

狭山台地区近隣公園に関するサウンディング調査

公園概要資料

《項目》

- 01 | 事業の背景・目的
- 02 | 事業対象地の概要
- 03 | 基本的な考え方
- 04 | 事業の想定

入間市 都市整備部 都市計画課

- 狭山台地区は、入間市中心部に位置し、圏央道入間ICに隣接しており、その立地条件を活かした工業地の開発整備と、近隣の住宅地開発を目的とした土地区画整理事業により、産業と住環境が調和したまちづくりを進めてきました。
- 狭山台地区近隣公園は、土地区画整理事業により計画され、平成28年度に基本計画を策定しましたが、その後事業化に至っておらず、令和5年現在も未供用となっています。
- そこで、効率的な公園整備を目的として、パークPFI等制度による**民間事業者の資金・ノウハウ等**を活用した**官民連携事業の実現**を検討しています。
- また、開発ポテンシャルの高い立地条件を活かした土地の有効活用を図るため、**立体都市公園制度**を活用して**商業施設等の施設と都市公園を一体的に整備すること**を併せて検討しています。

◇狭山台土地区画整理事業

- 入間市の都市づくりの一環として、平成5年度から平成30年度にかけて行われた新市街地開発事業
- 本地区の位置が武蔵工業団地に隣接及び首都圏中央連絡道路入間インターチェンジに近接していることにより、工業系の土地利用としての開発ポテンシャルが高く、入間市における複合機能都市の一翼を担う地区です。
- 工業地の開発および就業者等の住宅地の開発を図り、都市計画道路等の公共施設を整備して、土地利用の促進を図ることを目的としています。
- 施行面積は、81.24haです。そのうち、工業A地区は約45.4ha、工業B地区は約1.9ha、中高層地区は約12.3ha、低層地区は約21.6haです。



①入間市の概要

- 埼玉県南西部に位置し、**都心から40km圏内**にある。
- 市域の約10分の1を占める茶畑では、日本三大銘茶のひとつである**狭山茶**を生産している。
- 加治丘陵と狭山丘陵、市内を流れる3本の河川が、自然豊かなまちなみを形作っている。
- **国道16号**をはじめ、国道4路線や**圏央道入間IC**があり、首都圏へのアクセスのみならず、広域的にも**利便性の高い交通網が形成**されている。

▼入間市の概要

市面積	44.69km ²
人口	145,651人 (令和2年国勢調査)
世帯数	61,222世帯 (令和2年国勢調査)

▼①狭山茶の茶畑



▼②加治丘陵



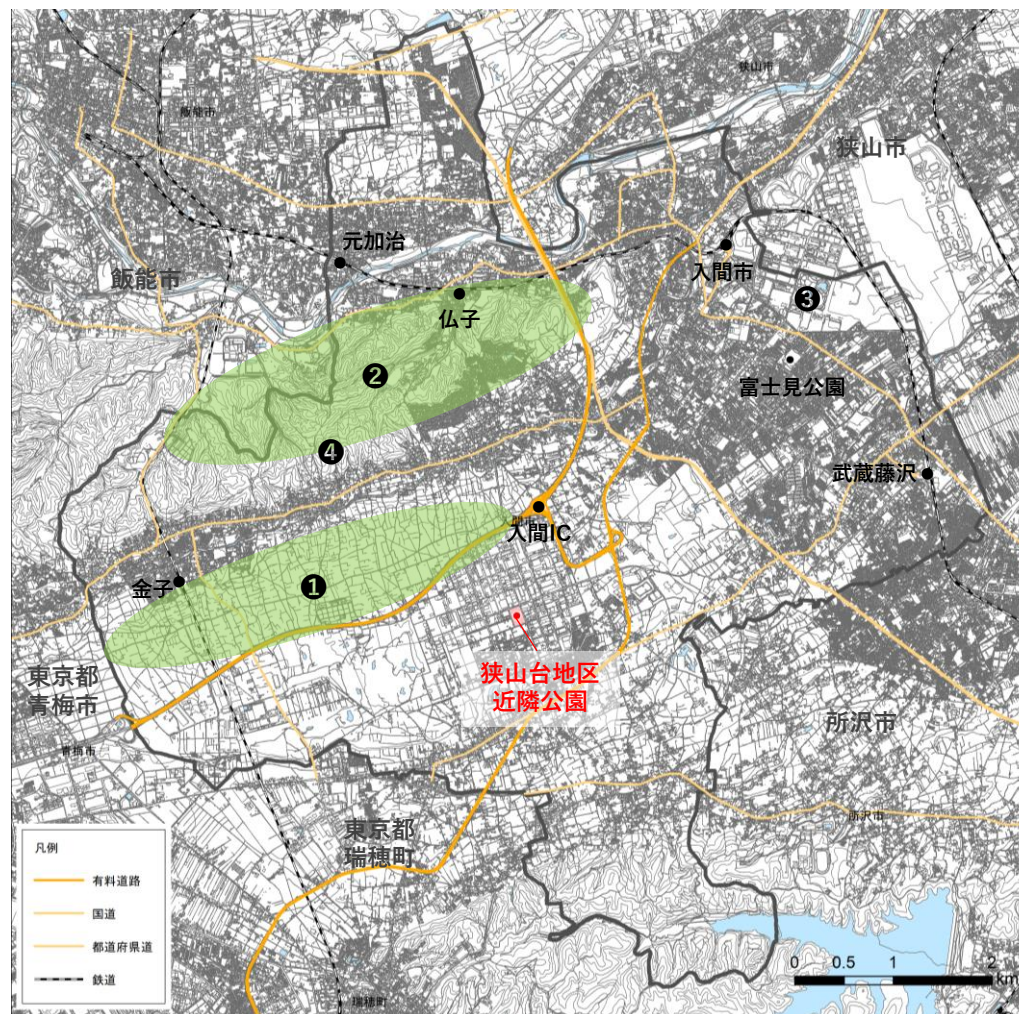
▼③彩の森入間公園



▼④桜山展望台



▼狭山台地区近隣公園の位置



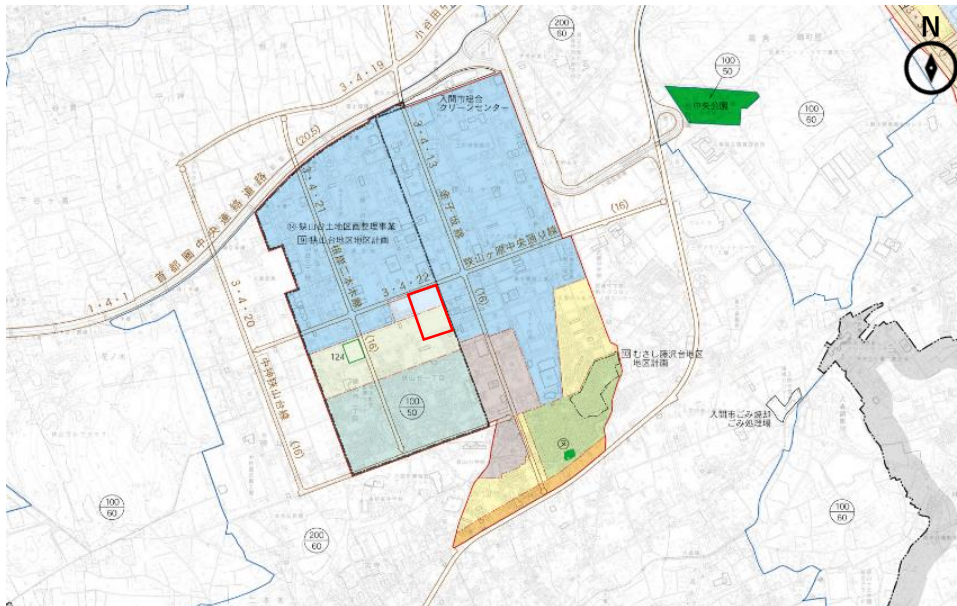
②事業対象地「狭山台地区近隣公園」用地の概要

- 事業対象地である「狭山台地区近隣公園」用地は、約2.15haの近隣公園として、土地区画整理事業により計画されました。
- 事業対象地の用途地域は、北側は「工業地域」、南側は「第二種中高層住居専用地域」になっています。店舗等について、工業地域は床面積が10,000㎡以下のもの、第二種中高層住居専用地域は2階以下で床面積が1,500㎡以下のものを建築することが認められているなど、様々な種類の建築物を建てることのできる土地となります。

▼狭山台地区近隣公園の概要

公園面積	2.15ha
所在地	入間市狭山台一丁目102
都市計画	区域区分：市街化区域 用途地域：北側⇒工業地域 南側⇒第二種中高層住居専用地域 (いずれも容積率200%、建ぺい率60%) その他の地区計画等：土地区画整理区域、狭山台地区地区計画
公園種別	近隣公園

▼公園周辺の用途地域



出典：入間市HP

▼用途地域による建築物の用途制限の概要

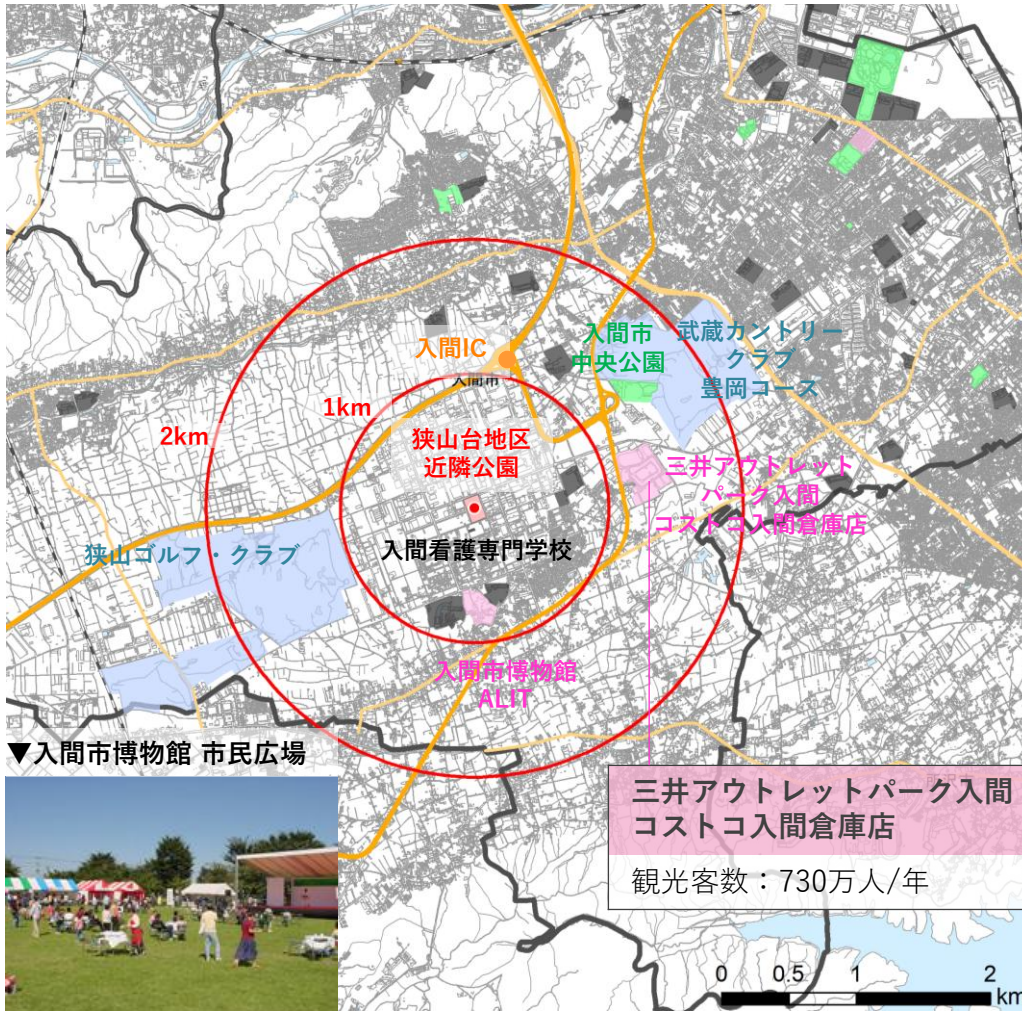
用途地域内の建築物の用途制限	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり。
店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、 建具屋等のサービス業店舗のみ。 2階以下
店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	④	② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、 損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業店舗のみ。 2階以下
店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	③	④	○	○	○	×	○	○	○	④	③ 2階以下 ④ 物品販売店舗及び飲食店を除く。 ■ 農産物直売所、農家レストラン等ののみ。 2階以下
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	④	
店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	
事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲2階以下
事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下
遊戯施設 ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下
カラオケボックス等	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	▲	▲	×	▲10,000㎡以下
麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券売所等	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	▲	×	×	▲10,000㎡以下
風俗施設 劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	×	×	×	▲客席及びナイトクラブ等の用途に 供する部分の床面積200㎡未満
キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲個室付浴場等を除く。
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
公共施設・病院・学校等 巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
病院	×	×	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	
公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下

出典：東京都都市整備局HP（一部抜粋）

③周辺概況

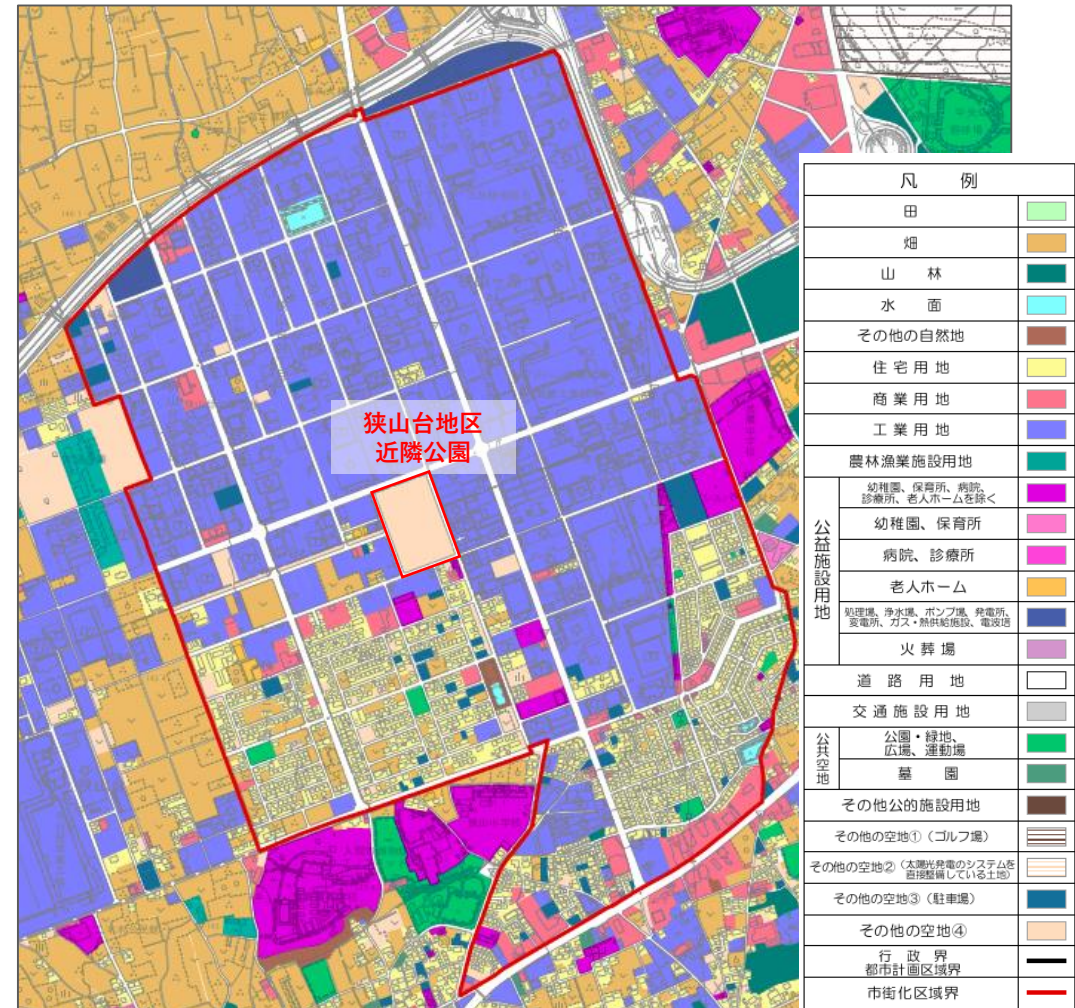
- 事業対象地がある入間市中心部は、圏央道入間ICがあり、**交通の利便性が高いエリア**となります。
- 事業対象地が隣接している武蔵工業団地は、**入間市の中心拠点（工業）**として市の産業を支えています。狭山台土地区画整理事業で整備された工業地と合わせ、事業対象地の周辺には多くの工場が集積しています。
- 周辺には**大型商業施設**が立地し、**市外から人を呼び込む商業拠点を形成**しています。また、**入間看護専門学校**などの学校や、夏祭りなどにも会場提供している市民広場を有し、市民の交流と憩いの場となっている**入間市博物館ALIT**が立地しています。

▼周辺概況マップ



画像出典：入間市博物館HP

▼土地利用現況図

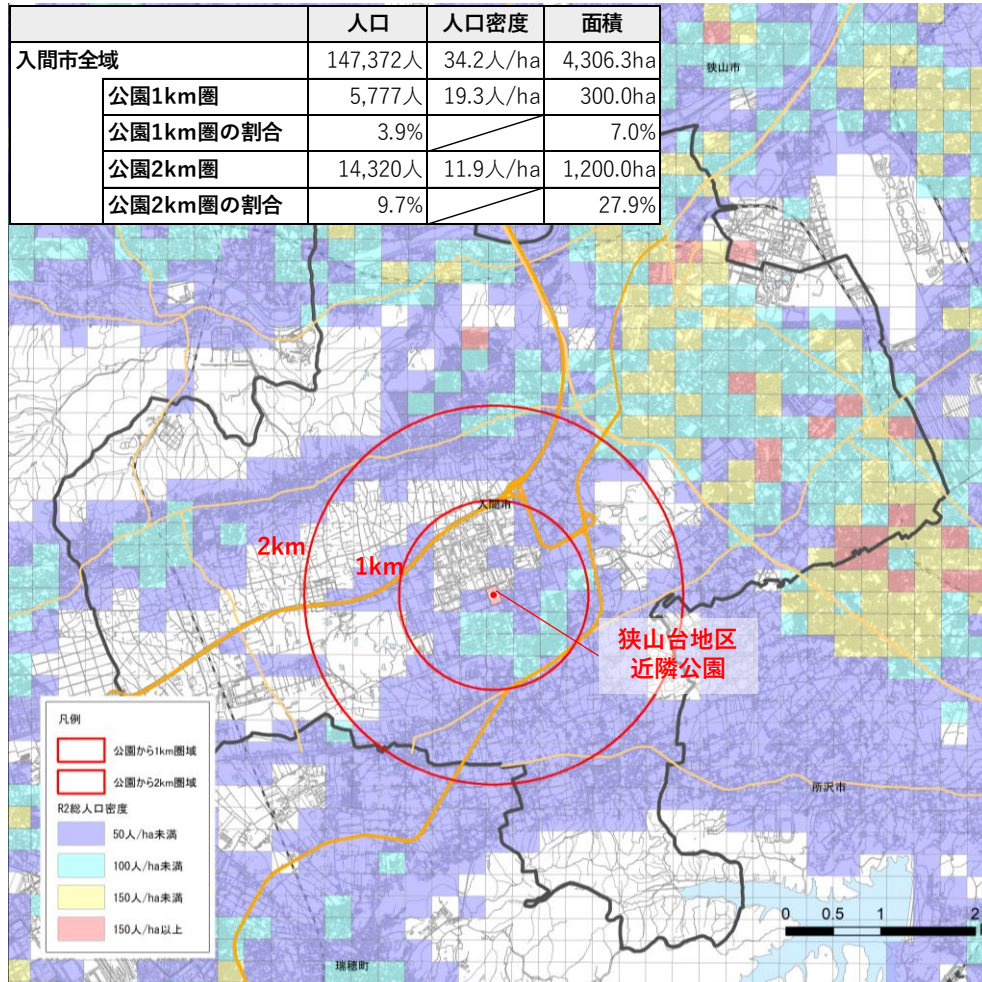


出典：入間市都市計画基礎調査

④周辺概況〈ターゲットの規模〉

- 本事業のターゲットには、周辺に立地する**工場の従業員や地域住民**が考えられる他、交通利便性を活かした**広域からの集客にも期待**できます。
- 人口密度をみると、対象地の南側では人口密度が50人/haを超えており、居住が集積していることが分かります。また、従業員数をみると、対象地周辺では従業員密度が30人/haを超えており、1km圏には市内の約9%の従業員が働いていることが分かります。

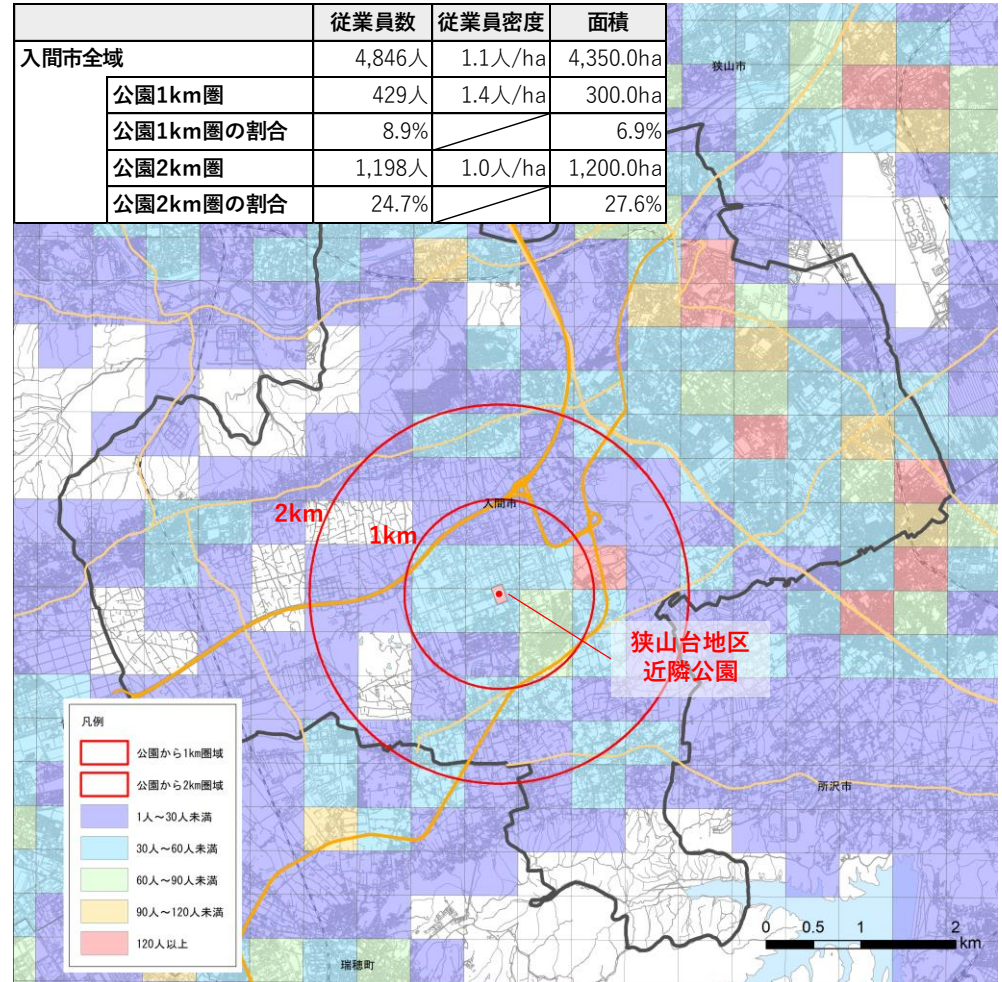
▼令和2年度人口密度（250mメッシュ）



※公園周辺は、公園1km圏、2km圏にある250mメッシュを集計。
※面積はメッシュ数（重心が入間市行政区域内のもの）を集計。

出典：令和2年国勢調査

▼平成28年度従業員数（500mメッシュ）



※公園周辺は、公園1km圏、2km圏にある500mメッシュを集計。
※面積はメッシュ数（重心が入間市行政区域内のもの）を集計。

出典：平成28年経済センサス活動調査

①市民ニーズ

〈アンケート調査〉

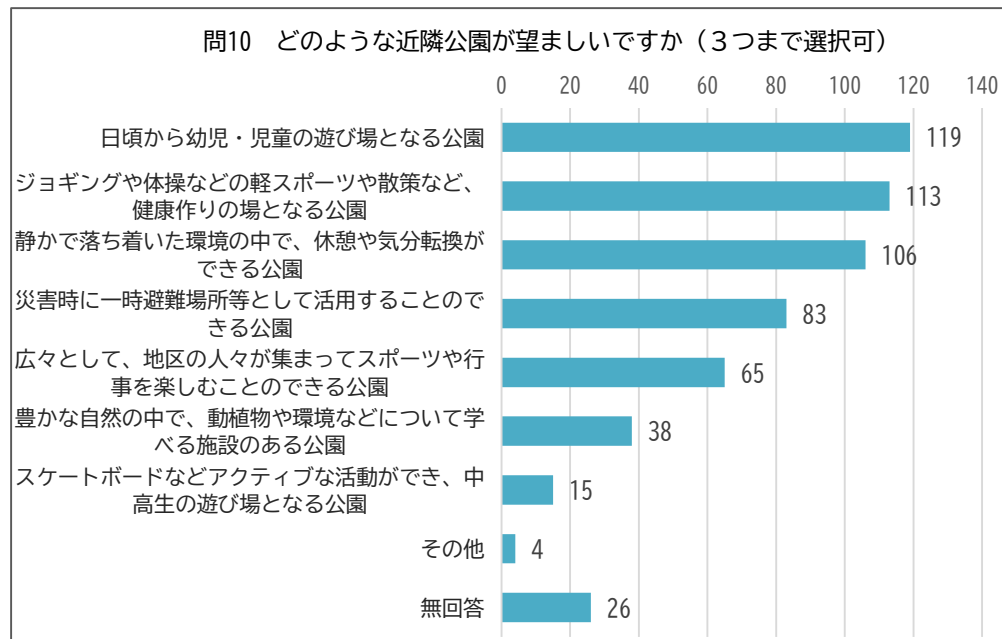
- 平成28年度に基本計画の策定に向けて、地区住民を対象としたアンケートを実施しています。

対象：地区住民（狭山台自治会・みどり台自治会）、
13の工業系事業所

回答数：238

◇問10 どのような近隣公園が望ましいですか

「日頃から幼児・児童の遊び場となる公園」を望む意見が一番多く、次いで「ジョギングや体操などの軽スポーツや散策など、健康づくりの場となる公園」、「静かで落ち着いた環境の中で、休憩や気分転換ができる公園」であった。



〈住民説明会〉

- 平成28年12月および平成29年2月に、住民説明会を実施しています。
- 住民説明会では、子供の安全で安心な遊び場に対する要望が多く挙げられたほか、一時避難場所としての活用や大人の休憩スペースの確保、駐車場・駐輪場の整備などについても求められていた。

◇子供の遊び場

- それぞれの年代の子どもがそれぞれの遊びを安全に楽しめる公園
- ちびっ子広場の安全性確保（飛び出し・年齢別ゾーン、静と動の共存できる公園）
- 子どもが裸足で遊べる衛生的に安心な場
- 競技目的ではないボール遊びへの対応（キャッチボール・サッカー・バスケットボール等）

◇その他求められる機能

- 一時避難場所としての活用
- 昼休みに大人が休憩できるベンチ・東屋
- 駐車場・駐輪場の整備
- 自然豊かな環境
- 維持管理の掛からない公園
- 愛着の持てる公園

◇その他配慮事項

- 防犯への配慮（見通し・明るさの確保）
- 北風による宅地側への埃対策（土埃が発生しない工夫）

②基本計画 公園整備に向けた課題と整備方針

〈公園整備に向けた課題〉

1) 快適な住環境の形成への寄与

快適な住環境の形成に向けて、**地域住民が憩えるオープンスペースの確保**や、商業施設等の誘致による**生活利便性の向上**が必要。

2) 多世代交流の場づくり

新市街地の新たな地域コミュニティの醸成を目指した**交流の場づくり**が必要。

3) 敷地特性に応じた施設配置

工業地に隣接していることや、住宅地が敷地南側に位置することなど、敷地特性を踏まえた施設配置の検討が必要。また、開発ポテンシャルの高い立地条件を活かした**土地の有効活用**が必要。

4) 住民ニーズへの対応

子供の遊び場や**健康づくりの場**、**休憩や気分転換ができる場**などを求める住民ニーズへの対応が必要。

5) 環境負荷の軽減

環境負荷を軽減しながら、地区のシンボルとなるような**自然環境の創出**が必要。

6) 安全な避難場所確保

災害時には避難スペース（一時避難場所）として活用できるよう**防災機能の整備**が必要。

7) コスト縮減

持続可能な都市経営に向けて、公園整備に対して**効果的な投資**を図ることが必要。また、税金以外の収益確保も考えられる。

〈整備方針〉

① レクリエーション空間の確保

地域住民の日常のレクリエーション拠点及び健康づくりの場として、また参加型イベント等に利用される、身近で親しみやすい公園として整備する。

② 遊び空間の確保

地域の子どものための健やかな成長を支えるための遊具広場を設け、周辺の公共施設や公園緑地との補完と分担による「遊び空間」のネットワーク拠点として整備する。

③ 休養空間の確保

地域住民が心を癒せる場所として、季節感のあるまとまった緑地面を担保するとともに、潤いのある地域景観の向上を図る空間として整備する。

④ 防災機能の確保

災害時において、地域住民の一時避難所となり、二次災害の延焼防止や復旧時の物資搬入拠点となること、また隣接した集会所と連動した日頃の防災訓練の場としての利用など、地域の防災性を向上させる公園として整備する。

⑤ 環境負荷軽減機能の確保

雨水の地下浸透や自然エネルギー、リサイクル素材の活用などに配慮した施設の導入を進め、環境負荷の軽減を図る。

⑥ 効率的な公園整備と土地の有効利用

パークPFI等制度による民間事業者の資金・ノウハウ等を活用した官民連携事業により、効率的な公園整備を図る。また、立体都市公園制度等を活用して商業施設等の施設と都市公園を一体的に整備することで、開発ポテンシャルの高い立地条件を活かした土地の有効活用を図る。

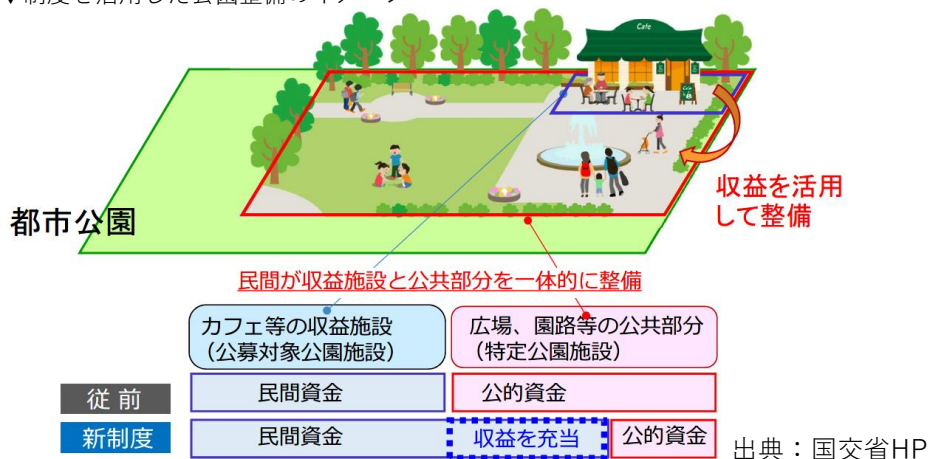
①パークPFI制度と立体都市公園制度の適用

- 入間市は、効率的な公園整備を目的として、パークPFI等制度による**民間事業者の資金・ノウハウ等**を活用した**官民連携事業の実現**を検討しています。
- また、開発ポテンシャルの高い立地条件を活かした土地の有効活用を図るため、**立体都市公園制度等**を活用して**商業施設等の施設と都市公園を一体的に整備すること**を併せて検討しています。

◇公募設置管理制度（パークPFI）

- 都市公園において**飲食店、売店などの公園施設**（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。
- 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（設置管理許可期間の特例、建ぺい率の特例、占用物件の特例）が適用される。

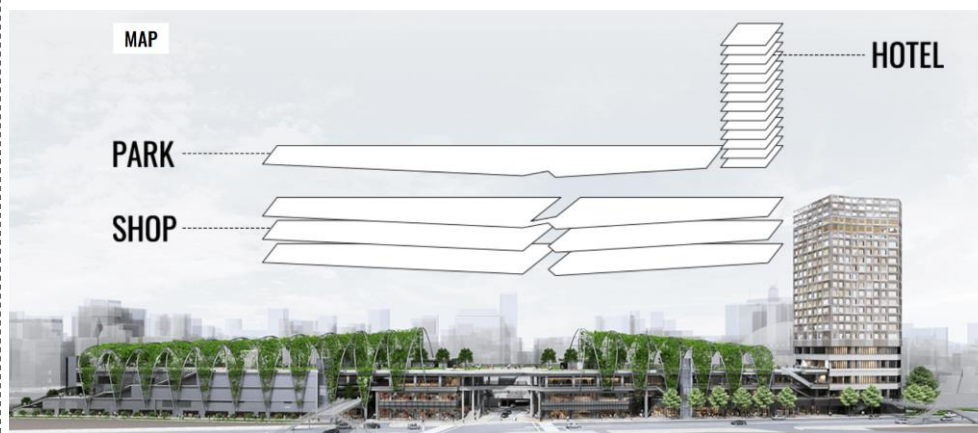
▼制度を活用した公園整備のイメージ



◇立体都市公園制度

- 適正かつ合理的な土地利用を図る上で必要がある場合には、都市公園の下部空間に都市公園法の制限が及ばないことを可能とし、**都市公園の区域を立体的に定めることができる制度**。
- 既存都市公園の地下、建物の屋上、人工地盤上が対象となる。
- 一般利用者が徒歩で容易に利用できることが条件**となる。特に、商業・業務施設の屋上に設置する場合には、**一般利用に支障のきたさない公開時間の設定**を行う。

▼制度を活用した公園整備の事例（渋谷区立宮下公園）



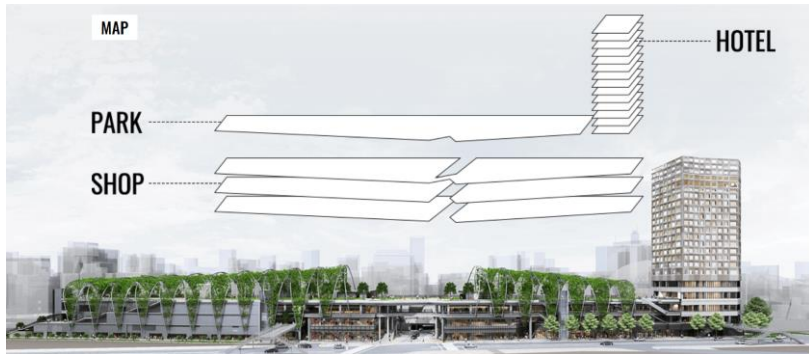
出典：渋谷区立宮下公園HP

②立体都市公園制度について

〈事例1：渋谷区立宮下公園〉

- 渋谷区立宮下公園はバリアフリー動線の確保や経年変化による耐震性の課題解決に加え、防災意識の高まりや来街者の増加といった社会変化への対応が求められていたことから、「立体都市公園制度」を渋谷区内で初めて活用してさらに魅力的な「広域利用公園」となるように2020年の春、再整備されました。

▼施設全体像



▼芝生ひろば



▼パークセンター



▼事業概要

所在地	渋谷区渋谷1丁目26番5
運営主体	指定管理者：宮下公園パートナーズ 代表企業：三井不動産株式会社 構成企業：西武造園株式会社
整備手法	30年間の定期借地権 Park-PFI制度を活用
整備年	2020年
用途地域	商業地域

▼立体施設について

施設内容	商業施設、宿泊施設
施設規模	南街区：5階建て 北街区：地下2階、地上18階建て

▼公園について

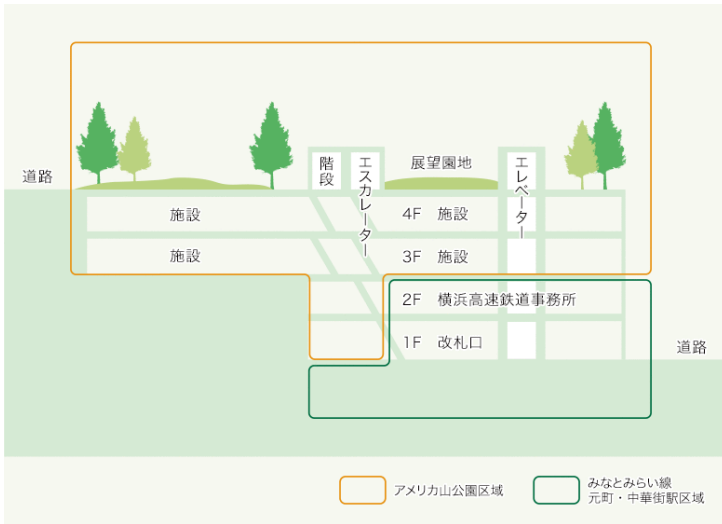
公園面積	1.27ha
開園時間	公園：8時～23時 スポーツ施設：9時～22時（受付は21:30まで）
休園日	年末年始（12月29日から1月3日まで）
都市計画	当初：昭和32年12月21日 最終変更：平成29年4月26日
公園施設	芝生ひろば、ボルダリングウォール、スケート場 多目的運動施設（サンドコート）、パークセンター キャノピー植栽
駐車場	375台（うち車いす用141台）
トイレ	1ヶ所（優先トイレ2室あり）
その他	おむつ交換台：1ヶ所（優先トイレ内） 授乳室：公園内は未整備。商業施設を使用

②立体都市公園制度について

〈事例2：アメリカ山公園〉

・みなとみらい線「元町・中華街」駅の駅舎上部を増築し、建物上部を隣接する丘陵地と一体的に整備した、全国初の立体都市公園

▼施設全体像



▼展望園地



▼アメリカ山徳育こども園



▼小さな結婚式場 横浜店



▼事業概要

所在地	横浜市中区山手町97-1
運営主体	アメリカ山公園パートナーズ 代表企業：西武造園株式会社 構成員企業：横浜緑地株式会社
整備手法	従来方式
整備年	2009年8月一部開園、2012年4月全面開園
用途地域	第1種低層住居専用地域 山手風致地区

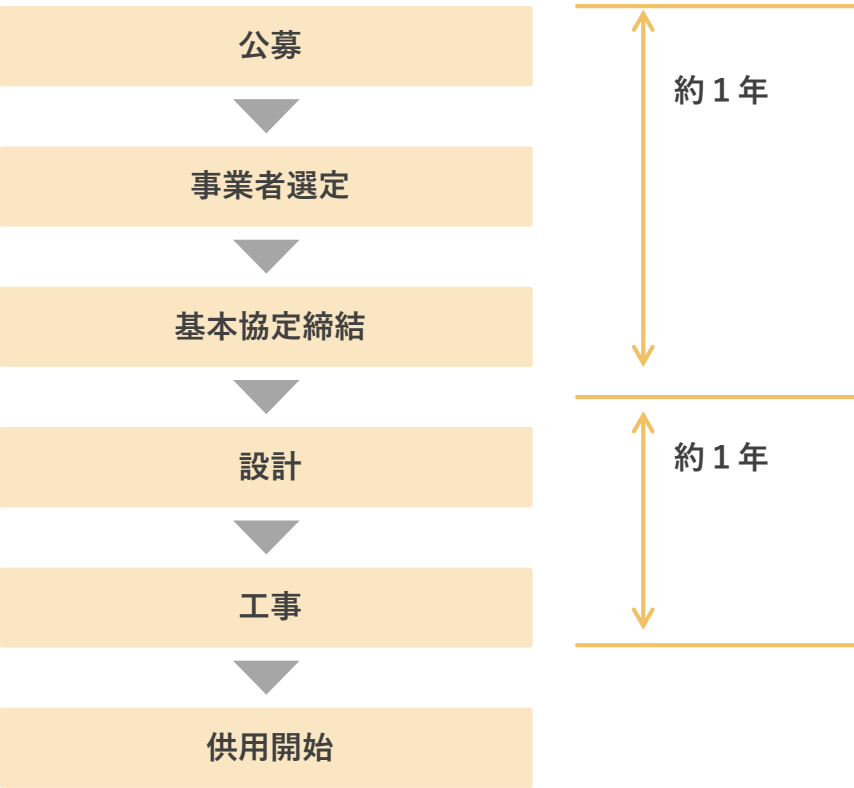
▼立体施設について

施設内容	1階：みなとみらい線「元町・中華街」駅 2階：横浜高速鉄道事務所
------	-------------------------------------

▼公園について

公園面積	0.89ha
開園時間	午前6時～午後11時
休園日	年中無休（運営管理事務所は土日祝・年末年始は休業）
都市計画	指定なし
公園施設	3階：認可保育所、学童保育＆カルチャースクール （都市公園法上の体験学習施設）、公園運営管理事務所 4階：結婚式場（都市公園法上の便益施設） 屋上：展望園地
トイレ	男女トイレ、多目的トイレ（車椅子、オストメイト、おむつ交換用シート）
その他	飲料自動販売機 AED

③想定する事業スケジュール

令和5年度	導入可能性調査 <ul style="list-style-type: none">・サウンディング型市場調査において民間事業者の事業参画意向や活用アイデアなどを調査します。・事業の具体化に向けて、平成28年度に策定した基本計画の見直しを行います。
令和6年度以降 ※予定	<ul style="list-style-type: none">・地域住民へ本事業について説明、周知を行います。・供用開始に向けて、約2年かけて事業者選定および設計/工事を行います。・事業対象地を都市計画公園として定める場合は都市計画決定の手続きを行います。  <pre>graph TD; A[公募] --> B[事業者選定]; B --> C[基本協定締結]; C --> D[設計]; D --> E[工事]; E --> F[供用開始];</pre>