三郷市南部地域拠点整備
基本計画

令和２年２月

埼玉県三郷市

目次

1. はじめに 1
2. 上位・関連計画の位置づけ 2
3. 南部地域の現状 5
4. 南部地域をとりまく課題 18
5. 南部地域における拠点整備とまちづくりの基本方針 22
6. 施設構成 25
7. 実現化手法等の検討 31
8. 拠点整備の詳細検討 35
9. 今後について 45

1. はじめに

第 4 次三郷市総合計画後期基本計画及び三郷市都市計画マスタープランでは、市内の鉄道駅周辺や高速道路のインターチェンジ周辺を、市民生活や都市活動の中心的な機能を担う「拠点」として位置づけ、バランスのとれた都市構造の構築をめざしています。このうち、東京外環自動車道三郷南インターチェンジ（以下、「三郷南 IC」という。）周辺は、近隣型の商業・業務・流通・工業機能の集積、公共公益施設の活用を図ることで、市民の生活利便性の向上や活性化をめざす「地域拠点」として位置づけられています。

本計画は、三郷放水路以南の地域（以下、「南部地域」という。）の社会情勢の変化や開発動向等の現状、課題等の特性を踏まえて、三郷南 IC 周辺における地域拠点の整備理念を整理するとともに、整備方針、求められる機能、運営・管理のあり方等を示すことを目的としています。

■計画対象区域　南部地域（東和地域）

出典）三郷市都市計画マスタープラン

2. 上位・関連計画の位置づけ

2.1 第４次三郷市総合計画

「第４次三郷市総合計画」では、本市のまちづくりの将来都市像や将来都市構造が示されています。概要や計画対象区域に関わる内容は、以下のとおりです。

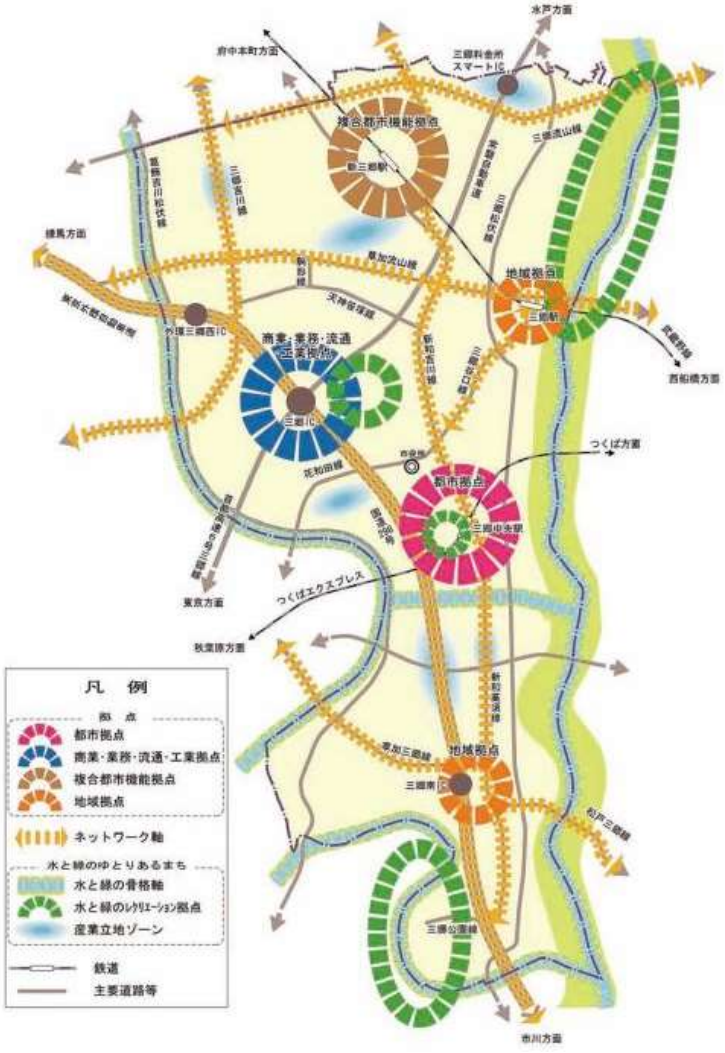
計画対象区域内の三郷南 IC 周辺（地域拠点）は、土地利用（将来都市構造）において、近隣型の商業・業務・流通・工業機能の集積、公共公益施設の活用を図ることで、市民の生活利便性の向上や活性化をめざす方針が示されています。

第４次三郷市総合計画（平成２２年３月）

■将来都市像

「きらりとひかる田園都市みさと」～人にも企業にも選ばれる魅力的なまち～

■将来都市構造図



2.2 三郷市都市計画マスタープラン（南部地域＝東和地域）

「三郷市都市計画マスタープラン」では、第４次三郷市総合計画で示された将来都市像等の実現にむけて、本市の都市計画に関する基本的な方針が示されています。概要や計画対象区域に関わる内容は、以下のとおりです。

計画対象区域内の三郷南 IC 周辺は、商業・業務・流通・工業・住宅・生活関連サービス機能などの導入により、地域間交流を促進する公共施設を含め、地域の生活利便性の向上や活性化につながる拠点の形成を図る方針が示されています。

三郷市都市計画マスタープラン（平成２２年３月）

■将来都市像及び
まちづくりの目標

〈将来都市像〉

「きらりとひかる田園都市みさと」
～人にも企業にも選ばれる魅力的なまち～

〈まちづくりの目標〉

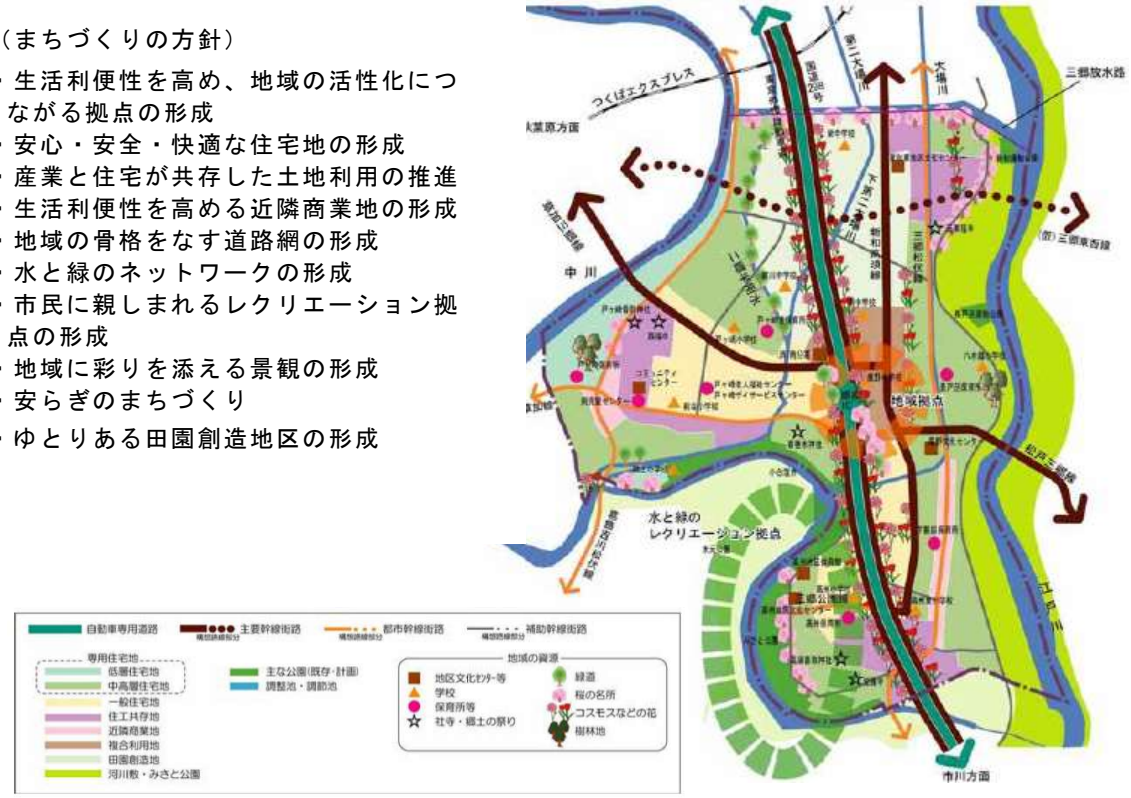
①市民の生命と暮らしを守る安全で安心して住めるまち
②水と緑を大切にした環境にやさしいまち
③都市基盤の充実した住みやすいまち
④魅力的で賑わいと活力のあるまち

■将来イメージ

「花と緑に彩られた 安心・安全・快適な 水辺を愛する やすらぎのまち “とうわ”」

（まちづくりの方針）

- 生活利便性を高め、地域の活性化につながる拠点の形成
- 安心・安全・快適な住宅地の形成
- 産業と住宅が共存した土地利用の推進
- 生活利便性を高める近隣商業地の形成
- 地域の骨格をなす道路網の形成
- 水と緑のネットワークの形成
- 市民に親しまれるレクリエーション拠点の形成
- 地域に彩りを添える景観の形成
- 安らぎのまちづくり
- ゆとりある田園創造地区の形成



2.3 三郷市公共施設等総合管理計画

「三郷市公共施設等総合管理計画」では、将来の公共施設の老朽化や少子高齢化による財源の減少、公共施設等に対する需要の変化を踏まえ、本市の公共施設等を総合的に維持管理していくための基本的な方針が示されています。計画の概要は以下のとおりです。

三郷市公共施設等総合管理計画（平成２８年３月）

公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針

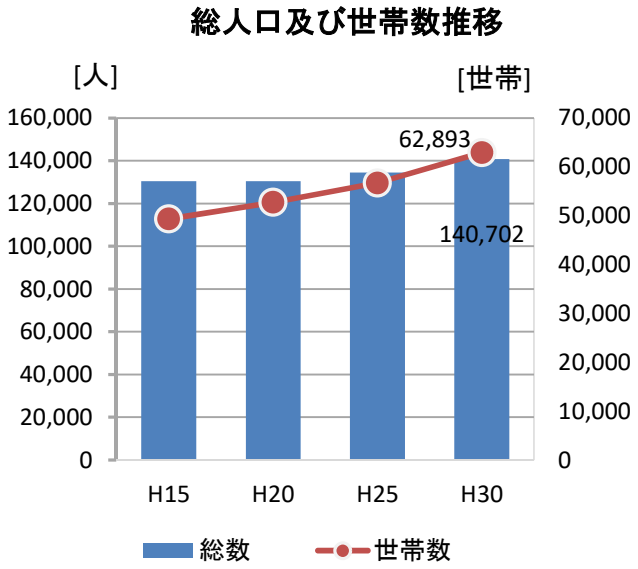
- **基本方針１**　公共施設を有効活用し、平常時にはコミュニティを育む機能、災害時には防災・減災機能を果たせることを目指します。
- **基本方針２**　適正な施設を、適正な数、適正な場所に配置し、サービスのあり方を見直すことで、運営のコストを最小限に、サービスの質の向上と持続を目指します。
- **基本方針３**　施設の建替え・修繕方法を見直し、長い目で計画的に管理することで、安全で快適な施設を、長く維持することを目指します。
- **基本方針４**　経費の削減を図るとともに、施設の管理に必要な財源を確保することを目指します。

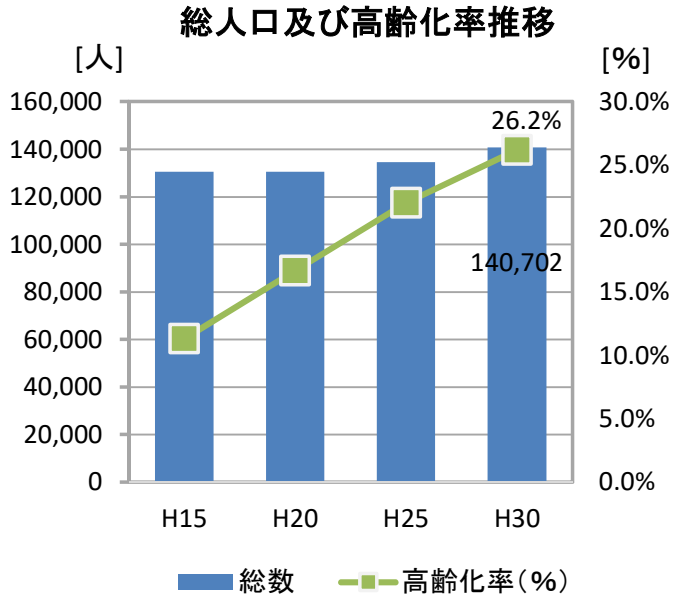
3. 南部地域の現状

3.1 人口

・本市全体・南部地域ともに人口・世帯数の増加、高齢化の傾向が見られます。
・南部地域には総人口及び各世代の約３割の人口が集中しています。各世代の割合は市全体・南部地域で概ね同様となっています。
・市内小・中学校の児童・生徒数は、令和５～１０年をピーク（11,500 人）に減少に転じ、令和２５年にはピーク時の約６割（7,600 人）となることが予測されます。

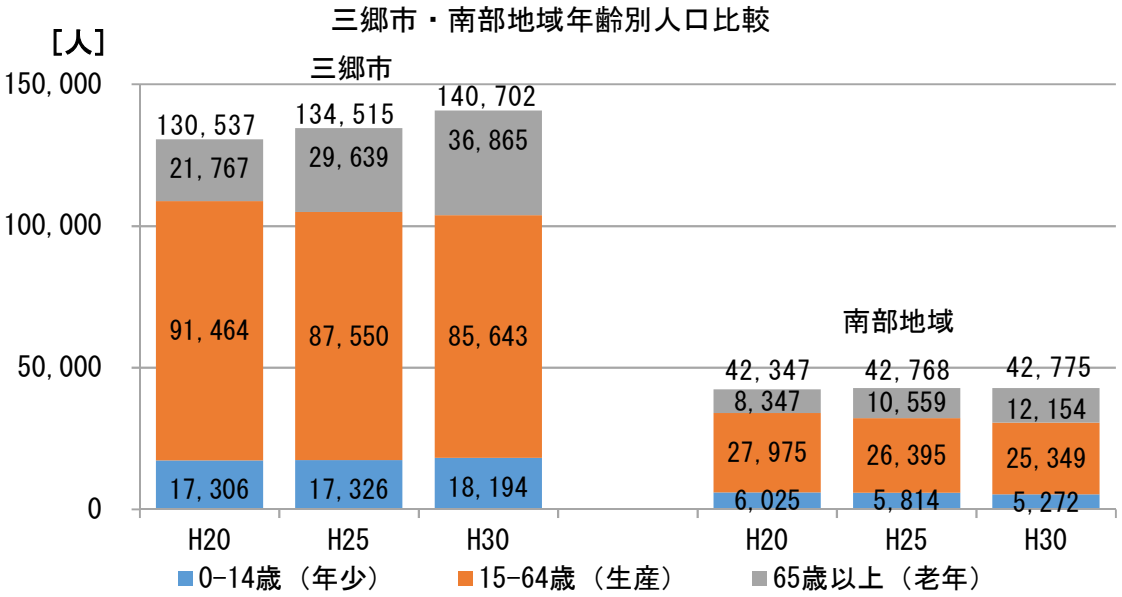
■本市全体における人口推移等





出典）三郷市住民基本台帳（各年４月時点）

■本市全体・南部地域の人口比較

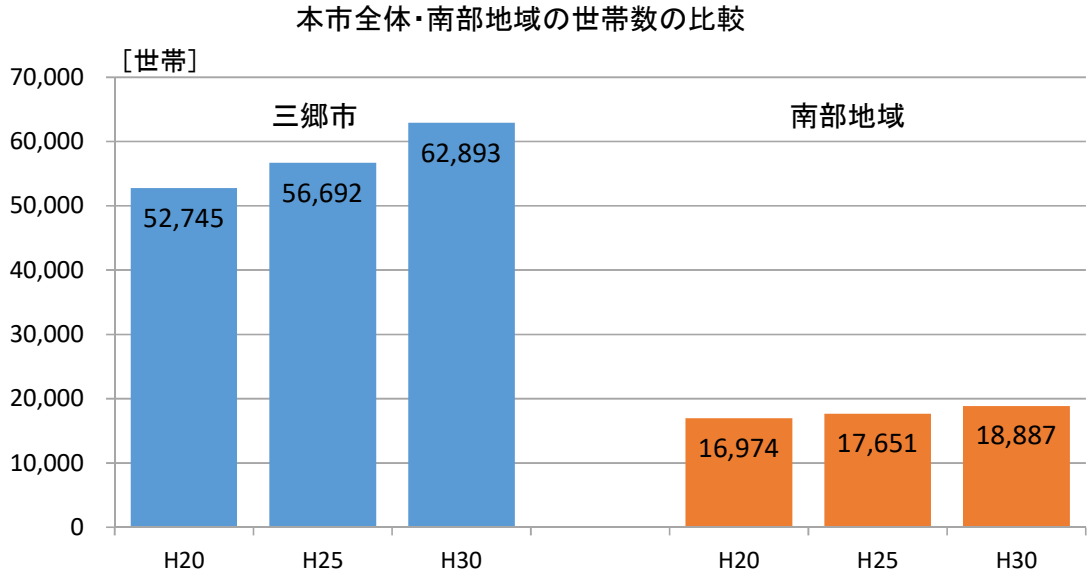


（平成 30 年 4 月時点）

	①市全体		②南部地域		割合(②/①)
総人口	140,702 人		42,775 人		30%
0-14 歳(年少)	18,194 人	13%	5,272 人	12%	29%
15-64 歳(生産)	85,643 人	61%	25,349 人	60%	30%
65 歳以上(老年)	36,865 人	26%	12,154 人	28%	33%

出典）三郷市住民基本台帳（各年 4 月時点）

■本市全体・南部地域の世帯数の比較

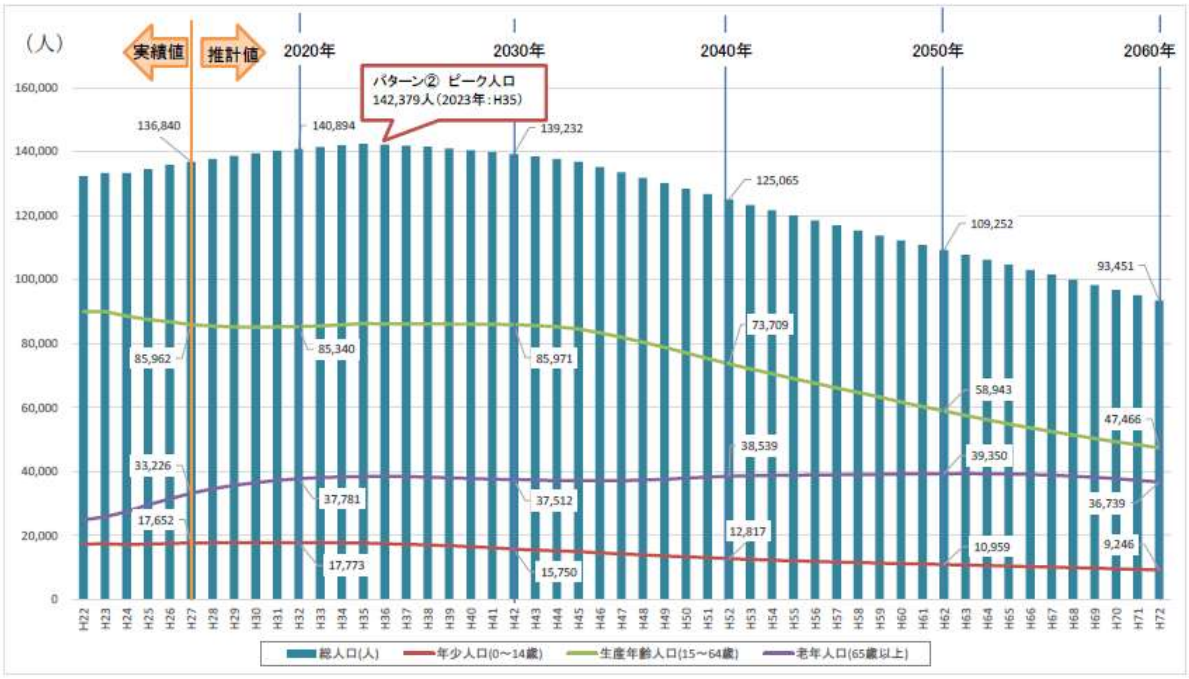


（平成 30 年 4 月時点）

	①市全体	②南部地域	割合（②/①）
世帯数（H30）	62,893	18,887	30%

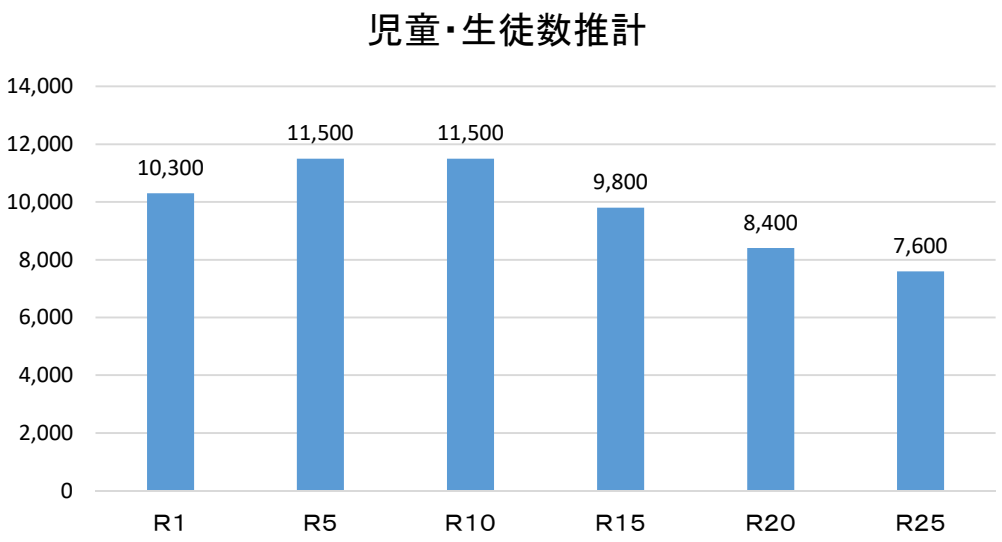
出典）三郷市住民基本台帳（各年 4 月時点）

■将来人口推計



出典）平成 27 年度三郷市版人口ビジョン（パターン②）

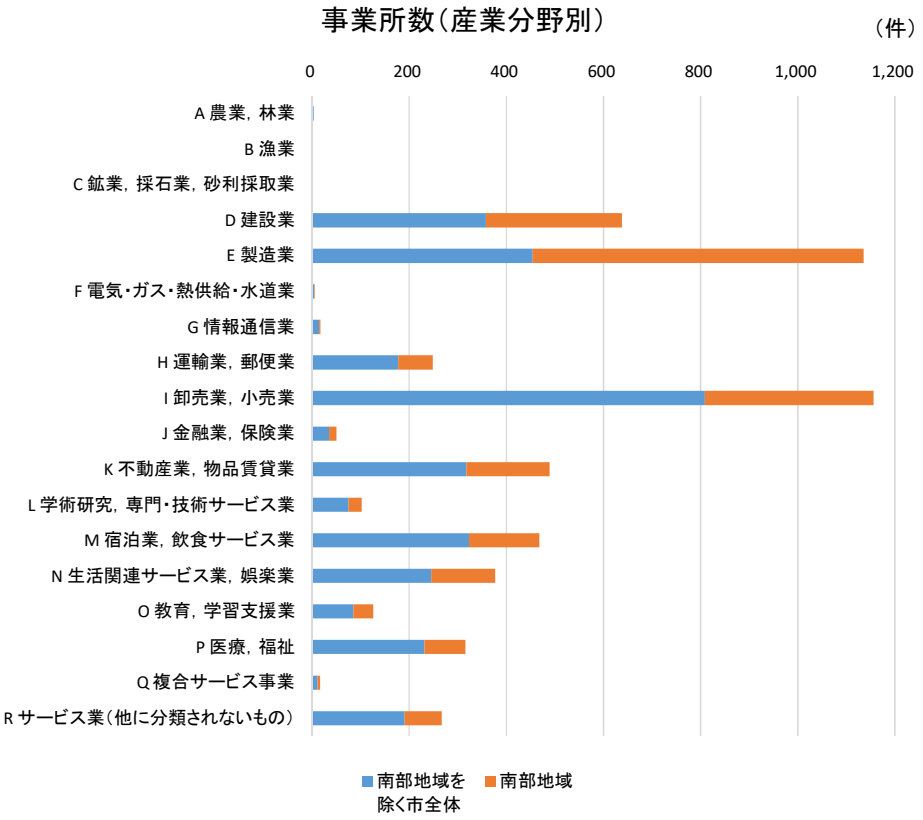
■市内児童・生徒数推移（将来推計）



3.2 産業

・南部地域は、他地域に比べて第２次産業（建設業、製造業）の事業所数及び従業者数の割合が多く見られます。特に、製造業は、市内事業所数の約６割、市内従業者数の約６割が南部地域に集中しています。

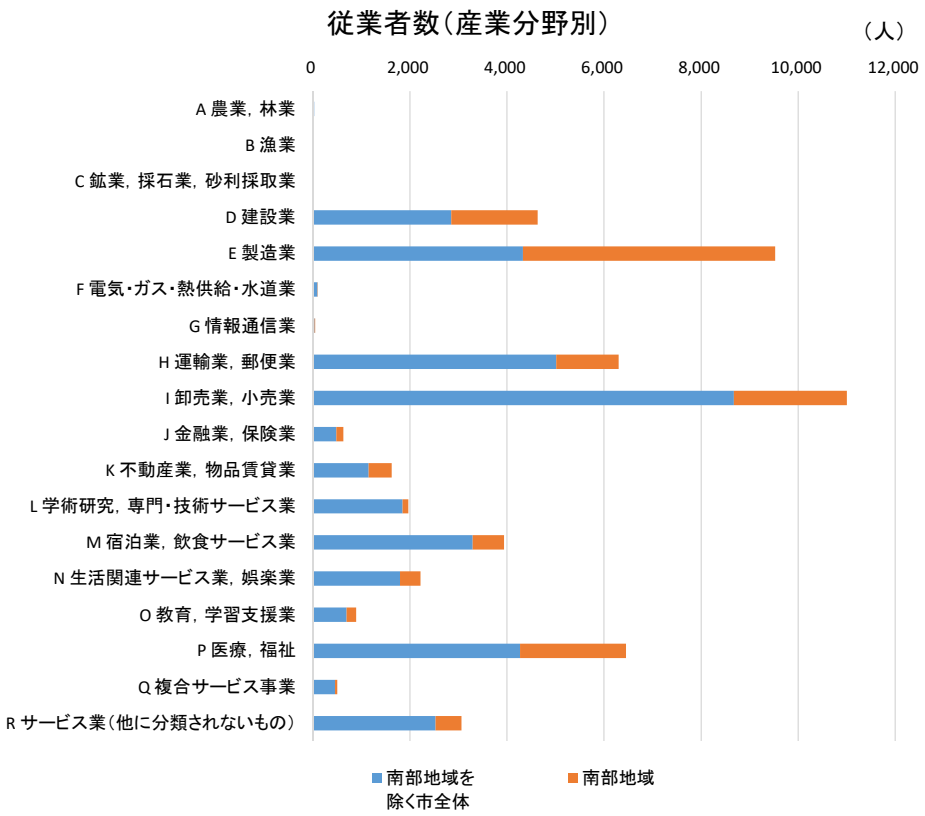
■産業別事業所数



	市全体	南部地域	南部地域／市全体
A 農業，林業	3	0	0%
B 漁業	0	0	0%
C 鉱業，採石業，砂利採取業	0	0	0%
D 建設業	638	280	44%
E 製造業	1,136	682	60%
F 電気・ガス・熱供給・水道業	5	1	20%
G 情報通信業	17	3	18%
H 運輸業，郵便業	248	71	29%
I 卸売業，小売業	1,156	347	30%
J 金融業，保険業	50	15	30%
K 不動産業，物品賃貸業	489	171	35%
L 学術研究，専門・技術サービス業	102	27	26%
M 宿泊業，飲食サービス業	468	145	31%
N 生活関連サービス業，娯楽業	377	132	35%
O 教育，学習支援業	126	41	33%
P 医療，福祉	316	85	27%
Q 複合サービス事業	16	5	31%
R サービス業（他に分類されないもの）	267	77	29%
合計	5,414	2,082	38%

出典）平成 28 年経済センサス

■産業別従業者数



	市全体	南部地域	南部地域／市全体
A 農業，林業	24	0	0%
B 漁業	0	0	0%
C 鉱業，採石業，砂利採取業	0	0	0%
D 建設業	4,631	1,779	38%
E 製造業	9,525	5,196	55%
F 電気・ガス・熱供給・水道業	100	5	5%
G 情報通信業	52	15	29%
H 運輸業，郵便業	6,300	1,285	20%
I 卸売業，小売業	11,006	2,329	21%
J 金融業，保険業	629	146	23%
K 不動産業，物品賃貸業	1,622	472	29%
L 学術研究，専門・技術サービス業	1,965	119	6%
M 宿泊業，飲食サービス業	3,939	651	17%
N 生活関連サービス業，娯楽業	2,222	428	19%
O 教育，学習支援業	887	194	22%
P 医療，福祉	6,456	2,184	34%
Q 複合サービス事業	504	45	9%
R サービス業（他に分類されないもの）	3,057	532	17%
合計	52,919	15,380	29%

出典）平成 28 年経済センサス

3.3 交通

（１）公共交通

・南部地域を経由し、金町・八潮・松戸等に接続する路線の利用者数は、全利用者数の約７割を占めています。市民の南北の移動が多く、上記隣接地域との生活面での強い結びつきがうかがえます。

・南部地域は鉄道駅から比較的距離があることから、公共交通による移動手段としては主にバスが利用されており、一定のニーズがあることが推測されます。

■南部地域に係るバス路線図

出典）三郷市　バス路線マップ

■平成３０年度バス利用者数

会社名	NO	経　路	系統NO	H30年度　年間利用者数（H30.4～H31.3）
東武バスセントラル㈱	1	三郷駅北口～早稲田循環	早01	347,144
	2	三郷中央駅～早稲田循環	早01	34,223
	3	三郷駅北口～吉川駅北口（吉川車庫）	三13．三15	90,217
	4	三郷中央駅（農協支所）～亀有駅	有50・51	1,506
	5	三郷中央駅（八潮駅南口）～松戸駅	松03・04	311,952
	6	三郷中央駅～金町駅（中央通り経由）	金54	4,692
	7	三郷駅～大膳橋・中央通り～金町駅	金52．54	568,224
	8	みさと団地～大膳橋～金町駅	金52	1,305,394
	9	新三郷駅北循環	三07	219,016
	10	新三郷駅南循環	三08	348,414
	11	新三郷駅～中央通り～金町駅	金54	282,260
	12	獨協大学前駅～ピアラシティ	松原31	1,194
	13	東金町循環	金50	57,059
	14	新三郷駅～サブセンター～吉川美南駅	三10	14,179
	15	三郷駅流通団地北・中央・南・東～三郷駅・三郷中央駅～三郷駅流通団地北・中央・南・東、三郷駅流通団地北・中央・南・東～三郷中央駅～三郷駅	流通01	266,598
	16	流通団地北・中央・南・東～三郷駅	流通02	112,387
マイスカイ交通㈱	1	三郷中央駅～みさと公園前～金町駅南口	M10	192,219
	2	三郷駅南口～みさと公園前～金町駅南口	M01	383,699
	3	三郷駅南口～ピアラシティ循環（右、左）	M05	249,828
	4	新三郷駅東口～丹後橋～三郷駅北口	M31	86,026
	5	新三郷駅西口～ピアラシティ～三郷中央駅	M21	21,982
	6	新三郷駅東口～仁蔵橋東～三郷駅北口	M02－1	
	7	新三郷駅東口～三郷駅北口～三郷中央駅	M02	43,147
	8	マイスカイ車庫～三郷駅北口～三郷中央駅	M60	
	9	後谷～三郷駅北口	M61	
	10	南部地区循環	M03	7,077
京成タウンバス㈱	1	三郷中央駅～金町駅南口	金02	164,861
	2	三郷駅南口～金町駅南口	金02	
㈱グローバル交通	1	三郷駅南口～新三郷駅西口（平日）	三01	276,686
	2	三郷駅南口～三郷中央駅（平日のみ運行）	三04	
メートー観光㈱	1	新三郷駅西口～吉川駅南口	M1	223,716
	2	吉川駅南口～みさと団地北部循環	M2	4,531
	3	三郷中央駅～吉川駅南口	M3	37,119
京成バス㈱	1	八潮駅南口（戸ヶ崎操車場）～金町駅	金61	2,044,420
	2	八潮駅南口～戸ヶ崎操車場～松戸駅	松05	361,913
	3	八潮駅南口～新中川橋経由～松戸駅	松04	58,978
合計利用者数				8,120,661

出典）三郷市交通防犯課調べ

■平成３０年度バス利用者割合

①全体路線利用者数	8，120，661 人
②南部地域を経由する路線利用者数※ （金町、八潮、松戸等へ接続する路線）	5，737，177 人
③割合　（②／①）	71％

※上段表の網かけ部分を合計

（２）交通ネットワーク

・平成 30 年 6 月、本市を南北に縦断する「東京外環自動車道」の千葉県区間（三郷南 IC～高谷 JCT）が開通し、広域の交通ネットワークの充実が図られています。

・三郷南 IC 周辺では、従来の都市計画道路の整備が計画されており、一部未整備の区間があります。

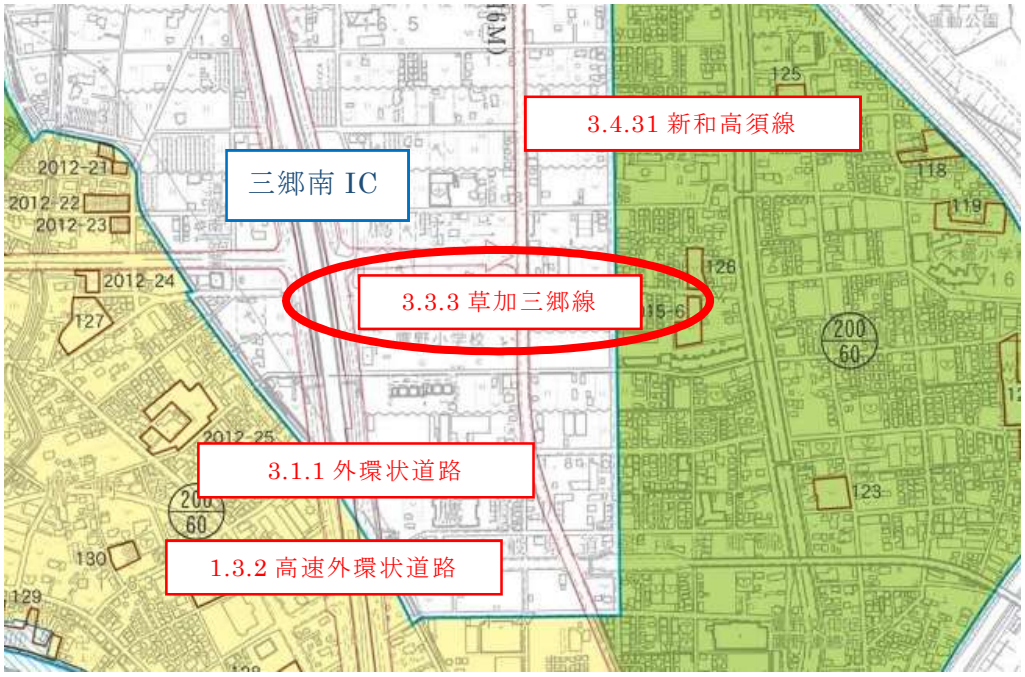
・今後整備予定の都市計画道路 3・3・3 草加三郷線（以下、「3・3・3 草加三郷線」という。）東京外環自動車道の連携を図ることで、地域の防災機能の向上（支援物資の輸送、一時的な避難路の確保、救援活動の円滑化）や更なる交通ネットワークの充実が期待できます。

■東京外環自動車道の概要

■南部地域の道路網図

出典）国土地理院 HP

■三郷南 IC 周辺の都市計画道路



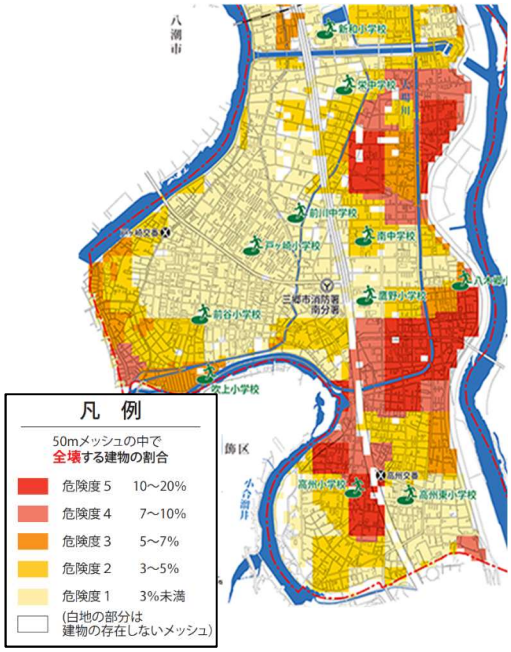
出典）三郷市都市計画図

3.4 防災・災害対応

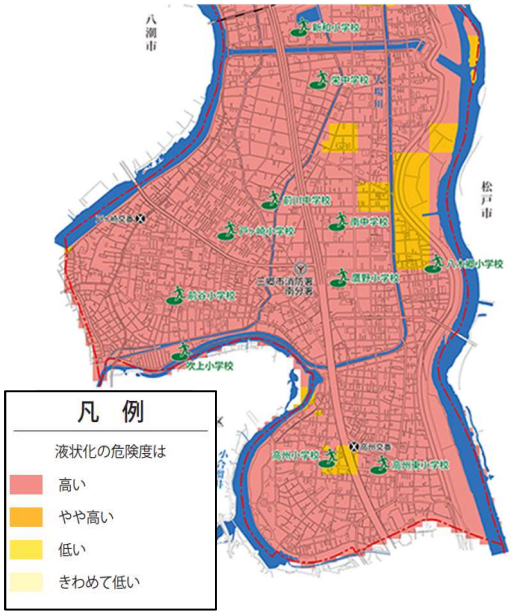
(1) 地震

南部地域の一部は建物倒壊危険度が高い場所があり、また、液状化危険度は南部地域全域で高くなっています。地域拠点とされている三郷南 IC 周辺の建物倒壊危険度は、南部地域内ではリスクは小さい（危険度 0～1）傾向にあります。

■建物倒壊危険度マップ



■液状化危険度マップ

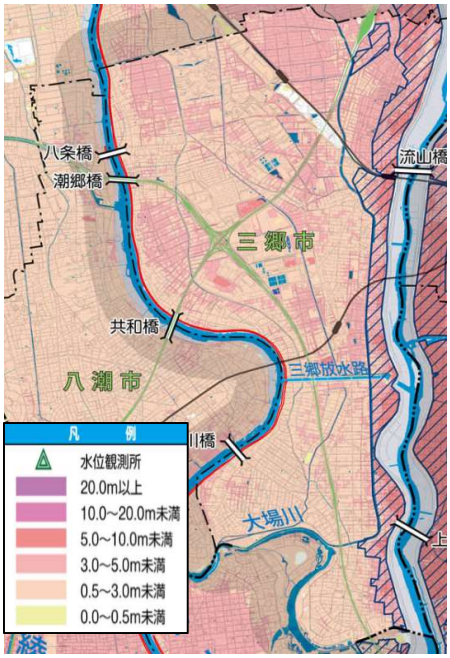


出典）三郷市地震ハザードマップ

(2) 浸水

中川、江戸川に挟まれた本市の地勢から、南部地域は大半が浸水想定区域とされています。市内全体では、局所的に 3.0～5.0m未満の浸水が想定されている区域もありますが、南部地域は 0.5～3m未満の浸水が想定される区域が多く見られます。

■三郷市周辺浸水エリアマップ

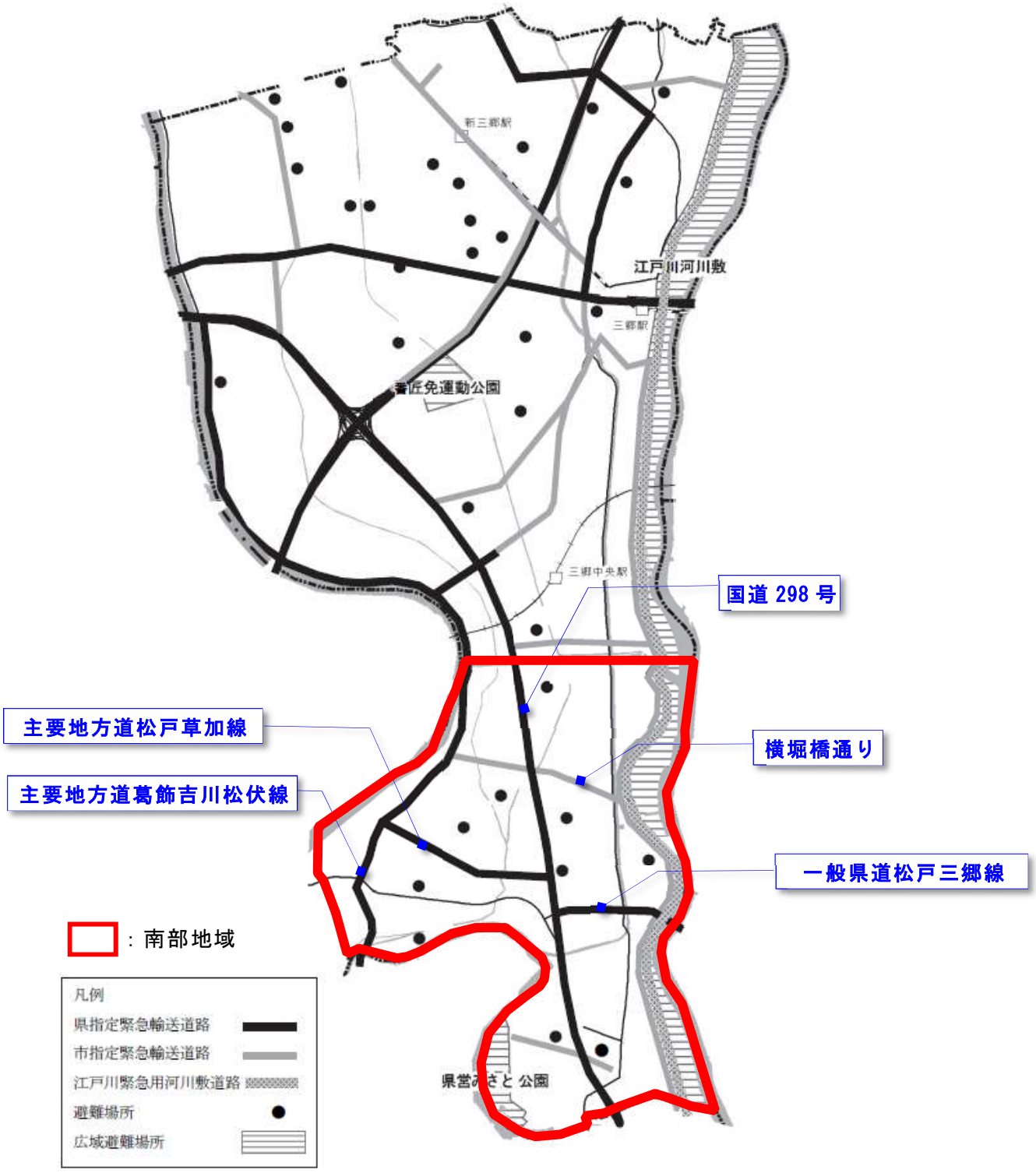


出典）三郷市水害ハザードマップ（利根川・江戸川・荒川・中川の合成版）

（3）緊急輸送道路の指定状況

災害直後において、避難・救助、物資供給等の応急活動のために、緊急車両の通行を確保すべき重要な路線「緊急輸送道路」は、南部地域において、南北を縦断する国道 298 号、主要地方道葛飾吉川松伏線があり、そこから東西をつなぐように各路線がそれぞれ指定されています。

■緊急輸送道路網図



出典）三郷市地域防災計画（資料編）

（4）地区防災拠点

本市では、市全体の防災活動が最適となるよう、活動の中心となる防災中枢拠点・災害対策本部と連携し活動を実施する地区ごとの地区防災拠点等を定めています。南部地域では「前川中学校」を地区防災拠点として、防災中枢拠点との連携、各地区の応急対策の拠点、食料等の備蓄の役割を定めています。

■地区防災拠点

拠点区分	活動拠点の役割	施設名等
防災中枢拠点	・災害対策本部拠点として各地区拠点への指示 ・各関係機関、県、自衛隊等との連絡調整	災害対策本部は、三郷市消防・防災総合庁舎に設置する。 ただし、消防・防災総合庁舎が被災した場合は、三郷市役所本庁舎に設置する。
地区防災拠点	・防災中枢拠点との連携 ・各地区の応急対策の拠点 ・食料等の備蓄	防災拠点は以下のとおり。 ・北部拠点：瑞沼市民センター ・中央拠点：防災センター ・南部拠点：前川中学校
消防活動拠点	・火災の消火活動、傷病者の救急、救護活動	三郷市消防本部、消防署、南分署、北分署
緊急消防援助隊進出拠点	・陸上部隊が集結する場所	・県営みさと公園
緊急消防援助隊宿営場所	・陸上部隊が宿営する場所	・県営みさと公園 ・半田運動公園 ・三郷市総合体育館
自衛隊活動拠点	・自衛隊の活動拠点、臨時ヘリポート基地	・半田運動公園 ・番匠免運動公園

出典）三郷市地域防災計画

■地区防災拠点（南部拠点）：前川中学校　位置図

3.5 事業者（公益団体等）意向の把握

平成 28 年度に、南部地域の市民が利用する公共施設の指定管理者や商工会、JA 等の団体・企業に対し、市民へのサービス等を通じて感じている南部地域の現状についてヒアリングを実施しました。その結果、以下の回答が得られました。

■ヒアリングで得られた南部地域の現状

区分	主な回答
暮らし・まちづくり	・バス路線を通じて**金町との結びつき意識が強い**。 ・老人福祉センターは近隣の高齢者に利用されている。 ・南児童センターは屋内体育施設があることから人気がある。幼稚園入学前の子供の集団生活体験や保護者を対象とした講座なども実施している。中学校や老人福祉センター等の地域施設と連携した活動も行っている。 ・**JA や給食事業者は、地元農産物の給食での活用などの連携、給食センターの見学やレストラン事業など食育に関する事業に興味がある**。
産業	・商店街の現状を踏まえ、商店街活性化にむけて商店街連合会の取組みを支援している。 ・南部地域は、家族経営のまち工場で部品の加工業が多い ・三郷市の農家は**兼業が多く、小松菜に特化した栽培を行っている**。１品に絞った方が、生産性が高いため、他の農産物を栽培する動機がない。 ・**JA は野菜のブランド化やグローバル GAP※の認証制度で付加価値をあげること、また観光農業を展開していきたい**と考えている。
地域文化・交流	・文化センター等の施設は、近隣市民のサークル活動やスポーツ活動、町会活動に利用されている。 ・かつて早稲田地区で行われたイベントが三郷中央地区に集中するようになった。市全体でイベントの様相も変化している。
防災	・小学校が避難所になっているため、**一部の公共施設に防災機能はほとんどない**。 ・**給食センターの運営事業者は食材の備蓄や調理施設があるため、災害時の協力に関心を持っている。**

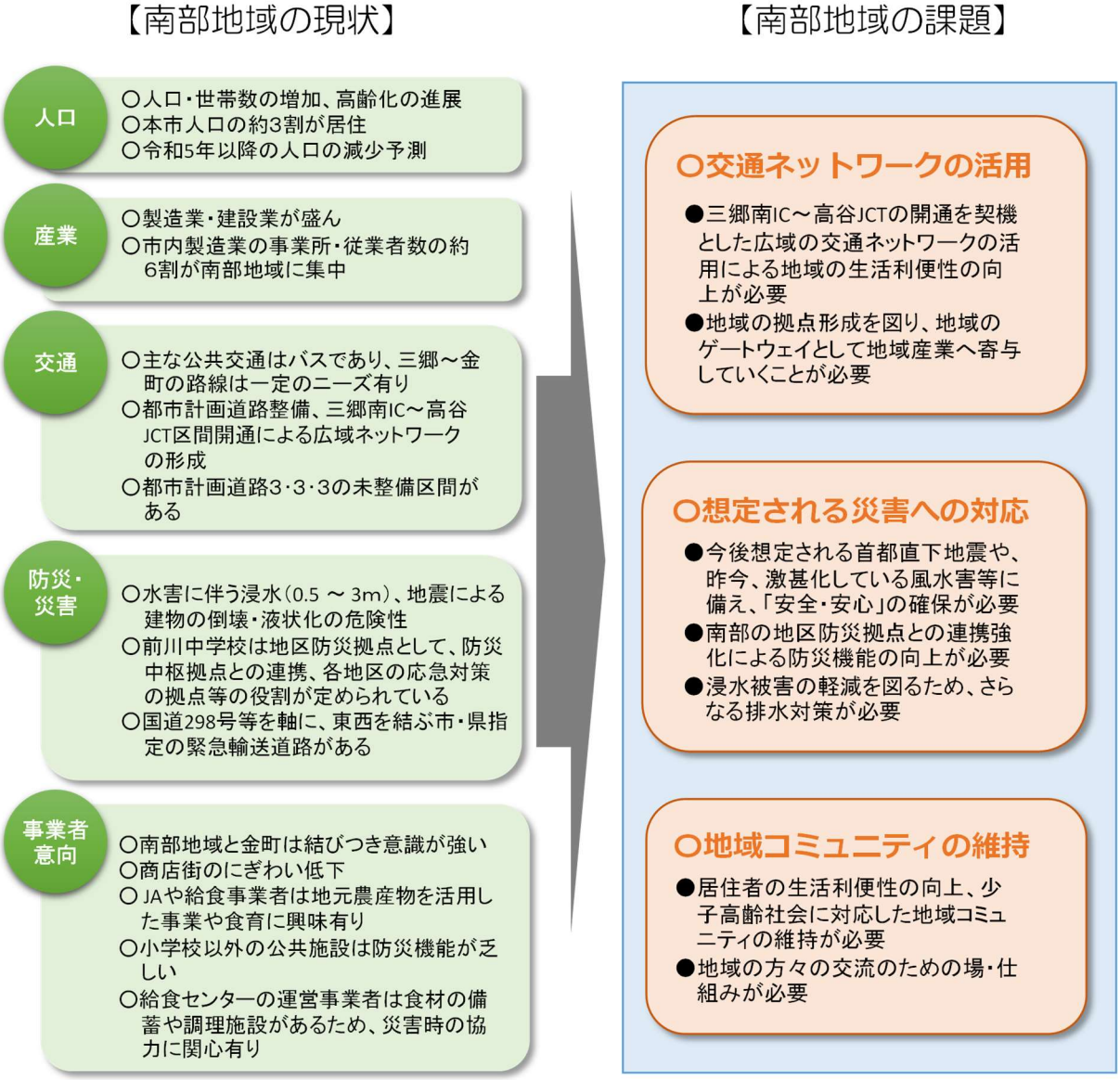
※グローバル GAP（GLOBALG.A.P）とは、世界基準の農業認証のことであり、食品安全、労働環境、環境保全に配慮した「持続的な生産活動」を実践する優良企業に与えられる世界共通のブランド。

4. 南部地域をとりまく課題

4.1 南部地域の課題

前段の現状把握をもとに南部地域の課題を以下のとおり整理しました。

■南部地域の課題



本市全体の課題～岩野木学校給食センターの建替え～

一方で、本市全体の課題に目を向けてみると、各公共施設の老朽化が挙げられます。特に、「岩野木学校給食センター」は供用開始から 40 年以上が経過しています。

当該施設は、機能上、継続的なサービスが求められることや学校給食衛生管理基準面での改善の必要性から、速やかな建替えによる生徒・従業員の安全・安心の確保が急務となっています。

建替えにあたっては、継続的なサービスが必要であること、近年の学校給食衛生管理基準を満たすには現状の敷地規模では対応できないことから、同一敷地での建替えが難しい状況にあります。そのため、学校給食センターの建替えにむけた新たな用地の確保が課題となっています。

■岩野木学校給食センターの概要

①所在地	岩野木 146
②建築面積	1,188.10 ㎡
③延床面積	1,316.21 ㎡
④建築年月	S51 年
⑤経過年数	44 年
⑥耐用年数	34 年
⑦経過率（⑤/⑥）	**129%**

■岩野木学校給食センター全景

■公共施設等総合管理計画における「岩野木学校給食センター」の方針

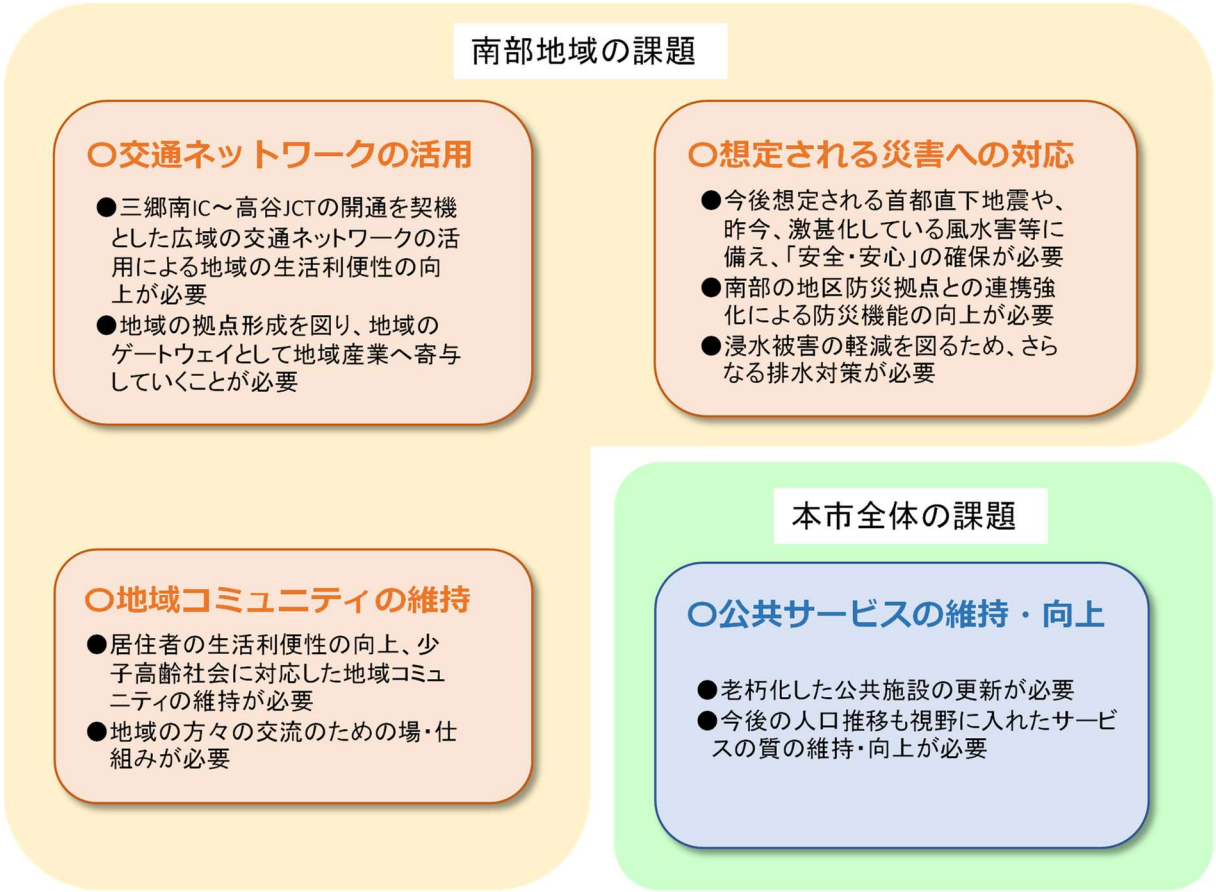
⑬学校給食センター

○今後さらに付帯設備を含めた建物の経年劣化が進行すると見込まれる中、安全・安心な給食の提供と財政負担の軽減を同時に推進するため、既存施設の建替えや大規模改修から維持管理・運営に至るまで事業全般を通じた民間活力の活用を検討します。

4.2 南部地域をとりまく課題（まとめ）

南部地域の課題と本市全体の課題をとりまとめ、「南部地域をとりまく課題」として以下のとおり整理しました。

■南部地域をとりまく課題



【交通ネットワークの活用】

居住者の生活利便性の向上や、高齢社会における「移動の脚」の確保に備え、三郷南 IC に近いという立地を活かし、公共交通の充実を図っていく必要があります。また、三郷南 IC に近接する 3・3・3 草加三郷線の整備とあわせて、地域連携機能（観光情報施設、農産物直売所、体験施設等）を有する交通拠点を整備し、地域産業の活性化を図る等、新たに形成された広域の交通ネットワークを様々な観点から活用していく必要があります。

【想定される災害への対応】

南部地域は、地震による建物の倒壊・液状化や豪雨等に伴う浸水被害が想定される地域となっています。

そのため、今後想定される南部地域における拠点整備とまちづくりの推進、前川中学校をはじめとした既存の防災拠点等及び緊急輸送道路との連携による防災機能の強化や排水機場のポンプ設備の増強等による排水対策を実施していく必要があります。

【地域コミュニティの維持】

本市及び南部地域では、人口・世帯数の増加、高齢化が進展しています。また、令和５年度以降は人口の減少が想定されています。

こうした現状を踏まえ、多世代交流等により誰もが居心地のよい地域を形成するとともに、新たな居住者を受け入れつつ地域の持続性を確保するためにも地域コミュニティの維持が必要です。また、地域の生活サービスを提供する商店街等における現状を踏まえ、地域のイベント等と一体的なにぎわいの創出を図っていく必要があります。

【公共サービスの維持・向上（岩野木学校給食センターの建替え）】

生徒・従業員の安全・安心の確保や、学校給食衛生管理基準への対応を図るため、速やかな岩野木学校給食センターの建替えが必要です。

建替えにあたっては、継続的なサービスの実施、学校給食衛生管理基準への対応を図るため、建替えにむけた新たな用地を確保する必要があります。

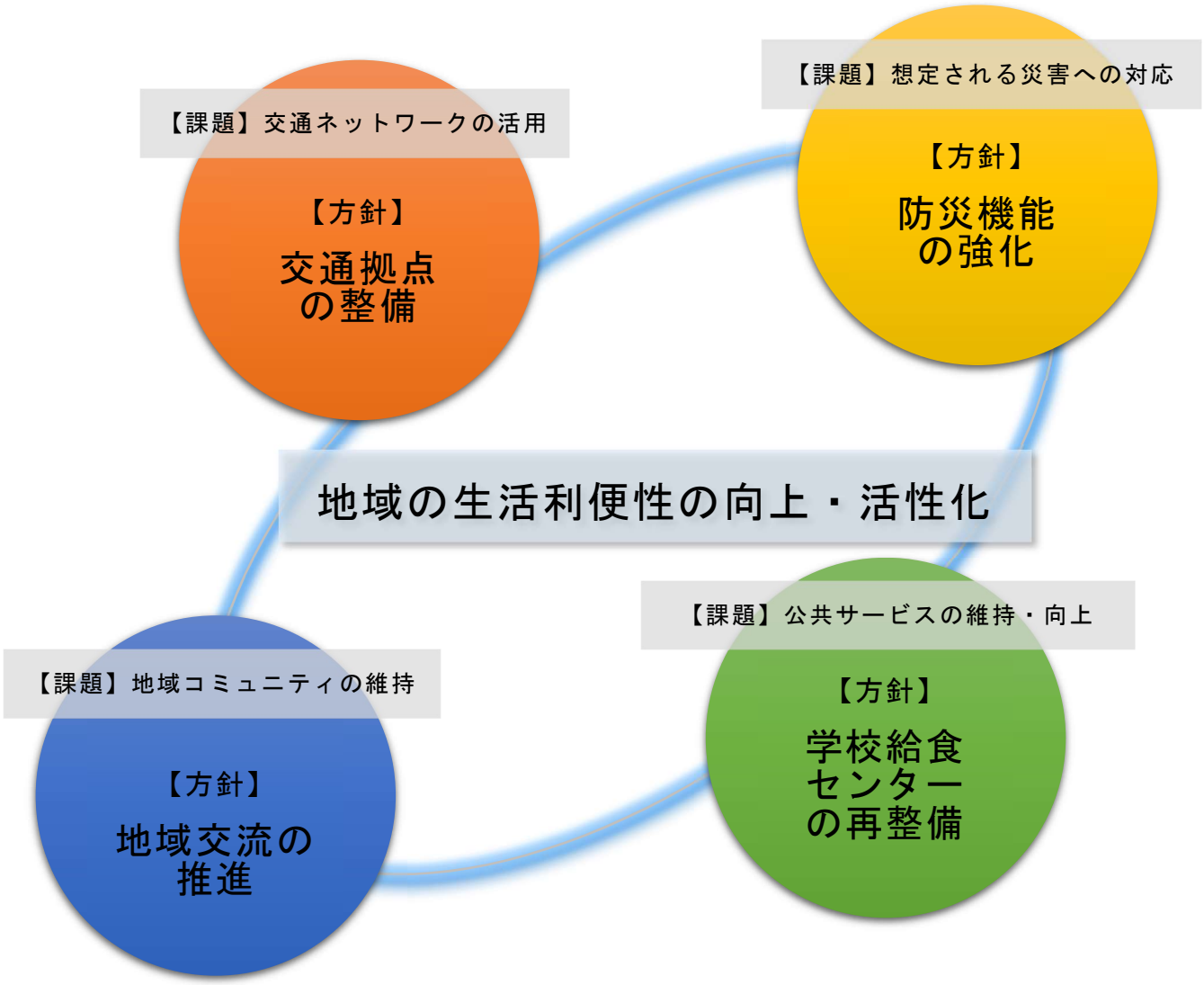
5. 南部地域における拠点整備とまちづくりの基本方針

5.1 南部地域における拠点整備とまちづくりの基本方針

南部地域では、「防災機能の強化」や「地域交流の推進」を図りつつ、三郷南 IC～高谷 JCT の開通に伴う広域の交通ネットワークの形成を最大限に活かすための「交通拠点の整備」、公共サービスの維持・向上にむけた「学校給食センターの再整備」を推進していきます。

これにより、地域の生活利便性の向上及び活性化の実現を図ります。

■南部地域における拠点整備とまちづくりの基本方針概念図



(1) 交通拠点の整備

三郷南 IC～高谷 JCT の開通により形成された新たな広域の交通ネットワークを最大限に活かし、南部地域の生活利便性の向上や地域振興を図ります。そのため、交通拠点には、自動車利用者の休憩機能や、路線バス等の乗り継ぎ拠点機能、地場産品販売や地域の産業などの体験機能等の産業振興機能の導入を検討します。

(2) 防災機能の強化

防災機能の強化や市民の防災意識の向上にむけて、ハード・ソフト一体の取組みを推進します。また、災害時における地域の自助・共助の醸成を図るため、地域コミュニティの強化や、南部の地区防災拠点との災害時の連携を図ります。

■防災機能の強化にむけて想定する取組み

ハード	備蓄倉庫、避難所、応急給食（炊出し）機能　　等
ソフト	防災教育、避難訓練　　等

(3) 地域交流の推進

集会施設や市民活動スペース等の地域交流機能の導入により、南部地域の交流推進・地域コミュニティの強化を図ります。日常的な地域交流により形成された地域コミュニティは、災害時における市民の相互支援等において効果を発揮します。そのため、防災機能の強化と連携した取組みを推進します。

(4) 学校給食センターの再整備

岩野木学校給食センターの速やかな建替えにむけて、整備する拠点に「学校給食センター」機能を導入します。また、本市公共施設等総合管理計画の基本方針で示されている「平常時はコミュニティを育む機能、災害時には防災・減災機能を果たせることを目指す」を念頭に、フレキシブルな空間構成・施設の運用を検討します。

5.2 拠点整備想定エリアについて

広域の交通ネットワークの活用や「3・3・3 草加三郷線」の整備による土地利用の改変の可能性を踏まえ、三郷南 IC 周辺の 3・3・3 草加三郷線の未整備区間沿道を拠点整備想定エリアとし、施設機能等の検討を踏まえ整備していきます。

6. 施設構成

6.1 導入機能

(1) 拠点に必要な導入機能

南部地域における拠点整備とまちづくりの基本方針を踏まえ、想定される機能を整理しました。更に、上位・関連計画における各種方針を踏まえ、拠点に必要な導入機能の抽出を以下のとおり行いました。

なお、行政サービス機能や子育て支援・福祉機能等は、今後、必要に応じて導入の検討を行います。

■想定される機能及び導入が必要な機能

想定される機能
路線バス等の乗り継ぎ拠点機能
サイクルステーション(サイクルアンドバスライド等)
福祉機能(デイサービス・安否確認・宅配サービス等)
行政サービス機能
直売所・特産品販売所・6次産業化施設・飲食店等
産業観光・体験施設・観光農園
広場
観光情報等発信機能
集会施設・市民活動スペース等のコミュニティ機能
子育て支援施設
学校との連携(学びプログラム・防犯等)
ドライバーの休憩機能(駐車場・トイレ等)
災害時の一時避難場所
緊急用ヘリポート等
防災教育施設
防災備蓄スペース・非常用電源
災害時炊き出し・食料配給機能

【上位・関連計画】

●第４次三郷市総合計画

・公共公益施設の活用を図ることでの市民生活利便性の向上や活性化

●三郷市都市計画マスタープラン

・震災に強いまちづくりの推進

●三郷市公共施設等総合管理計画

・老朽化施設への緊急対応

【導入が必要な機能】

(交通ネットワークの充実による交流人口増への対応)
- ドライバーの休憩機能(駐車場・トイレ等)
- サイクルステーション(サイクルアンドバスライド等)
- 路線バス等の乗り継ぎ拠点機能
- 観光情報等発信機能
- 農産物直売所、特産品販売所、6次産業化施設、飲食店等
- 産業観光・体験施設・観光農園

(課題解決、上位計画の連携や緊急性等)
- 災害時の一時避難場所
- 防災教育スペース
- 防災備蓄スペース・非常用電源
- 緊急用ヘリポート
- 広場
- 集会施設・市民活動スペース等のコミュニティ機能
- 安全で安心な給食センター

（2）地域拠点に必要な導入機能の整理

導入機能の具体化や想定される規模の検討にむけて、前述の「導入が必要な機能」を、「交通拠点」「防災」「コミュニティ」「給食センター」の区分で以下のとおり整理しました。

■導入機能の整理（区分化）

交通拠点

- ドライバーの休憩機能（駐車場・トイレ等）
- サイクルステーション（サイクルアンドバスライド等）
- 路線バス等の乗り継ぎ拠点機能
- 観光情報等発信機能
- 農産物直売所、特産品販売所、６次産業化施設、飲食店等
- 産業観光・体験施設・観光農園

防災

- 災害時の一時避難場所
- 防災教育スペース
- 備蓄スペース
- 非常用電源
- 緊急用ヘリポート

コミュニティ

- 広場
- 集会施設・市民活動スペース等のコミュニティ機能

給食センター

- 給食センター
- 上記運営に必要な機能（駐車場等）

6.2 各導入機能の考え方

(1) 交通拠点

交通拠点に係る各種機能について、以下のとおりまとめました。

■交通拠点に係る導入機能の考え方

	新たな導入機能案	考え方
交通拠点	ドライバーの休憩機能（駐車場・トイレ等） 	3・3・3 草加三郷線等の将来交通量と同程度の道の駅を参考に想定
	サイクルステーション(サイクルアンドバスライド等) 	駐輪場、休憩スペース等を想定
	路線バス等の乗り継ぎ拠点機能 	バス乗り場、タクシー等乗り場、待合所等を想定
	観光情報等発信機能 	案内所、市内情報・観光情報のパンフレットの設置、展示スペース、滞在スペース等を産業振興機能として想定
	農産物直売所、特産品販売所、 ６次産業化施設、飲食店等 	農産物直売所、特産品販売所、６次産業化施設、飲食施設等を産業振興機能として想定
	産業観光・体験施設・観光農園 	市内小中学校との食育や交流イベント等の連携を想定し、直売所や産業観光・体験施設等を産業振興機能として想定

（2）防災

防災に係る各種機能について、以下のとおりまとめました。

■防災に係る導入機能の考え方

	新たな導入機能案	考え方
防災	災害時の一時避難場所 	地区防災拠点である前川中学校の機能補完を行うため、当該中学校の滞在スペースと同等の規模を想定
	防災教育スペース 	平常時は防災教育に必要なコーナーとし、災害時には一時避難スペース等として活用することを想定
	備蓄スペース 	地区防災拠点である前川中学校の機能補完を行うため、当該中学校と同等以上の規模を想定
	非常用電源 	3 日程度の稼働を前提とし、必要な設備と燃料の確保を想定
	緊急用ヘリポート 	災害時にはヘリポートとして活用することを想定

(3) コミュニティ

コミュニティに係る各種機能について、以下のとおりまとめました。

■コミュニティに係る導入機能の考え方

	新たな導入機能案	考え方
コミュニティ	広場 	平常時は簡易なイベントの実施等ができる規模を前提とし、災害時には一時避難スペース等の防災機能を備えることを想定
	集会施設・市民活動スペース等のコミュニティ機能 	平常時は集会やコミュニティを図るためのスペースとし、災害時にはまとまった避難者の一時滞在スペースとして機能させることを想定

(4) 給食センター

給食センターに係る各種機能について、以下のとおりまとめました。

■給食センターに係る導入機能の考え方

	新たな導入機能案	考え方
給食センター	安全で安心な給食センター 	今後の児童・生徒数の推移等を踏まえ、安定した給食の供給に必要な機能および、災害時にむけて応急給食機能を備えることを想定
	その他	・トラックヤード ・駐車場等を想定

（5）各導入機能のまとめ

区分ごとの機能を以下のとおり整理しました。全ての機能を集約すると約 30,000 ㎡の規模と想定されます。

■導入機能のまとめ

	新たな導入機能案
交通拠点	ドライバーの休憩機能（駐車場・トイレ等）
	サイクルステーション（サイクルアンドバスライド等）
	路線バス等の乗り継ぎ拠点機能
	観光情報等発信機能
	農産物直売所、特産品販売所、６次産業化施設、飲食店等
	産業観光・体験施設・観光農園
防災	災害時の一時避難場所
	防災教育スペース
	備蓄スペース
	非常用電源
	緊急用ヘリポート
コミュニティ	広場
	集会施設・市民活動スペース等のコミュニティ機能
給食センター	安全で安心な給食センター
	トラックヤード
	駐車場
	各種設備

7. 実現化手法等の検討

7.1 用地確保方策

本市の市街地は一定の土地利用がなされており、拠点整備に活用可能なまとまった公有地を用意するのは困難な状況にあります。また、給食センターは継続的なサービスの必要性から既存地での建替えは厳しく、民有地の購入や貸借により新たな用地を確保する必要があります。

そのため、用地（民有地）確保方策として、想定される手法について以下の通り、メリット・デメリットを整理しました。

■用地（民有地）確保の方法比較（メリット・デメリット）

	売買による用地確保	貸借（借地）による用地確保
メリット	・防災機能やコミュニティの維持に係る継続的かつ安定した公共サービスの提供が可能 ・用地確保後に社会情勢やニーズに応じた柔軟な土地利用等が可能 ・一定期間以上の所有の場合は賃借よりもコストが安くなる	・一定期間以内の借地の場合は売買よりもコストが安くなる
デメリット	・一定期間以内の所有の場合は賃借よりもコストが高くなる	・契約解除等により、防災機能やコミュニティに係る公共サービスが継続して提供できなくなるリスクがある ・契約に係る諸条件等について地権者との調整が必要 ・一定期間以上の借地の場合は売買よりもコストが高くなる

7.2 整備・管理運営手法

整備・管理運営手法について、想定される手法を以下のとおり整理しました。今後、計画・事業の進捗状況や運営事業者への意向把握を踏まえ、適切な管理運営体制を検討します。

	整備	管理運営	想定される事業方式	概要
(1)公設公営	公共	公共	①直営方式	公共が資金調達、施設の設計、建設、管理運営の全てを実施する方式。
(2)公設民営	公共	民間	②分離発注方式	公共が資金調達を行い、施設の設計、建設、管理運営をそれぞれ個別に分離発注する方式。 管理運営については、指定管理者制度がある。
			③ＤＢ方式(Design-Build)	公共が資金調達を行い、民間事業者に設計と建設を一括して性能発注する方式。 管理運営については、分離発注方式と同様、指定管理者制度がある。
			④ＤＢＯ方式 (Design-Build-Operate)	公共が資金調達を行い、民間事業者に設計、建設、管理運営を一括して性能発注する方式。
(3)民設公営	民間	公共	⑤リース方式	民間事業者が資金調達を行い、施設を建設・所有し、公共が当該施設を借り受け、管理運営する方式。設計、管理運営を一括発注するか選択が可能である。
(4)民設民営	民間	民間	⑥ＰＦＩ方式 (Private-Finance-Initiative)	民間事業者に資金調達、施設の設計、建設、管理運営を一括して性能発注する方式。
			⑥-1ＢＴＯ方式 (Build-Transfer-Operate)	民間事業者が施設を建設後、公共へ所有権を移転し、民間事業者が運営する方式。
			⑥-2ＢＯＴ方式 (Build-Operate-Transfer)	民間事業者が施設を建設後、自ら運営し、事業期間満了後、公共へ所有権を移転する方式。
			⑥-3ＢＯＯ方式 (Build-Own-Operate)	民間事業者が施設を建設後、公共へ所有権を移転せずに自ら運営する方式。事業期間満了後も民間事業者が施設を所有し、事業を継続するか施設を撤去して原状回復する。

事業方式			① 直営方式	② 分離発注方式		③ DB方式		④DBO方式		⑤リース方式	⑥PFI方式		
											BTO	BOT	BOO
事業スキーム	概要		公共が資金調達、施設の設計、建設、管理運営の全てを実施する方式。	公共が資金調達を行い、施設の設計、建設、管理運営をそれぞれ個別に分離発注する方式。 管理運営については、指定管理者制度がある。		公共が資金調達を行い、民間事業者に設計と建設を一括して性能発注する方式。管理運営については、分離発注方式と同様、指定管理者制度がある。		公共が資金調達を行い、民間事業者に設計、建設、管理運営を一括して性能発注する方式。		民間が資金調達から公共施設の設計・建設、管理運営の業務をトータルで行い、そのサービス対価をリース料として受け取る方式。	民間事業者（ＳＰＣ）に資金調達、施設の設計、建設、管理運営を一括して性能発注する方式。		
	資金調達		市	市		市		市		民間	民間		
	発注区分	設計	委託	分離発注（委託）		一括発注		一括発注	一括発注	自由に設定可能	一括発注（長期）		一括発注（長期）
		建設	請負	分離発注（請負）									
		維持管理	委託	分離発注（委託）	指定管理	分離発注（委託）	指定管理				委託または指定管理		
		運営	委託	分離発注（委託）		分離発注（委託）		委託または指定管理					
	建物所有	運営期間中	市	市		市		市		民間	市	民間	民間
		期間満了後	市	市		市		市		市または民間	市	市	民間
特徴	事業スケジュール		・事業者募集の手続きがＰＦＩ等に比べると簡素なため、短期間で事業開始が可能である。	・事業者募集の手続きがＰＦＩ等に比べると簡素なため、短期間で事業開始が可能である。		・事業者募集の手続きがＰＦＩに比べると簡素であるため、ＰＦＩよりは短期間で事業開始が可能である。		・事業者募集の手続きがＰＦＩに比べると簡素であるため、ＰＦＩよりは短期間で事業開始が可能である。		・事業者募集の手続きがＰＦＩに比べると簡素であるため、ＰＦＩよりは短期間で事業開始が可能である。	・事業者募集の手続きが煩雑で、事業開始が長期化する可能性がある。		
	市のコスト縮減効果		・公共の基準に基づき設計、工事、管理運営が行われるため、民間のノウハウを取り入れた他事業方式程のコスト縮減効果は期待できない。	・各業務を分割して発注するため、コスト縮減効果はあまり期待できない。		・民間事業者のノウハウを設計に反映させられるため、コスト縮減効果が期待できる。 ・一括発注による市の事務負担の軽減が期待できる。 ・管理運営については従来方式と同等である。		・民間事業者のノウハウを設計に反映させられるため、コスト縮減効果が期待できる。 ・一括発注による市の事務負担の軽減が期待できる。 ・管理運営を考慮した設計が可能となり、管理運営のコスト縮減効果も期待できる。		・一括発注する範囲によるが、設計、建設を一括発注した場合、民間事業者のノウハウを設計に反映できるため、コスト縮減効果が期待できる。	・民間事業者のノウハウを設計に反映させられるため、コスト縮減効果が期待できる。 ・管理運営を考慮し設計が可能となり、管理運営のコスト縮減効果も期待できる。 ・長期一括発注による市の事務負担の軽減が期待できる。		
メリット			・管理運営責任が明確で、信頼性・継続性が高い。 ・PFI 導入等のための煩雑な手続きをすることなく、早期に施設の整備、供用開始に至ることが可能。	・事業スキームがシンプルである。 ・段階ごとに仕様を確認して分離発注するため、求める性能を確保しやすい。 ・管理運営が分離発注のため、環境変化に対する長期リスクに対応しやすい。		・従来方式より低価格となる可能性がある。 ・設計、建設を一括して発注するため、事業者の創意工夫が得られやすい。 ・管理運営が分離発注のため、環境変化に対する長期リスクに対応しやすい。		・従来方式より低価格となる可能性がある。 ・設計、建設、管理運営を一括して発注するため、事業者の創意工夫が得られやすい。 ・運営を分離発注した場合、環境変化に対する長期リスクに対応しやすい。		・従来方式より低価格となる可能性がある。 ・事業者の創意工夫が得られやすい。 ・市側に減価償却が発生しない。 ・固定資産税収入が見込める（ただし、その分リース料が増額となることが予想される。）	・従来方式より低価格となる。 ・事業者の創意工夫が得られやすい。 ・民間事業者のノウハウにより効率的な運営が期待できる。 ・ＢＯＴ、ＢＯＯの場合、市側に減価償却が発生しない。また、固定資産税収入が見込める（ただし、その分委託料が増額となることが予想される）。		
デメリット			・内規等により能力や実績に応じた職員を処遇するなど柔軟な運用は難しく、対外的なネットワーク、ノウハウを活用した企画立案、事業実施コーディネートで効果を発揮することが難しい	・コスト縮減効果が期待できないため、コスト縮減の方策を別途検討する必要がある。 ・事業者の創意工夫が得られにくい。 ・段階ごとに委託先の選定、契約手続き、管理が必要となる。		・建設費は市が負担する。 ・管理運営についてはコスト縮減効果が期待できない。		・建設費は市が負担する。		・起債よりも金利の高い民間資金を活用するため、リース料（総支払額）が高額となる。	・事業スキームが複雑である。 ・事業スケジュールが長期化する可能性がある。 ・施設の仕様が民間事業者に委ねられるため、求める性能を確保するための工夫が必要となる。		

7.3 想定される主な支援メニュー

事業の推進にあたっては、以下の支援メニューの活用を想定し、検討を進めます。

■支援メニュー

補助金名	対象事業	所轄	補助率	ポイント
社会資本整備総合交付金	道路事業 （産業の振興その他国の施策上整備を必要とする市道等の整備に関する事業）	国土交通省	1/2	・ハード・ソフト施策をパッケージ化する必要あり ・市町村における主たる補助金（諸条件あり） ・調査費は 1/3
学校施設環境改善交付金	学校給食施設整備事業	文部科学省	新増築：1/2 改築：1/3	・新増築の場合、学校給食を開設するための給食施設をドライシステムにより新増築する事業が該当する ・改築の場合、老朽化等により給食施設をドライシステムにより改築する事業が該当する
地方創生推進交付金	地方版総合戦略に位置付けられ、地域再生計画に記載された施設の整備	内閣府	1/2	・地方版総合戦略、地域再生計画を作成し、当該計画に事業を位置づけることが必要 ・他の国庫補助対象となる可能性のある事業については、その補助制度の活用が優先され、本補助交付の対象としない →地方版総合戦略、地域再生計画の策定により適用可能 →戦略への位置づけ（または解釈する）や、地域再生計画の策定が必要
消防防災施設整備費補助金	耐震性貯水槽、備蓄倉庫、防火水槽等	総務省	1/3	・各施設の規模により基準額が設定されている ・貯水槽等一部設備は 1/2

8. 拠点整備の詳細検討

8.1 導入機能の規模を踏まえた拠点整備予定地の選定

(1) 導入機能の規模と拠点整備想定エリアの比較

施設構成の検討において、拠点に必要な機能の規模は約30,000㎡と想定されますが、南部地域における拠点整備とまちづくりの基本方針にて示した拠点整備想定エリアの面積は約17,000㎡(3・3・3草加三郷線用地を除く)です。

拠点整備想定エリアに想定する導入機能全てを配置するのは困難であることから、必要な機能を適切な場所に分散して配置する必要があります。

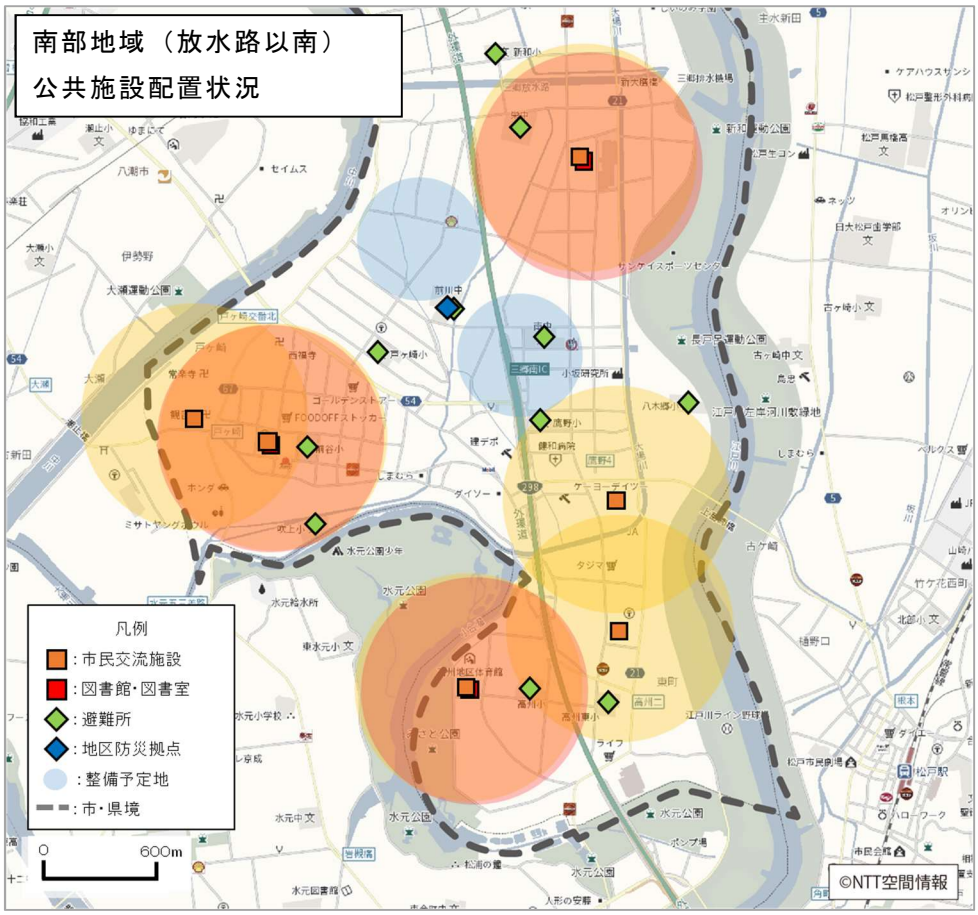
(2) 分散配置にむけた他用地の検討

南部地域には、激甚化する災害に備える防災拠点や市民のコミュニティ施設が立地する一方で、これらの施設がない地域が見られるため、分散配置については、地域における公共サービスの充実という観点から、公共施設の配置状況を踏まえる必要があります。

また、防災機能を分散する場合を想定すると、地区防災拠点である「前川中学校」と連携を図りやすい立地であることが必要と考えます。

これらを踏まえ、整備予定地として下図のとおり検討します。

■公共施設配置状況



（3）機能の分散配置の考え方

三郷南 IC～高谷 JCT の開通、3・3・3 草加三郷線の整備による広域の交通ネットワークの活用や、公共交通の利便向上等を想定すると、交通拠点機能は拠点整備想定エリア（整備予定地Ⅰ）への配置が適切と考えられます。また、地域拠点として想定しているエリア付近には消防署南分署（整備予定地Ⅲ）があることから、南分署と連携した防災機能の向上が期待できます。

また、災害時の食糧や避難スペース等の確保の観点から、機能分散を図る他用地（整備予定地Ⅱ）には、防災機能、コミュニティ及び給食センター機能を集約して配置します。

（4）拠点整備予定地の選定

前段の検討を踏まえ、以下のとおり整備予定地を選定しました。整備予定地及び選定のポイントは以下のとおりです。

■拠点整備予定地

■選定のポイント

整備予定地	選定のポイント
整備予定地Ⅰ	･第４次三郷市総合計画において「地域拠点」として位置づけがある ･三郷南 IC に近接する 3･3･3 草加三郷線の道路事業との連携により、交通利便性が高く、広域の交通ネットワークの活用や防災機能の向上が期待できる
整備予定地Ⅱ	･県指定緊急輸送道路である国道 298 号に比較的近い ･地区防災拠点である「前川中学校」の近くであり、また緊急輸送道路「横堀橋通り」に接しており、災害時には連携がとりやすい ･比較的建造物がないまとまりのある用地
整備予定地Ⅲ	･第４次三郷市総合計画において「地域拠点」として位置づけがある ･将来の消防署南分署の更新を見据え、防災機能の向上を検討

8.2 各整備予定地における計画検討

(1) 整備予定地Ⅰ「三郷南ⅠC周辺」

1) 整備予定地概要及び導入機能等

整備予定地Ⅰの概要及び導入機能は以下のとおりです。

■整備予定地Ⅰの概要

所在地	三郷市鷹野３丁目地内
現在の主な土地利用	農地、住宅、店舗・事務所、駐車場等
面積	約 22,000 ㎡　※

※3・3・3 草加三郷線用地「約 5,000 ㎡」を含む

■導入機能

	新たな導入機能案
交通拠点	ドライバーの休憩機能（駐車場・トイレ等）
	サイクルステーション（サイクルアンドバスライド等）
	路線バス等の乗り継ぎ拠点機能
	観光情報等発信機能
	農産物直売所、特産品販売所、６次産業化施設、飲食店等
	産業観光・体験施設・観光農園
	広場

2）整備方針及び導入機能

交通拠点の整備にむけて、以下のとおり整備方針を定め、導入機能例を検討しました。

【交通拠点の整備方針】

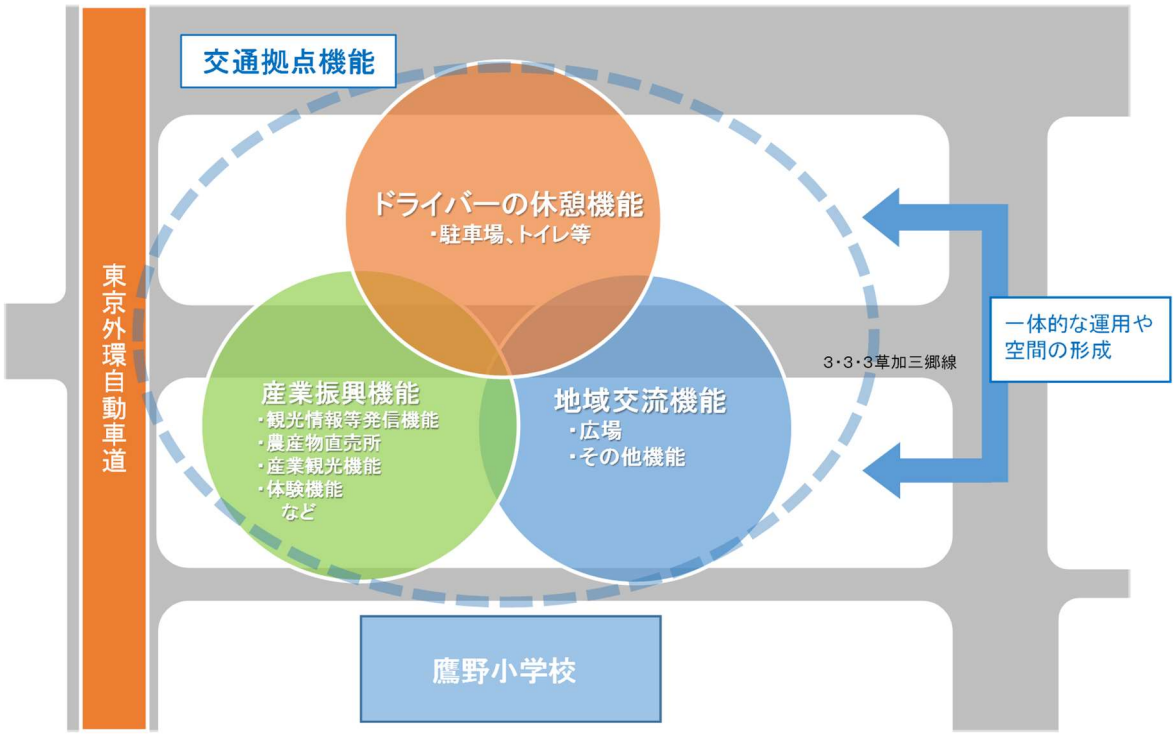
・市内外から多くの車両や人が往来することから、次ページの機能例を導入することでにぎわいを創出し、地域活性化を図る。
・市内外の車両が多く通行するため、情報発信拠点として、また、直売所やアンテナショップを配置することでにぎわいを創出し、地域活性化を図る。
・市内外の多くの人が往来するため、産業観光や農業体験など三郷市の産業に触れる機会を創出することで産業振興につながり、地域活性化を図る。
・主要道路の結節点である立地を活かし、道路利用者の休憩場所を設けることで、国道２９８号沿道の違法駐車の解消を図る。
・整備予定地の周辺では東西南北のバス路線が交差していることから、その立地を活かし、バスの乗り継ぎの円滑化にむけた乗り継ぎ拠点を導入する。これにより市民の生活利便性の向上を図る。

【導入機能例】

整備方針を踏まえ、以下の考え方に基づき導入機能例を設定しました。

・ドライバーの休憩機能（駐車場・トイレ等）は、運用の効率化にむけて一体配置する。
・既存公共交通との接続を視野に入れ、駐車場と一体となった路線バス等の乗り継ぎ拠点機能を配置する。
・直売所、産業観光・体験施設等と休憩施設は、立体歩道橋や広場により一体的な運用や空間づくりを図る。
・市内小中学校との食育や交流イベント等の連携を想定し、直売所や産業観光・体験施設等を配置する。
・平常時は地域交流の場とし、災害時には避難者の一時滞在スペース等として地域交流機能を配置する。

■導入機能例



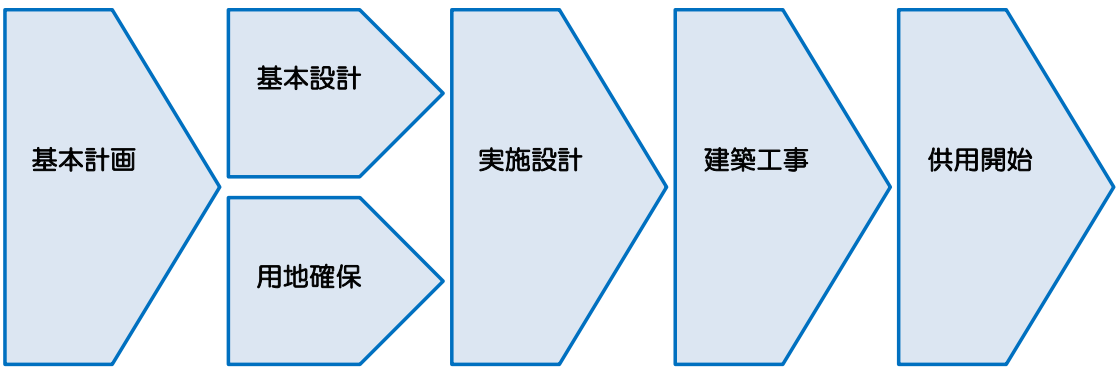
3）整備・運営手法

市民の多様なニーズに応えながら、施設の効率的な管理運営を行うため、民間のノウハウや創意工夫を活かした民間活力の導入（PFI 事業、指定管理者制度等）も検討します。

4）今後の工程

予定地における拠点整備は、3・3・3 草加三郷線の整備を行い、地元との意見交換や調整を図り、事業スケジュールを検討していきます。今後、想定される事業工程は次の通りです。

■事業工程



※3・3・3 草加三郷線の整備にあたっては、諸条件の整理や関係機関協議等を実施することが想定されます。

※事業の進捗状況により変更が生じる可能性があります。

（2）整備予定地Ⅱ「栄５丁目交差点付近」

1）整備予定地概要及び導入機能等

整備予定地Ⅱの概要及び導入機能は以下のとおりです。

■整備予定地Ⅱの概要

所在地	三郷市栄５丁目地内
現在の主な土地利用	農地、駐車場等
面積	約 12,000 ㎡

■導入機能

	新たな導入機能案
防災	災害時の一時避難場所
	防災教育スペース
	備蓄スペース
	非常用電源
	緊急用ヘリポート
コミュニティ	広場
	集会施設・市民活動スペース等のコミュニティ機能
給食センター	安全で安心な給食センター
	トラックヤード
	駐車場
	各種設備

2）整備方針及び導入機能

防災、コミュニティ、給食センター機能で構成される複合施設の整備にむけて、以下のとおり整備方針を定め、導入機能例を検討しました。

なお、整備予定地の土地利用の現状（農地）を踏まえ、当該施設整備は周辺の営農環境への十分な配慮を念頭に整備を進めます。

【整備方針】

（防災機能）

・防災備蓄品・資材の備蓄や、避難が可能なスペースを備えることで南部の地区防災拠点である前川中学校と連携を図り、市民の安心安全な生活を確保する。

・南部の地区防災拠点である前川中学校に近い立地を活かし、前川中学校との連携（防災拠点の機能補完）を図ることにより、更なる防災機能の強化を図る。

（コミュニティ機能）

・南部地域や中央地域（三郷中央地区）の多世代の方々が交流できる場を創出し、地域の活性化を図る。

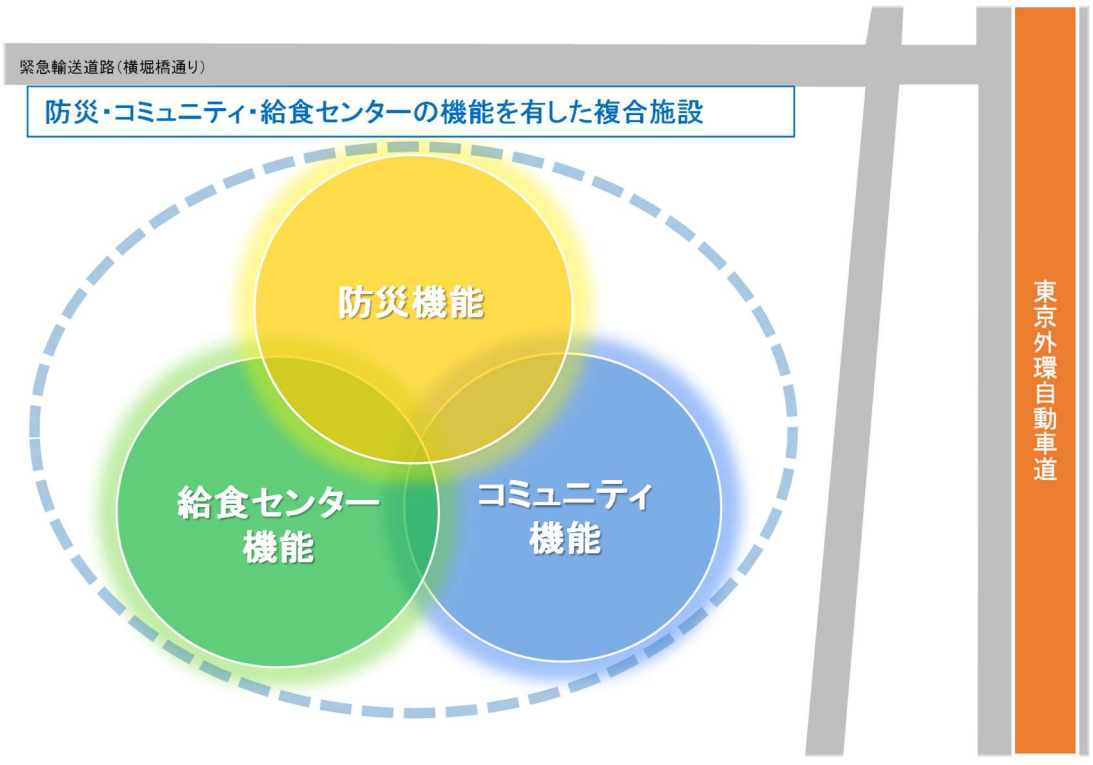
・イベント等の開催などによる交流機会の増大とにぎわいの創出を図る。

・平常時はコミュニティを育み、災害時には防災機能を発揮できるフレキシブルな空間の確保や運用を図る。

（給食センター機能）

・給食センターとしての機能に加え、災害時には給食に使用する食材を備蓄食料として活用できるよう、応急給食機能や備蓄スペースを導入する。

【導入機能例】



3）整備・運営手法

「岩野木学校給食センター」は老朽化が著しく、早急な更新が求められています。そのため、PFI の導入を想定した施設整備や管理運営等の手法よりも、以下の理由から、市が施設整備を行うことが適切な方法として考えられます。

■適切と考えるポイント

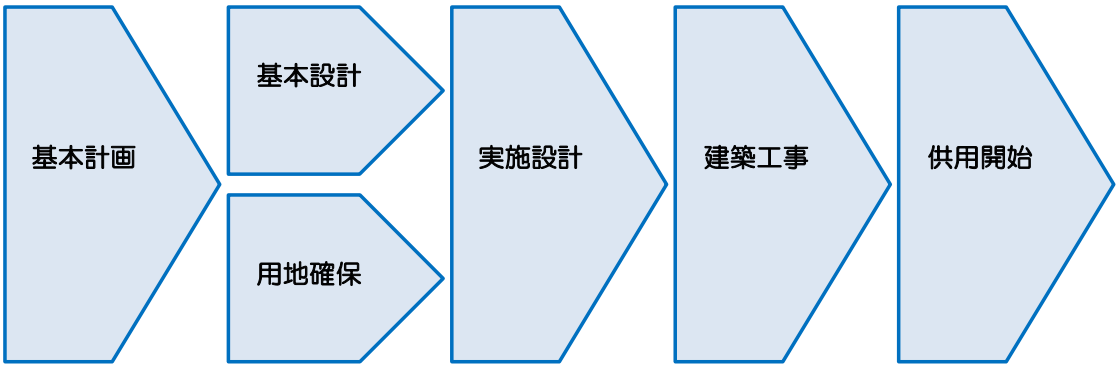
- PFI の導入を想定した施設整備や管理運営等の手法よりも、速やかな施設整備・供用開始が可能
- 速やかな供用開始により、生徒や従業員の安全・安心の確保が可能である。

※PFI とは、民間事業者に資金調達、施設の設計、建設、管理運営を一括して性能発注する方式 (P32、33 参照)

4）今後の工程

予定地における拠点整備は、地元との意見交換や調整を図り、事業スケジュールを検討していきます。今後、想定される事業工程は次の通りです。

■事業工程



※事業の進捗状況により変更が生じる可能性があります。

（3）整備予定地Ⅲ「南分署」

1）整備予定地概要等

予定地における拠点整備は、地元との意見交換や調整及び整備予定地Ⅰの整備状況を踏まえ、消防機能の拡充や地域一体の防災機能の強化等を検討してまいります。

9. 今後について

今後とも、整備予定地周辺の居住者、事業者、関係団体等の意向を踏まえ、導入機能の内容･規模の具体化を図るとともに､サービスの質の向上や効率的な施設の運営にむけて、民間活力の導入を検討してまいります。

三郷市南部地域拠点整備基本計画

発　行　三郷市　令和２年２月
編　集　三郷市企画総務部プロジェクト推進課
341-8501　埼玉県三郷市花和田 648-1
TEL：048-953-1111（代表）／048-930-7713(直通)
FAX：048-954-3027
URL：http://www.city.misato.lg.jp