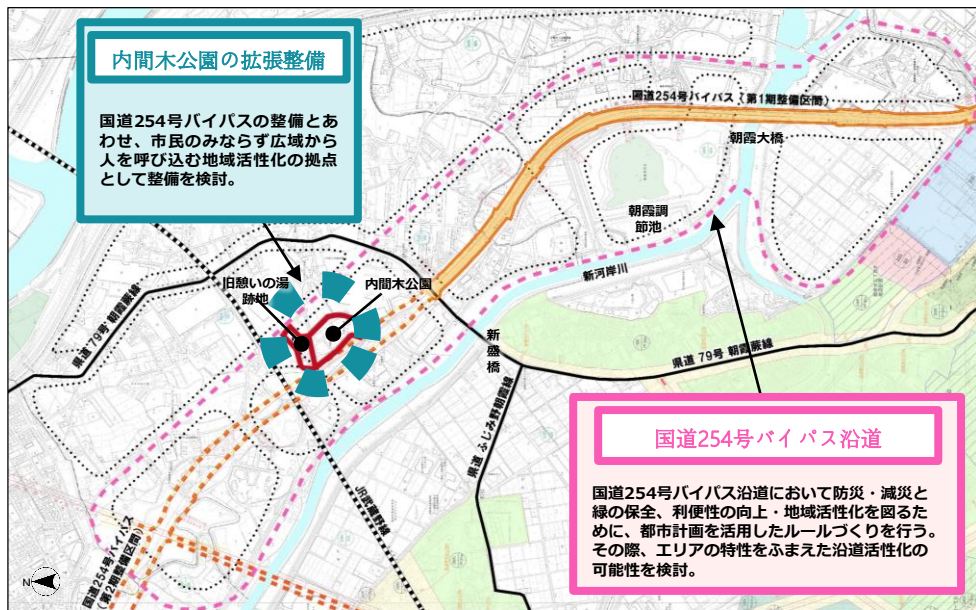


◆バイパス整備を契機とした今後の方向性

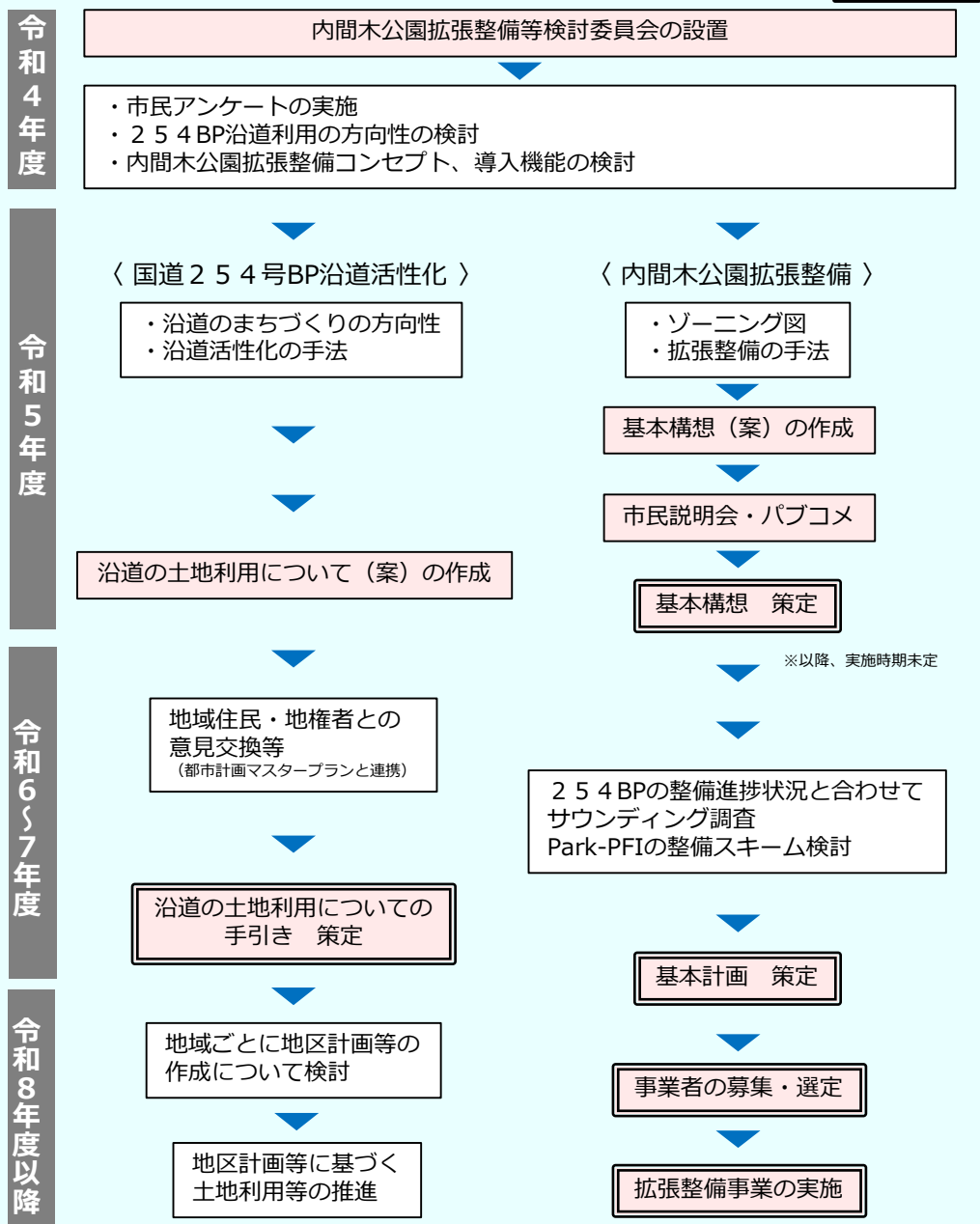
○令和5年度現在、国道254号バイパスの整備が進められており、整備後は、首都圏等からのアクセスが向上し、開発需要の高まりや土地利用の転換が見込まれることから、周辺の自然と調和のとれたまちづくりゾーンとして、**地域の活性化等に資する沿道の土地利用を検討していくことが**求められています。

○一方で、沿道の地域全体が**市街化調整区域**であるほか、川にはさまれた**水害リスクの高い地域**である等の課題もあります。

○このため、防災・減災、緑の保全と、沿道の土地活用による利便性の向上・地域活性化の両立を図るために**都市計画によるルールづくり（地区計画等）を進めます。**また、利便性の向上・地域活性化に向けて、バイパス沿道に位置する**内間木公園及び旧憩いの湯跡地を市内外から人が訪れる交流拠点として位置づけ、拡張整備を行います。**



◆沿道活性化の検討状況



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

令和5年度現在、国道254号バイパスの整備が進められており、整備後は、首都圏等からのアクセスが向上し、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、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沿道の土地利用を検討していくことが求められています。特に、バイパス沿道に位置する貴重な公有地である内間木公園について、市内外から人を呼び込む地域活性化の拠点として位置づけ、隣接する旧憩いの湯跡地を含めて拡張整備を行うことを検討しています。

本基本構想においては、内間木公園の拡張整備にあたり、地域の活性化や魅力の発信、地域防災力の向上等に資する公園のコンセプトや、必要な機能、整備手法等の検討を行い、今後の整備に向けた基本的な考え方などを取りまとめます。

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%)

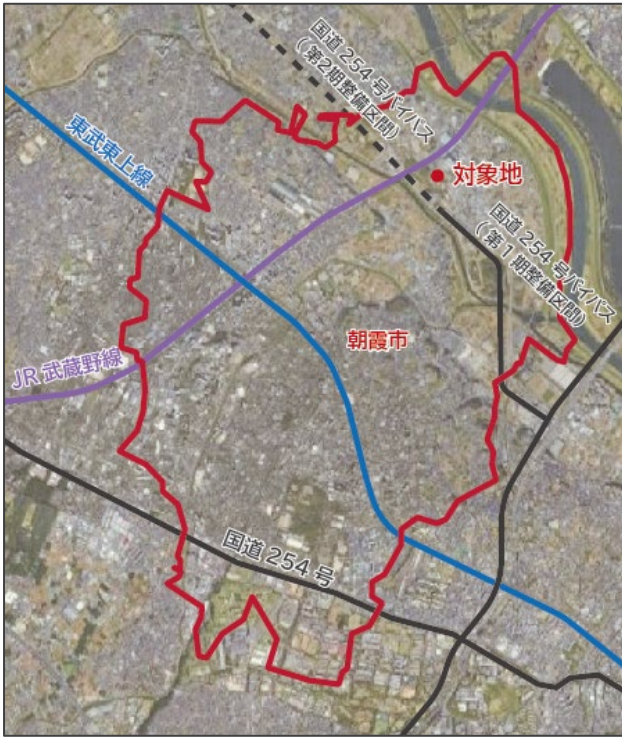


図 対象地位置図(広域図)

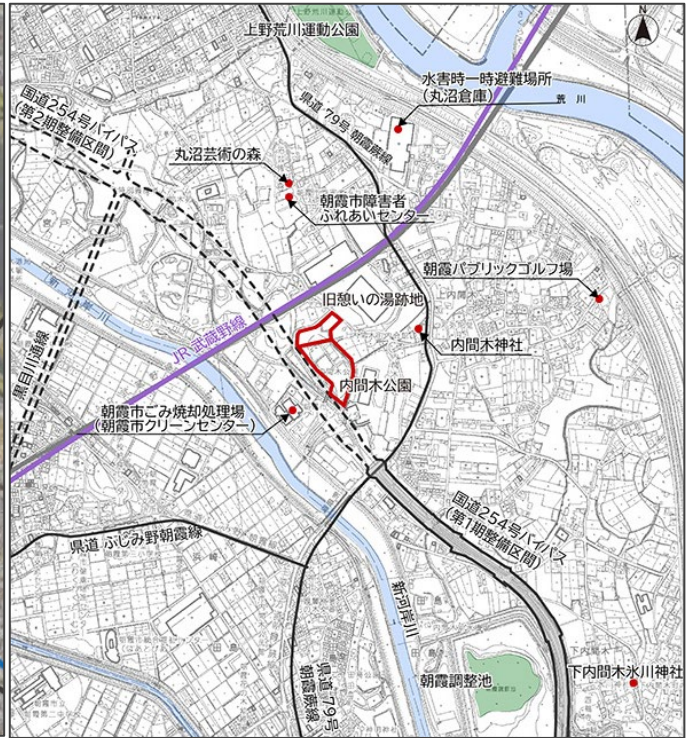


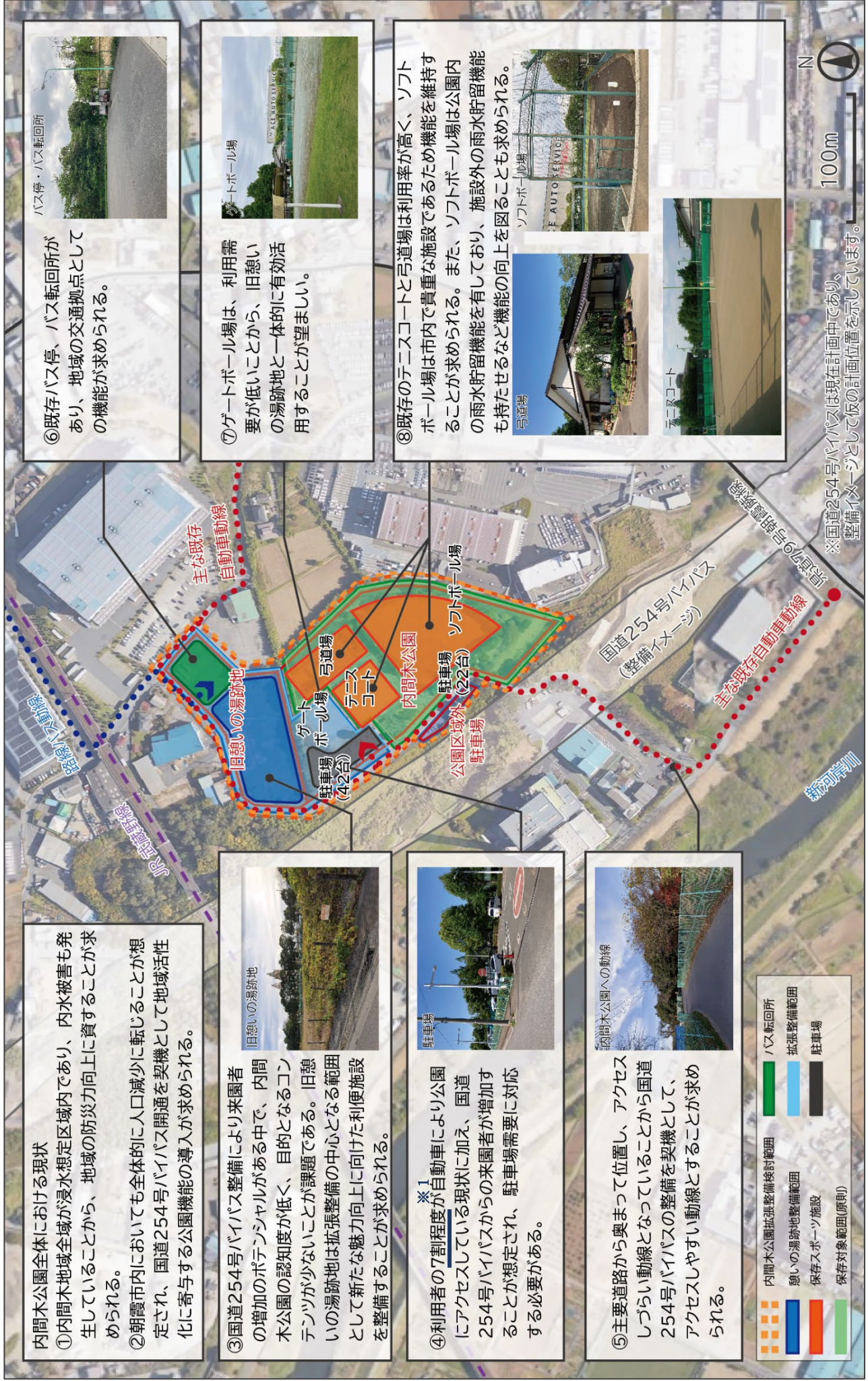
図 対象地位置図(周辺図)



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。



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、内水被害も発生していることから、地域の防災力向上に資す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。



旧憩いの湯跡地

③国道254号バイパス整備により来園者の増加のポテンシャルがある中で、内間木公園の認知度が低く、目的となるコンテナ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利便施設を整備することが求められる。



駐車場

④利用者の^{※1}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。



内間木公園への動線

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	バス転回所
憩いの湯跡地整備範囲	拡張整備範囲
保存スポーツ施設	駐車場
保存対象範囲(原則)	

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。



バス停・バス転回所

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。



ゲートボール場

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機能を有しており、施設外の雨水貯留機能も持たせるなど機能の向上を図ることも求められる。



弓道場

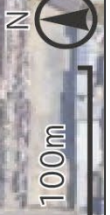


ソフトボール場



テニスコート

※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

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。

■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

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。

■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

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。

■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

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ニーズがあることが推察されます。

■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=24)		20~29歳 (n=77)		30~39歳 (n=109)		40~49歳 (n=138)		50~59歳 (n=191)		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	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

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。

■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
	加重点		-100	-50	0	50	100	-	
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	買い物の利便性	836	119	133	167	29	14	374	-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

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 文化と交流
---------	-----------------------------------

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、内水被害が頻発する地域であることから、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 文化と交流	<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。

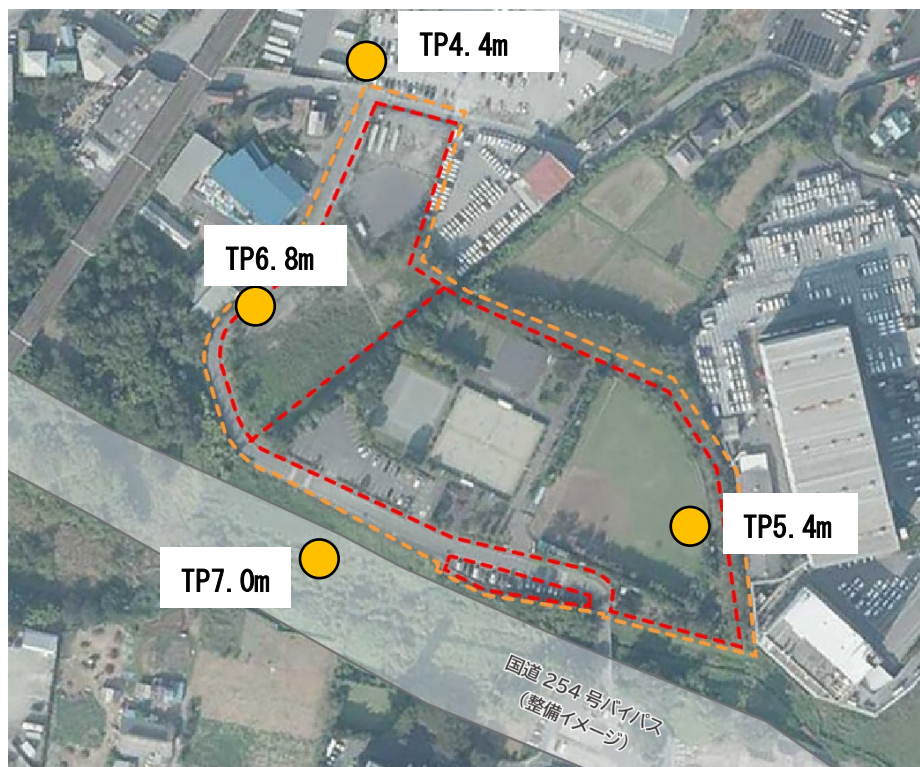
3. 整備内容の検討

(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"> 敷地北側にはバス停と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を維持する。 サブコンセプトに沿った文化と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。 	<ul style="list-style-type: none"> 既存の建築物周辺（弓道場）は現況高を維持する。 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)



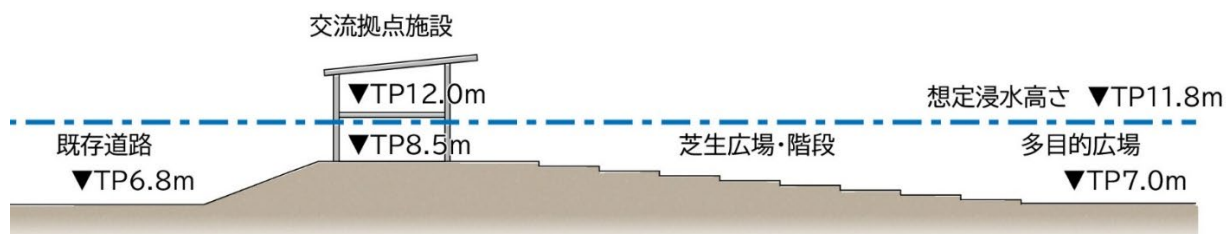
現況(②防災・減災)

- ・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)

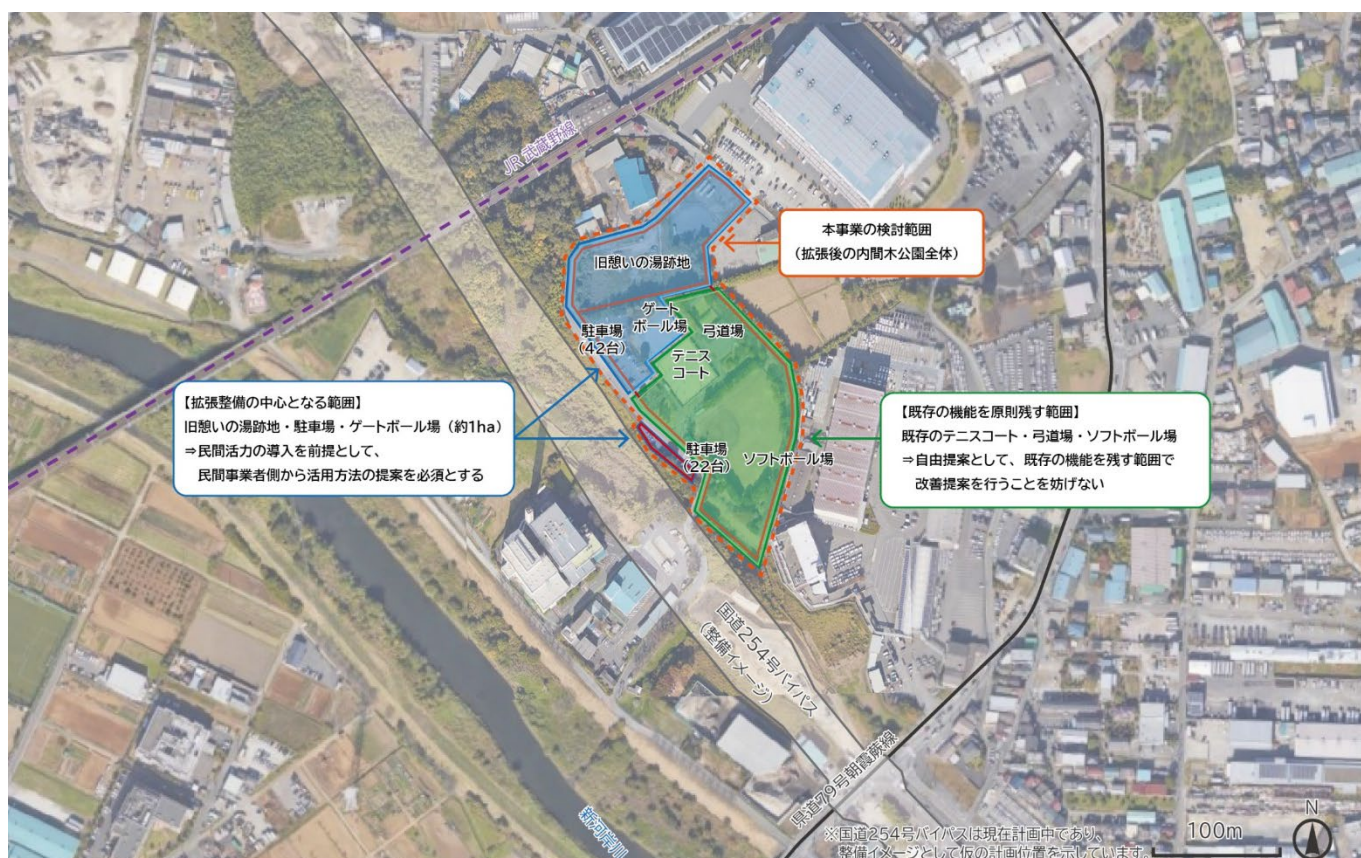


(2)整備内容の検討

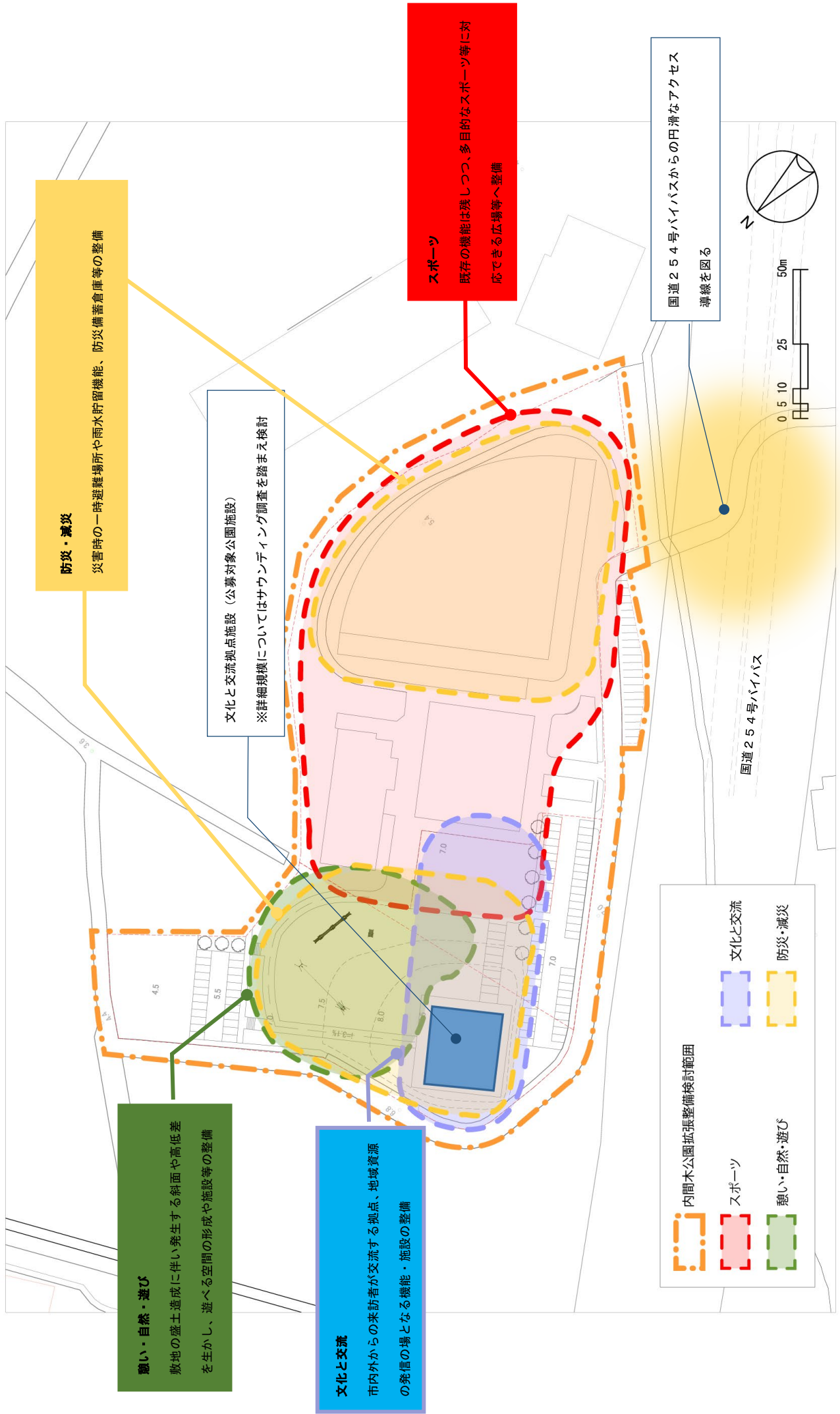
内間木公園を市内外から人が訪れる交流拠点として整備内容を検討していくために、ある程度まとまった敷地を整備することが望ましいと考えられます。

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。



(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)」を比較検討し、「設置許可」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
民間事業者の回収方法	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 Operation):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	○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替率の特例、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といった場合には、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とす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いふ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者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きの簡略化を図ることができ。 ・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	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くない。	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

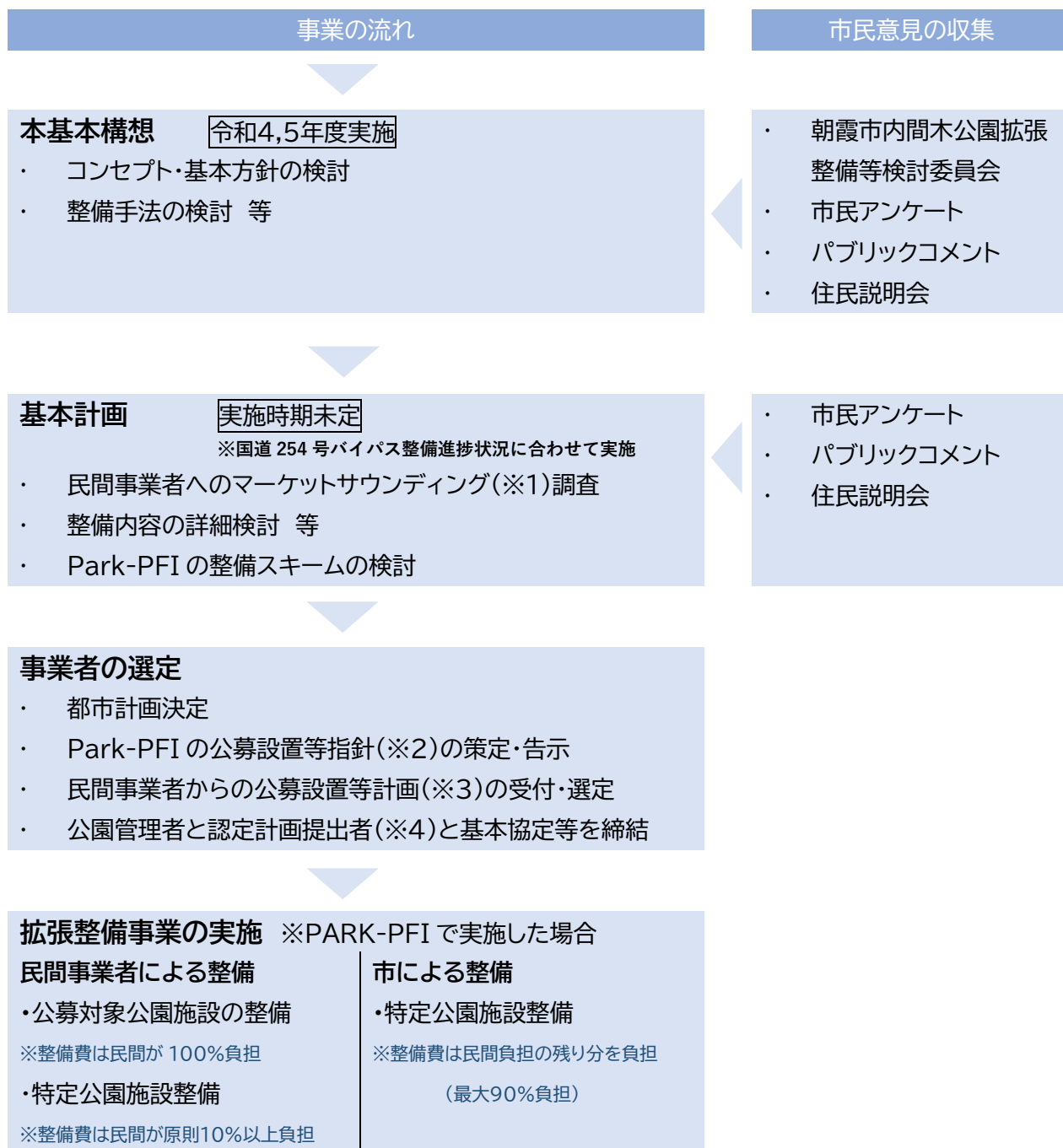
※3:行政(公共団体等)が資金調達と施設所有を行う一方で、民間事業者に施設

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。



※1: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

※2: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

※3: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

※4: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費用分担、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状況の中で、拡張整備の実施時期についてはバイパス整備の進捗と整合を図る必要があります。
- ・ 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ため、県への協議が必要となります。

内間木公園拡張整備 基本構想（素案） 概要

1. 基本構想素案の概要

令和5年度現在、国道254号バイパスの整備が進められており、整備後は、首都圏等からのアクセスが向上し、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、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沿道の土地利用を検討していくことが求められています。**

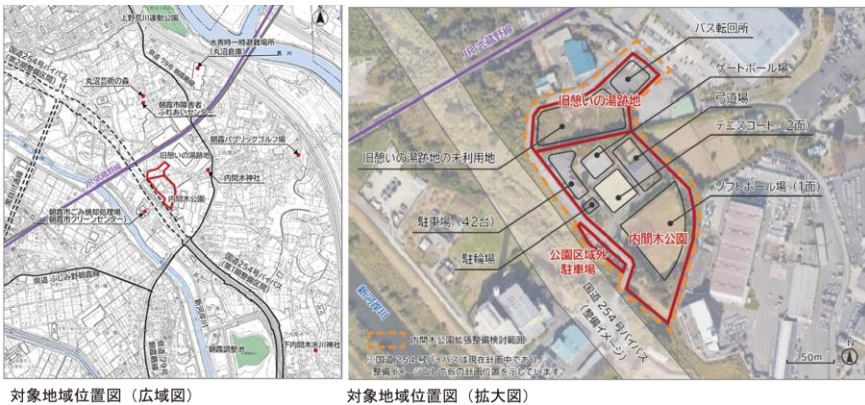
特に、バイパス沿道に位置する貴重な公有地である内間木公園について、市内外から人を呼び込む地域活性化の拠点として位置づけ、隣接する旧憩いの湯跡地を含めて拡張整備を行うことを検討しています。

本基本構想においては、内間木公園の拡張整備にあたり、地域の活性化や魅力の発信、地域防災力の向上等に資する公園のコンセプトや、必要な機能、整備手法等の検討を行い、今後の整備に向けた基本的な考え方を取りまとめます。

・内間木公園の概要
公園種別 近隣公園
開設公園面積 16,847.70㎡

・旧憩いの湯跡地の概要
面積 7,022㎡

・公園区域外駐車場の概要
面積 360㎡



2. 市民アンケート調査結果の概要

○調査概要

- ・内間木公園拡張整備に際し、市民の意向を把握するためにアンケート調査を実施
- ・対象：市内在住の15歳以上の方3000名に郵送にて調査（回答率29.5%）

○主な調査結果の概要

<内間木公園の現況について>

・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、市内の認知度・利用率は低い。

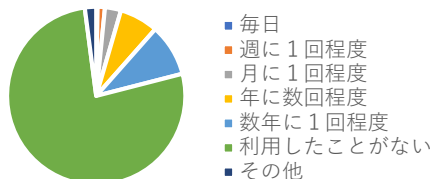
<内間木公園の拡張整備について>

・利用者のターゲットとしては「朝霞市民」が最も高いが、「近隣市」や「バイパスを利用した首都圏」等広域から利用者を呼び込むことについても回答が多い。

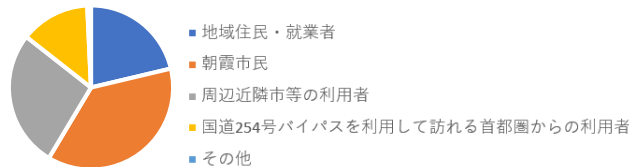
・拡張整備における望ましい導入機能として、「地域住民、就業者の憩いの場、子供の遊び場等」「浸水想定区域の防災拠点」を望む回答が多い。なお「現状のスポーツ施設を中心とした機能」については、全体での回答は少数であるものの、若年層や内間木地域外からのニーズは比較的高い。

・内間木地域の満足度に関する調査では、「自然環境の豊かさ」「地域の歴史・文化・芸術の拠点」がプラスの評価となっており、地域資源としての活用が見込まれる。

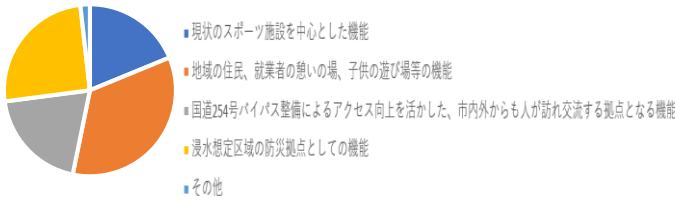
Q. 内間木公園を利用したことはありますか。



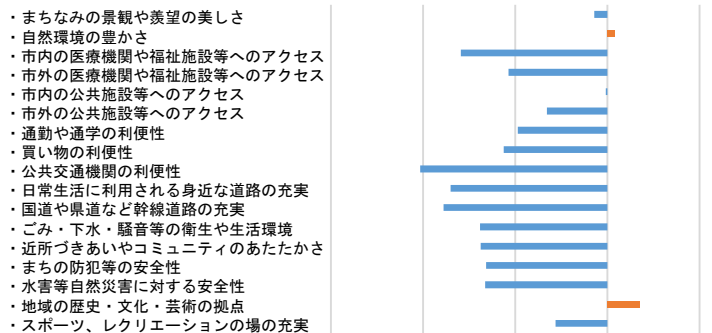
Q. 拡張整備後の公園は主に、どのような人が利用する公園が望ましいですか。（複数回答可）



Q. 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）



Q. 内間木地域について、下記にあげたものについて、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）



3. 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	内容
	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

— 市民と来訪者をつなぐ憩いと交流が生まれる公園 —

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。

・サブコンセプトと導入施設例 ※写真はイメージ

スポーツ



(参考：メーカー事例
※長谷川体育施設様)

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。

(例)
・既存スポーツ施設
・新規スポーツ施設
(スケボーパーク、バスケットコートなど)

防災・減災



(出典：PARKFUL HP)

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。

(例)
・防災備蓄倉庫
・多目的広場
・一時避難地となる高台・建築物
・災害時の車両搬入経路

憩い・自然・遊び



(出典：世田谷区HP)

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。

(例)
・みどり・緑地
・多目的広場
・休憩・飲食施設
・遊戯施設

文化と交流



(出典：しぶきたパートナーズHP
※P-PFI 事例)

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。

(例)
・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

4. 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。

(3) 公募設置管理制度の活用を検討

便益施設等の整備にあたっては、民間活力による施設の建設、維持管理及び運営に係る手法として、Park-PFIなどの民間活力を活用することを前提に検討を進める。

(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。

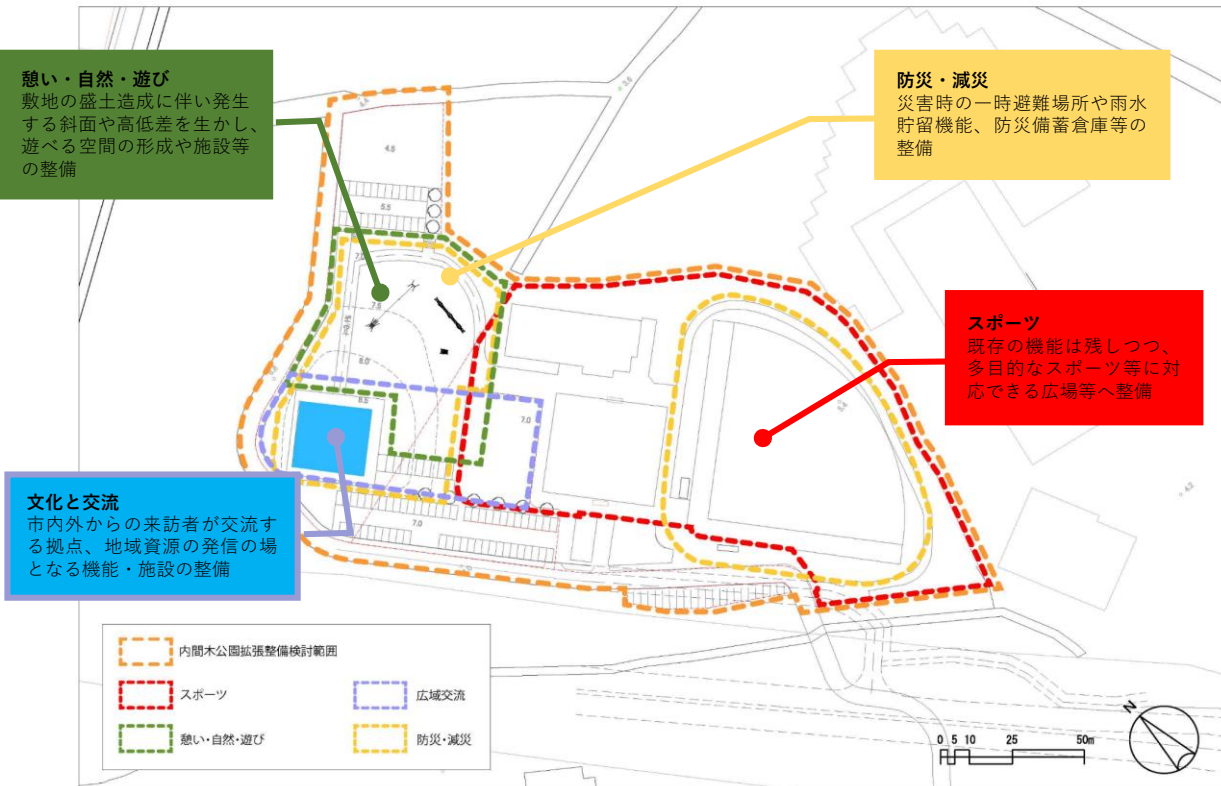
5. 整備範囲とゾーニング図

【拡張整備の中心となる範囲】

旧憩いの湯跡地・駐車場・ゲートボール場（約1ha）
⇒民間活力の導入を前提として、民間側から活用方法の提案を必須とする

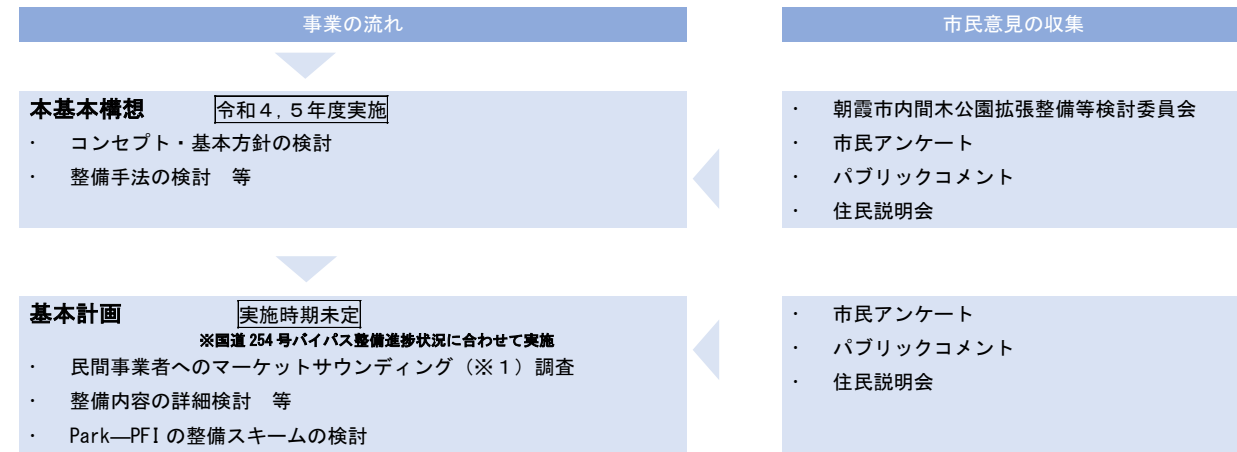
【既存の機能を原則残す範囲】

既存のテニスコート・弓道場・ソフトボール場
⇒自由提案として、既存の機能を残す範囲で改善提案を行うことを妨げない



6. 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。



事業者の選定

- 都市計画決定
- Park-PFIの公募設置等指針(※2)の策定・告示
- 民間事業者からの公募設置等計画(※3)の受付・選定
- 公園管理者と認定計画提出者(※4)と基本協定等を締結

拡張整備事業の実施 ※Park-PFIで実施した場合

民間事業者による整備	市による整備
<ul style="list-style-type: none"> 公募対象公園施設の整備 特定公園施設整備 	<ul style="list-style-type: none"> 特定公園施設整備
※整備費は民間が100%負担 ※整備費は民間が原則10%以上負担	※整備費は民間負担の残り分を負担 (最大90%負担)

- ※1：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
- ※2：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
- ※3：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
- ※4：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

(参考) 公募設置管理制度 (P-PFI) 概要

- 都市公園において飲食店、売店等の公園施設(公募対象公園施設)の設置又は管理を行う民間事業者を、公募により選定する手続き
- 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、事業者には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



Park-PFIの活用によって促される効果

- 公園管理者側** 公共部分の整備に収益を充当させる仕組みが法定化され、選定プロセスが明確化になったことで、民間が参入しやすくなり、効果的・効率的な公園の再整備が促進される
- 事業者側** 法律に基づく各種特例措置によって、公園という立地環境を活かしつつ、長期的な戦略をもって安定的な施設運営を行うことが可能となる
- 公園利用者側** 公園の利便性が向上するとともに、公園の周辺も含めたエリアの魅力向上につながる