

三郷市南部地域拠点整備 基本計画

【概要版】

令和 2 年 2 月

埼玉県三郷市

目次

1.はじめに	1
2.南部地域をとりまく課題	1
3.南部地域における拠点整備とまちづくりの基本方針	2
4.実現化手法	3
5.施設構成及び拠点整備予定地	4
6. 整備予定地Ⅰ	5
7. 整備予定地Ⅱ	6
8. 整備予定地Ⅲ	7
9. 今後について	7

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。



2. 南部地域をとりまく課題

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】

南部地域の課題

○交通ネットワークの活用

- 三郷南IC～高谷JCTの開通を契機とした広域の交通ネットワークの活用による地域の生活利便性の向上が必要
- 地域の拠点形成を図り、地域のゲートウェイとして地域産業へ寄与していくことが必要

○想定される災害への対応

- 今後想定される首都直下地震や、昨今、激甚化している風水害等に備え、「安全・安心」の確保が必要
- 南部の地区防災拠点との連携強化による防災機能の向上が必要
- 浸水被害の軽減を図るため、さらなる排水対策が必要

○地域コミュニティの維持

- 居住者の生活利便性の向上、少子高齢社会に対応した地域コミュニティの維持が必要
- 地域の方々の交流のための場・仕組みが必要

本市全体の課題

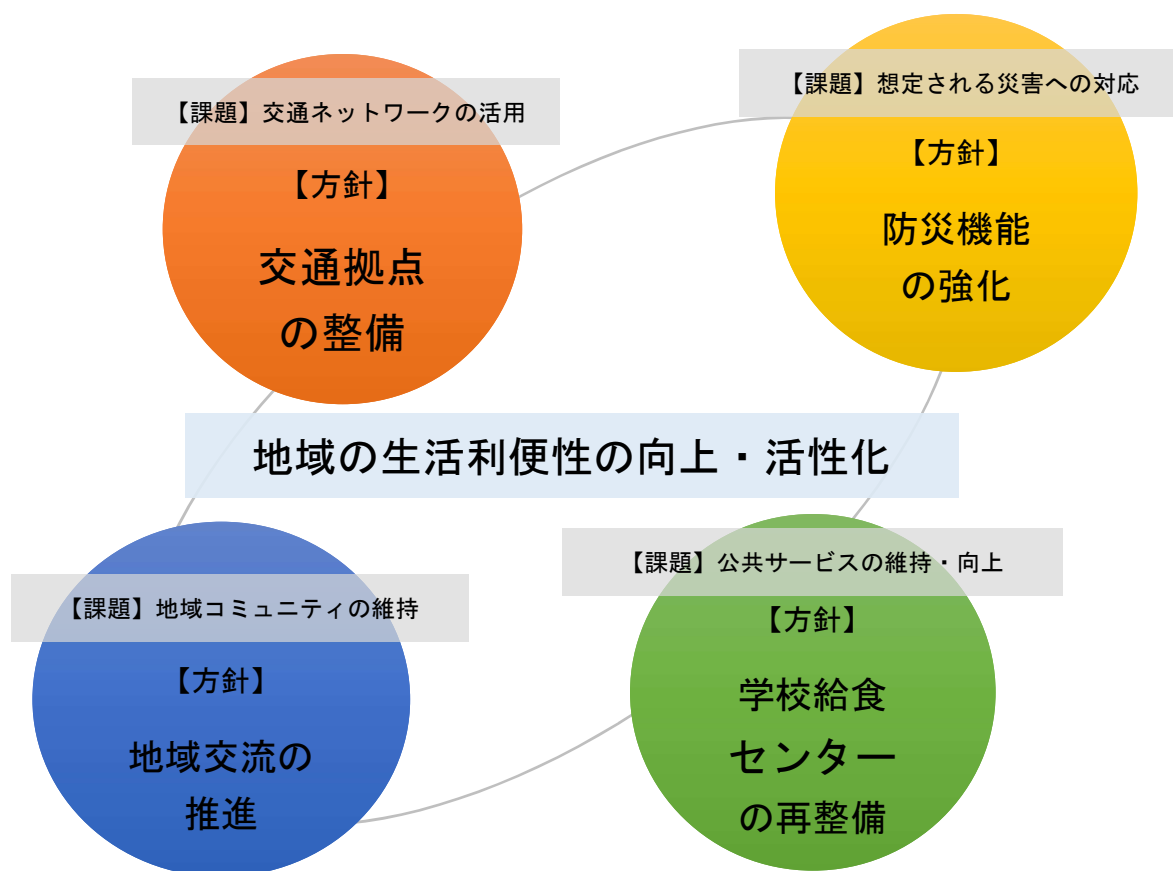
○公共サービスの維持・向上

- 老朽化した公共施設の更新が必要
- 今後の人口推移も視野に入れたサービスの質の維持・向上が必要

3. 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。



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。

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。

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。

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。

4. 実現化手法

【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。

	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

【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。

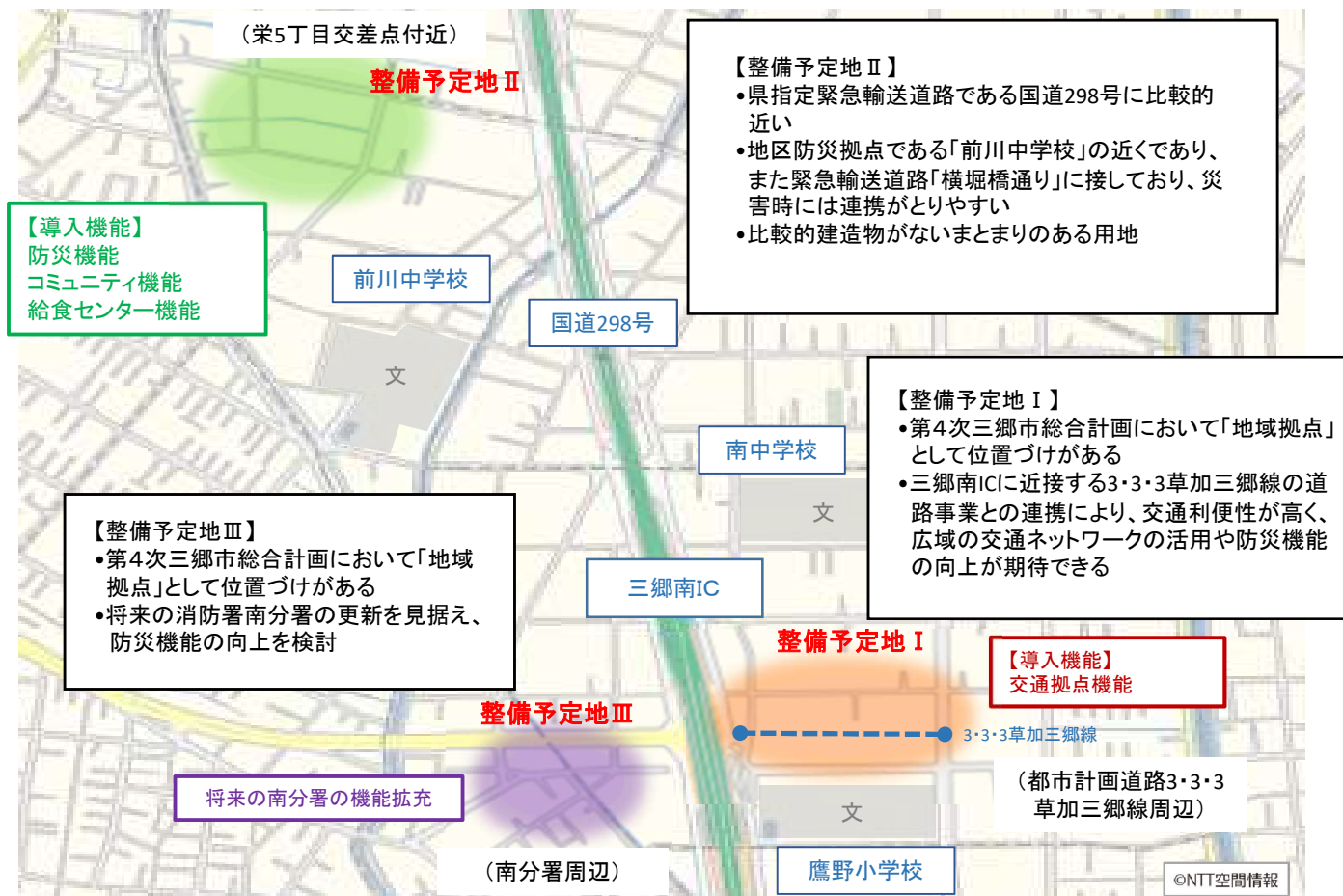
	整備	管理運営	想定される事業方式	概要
(1)公設公営	公共	公共	①直営方式	公共が資金調達、施設の設計、建設、管理運営の全てを実施する方式。
(2)公設民営	公共	民間	②分離発注方式	公共が資金調達を行い、施設の設計、建設、管理運営をそれぞれ個別に分離発注する方式。 管理運営については、指定管理者制度がある。
			③DB方式 (Design-Build)	公共が資金調達を行い、民間事業者に設計と建設を一括して性能発注する方式。 管理運営については、分離発注方式と同様、指定管理者制度がある。
			④DBO方式 (Design-Build-Operate)	公共が資金調達を行い、民間事業者に設計、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)	民間事業者が資金調達、施設の設計、建設、管理運営を一括して性能発注する方式。
			⑥-1 BTO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。
			⑥-2 BOT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。
			⑥-3 BOO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。

5. 施設構成及び拠点整備予定地

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。

	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

上記全ての機能を三郷南IC周辺に配置することは困難と考えるため、機能を分散して配置する方針とし、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、各整備予定地を設定しました。

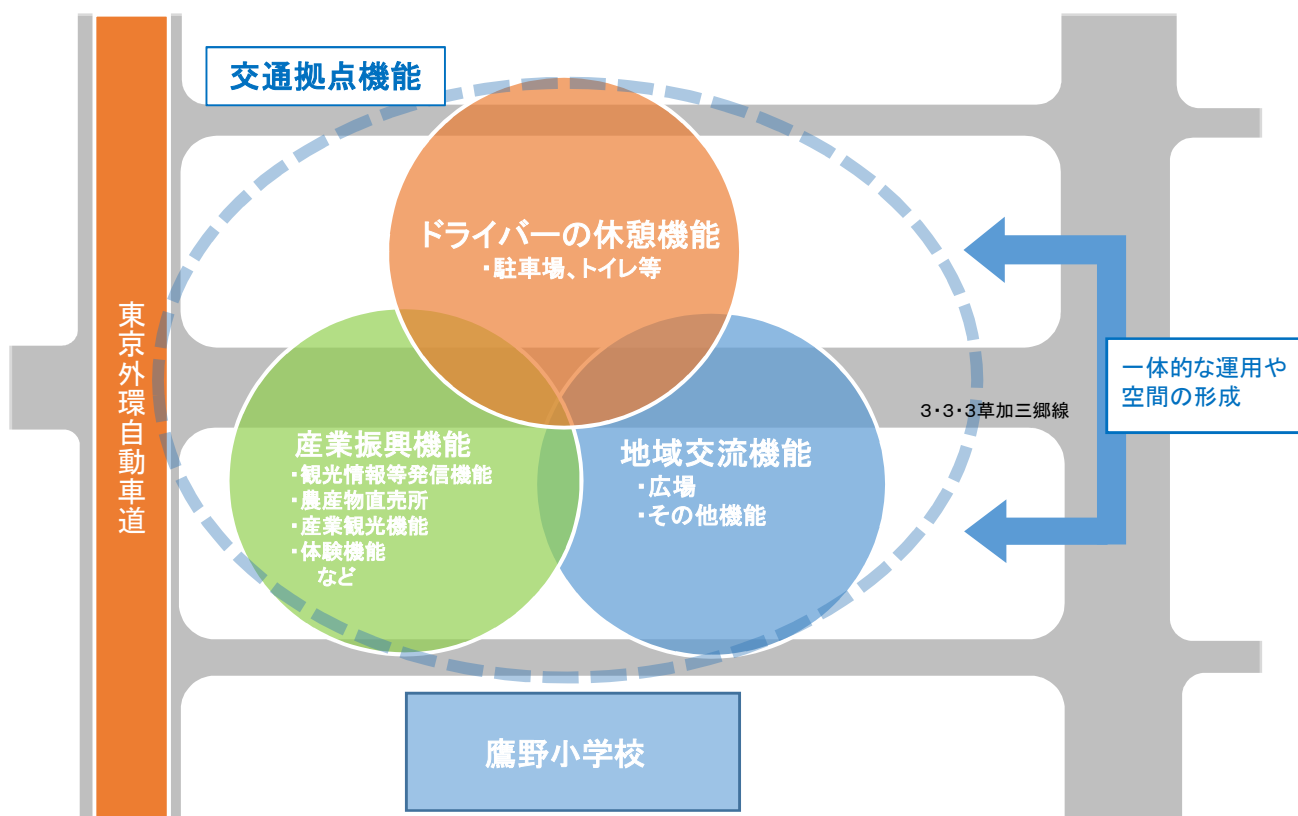


6. 整備予定地Ⅰ

施設概要等

市内外から多くの車両や人が往来することから、下図の機能例を導入することでにぎわいを創出し、地域活性化を図ります。

■導入機能例



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。

今後の工程

予定地における拠点整備は、3・3・3草加三郷の整備を行い、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】

基本計画 → 基本設計
用地確保 → 実施設計 → 建築工事 → 供用開始

※3・3・3草加三郷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。

7. 整備予定地Ⅱ

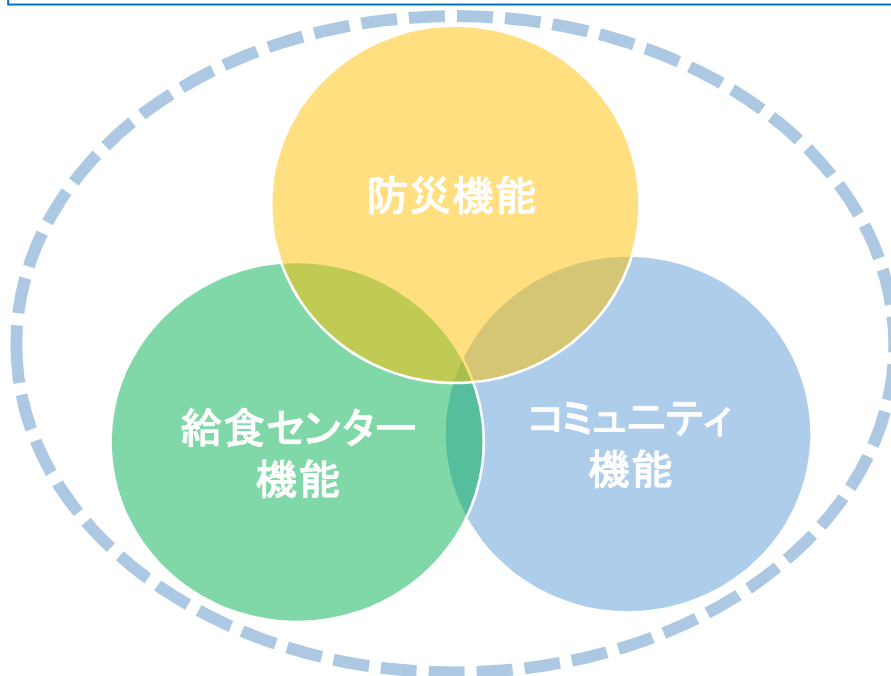
施設概要等

- ・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します。
- ・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、地域の活性化を図ります。
- ・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します。

■導入機能例

緊急輸送道路(横堀橋通り)

防災・コミュニティ・給食センターの機能を有した複合施設



整備・運営手法

「岩野木学校給食センター」(昭和51年建築)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、市が施設整備を行うことで、速やかに供用開始することが適切な方法として考えられます。

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】

基本計画 → 基本設計
用地確保 → 実施設計 → 建築工事 → 供用開始

※事業の進捗状況により変更が生じる可能性があります。

8. 整備予定地Ⅲ

施設概要等

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

今後の方策

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>