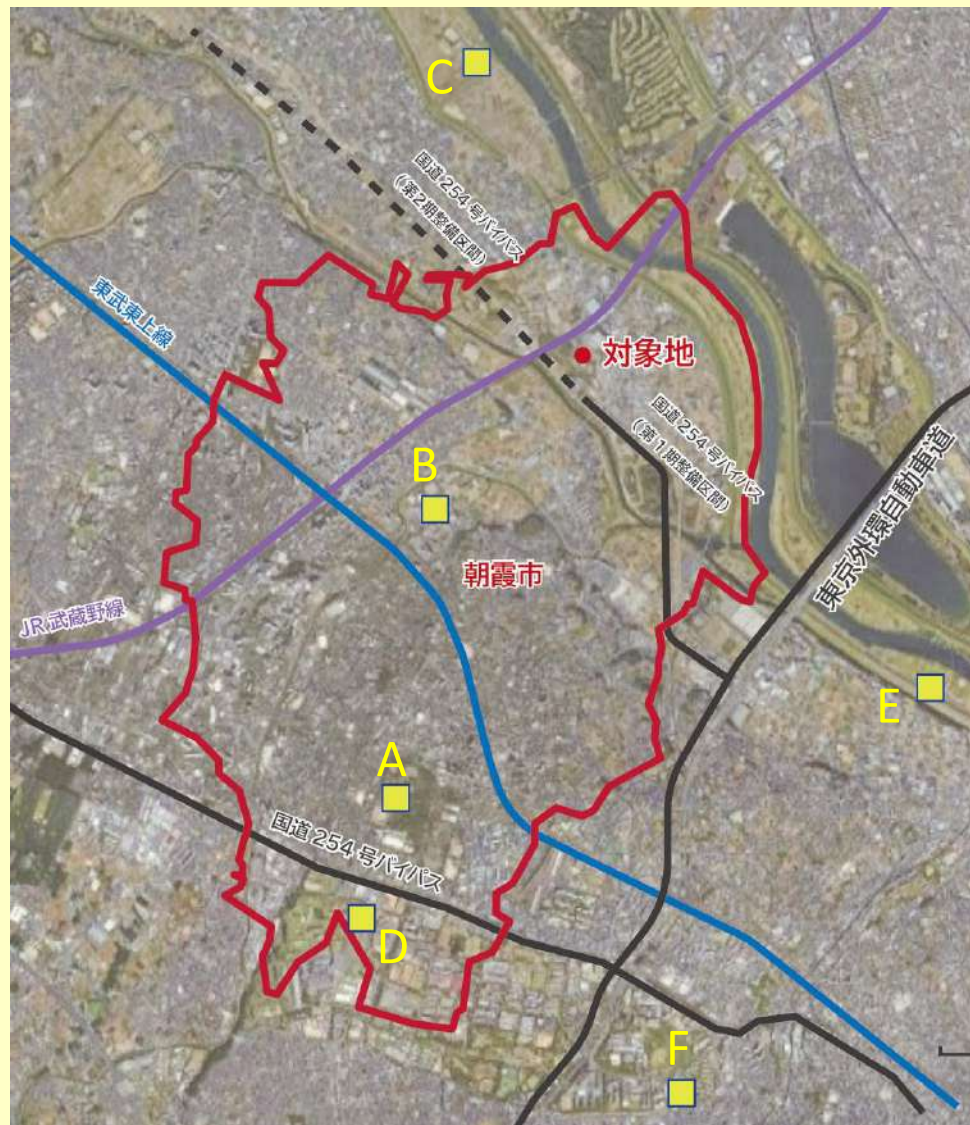
【2】ヘリポート等検討

災害時、ヘリコプターによる救助等を想定したヘリポート等を検討する。

①飛行場外離着陸場

朝霞周辺の飛行場外離着陸場（埼玉県消防本部情報）

	名称	管理者
A	朝霞市中央公園陸上競技場	朝霞市役所
B	東洋大学朝霞キャンパス グラウンド2	東洋大学
C	秋ヶ瀬運動公園 グラウンド第5野球場	志木市教育委員会
D	埼玉県新座防災基地	埼玉県災害対策課
E	和光市荒川河川敷	和光市役所
F	和光市立第3中学校	和光市教育委員会



朝霞市周辺 飛行場外離着陸場位置図



埼玉県防災航空隊 機体

■メリット
災害時等ヘリコプターが着陸できるため
安全に避難・救助の移動が可能
（災害時の物資提供も同様）

★飛行場外離着陸場を設置する場合の
課題・検討事項について次頁で検討する。

検討1：建物屋上の検討

検討2：地上部の検討

②災害時緊急離着陸場

原則ヘリポートや場外離着陸場では
ヘリコプターは離着陸できないが、
航空法第81条の2より、**水難事故な
どにおける捜索活動や救助活動及び
火災など消防活動等の際には、この
原則にとらわれず、どこでも離着陸
が可能**となっている。

■メリット
特に常設の離着陸場の検討は不要
当初想定のコセプトと求められる
施設を継続検討が可能

■懸念事項
災害時は場合によっては、ホバリン
グ等による救助が想定される
→着陸する以上に被災者の安全性が
問われる

物資の提供は空からの投下が想定さ
れる
→投下による周囲の安全の確保等

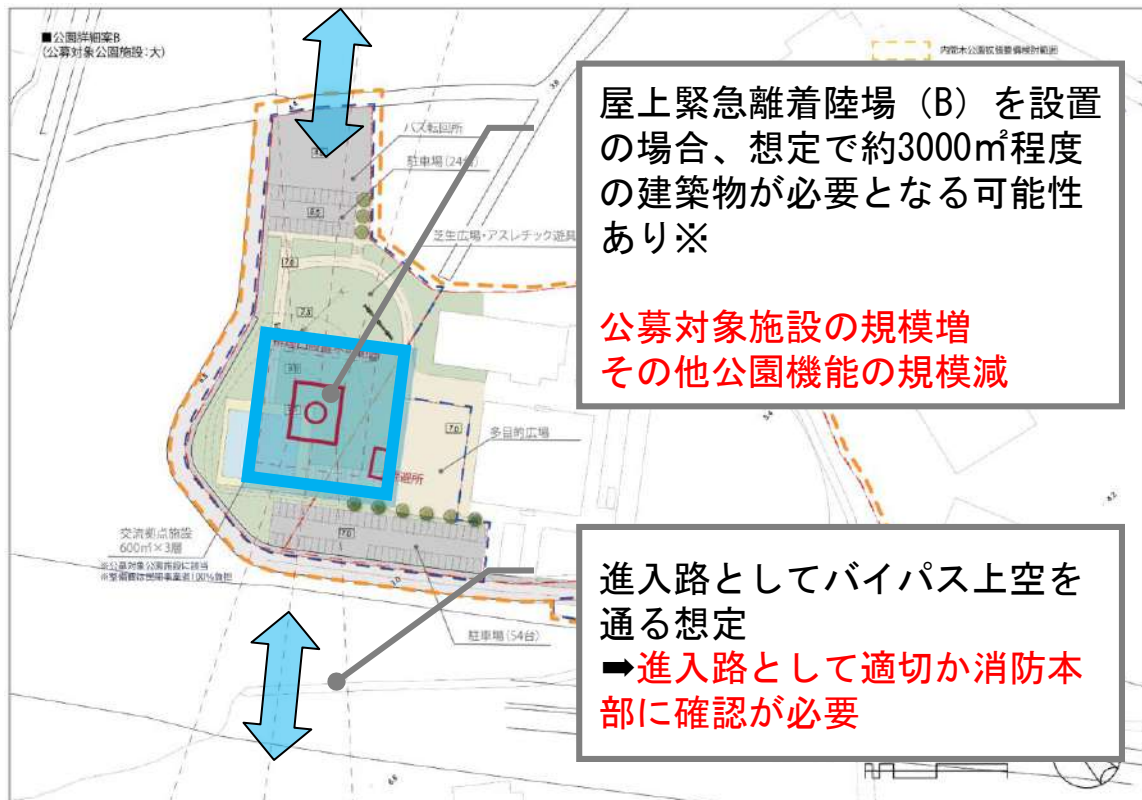


※大分県HPよりホバリングイメージ

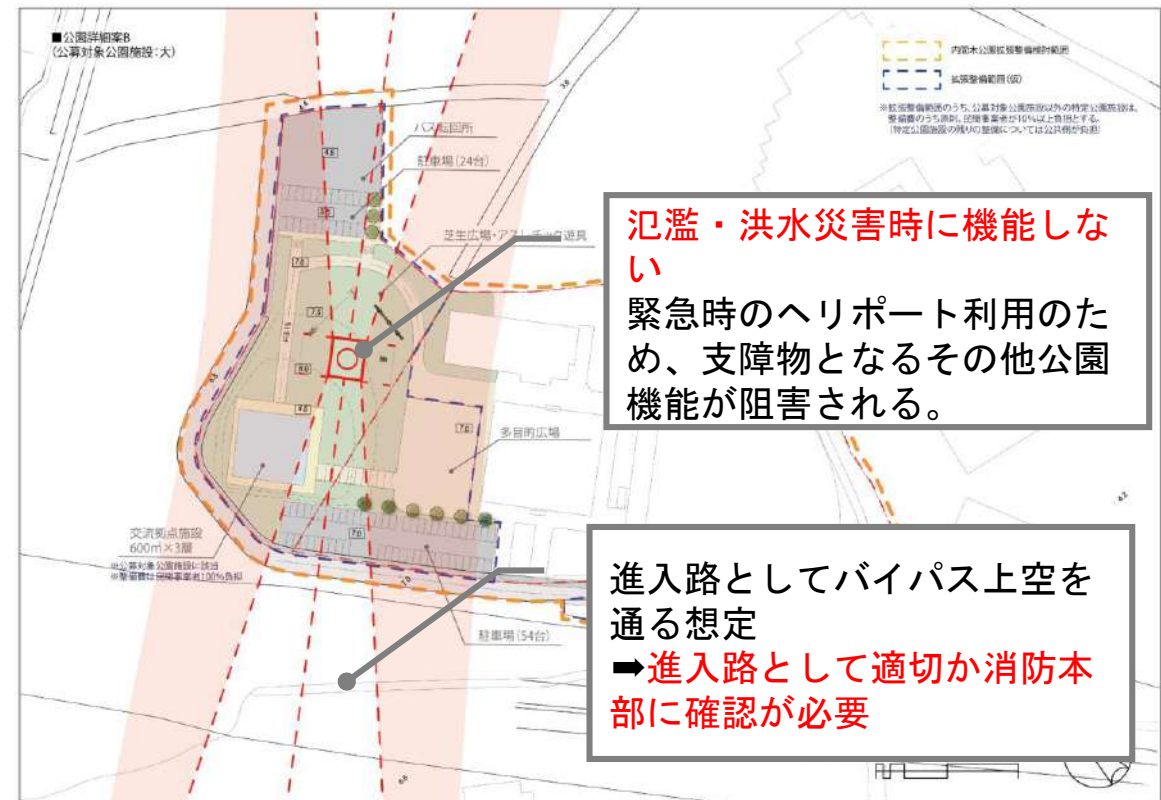
【2】ヘリポート等検討

災害時、ヘリコプターによる救助等を想定したヘリポート等を検討する。

検討1：建物屋上の検討



検討2：地上部の検討



※東京消防庁 屋上緊急離着陸場等の基準策定より、屋上に離着陸場を設ける場合、待避場や各種施設を配置を想定

【検討まとめ】

- ・ 一般的なヘリポートは基準や手続きの難易度により本敷地での検討が困難。
- ・ 飛行場外離着陸場（地上部）は、浸水災害の際には機能不可能、その他公園施設の導入が困難になる。
- ・ 飛行場外離着陸場（建物屋上）は、公募対象施設の規模を拡大する必要あり、その他公園施設の導入が困難になる。
 → 現時点の想定では約3000㎡程度の建物面積が必要となり、当該公園における建蔽率から最大2366㎡までしか建てられないため不可
 → 飛行場外離着陸場を検討する場合は、防災機能がメインコンセプトとなり、その他の公園機能が縮小となる可能性が大きい。
- ・ 飛行場外離着陸場を検討する場合は進入路の方向について要検討 ※幹線道路（254BP）上空の進入は可能か確認が必要。
- ・ 災害時緊急離着陸場は専用の離着陸場は不要であり、ホバリング等での救助が想定される。
 → 本基本構想の各種ゾーニングを継続検討することが可能。

★公園の4コンセプトを網羅することを最優先とし、ヘリポート・飛行場外離着陸場の検討は保留とするのが望ましいと考える。

【3】 駐車場・転回所の検討（転回所）

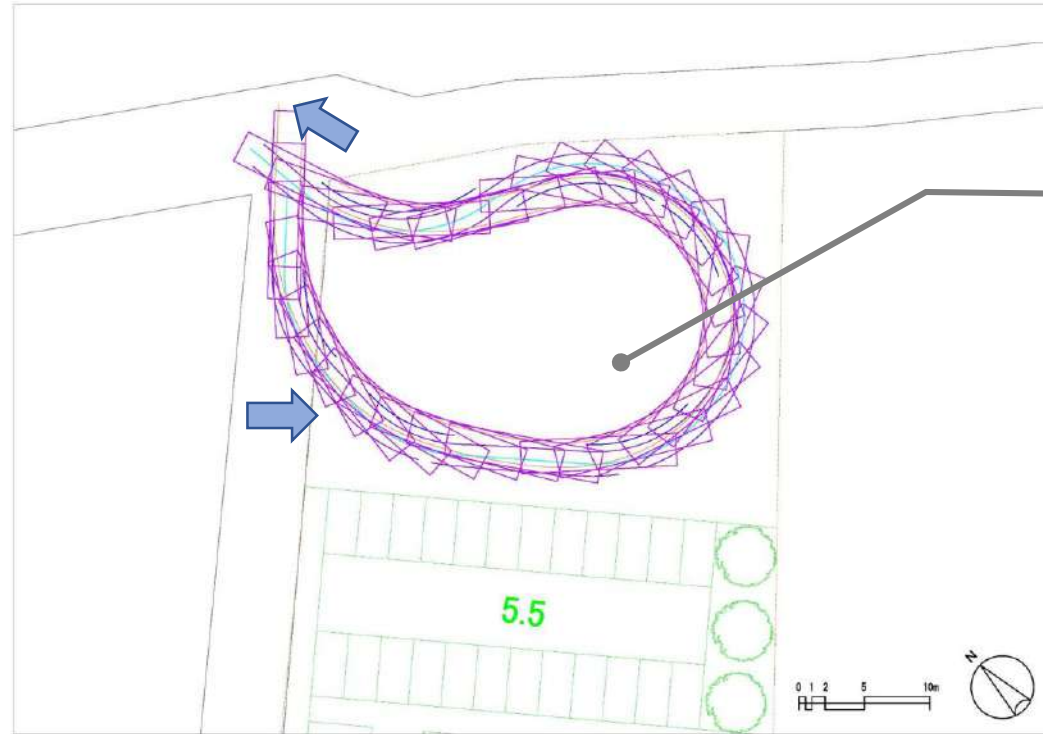
公共交通機関は残したまま、バス転回所の範囲を狭め駐車台数を増やす検討を行う

検証1：バスの軌跡検証①（回転検討）

【設定条件】バスの規格（大型バス）

全長：12.0m
最小回転半径：12.0m

大型バスイメージ



回転半径の関係上、バス転回所の範囲を縮小できない

検証2：バスの軌跡検証②（通り抜け検討）

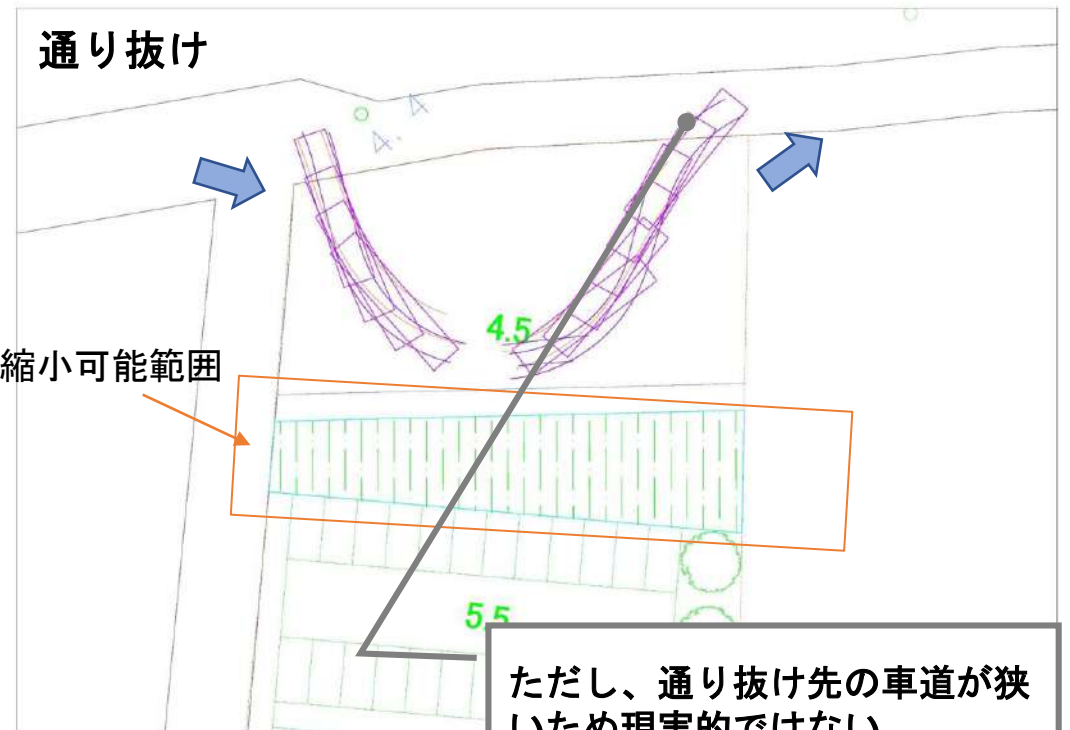
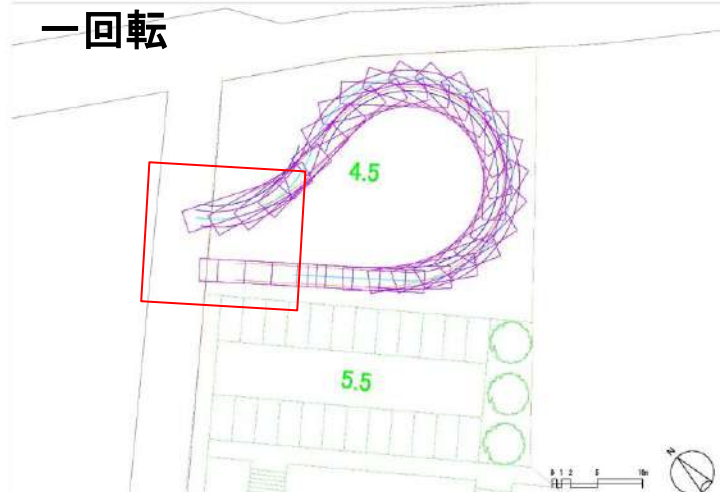
【設定条件】バスの規格（大型バス）

全長：12.0m
最小回転半径：12.0m

大型バスイメージ



入口カーブ所として一回転で検討したところ、道路に出ることができないため、通り抜け動線で検討→



ただし、通り抜け先の車道が狭いため現実的ではない

通り抜けが可能な場合
縮小可能面積（想定）：約200㎡

【検討まとめ】

転回所を狭くするとバスの回転に難あり→**現規模を維持する必要あり**

※旧憩いの湯跡地へ、24台分の駐車スペースを確保可能

※基本計画・実施計画策定時に改めて詳細検討を行うものとする。

※公募対象施設の提案内容によっては、駐車台数を敷地外に確保することも検討

【3】 駐車場・転回所の検討（駐車台数）

想定の来園者数から必要な駐車台数を算定、検証する

■ 現況駐車台数 敷地面積：17,207.7㎡

公園敷地内：42台 公園区域外：22台
計：64台

■ 将来駐車台数検証 拡張後敷地面積：24,229.7㎡

① スポーツ施設の最大利用時の必要台数

内間木公園の各スポーツ施設の最大利用者数（想定）から必要駐車台数を算出し、次頁で算出した集客施設としての必要台数に加える。



○弓道場（近的6人立）
 団体戦の1チーム最大人数5人、6チームで想定
 5人×6チーム＝**30人**

○テニスコート（2面）
 団体戦に人数2人ペア×3組で想定
 （2人×3組）×2面＝**12人**

○ソフトボール場（1面）
 1チーム12人で2チーム参加、1人につき2人の観客で想定
 （12人×2チーム）×2人＝**48人**

合計：90人（同日同時刻に全スポーツ施設利用者がいる場合の想定）

表：グループと交通手段（近隣公園）

	単位：%									回答数 (票)
	徒歩	自転車	バイク	自動車	バス、電車等の公共交通	貸切バス	その他	無効	無回答	
一人	66.1	11.9	1.8	12.2	6.1	0.0	0.6	1.0	0.3	875
友人・知人	27.8	35.8	0.9	23.6	10.2	0.2	0.7	0.9	0.0	551
カップル	50.0	3.6	0.0	39.3	7.1	0.0	0.0	0.0	0.0	28
夫婦	54.8	7.2	0.0	32.5	4.2	0.0	0.0	0.6	0.6	166
家族	35.0	15.1	0.0	44.8	3.1	0.0	0.4	1.3	0.2	931
学校の団体	12.5	0.0	0.0	75.0	12.5	0.0	0.0	0.0	0.0	8
地域の団体	42.6	13.0	1.9	33.3	9.3	0.0	0.0	0.0	0.0	54
職場の団体	31.6	0.0	0.0	68.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	19
その他	20.0	8.0	0.0	48.0	16.0	0.0	0.0	0.0	8.0	25
全体	44.7	17.6	0.8	28.9	5.9	0.0	0.5	1.1	0.5	2,700

出典：令和3年度 都市公園利用実態調査

ただし、家族や学校の団体での自家用車の5人利用は少なく、家族においても子供2人での来園が推測され、2～4人程度と同乗者数の範囲に収まるものと考えられる。

本近隣公園の施設には、ランニングやスケートボードなど1人での利用も考えられる。

従って、1～4人での同乗来園とし、その中間値として同乗者数を2人と設定する。

◆自家用車の同乗者数：2人

各施設の利用者数合計と上記の自動車同乗者数より、

$$90人 \times 1/2 \div 45台 \quad (\text{最大駐車台数想定})$$

【3】 駐車場・転回所の検討（駐車台数）

想定の来園者数から必要な駐車場台数を算定、検証する

②集客施設としての必要台数

※当該公園が近隣公園としてではなく、道の駅相当の集客数が見込まれる場合の必要駐車台数を算出する。

一般道路の休憩施設計画の手引き(案) 道路設計要領 第17章 休憩施設(国土交通省中部地方整備局)

※令和3年度 一般交通量調査結果(可視化ツール)より抽出 画像加工

$$N=L \times \text{計画交通量} \times \text{立寄率} \times \text{ラッシュ率} \times \text{駐車場占有率}$$

N: 対象区間の必要駐車台数(小型車・大型車別)

L: 対象区間の延長(km)

その施設が分担する区間延長 概ね「道の駅」では10km~20km。最大で25km

計画交通量: 対象区間の計画交通量(台/日)

10年後の平均日交通量。ただし大幅な伸びが考えられない箇所は現況交通量

立寄率: km当りの立寄台数(台/日/km)/計画日交通量(台/日)

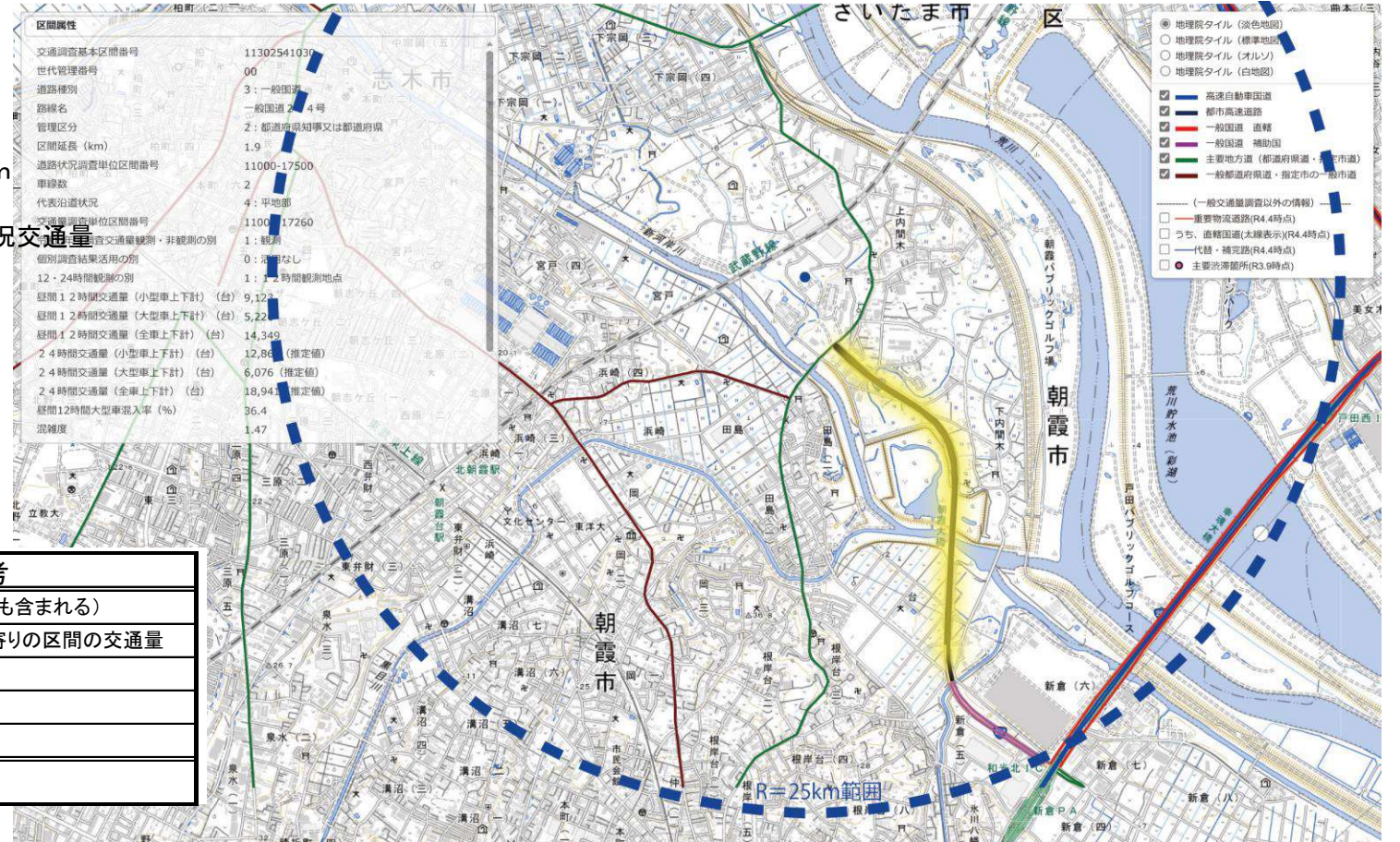
ラッシュ率: ラッシュ時立寄台数(台/時)/立寄台数(台/日)

駐車場占有率: 平均駐車時間(分)/60分

車種	立寄率	ラッシュ率	占有率
小型車	0.007	0.100	0.250
大型車	0.008	0.100	0.330

○小型車

事項等	数量	単位	備考
L 対象区間の延長	25.0	km	最大範囲25kmとする。(市外も含まれる)
計画交通量	12,865	台/日	R3道路交通センサスより最寄りの区間の交通量
立寄率	0.007	-	
ラッシュ率	0.1	-	
駐車場占有率	0.25	-	
必要駐車台数	56	ます	



スポーツ施設利用者のための駐車台数は確保できるようにした場合、必要台数は

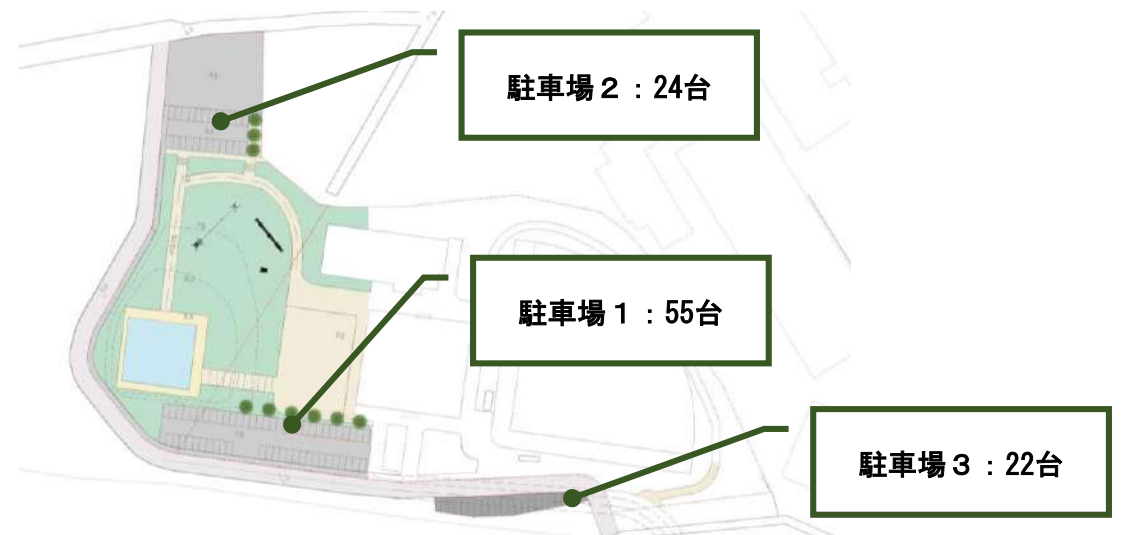
$$56 \text{ 台 (道の駅相当の利用者数)} + 45 \text{ 台 (スポーツ施設利用者台数)} = 101 \text{ 台}$$

◆必要駐車場台数 **101台以上** (自家用車レベル)

検証結果

検証まとめ

現想定駐車台数: **101台** ≥ 検証結果(101台)



【検討まとめ】

現在検討のゾーニング図でも駐車台数は、足りると思われる
 ※サウンディングにより、基本計画・実施計画策定時に改めて詳細検討を行うものとする。

■ゾーニング図（修正案）



資料2 III. 内間木公園拡張整備 基本構想素案（修正版）

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 ²
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 ²
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 ²
区域区分	市街化調整区域(容積率 200%、建ぺい率 60%)

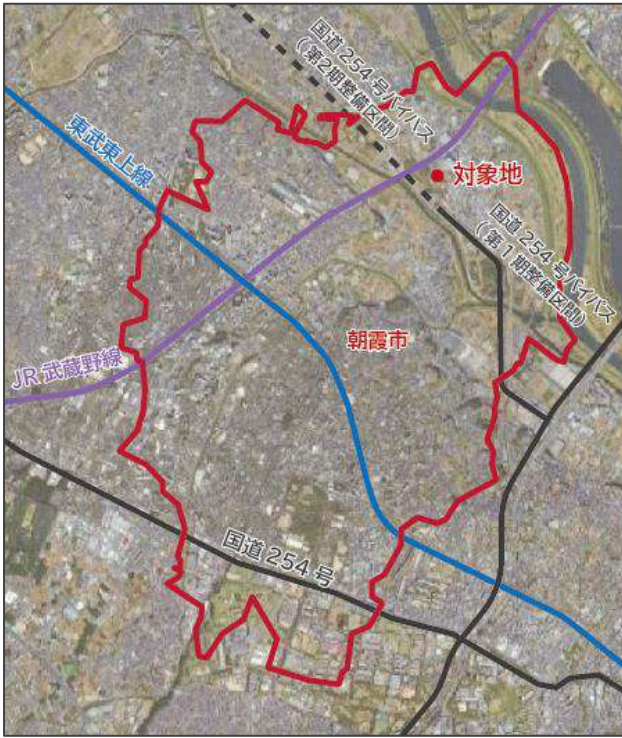


図 対象地位置図(広域図)

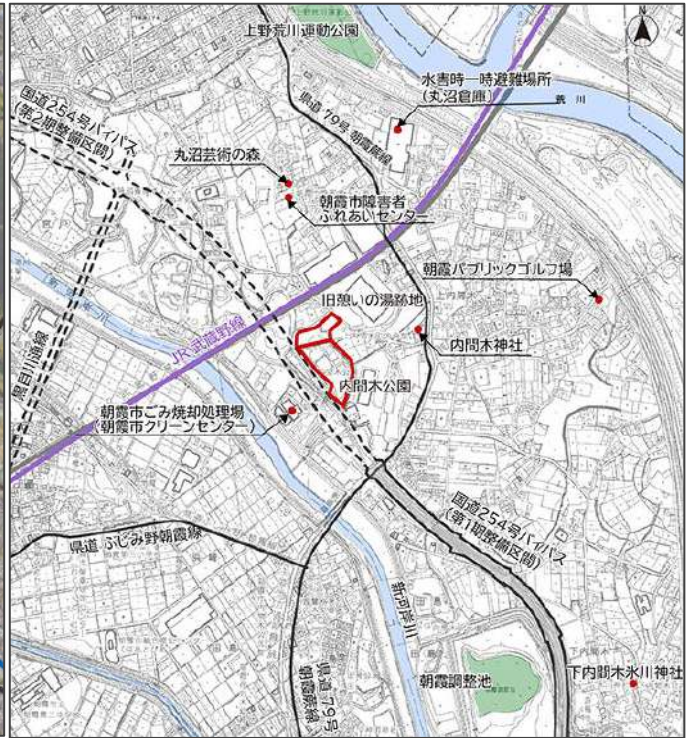


図 対象地位置図(周辺図)

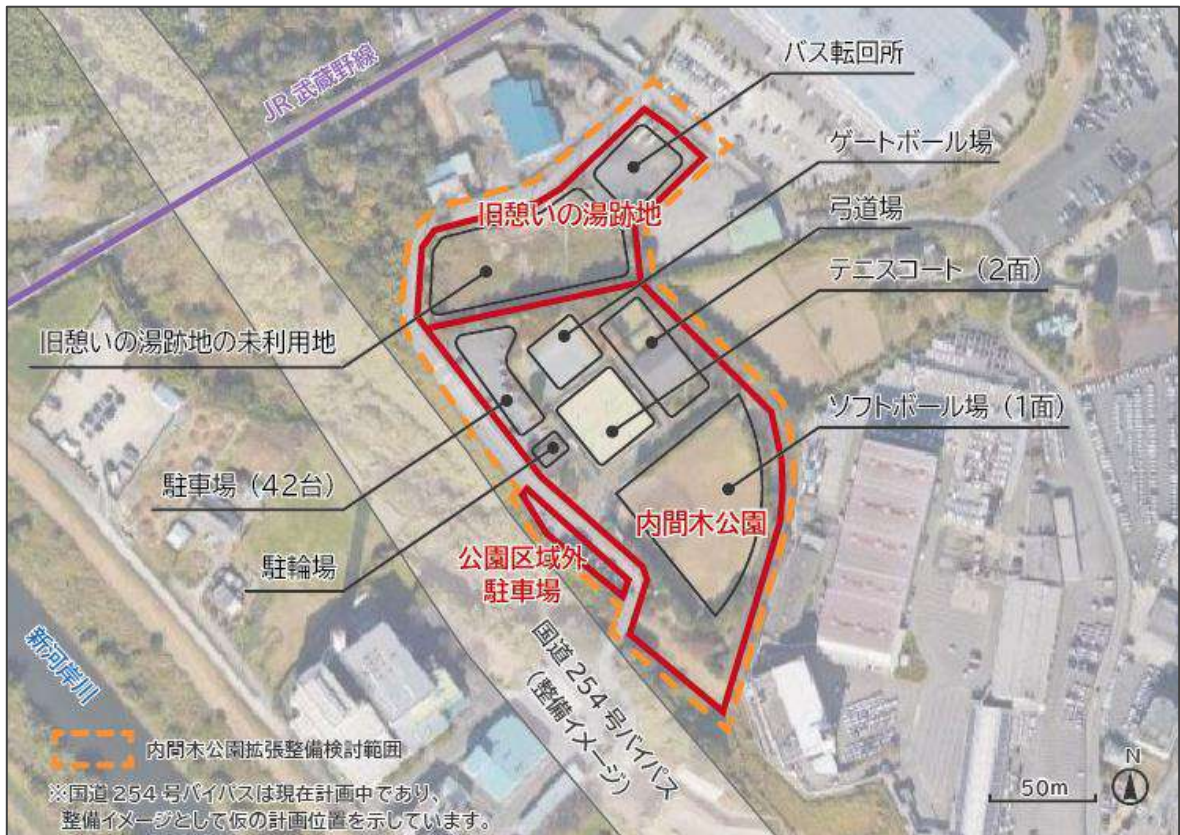


図 対象地位置図(拡大図)

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。



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・将来なっして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=21)		20~29歳 (n=77)		30~39歳 (n=109)		40~49歳 (n=138)		50~59歳 (n=131)		60~69歳 (n=134)		70~79歳 (n=105)		80~89歳 (n=58)		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	69	60.0	77	57.5	101	53.4	46	38.7	38	39.6	19	33.9	0	0.0
3 自動車・バイク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	19	25.8	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 自動車・バイク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)	不満足である	やや不満足である	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	374	-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 こみ・下水・騒音等の衛生や生活環境	835	64	64	228	39	22	418	-13.1
13 近隣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 水害等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 緑豊かな田舎風住地・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界	-36.7	-23.0
5 交通輸送を生かした商業・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し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"> ・ 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 ・ アクセス利便性に乏しく、公園の存在が認知されにくい ・ 国道 254 号バイパス予定地に至近している
	内間木公園の周辺現況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国道 254 号バイパスが整備される ・ 未利用の公有地である旧憩いの湯跡地が隣接している ・ 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
アンケート調査結果	現状の公園認知度	<ul style="list-style-type: none"> ・ 認知度が低い状況である
	望ましい利用ターゲット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
	導入が望ましい機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「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



コンセプト	<p>- 市民と来訪者をつなぐ憩いと交流が生まれる公園 -</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"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 既存スポーツ施設 新規スポーツ施設 (スケボーパーク、バスケコートなど)
② 憩い・自然・遊び	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> みどり・緑地 多目的広場 休憩・飲食施設 遊戯施設
③ 防災・減災	<ul style="list-style-type: none"> 浸水想定区域であることから、災害時(特に浸水時)の一時避難場所としての機能や雨水貯留機能を整備する。 防災備蓄倉庫を整備し、災害時に備える。 	<ul style="list-style-type: none"> 防災備蓄倉庫 多目的広場 一時避難場所となる高台・建築物 災害時の車両搬入経路
④ 広域交流	<ul style="list-style-type: none"> 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。 地域資源の発信の場となる機能・施設を整備する。 	<ul style="list-style-type: none"> 休憩・飲食施設 地元農産物等の物販施設 文化・芸術施設 多目的広場 交流スペース

(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。

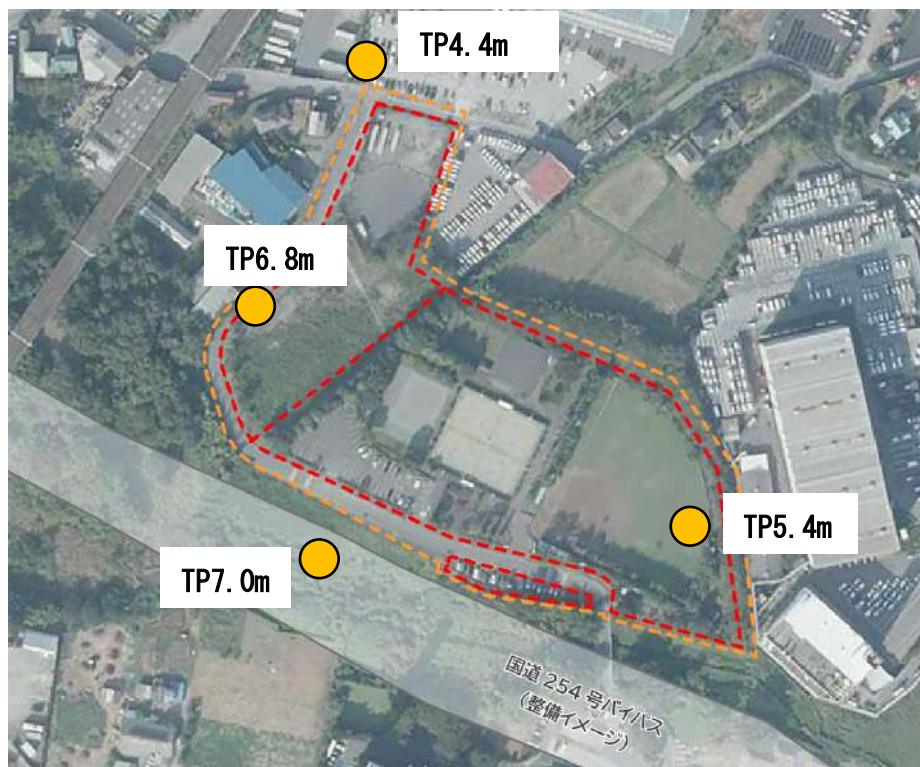
3. 整備内容の検討

(1)現状の敷地に対する課題と対応

項目	現況（課題等）	主な整備内容
施設・機能	<ul style="list-style-type: none"> 敷地北側にはバス転回所が整備されている。 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 地域交通拠点としての機能（バス転回所）を維持する。 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。
敷地造成	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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） 	<ul style="list-style-type: none"> 既存の建築物周辺（弓道場）の現況高を維持する。 接道部分に擦りつくような造成計画を行う。 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。
防災・減災	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の盛土造成を行う。 防災避難用の施設、防災備蓄倉庫を整備する。

※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敷地造成)



整備方針案(①敷地造成)



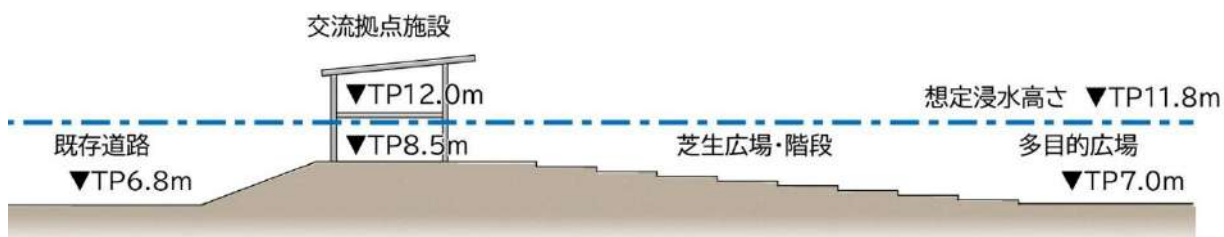
現況(②防災・減災)

- ・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



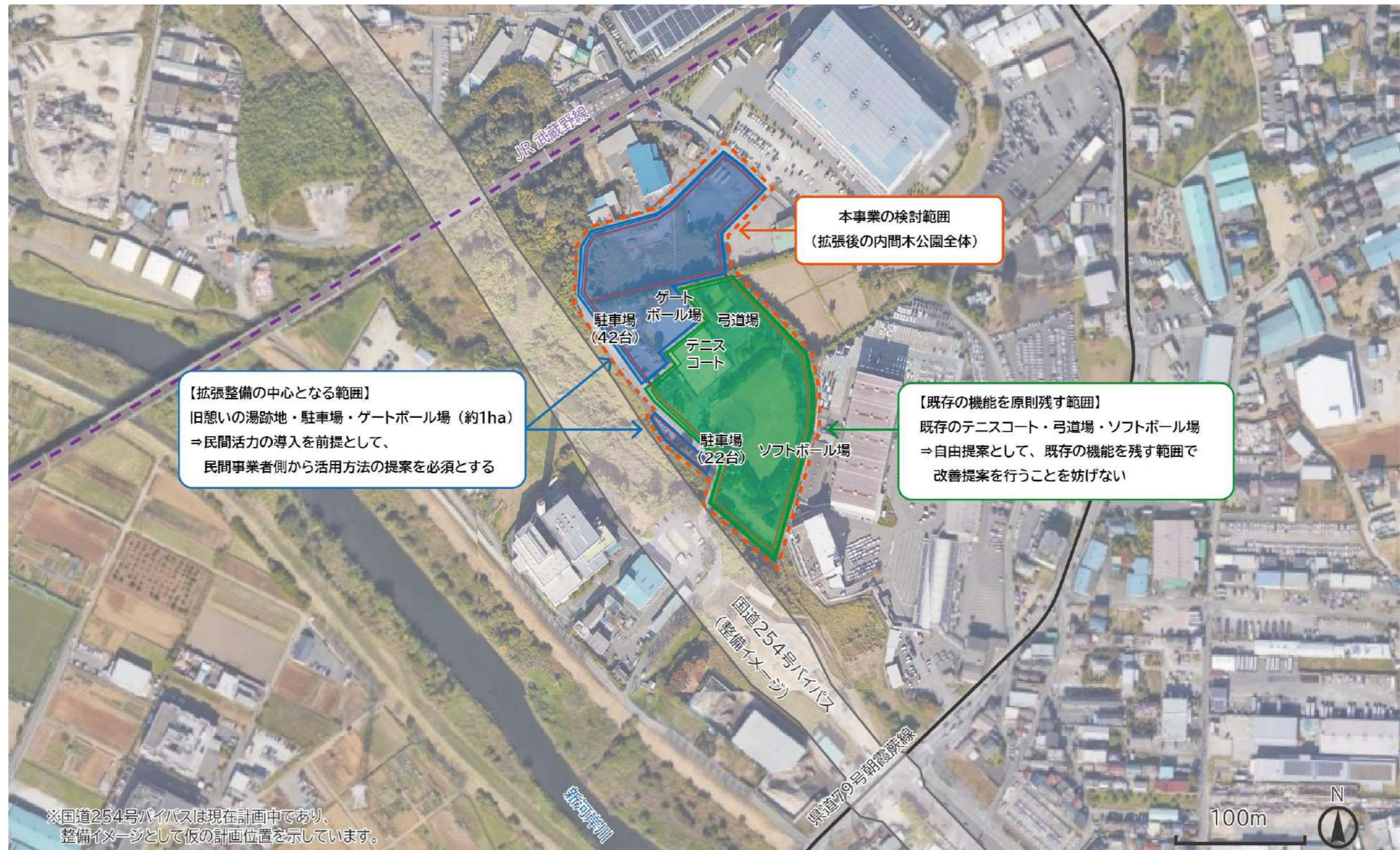
整備方針案(③防災・減災)

- ・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)



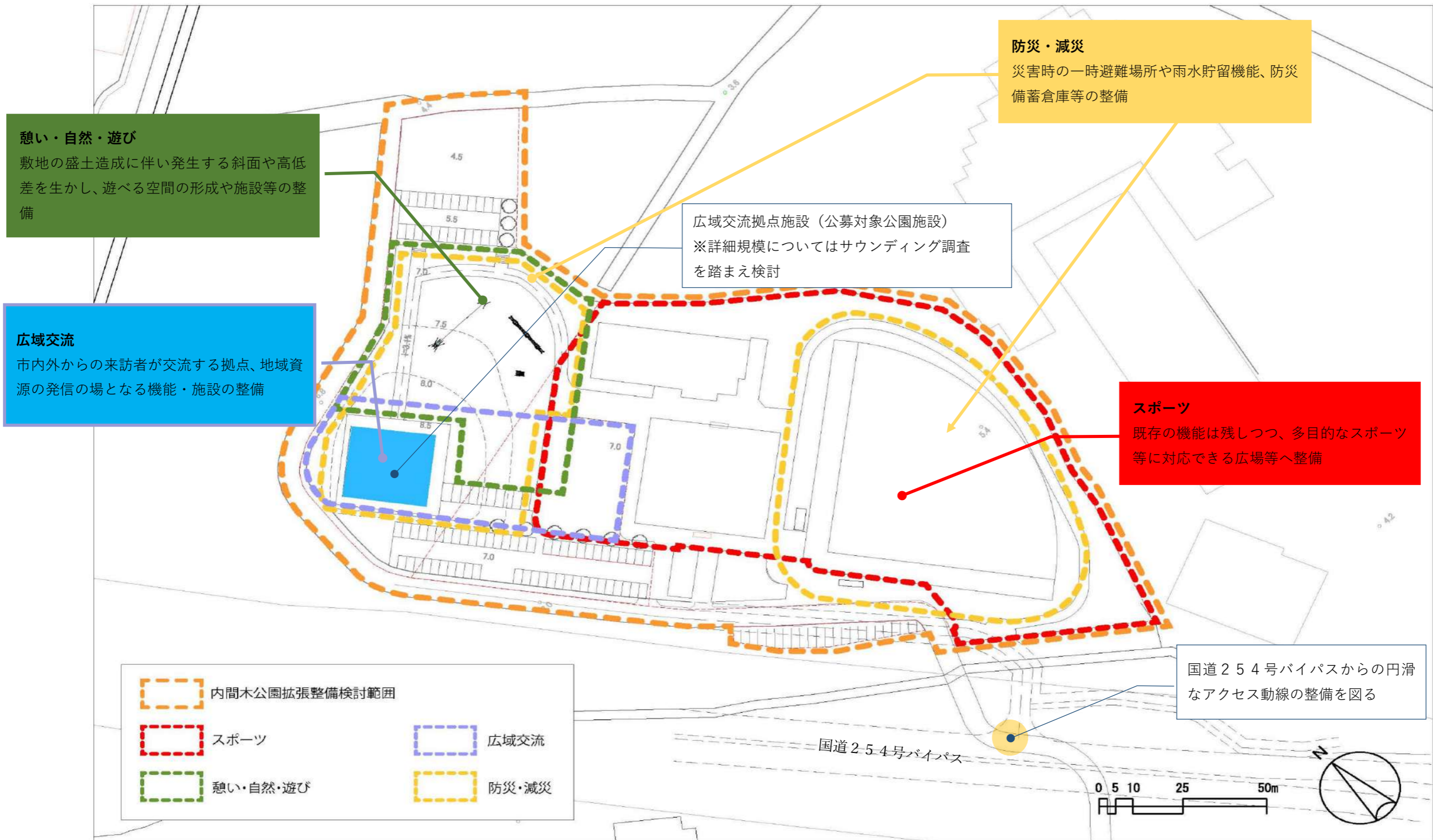
(2)整備内容の検討

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。



※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。

(3)ゾーニング検討案



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」

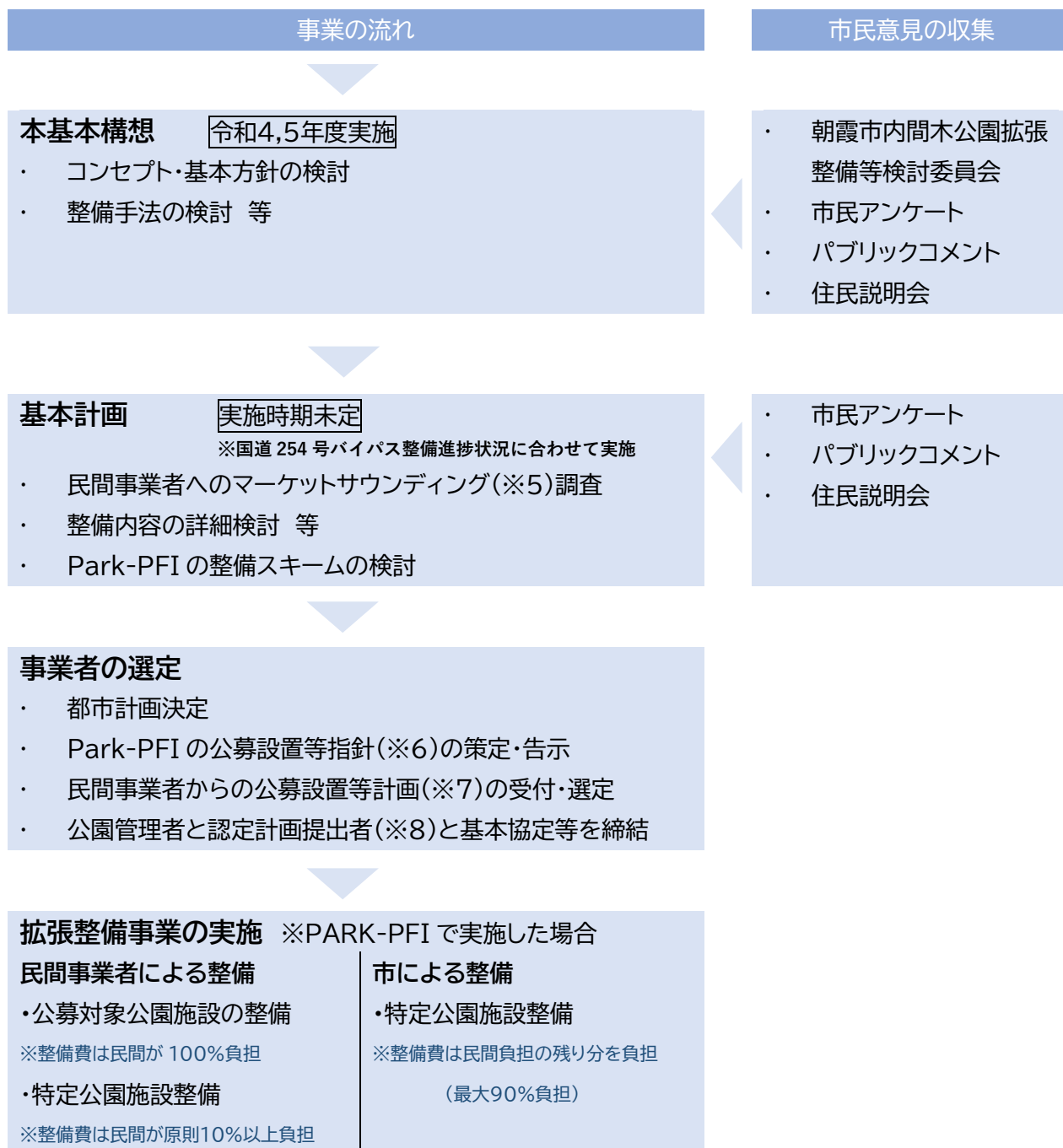
※2:PFI事業を実施する目的に特化して設立された株式会社

※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ット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。
- ・ そのほか、ネーミングライツ等、民間活力の導入に向けた、さらなる工夫についても継続して検討します。
- ・ 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。