

平成 26 年度

集約型都市形成のための計画的な緑地環境形成実証調査

「都市農地を活用した新たな公園緑地再編に関する検討調査

(川越市緑地公園活用連絡会)」

報告書

平成 27 年 3 月

国土交通省都市局

- 目 次 -

第1章 市内の都市公園の再編及び都市公園と生産緑地との一体的な活用方策のあり方検討

- 1-1. 基本的情報の整理と課題の抽出 3
- 1-2. 都市公園の再編及び都市公園と生産緑地の一体的活用方策の検討 34

第2章 モデルエリアにおける検討

- 2-1. モデルエリアの設定と概況 55
- 2-2. 身近な都市公園再編の検討 58
- 2-3. 都市公園と生産緑地の一体的活用方策の検討 62

第3章 都市公園及び生産緑地の管理運営方法の検討

- 3-1. 検討にあたっての前提条件 67
- 3-2. モデルエリアにおける展開可能な事業の抽出 71
- 3-3. 事業の具体的検討 79
- 3-4. 持続可能性の高い管理運営方法の検討 83

第4章 今後の課題

- 4. 今後の課題 89

資料編

- 関連資料 93
- 参考資料 98
- 調査概要 99

第1章 市内の都市公園の再編及び都市公園と生産緑地との 一体的な活用方策のあり方検討

1-1. 基本的情報の整理と課題の抽出

1-1-1. 川越市の都市特性と緑地の概況

(1) 都市特性

① 沿革

埼玉県南西部に位置する川越市は、江戸時代は親藩である川越藩の城下町として繁栄した都市である。大正11年に県下初の市制を施行し、その後、昭和14年に1カ村、30年に9カ村を編入合併して現在の市域が形成された。

平成15年には関東地方で3番目の中核市に移行し、現在は、歴史文化遺産を活かした観光都市として、様々な都市機能が集積する業務核都市として、また県内でも有数の経営耕地面積を有する農業地域として発展を続けている。

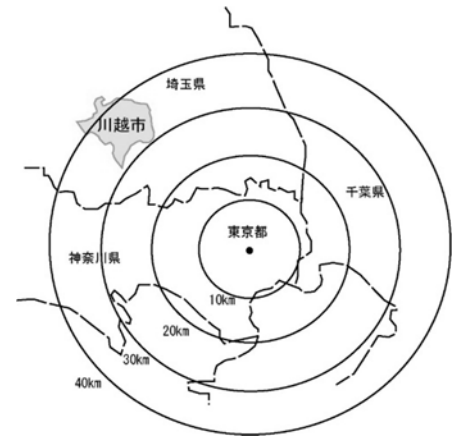


図 1-1 位置図

出典：統計かわごえ(平成25年度版)より作成

② 人口と地区構成

平成26年1月1日現在の川越市の人口は34.9万人で、県下第三位の規模を有している。川越市の人口は、昭和40～50年代に人口が急増し平成2年に30万人台に達した。平成期以降増加率は低下しているが、増加傾向は今日まで続いている。

川越市は中心部の本庁地区と、これを取り巻く昭和30年に合併した10の旧村域を基本とする11の地区で構成されており、本庁地区から放射状に伸びるJR川越線、東武東上線、西武池袋線の3つの鉄道線と国道16号・254号を始めとする幹線道路で各地区が繋がっている。

地区別の人口構成では、本庁地区が全体の約3割、10の出張所管内の人口が約7割の構成になっており、直近の15年間における地区別の人口動向では、南古谷地区・山田地区・大東地区での増加率が高いのに対して、古谷地区・霞ヶ関北地区では人口が減少している。

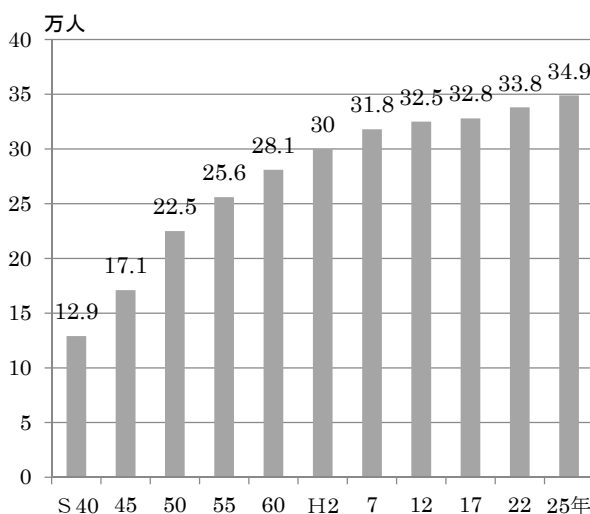


図 1-2 川越市の人口規模と推移

出典：統計かわごえ(平成25年度版)より作成



図 1-3 川越市の地区別構成

出典：統計かわごえ(平成25年度版)より作成

表 1-1 直近 15 年間の地区別の人口動向

地区	平成 10 年 (人)	平成 25 年 (人)	増減率 (%)
本庁	98,772	103,900	5.2
芳野	5,189	5,832	12.4
古谷	11,4123	11,151	▲2.3
南古谷	17,602	24,279	37.9
高階	51,423	51,839	0.8
福原	18,471	20,134	9.0
大東	30,953	34,588	11.7
霞ヶ関	32,543	35,134	8.0
霞ヶ関北	18,753	17,638	▲5.9
名細	30,292	32,603	7.6
山田	9,403	11,479	22.3
市全体	324,814	348,595	7.3

出典：統計かわごえ(平成 25 年度版)より作成

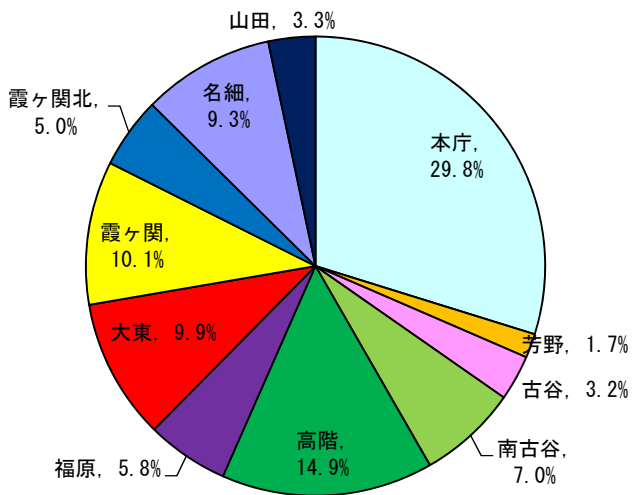


図 1-4 人口の地区別構成
出典：統計かわごえ(平成 25 年度版)より作成

③ 土地利用

川越市の土地利用は、市の中央部から南部・西部にかけて広がる武蔵野台地面に市街地が形成されており、その外周には市街地を包み込む形で荒川・入間川流域の低地面を活かした農業地帯（水田）が広がっている。

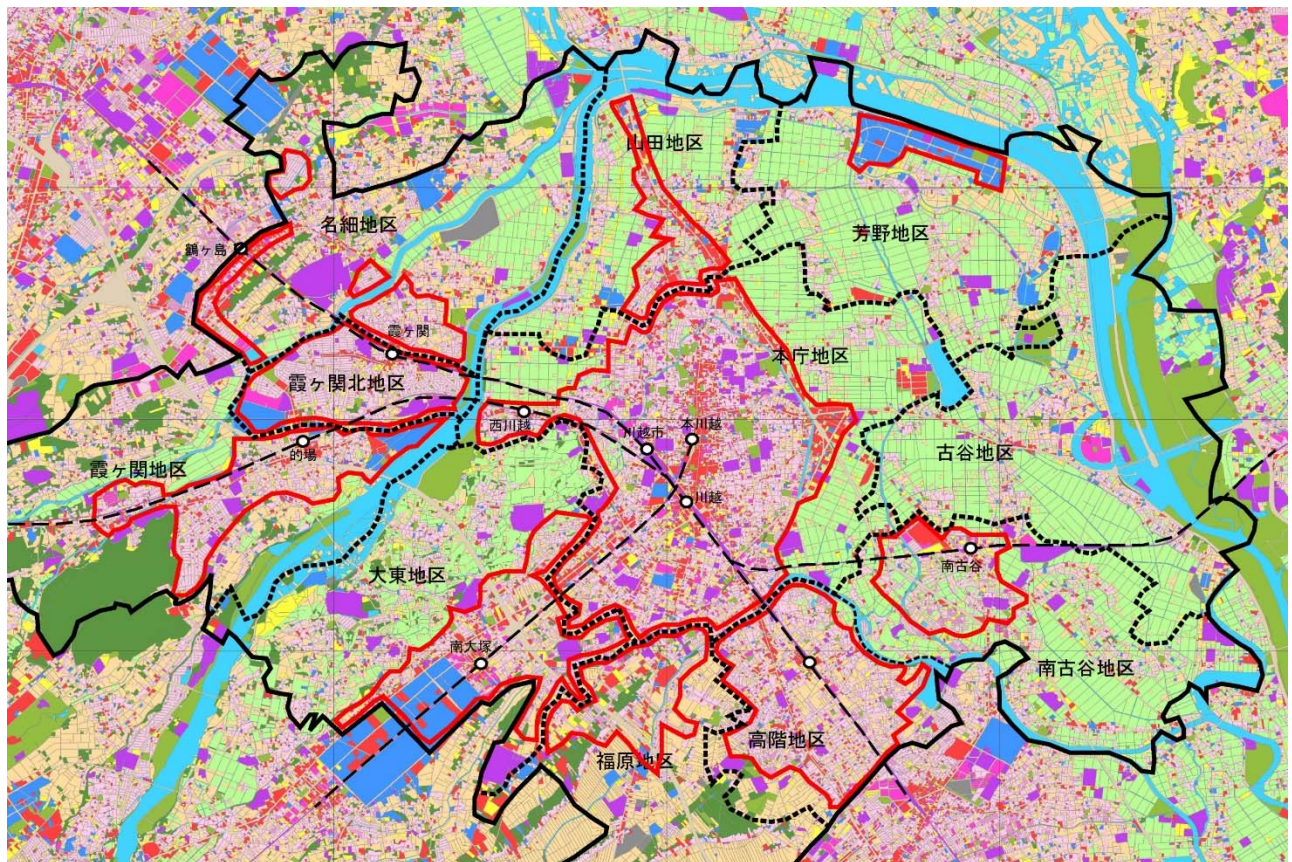


図 1-5 土地利用の状況(国土地理院 細密土地利用情報 2005 より作成)

④ 観光・歴史文化

城下町としての歴史と伝統が受け継がれている川越市は、国土交通省、文部科学省、農林水産省より埼玉県で唯一、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律に基づく「川越市歴史的風致維持向上計画」の認定を受けており、社寺や蔵造りの町並みなど特色ある文化・観光資源を有する街として多くの観光客が訪れている。川越市の観光客数は平成 15 年まで 400 万人であったが、観光振興の取組などから、平成 18 年に 500 万人、平成 20 年に 600 万人台に増加し、平成 24 年は 623.7 万人に達している。

主な歴史文化・観光資源として、重要伝統的建造物群保存地区の指定を受ける蔵造りの町並み、徳川家ゆかりの寺院である喜多院、川越氷川神社、川越本丸御殿、時の鐘、菓子屋横丁、市立博物館、市立美術館などが挙げられる。

観光面から見た川越市の特性については、滞在時間が 3 時間から半日で日帰り観光客が圧倒的に多いこと、観光客の立ち寄り地が蔵造りの町並みを中心とする特定のエリアに限定されていること、観光客の年代が 50 歳以上の中高年層中心であること、リピーター利用者が多いこと、道路網の整備や鉄道 5 社の相互直通運転の開始等により東京・神奈川からの利用客が増加するなど利用圏域が拡大していること、外国人観光客の増加が見られること、グループや家族で訪れる人が多いこと、東日本大震災後落ち込んでいた観光客数が回復してきていることなどが挙げられる。(平成 25 年度川越市観光アンケート報告書による)

公園緑地に係る観光資源としては、水辺のレクリエーションが楽しめ、花火大会等が行われる伊佐沼及び伊佐沼公園・安比奈親水公園や、歴史公園である国指定史跡河越館跡史跡公園・河越城中ノ門掘跡・仙波河岸史跡公園、福原・大東地区の芋ほり観光農園などが挙げられる。

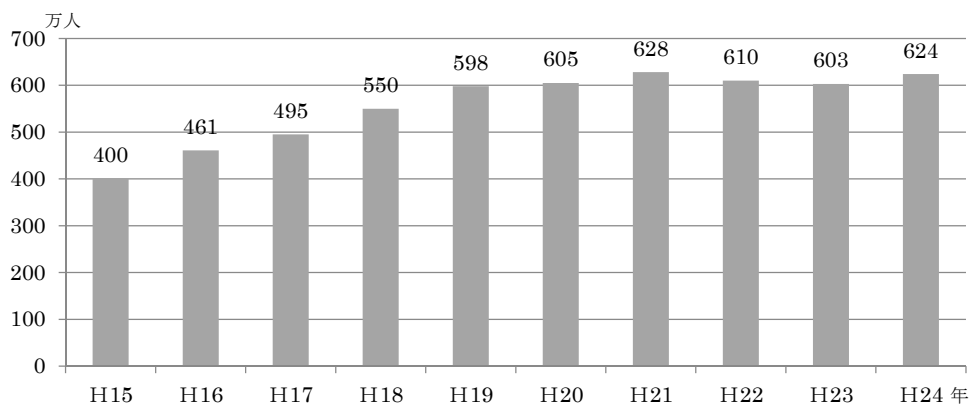


図 1-6 川越の入込観光客数の推移(平成 25 年度川越市観光アンケート調査報告書より作成)



写真 時の鐘



写真 蔵造りのまちなみ



写真 伊佐沼公園

⑤ 市街地の緑地環境

緑の基本計画によれば、平成 17 年 3 月時点での川越市の緑の量は約 5,971ha で、緑被率は約 54.7%である。

川越市の緑は農地が主体であり、市街地を包み込む農業地帯の農地と市街化区域内の農地が緑の環境の基盤を形成している。

一方、市街化区域内には、都市公園や生産緑地の他、教育施設等の公共施設緑地、社寺等の民間施設緑地、平地林などの緑地が存在する。これら市街地の緑地面積は約 243.3ha で、市街化区域面積の約 7.6%程度を占める。

このうち、特に生産緑地は市街化区域の緑の約 6 割を占めており、都市公園とともに市街地の緑地環境を支える重要な役割を果たしている。

表 1-2 市街化区域の緑地面積

緑地	面積(ha)	割合(%)
都市公園	35.5	14.6
生産緑地	143.8	59.1
公共施設緑地	42.0	17.3
民間施設緑地	22.0	9.0
計	243.3	100.0
	市街化区域面積の約 7.6%	

注)・都市公園面積は「都市公園調書(H26.3.31)」による
 ・生産緑地面積は「平成 24 年度実績」(川越市農業委員会)による
 ・公共施設緑地、民間施設緑地面積は計量による概ねの値

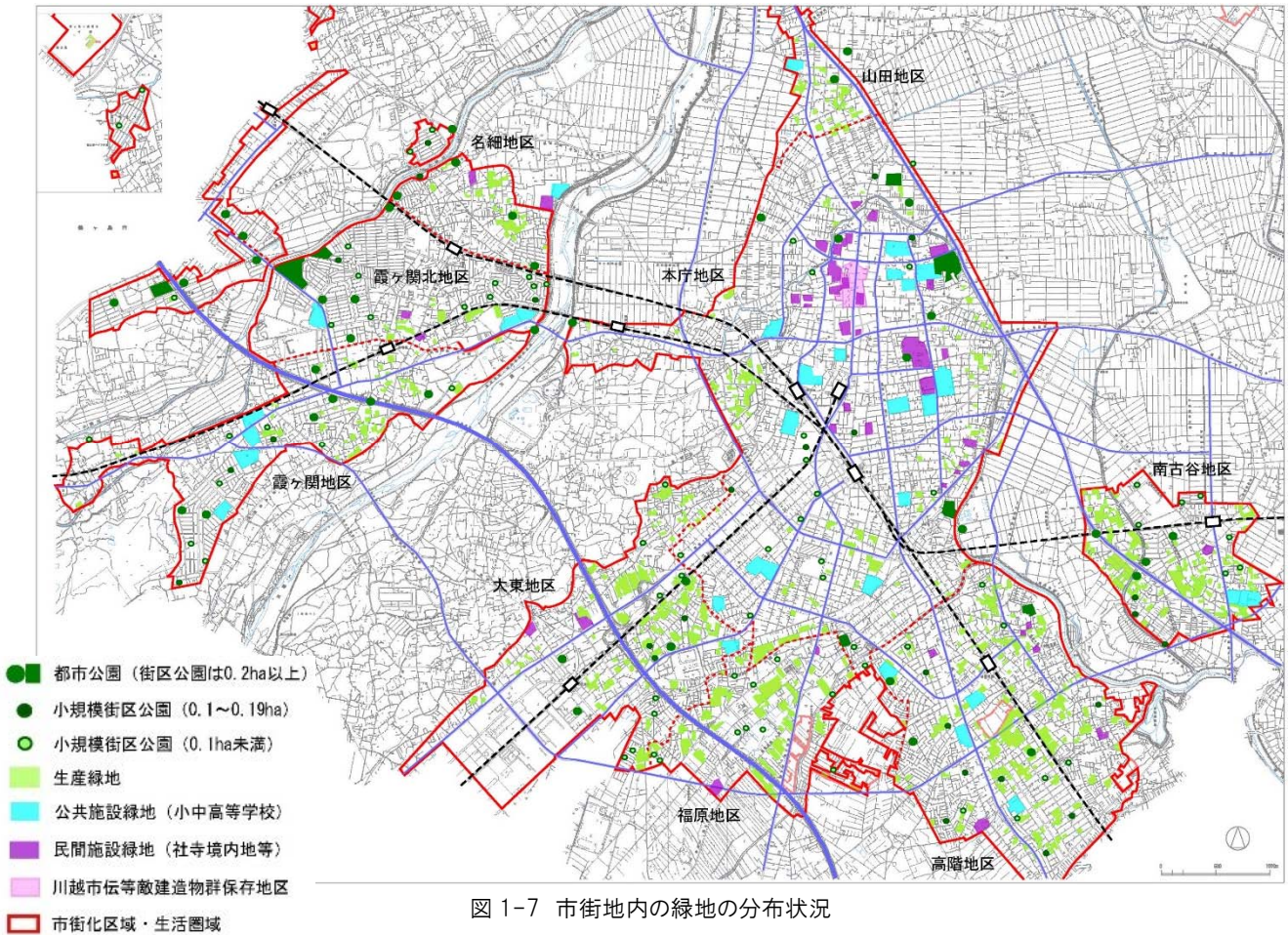


図 1-7 市街地内の緑地の分布状況

1-1-2. 都市公園の現状

(1) 整備量と配置の状況

平成 26 年 3 月 31 日現在での川越市の都市公園設置数は 298 箇所、開設面積は 161.3ha である。

都市公園の箇所数では、街区公園を中心とする住区基幹公園※数が全体の約 9 割を占める。また、面積的には都市緑地 (34.3%) と総合公園 (25.8%) の占める割合が高い。

川越市の都市公園は、過去 23 年間 (平成 2~25 年度) で 175 箇所 (年平均 7.6 箇所)、55.0ha (年平均 2.4ha) 増加したが、この間人口も急増したことから、市民 1 人当たりの整備量は全国平均の約 5 割、埼玉県平均の約 7 割の水準にとどまっている。

※ 住区基幹公園とは
都市公園のうち、街区公園、近隣公園、地区公園、特定地区公園に種別される公園は、住区基幹公園として区分されている。(参考：平成 24 年度版公園緑地マニュアル)

表 1-3 公園種別毎の箇所数・面積・整備量

種別	開設箇所 (箇所)	開設面積 (㎡)	整備水準 (㎡/人)
街区公園	254	262,477	0.75
近隣公園	6	92,316	0.26
地区公園	1	44,220	0.13
総合公園	2	416,891	1.20
運動公園	2	179,757	0.52
風致公園	1	29,443	0.08
歴史公園	3	22,488	0.06
緩衝緑地	1	11,522	0.03
広場公園	1	1,319	0.00
都市緑地	27	552,879	1.59
計	298	1,613,312	4.63

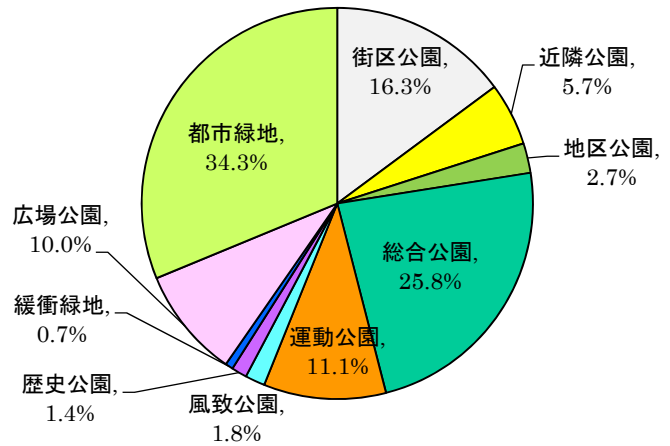


図 1-8 公園種別毎の面積構成 (出典：公園整備課資料より作成)

(出典：公園整備課資料より作成)

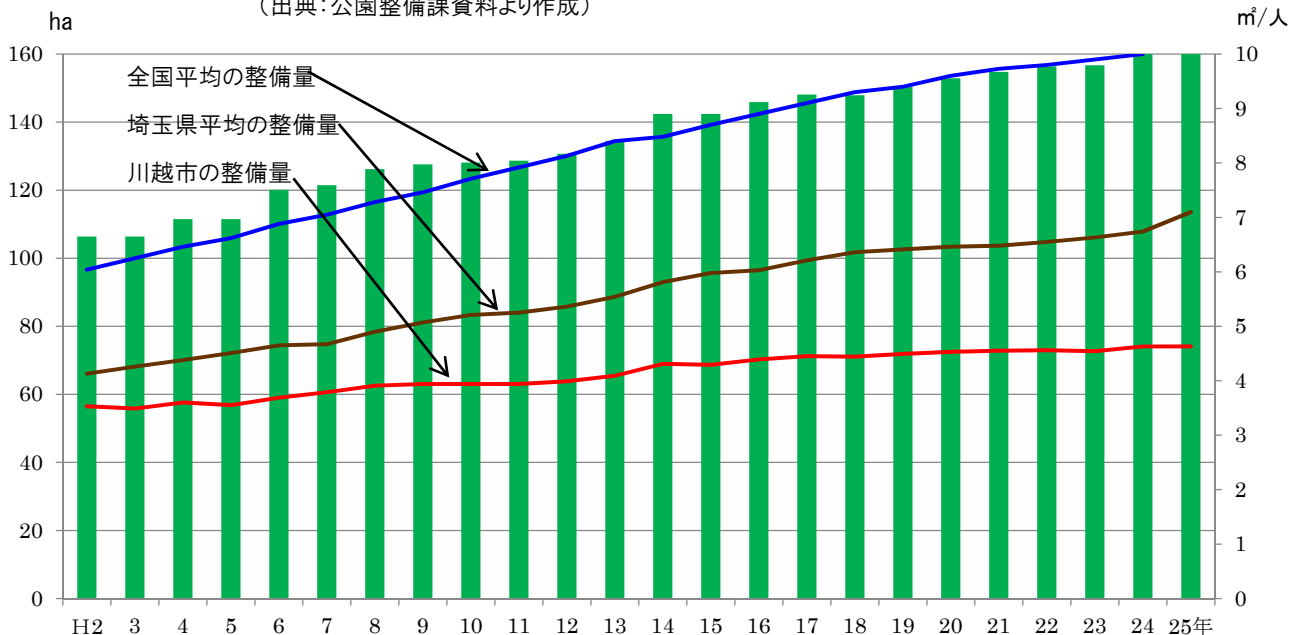


図 1-9 川越市の公園面積と 1 人あたり整備量の推移・比較 (出典：公園整備課資料より作成)

(2) 公園種別毎の整備・配置の状況

住区基幹公園は、地区によって整備水準に差が見られ、昭和30～40年代にかけて大規模な住宅地建設や土地区画整理事業が進められた西部の霞ヶ関・霞ヶ関北・名細地区では、中心部の本庁地区や南部の南古谷・高階・福原・大東地区と比べて、相対的に1人当たり整備量が多くなっている。住区基幹公園のうち、近隣公園は本庁・芳野・高階・福原・霞ヶ関・霞ヶ関北の各地区に計6箇所、地区公園は霞ヶ関北地区に1箇所整備している。

都市基幹公園である総合公園・運動公園は、地域バランスを考慮して東部・中央部・西部エリアに配置している。

特殊公園は、川越市の歴史・風土を特色づける史跡地や風景地を、歴史公園・風致公園として整備している。また、現在は市南部の高階・福原地区に、雑木林の自然環境を活かした約40haの森林公園を計画中である。

緑地は、入間川の河川敷の一部などを都市緑地として整備している。

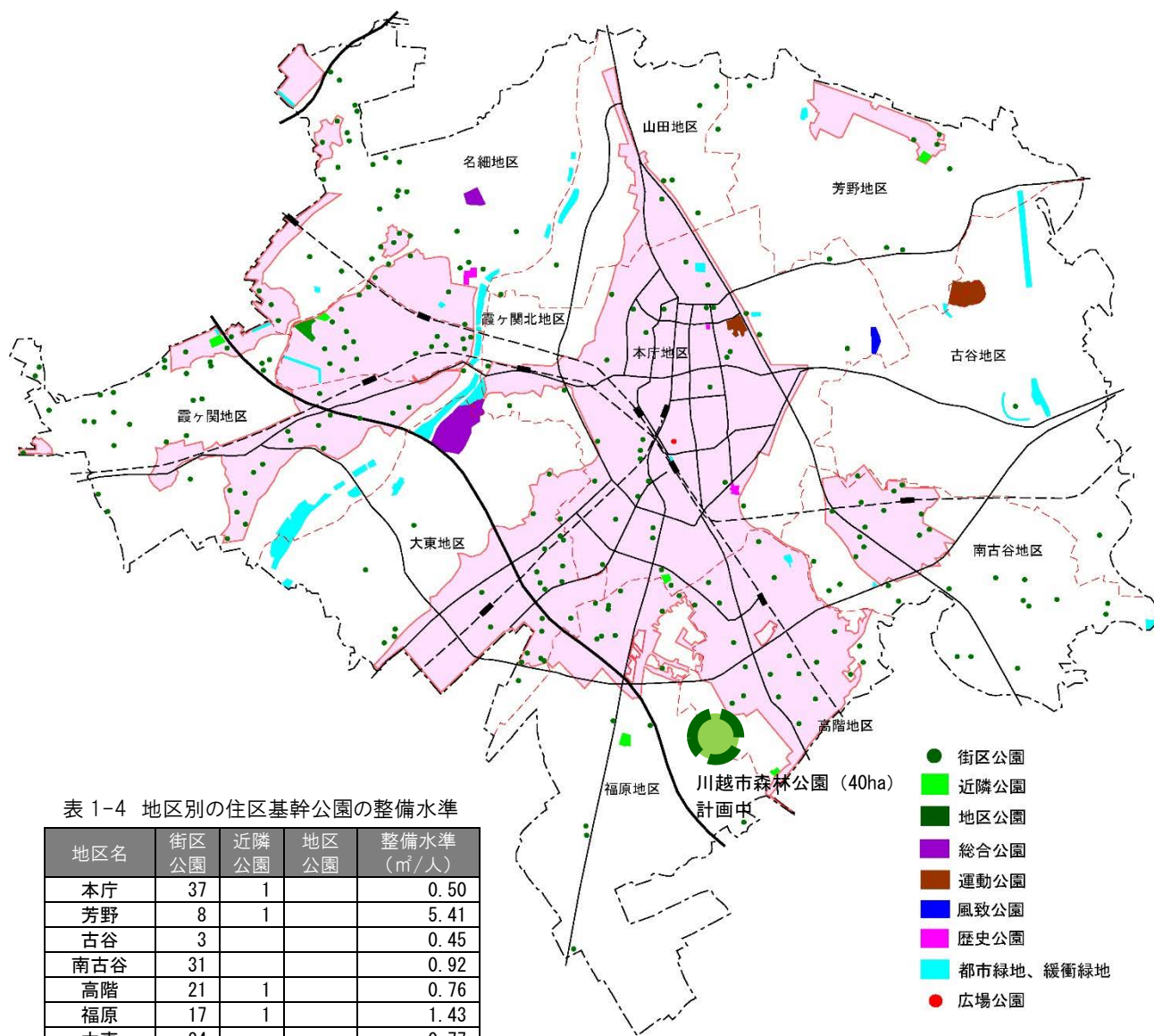


表 1-4 地区別の住区基幹公園の整備水準

地区名	街区公園	近隣公園	地区公園	整備水準 (㎡/人)
本庁	37	1		0.50
芳野	8	1		5.41
古谷	3			0.45
南古谷	31			0.92
高階	21	1		0.76
福原	17	1		1.43
大東	24			0.77
霞ヶ関	51	1		1.77
霞ヶ関北	17	1	1	4.30
名細	37			1.54
山田	8			0.36
全市計	254	6	1	1.14

図 1-10 種別毎の公園の配置状況

(3) 開設年度から見た整備・配置の状況

過去 23 年間の公園整備の推移を見ると、公園数は全体で 2.4 倍増加しており、公園種別では街区公園が 3.2 倍、近隣公園・歴史公園が 3.0 倍、総合公園・運動公園が 2.0 倍増加した。このうち、街区公園については平成 15 年以降の増加数が顕著であり、年平均で 12 箇所の増加となっている。

面積的には全体で 1.5 倍増加しており、種別毎では川越運動公園の拡張などによって運動公園面積が 4 倍に増加したのを始め、街区公園が 1.9 倍、近隣公園が 2.7 倍、総合公園が 1.7 倍、歴史公園が 2.2 倍増加した。

地区公園、風致公園、緩衝緑地、都市緑地、広場公園の面積は、横ばい又は微増にとどまっている。

公園面積の増加率は低下の傾向にあり、平成 5～10 年度の伸び率 1.15 倍に対して、平成 20～25 年度の伸び率は 1.05 倍となっている。

表 1-5 公園数・公園面積の推移

公園種別	H2 年度		H5 年度		H10 年度		H15 年度		H20 年度		H25 年度	
	箇所	面積 ha	箇所	面積 ha	箇所	面積 ha	箇所	面積 ha	箇所	面積 ha	箇所	面積 ha
街区公園	79	13.7	80	13.9	107	17.6	133	19.3	193	23.8	254	26.2
近隣公園	2	3.4	2	3.4	2	3.4	3	4.3	5	8.1	6	9.2
地区公園	1	4.4	1	4.4	1	4.4	1	4.4	1	4.4	1	4.4
総合公園	1	28.4	1	28.4	1	28.4	1	39.0	1	39.6	2	41.7
運動公園	1	4.5	2	9.6	2	15.8	2	18.0	2	18.0	2	18.0
風致公園	1	2.8	1	2.7	1	2.7	1	2.9	1	2.9	1	2.9
歴史公園	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0.9	3	2.2
緩衝緑地	1	1.2	1	1.2	1	1.2	1	1.2	1	1.2	1	1.2
広場公園	0	0	0	0	0	0	1	0.1	1	0.1	1	0.1
都市緑地	37	48.0	38	47.9	25	54.7	25	53.1	28	53.9	27	55.3
計	123	106.4	126	111.5	140	128.1	168	142.4	234	152.9	298	161.3
増加率				1.05		1.15		1.11		1.07		1.05

(出典：川越市都市公園一覧 平成 26 年 3 月 31 日より作成)

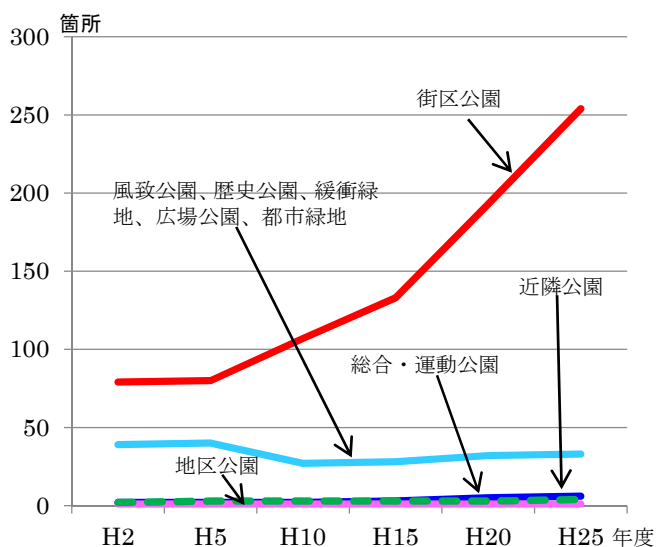


図 1-11 公園設置数の推移

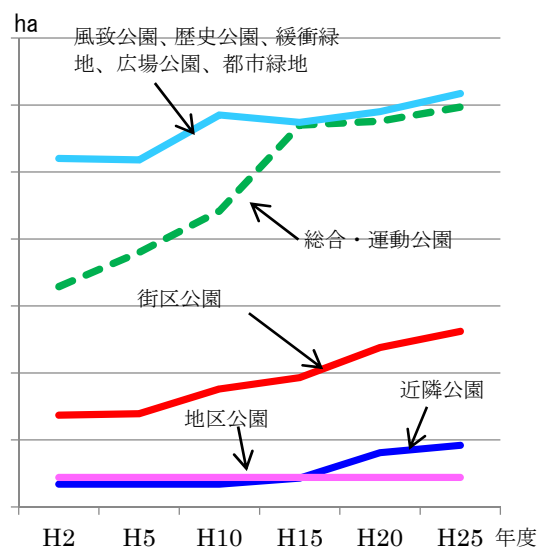


図 1-12 公園面積の推移

設置年代別に見た公園配置の状況は下図のようであり、地区によって特色が見られる。中心部を構成する本庁地区では、城下町地区を含む北部市街地で昭和期に開設した公園が多いのに対して、南部市街地では平成 10 年代以降に開設した公園が多く見られる。

西部の霞ヶ関・霞ヶ関北地区の市街化区域では、早くから面的市街地整備が進められたことで、昭和期から平成 5 年までに開設した公園が大部分を占めている。

南部の南古谷・高階・福原・大東地区では、昭和期から平成 20 年代までの各年代に開設した公園が混在している。

公園配置での特徴的な点として、平成 16 年以降に設置された公園の多くが市街化調整区域に分布していることが挙げられる。これは、平成 12 年の都市計画法の改正(法第 34 条 11 号)に基づく市条例で市街化調整区域の開発許可要件が緩和され、主要道路沿道等での宅地開発が進行したことによるものと考えられる。(なお、この開発許可緩和条例は平成 23 年 10 月 1 日に廃止されたため、今後は市街化区域での設置への転換が進むことが想定される。)

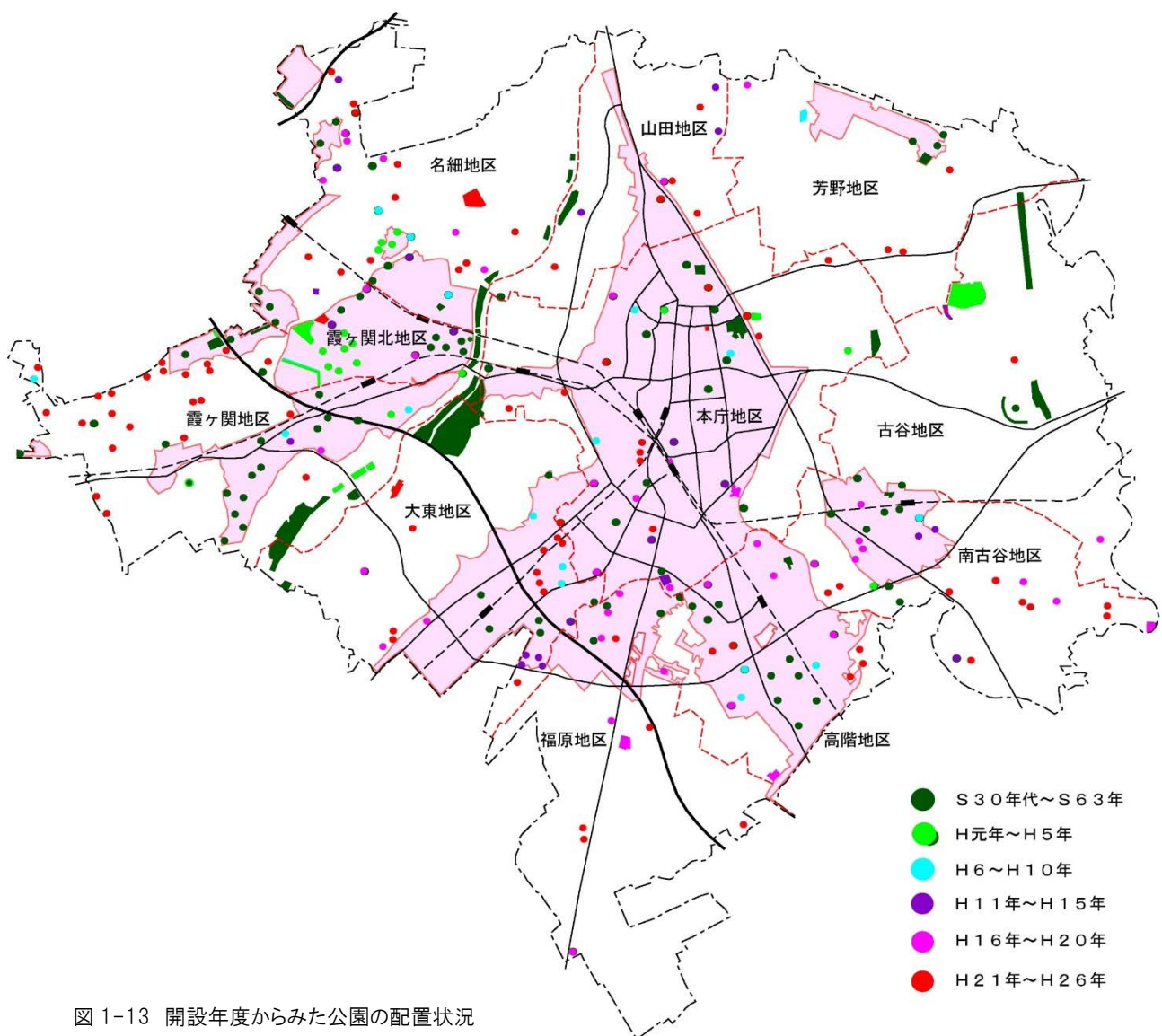


図 1-13 開設年度からみた公園の配置状況

(4) 整備起因から見た整備・配置の状況

整備起因から見た公園の整備状況では、県施行や市の計画に基づいて整備した公園数が 89 箇所で約 3 割を占めるのに対して、民間の開発事業により整備され、市に帰属した公園が 139 箇所で約 5 割に達している。

整備起因別の整備状況の推移を見ると、昭和 63 年までは県・市が整備した公園や土地区画整理事業による公園が 5 割強を占めていたが、直近の平成 21～25 年では 2 割に低下している。

この一方で、民間開発事業に起因する公園（提供公園）は、平成 11 年以降大きく増加しており、直近の平成 21～25 年の 5 年間では公園整備数の約 8 割を占めるに至っている。この現象の要因としては、前述した市街化調整区域での民間宅地開発事業の広がりが挙げられる。

表 1-6 整備起因別・年代別公園数

整備起因	～S63	H1～H5	H6～H10	H11～H15	H16～H20	H21～H25	合計	構成比
県施行・市計画	30	7	5	12	19	16	89	29.9%
土地区画整理事業	25	9	3	1	11	0	49	16.4%
県・市等開発事業	15	4	1	0	0	1	21	7.1%
民間開発事業	26	2	8	10	31	62	139	46.6%
合計	95	20	17	22	61	79	298	100.0%

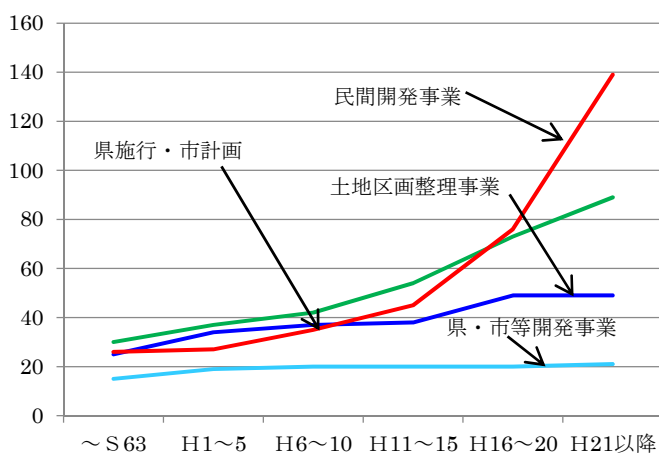


図 1-14 起因別の公園数の推移



写真 民間開発事業による提供公園

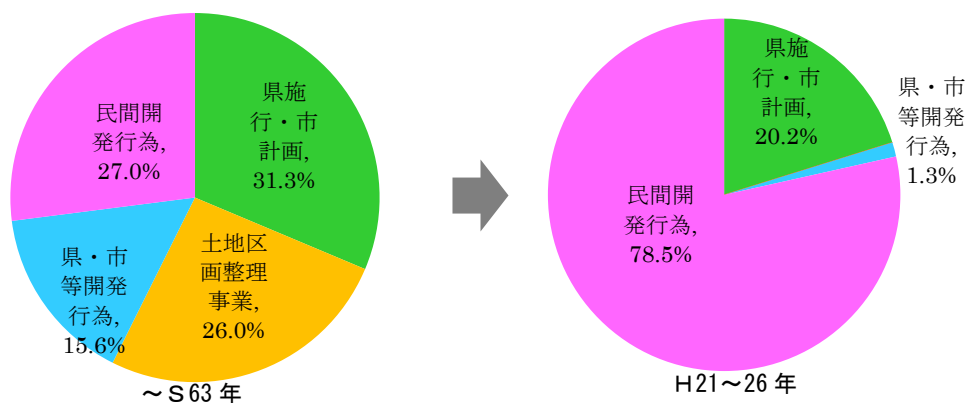


図 1-15 整備起因別公園数の割合の変化

公園配置の状況を整備起因別に見ると、地区によって次のような特色が見られる。

- ・ 県施行・市計画による公園は、本庁・高階地区などの市街化区域において多く見られる。
- ・ 土地区画整理事業によって生み出された公園は、川越市の面的市街地整備事業の区域が市街化区域面積の約 17%にとどまることから、全市的な広がりはなく、南古谷地区や高階地区の一部、大東地区、霞ヶ関地区などに限定的に見られる。
- ・ 県や市開発事業による公園は、芳野地区の工業専用地域、霞ヶ関地区の水久保住宅、名細地区の春日住宅などに限られている。
- ・ 民間開発事業による公園は、郊外市街地を形成する南古谷・高階・福原・大東・霞ヶ関・霞ヶ関北地区の市街化区域とその周辺部に多く見られるが、その立地は市街化調整区域を含む市域のほぼ全域に及んでいる。

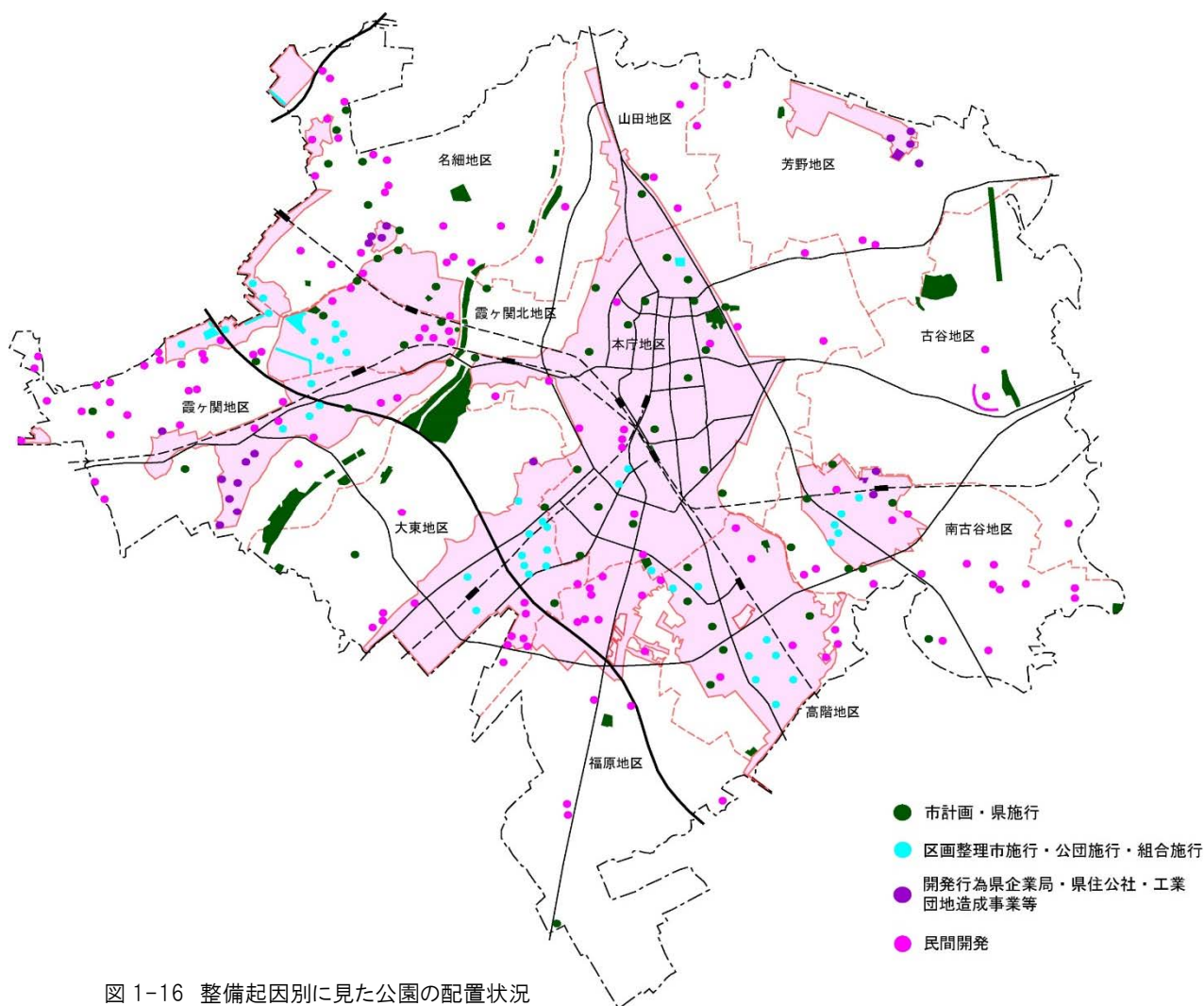


図 1-16 整備起因別に見た公園の配置状況

(5) 街区公園の規模別構成と配置の状況

平成 26 年 1 月 1 日現在の川越市の人口は 34.9 万人で、県下第 3 位の規模を有している。川越市の人口は、昭和 40～50 年代に人口が急増し平成 2 年に 30 万人台に達した。平成期以降増加率は低下しているが、増加傾向は今日まで続いている。

住区基幹公園のうち、街区公園は平成 25 年度末現在で 254 箇所、26.2ha の街区公園を開設している。街区公園を規模別に分類すると、0.1ha 未満の小規模街区公園が 7 割、0.1～0.2ha 未満が 1 割、0.2ha 以上が 2 割の構成となっており、昭和 63 年時点での構成比と比較すると、街区公園の小規模化が年々進行していることがわかる。0.1ha 未満の小規模な街区公園は年代を追って増えており、平成 21～25 年に設置した公園では 9 割を占める状況になっている。これらの小規模街区公園の大部分は民間開発事業による提供公園であり、この間の宅地開発の小規模化を反映している。特徴的なことは、0.1ha 未満の公園のうちでも特に 100～200 m²程度のミニチュア公園の急増が見られることで、全体的な公園数の増加もその大部分はミニ開発等によって生み出されるこれらのミニチュア公園に寄っているところが多い。

一方、0.2ha 以上の面積を有する街区公園数は、過去 10 年間で 10 箇所整備し、48 箇所に増加したが、公園数に占める割合は 2 割であり、さらに、標準的な規模である 0.25ha 以上の面積を有する公園は 34 箇所で 1 割にとどまっている。

表 1-7 街区公園の規模別構成と推移(上段:箇所数 下段:%)

設置年代	～S63	H1～H5	H6～H10	H11～H15	H16～H20	H21～H25	計
0.01～0.02ha	8	1	7	11	27	60	113
0.03～0.09ha	10.9	6.2	43.8	57.9	48.2	81.1	44.5
0.10～0.19ha	24	7	3	3	14	7	59
0.20～0.24ha	32.9	43.8	18.8	15.8	25.0	9.1	23.2
0.25ha 以上	14	1	4	3	9	3	34
合計	19.2	6.2	25.0	15.8	16.1	4.1	13.4
0.01～0.02ha	6	2	1	2	1	2	14
0.03～0.09ha	8.2	12.5	6.2	10.5	1.8	2.7	5.5
0.10～0.19ha	21	5	1	0	5	2	34
0.20～0.24ha	28.8	31.3	6.2	0	8.9	2.7	13.4
0.25ha 以上	73	16	16	56	56	74	254
割合	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

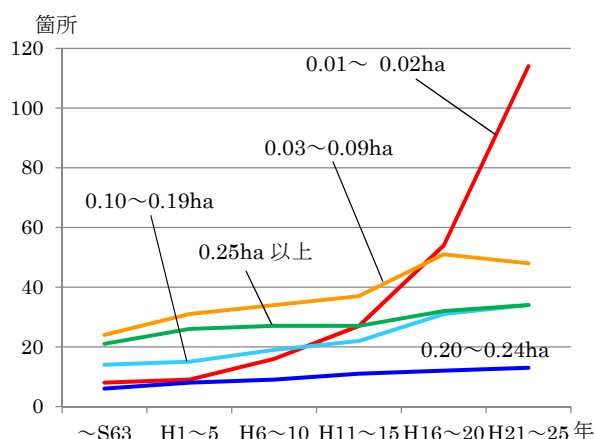


図 1-17 規模別に見た街区公園数の推移

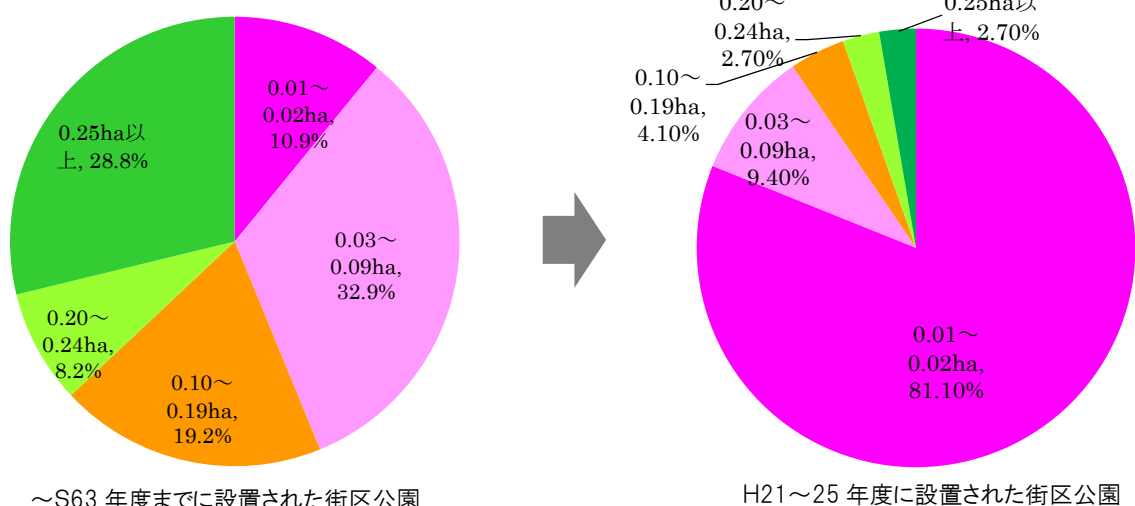


図 1-18 街区公園の規模別構成比の変化

規模別に見た街区公園の配置状況は、前項の整備起因別配置状況と重なっており、民間開発によって生み出された公園と0.1ha未満の小規模公園の分布がほぼ合致する。0.1ha以上の街区公園は、本庁地区や土地区画整理事業が施行された南古谷・高階・霞ヶ関・霞ヶ関北地区に多く見られる。

こうした状況を踏まえて住区基幹公園の配置状況を見ると、適度な広がりを持つ街区公園の対象を0.1ha以上とした場合でも、霞ヶ関北地区以外では一定規模以上の面積を有する住区基幹公園の利用圏域に含まれない(身近に公園を持たない)市街地が依然として多く残されていることが読み取れる。

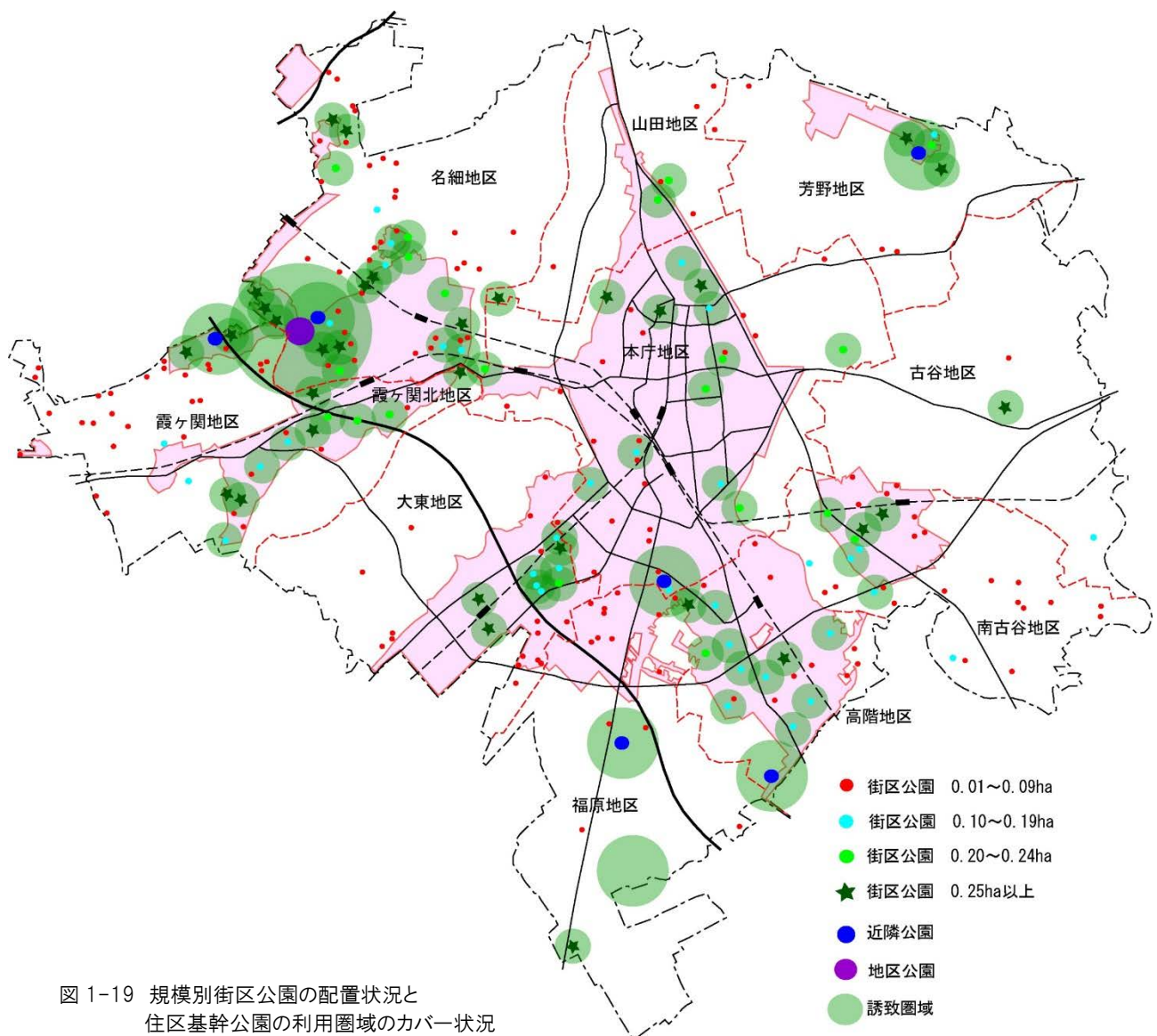


図 1-19 規模別街区公園の配置状況と住区基幹公園の利用圏域のカバー状況

注)街区公園の誘致圏域は、0.1ha以上の公園を表示している。

(6) 借地公園の状況

川越市では、29箇所（公園の合計面積15.5ha、内借地面積分は8.4ha）の借地公園を開設しており、本庁地区、高階地区、霞ヶ関北地区、名細地区に多く見られる。29の借地公園のうち、20公園は敷地の全域又は大部分の土地を借地しており、残り9公園は敷地の一部を借地している。借地公園の内訳は有償11箇所、無償18箇所であり、借地の所有者別構成は国7箇所、社寺4箇所、個人18箇所となっている。

借地公園の公園種別毎の構成は、街区公園19箇所、近隣公園3箇所、運動公園1箇所、歴史公園1箇所、広場公園1箇所、都市緑地4箇所である。平成25年度での有償借地公園11公園（借地面積6.1ha）分の借地料の総額は56,000千円であり、街区公園の1公園あたり平均借地料は2,700千円、近隣公園の1公園あたり平均借地料は11,600千円である。また、借地料の平均単価は、市街化区域で140～330円/㎡、市街化調整区域で39～77円/㎡である。

借地期間は5年又は10年がほとんどで、無償借地の場合は固定資産税を免除している。

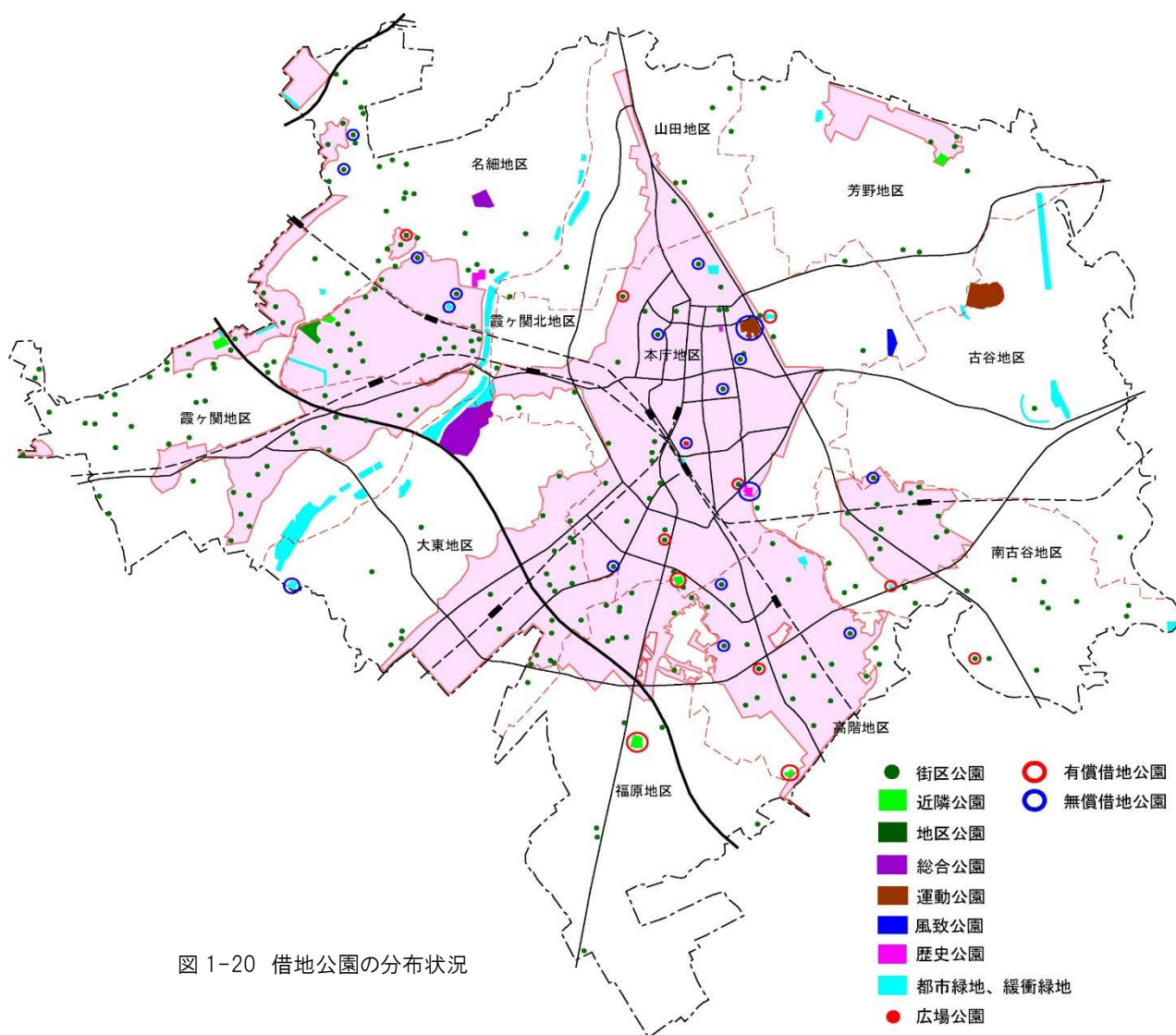
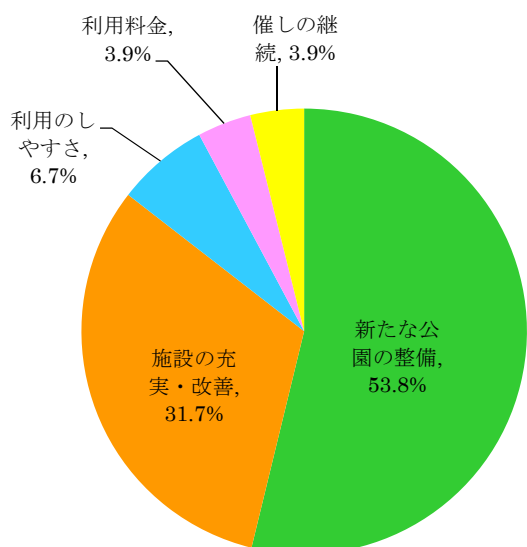


図 1-20 借地公園の分布状況

(7) 公園に関する市民要望

平成 21～25 年に意見箱や陳情・要望として寄せられた示された市民や地元自治会、各種団体等からの都市公園に対する意見では、新たな公園整備を要望するものが最も多く、全体の約 5 割を占めている。また、公園施設の改善・充実に対する要望が 3 割、利用のしやすさや行為の規制、利用料金等の管理の充実に関する要望が約 2 割である。

都市公園に対する市民要望を地区別に見ると、本庁・南古谷・高階・福原・大東・山田地区では新たな公園整備に対する要望が多いのに対して、公園整備が進んでいる芳野・霞ヶ関・霞ヶ関北地区では既設公園の施設の改善や管理の充実を求める意見が多く、地区によって要望内容に違いが見られる。(名細地区は資料なし)



項目	主な要望内容
新たな公園の整備	子供の遊べる公園、広い公園、だれもが利用できる公園、水辺の公園、広場のある公園 等
施設の充実・改善	ベンチの設置、遊具の充実、トイレの設置・改善、公園灯の設置、プールの継続、時計の設置 等
利用のしやすさ	予約方法の改善 等
利用料金	利用料金が高い、駐車場の有料化 等
催しの継続	親水公園まつりの再開 等

図 1-21 都市公園に対する市民要望(平成 21～25 年)
(出典:公園整備課資料より作成)

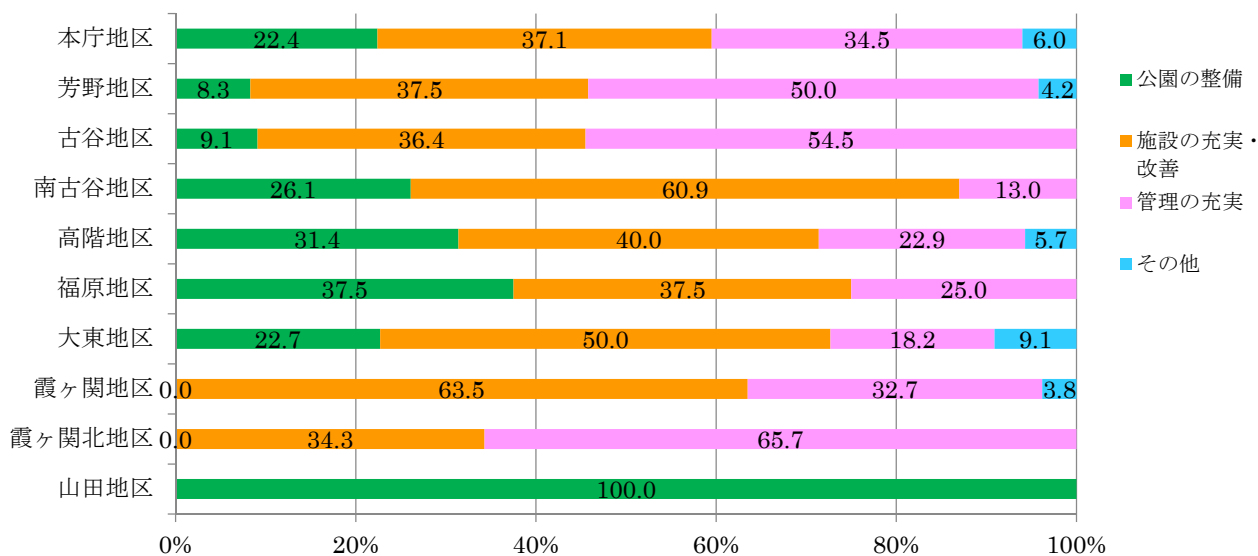


図 1-22 各地区の都市公園に対する市民要望(平成 16～25 年)
(出典:公園整備課資料より作成)

(8) 街区・近隣公園の利用状況

本調査では、今後の公園整備のあり方を探るため、地域住民の利用に供する身近な公園（市街化区域内の街区・近隣公園）についての利用者数や利用状況等の実態把握を行った。

調査では、街区・近隣公園の約1割にあたる公園数を目安とし、市街化区域内の公園を中心に、立地・面積・供用開始年度・整備起因等の異なる、次の28公園（街区公園24、近隣公園4）を選定して行った。

調査方法は、公園毎の午前10～午後4時までの各時間帯における平日と休日の利用者数をカウントするとともに、来園者がどのような利用を行ったかを目視により把握している。

（各公園の時間帯ごとの利用者数は、参考資料を参照のこと）

表 1-8 利用調査の対象公園リスト

地区名	公園名	公園種別	面積(ha)	供用開始年度	整備起因
本庁	濯紫公園	街区公園	0.38	H1	市計画
	赤間川公園	街区公園	0.08	S48	市計画
	石原町公園	街区公園	0.01	H6	民間開発行為
	岸町公園	街区公園	0.01	S59	民間開発行為
	岸町健康ふれあい広場	近隣公園	0.63	H15	市計画
南古谷	並木新町公園	街区公園	0.30	S59	土地区画整理
	並木西町公園	街区公園	0.29	S59	土地区画整理
	並木大クス公園	街区公園	0.08	H9	市計画
	並木北田第二公園	街区公園	0.02	S59	県開発行為
高階	歌声の杜公園	街区公園	0.45	S59	土地区画整理
	あさやま公園	街区公園	0.06	H18	市計画
	清水町公園	街区公園	0.13	S43	土地区画整理
	熊野町公園	街区公園	0.14	S43	土地区画整理
	諏訪町公園	街区公園	0.03	S59	土地区画整理
	高階南公共広場	近隣公園	1.05	H19	市計画
霞ヶ関	下丹草公園	街区公園	0.27	S62	土地区画整理
	上丹草公園	街区公園	0.25	S62	土地区画整理
	笠幡西芳地戸公園	街区公園	0.02	S21	民間開発行為
	笠幡下新町第二公園	街区公園	0.03	S24	民間開発行為
	的場たぬき山公園	街区公園	0.39	S59	土地区画整理
	的場若宮公園	街区公園	0.20	S59	土地区画整理
	大町公園	街区公園	0.10	H11	土地区画整理
	前原公園	街区公園	0.02	H6	民間開発行為
	笠幡公園	近隣公園	2.20	S59	土地区画整理
霞ヶ関北	おなぼり公園	街区公園	0.25	H2	土地区画整理
	かすみ野公園	街区公園	0.25	H2	土地区画整理
	伊勢原第一公園	街区公園	0.03	H2	土地区画整理
	かほく運動公園	近隣公園	1.12	H23	市計画

調査結果からは、次のような利用状況が明らかとなった。

【街区公園】

- ・各公園の1時間あたり平均利用者数は1～4人であり、平日・休日で大きな差は見られない。
- ・平日は、10時台に大人の利用者が見られ、12時台で一旦少なくなった後、子どもが学校から帰る16時台に向けて利用者数が増加している。
- ・休日は12時台が最も多く、16時台に向けて徐々に減少する傾向が見られる。
- ・街区公園の敷地規模と利用者数にはある程度の相関関係があり、敷地規模が大きいほど利用者が多いという傾向が見られる。
- ・主な利用形態は、大人の散歩やベンチでの休息、幼児の遊びの相手、午後は子ども達の遊具での遊びなどである。

【近隣公園】

- ・平日の1時間あたりの平均利用者は10～14人程度であり、時間帯による利用者の推移は街区公園と類似している。
- ・川越市の近隣公園の多くは、グラウンドを中心としたスポーツ広場型の公園であるため、調査対象とした公園も、休日は地元の少年野球、少年サッカーの練習場として利用されており、11時台から16時台までは、とぎれなく平均で50人程度の人が在園してスポーツ活動を行っている。
- ・練習試合などが行われる場合は、観客を含めて時間あたりの利用者が100人以上となることもあり、活発な活動が展開されている。
- ・主な利用形態は、平日は大人の犬を連れての散歩・軽運動・ベンチでの休息や立ち話・通り抜けなどであり、休日はスポーツ活動と観戦が中心である。
- ・このためか、地元住民の様々な年齢層による多様な活動はあまり行われておらず、地域住民の交流・活動の場としての機能は十分に発揮されていない面も見られる。

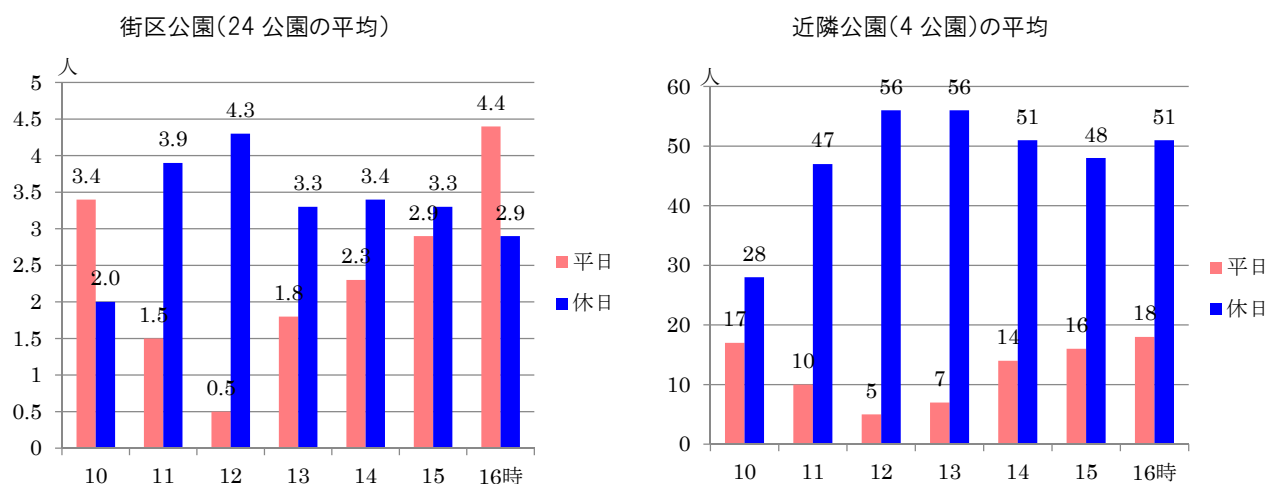


図 1-23 街区公園、近隣公園の時間あたり平均利用者数

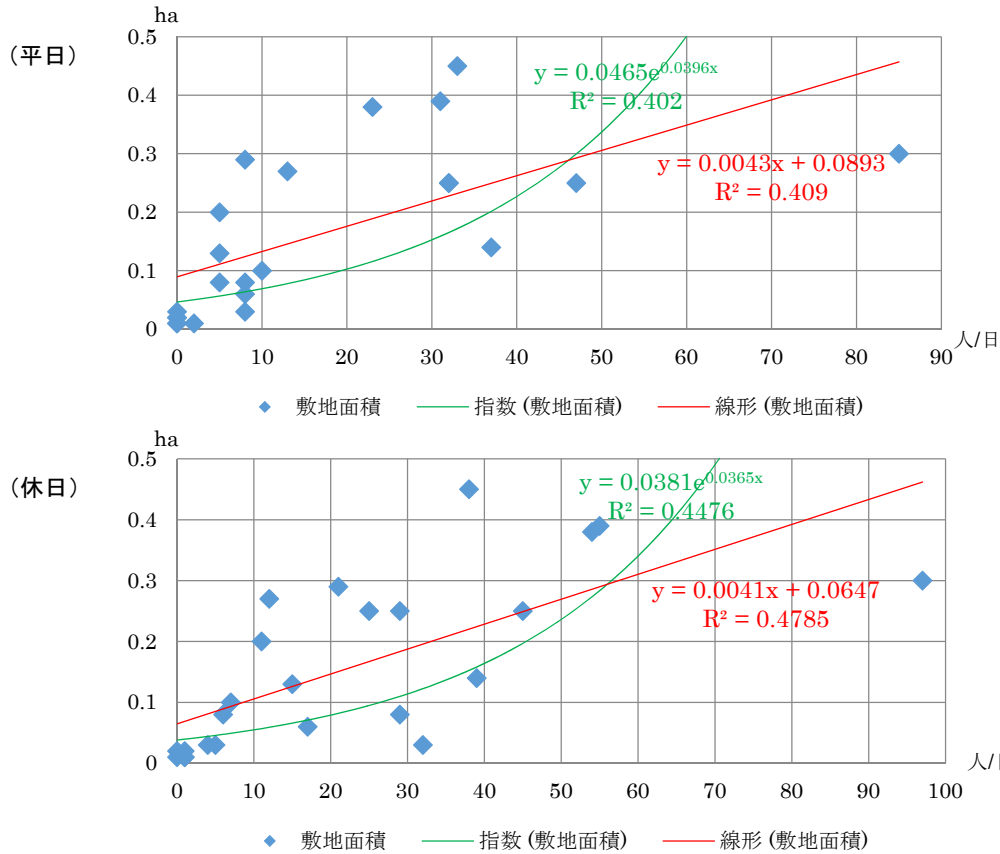


図 1-24 街区公園の敷地規模と利用者数の相関

総合公園・運動公園・都市緑地などの有料・無料公園施設（84 施設）の年間利用者数は 65～70 万人に達しており、このうち、無料施設（野球場・サッカー場・ソフトボール場・グラウンドゴルフ場等・テニスコート・広場・計 73 施設）の利用者数は 58 万人で増加の傾向が見られる。

有料施設（プール・野球場・テニスコート・計 11 施設）の利用者数は、平成 16 年度以降 6 万人台で推移している。

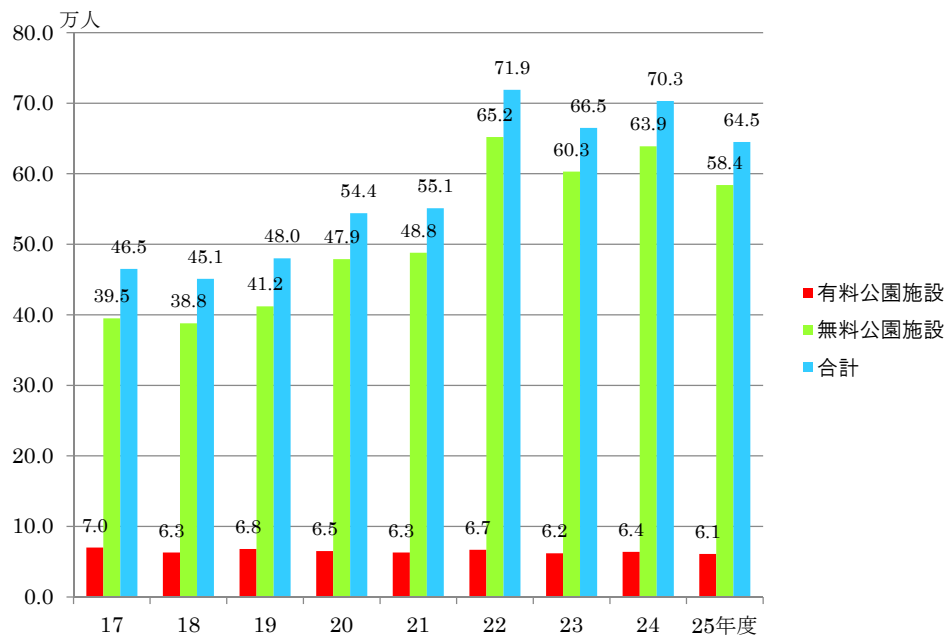


図 1-25 有料・無料公園施設の利用者数の推移

(出典:川越市都市公園一覧 平成 26 年 3 月 31 日 より作成)

(9) 身近な公園の施設と環境

平成 26 年 1 月 1 日現在の川越市の人口は 34.9 万人で、県下第三位の規模を有している。川越市の人口は、昭和 40～50 年代に人口が急増し平成 2 年に 30 万人台に達した。平成期以降増加率は低下しているが、増加傾向は今日まで続いている。

街区公園の公園施設は、法律に定める広場、ベンチ等の休養施設、砂場や複合遊具等の遊戯施設、水飲み等の施設と植栽地で構成されているため、デザインや立地環境による違いはあるものの基本的には類似の景観と環境が形成されている。

近隣公園についても同様に、グラウンドや広場を中心にベンチ等の休養施設や植栽で構成される環境が見られる。

【街区公園】



写真 あさやま公園



写真 並木北田第2公園



写真 岸町公園



写真 熊野町公園

【近隣公園】



写真 高階南公共広場



写真 岸町健康ふれあい広場

(10) 維持管理の状況

都市公園の管理は7割が直営（一部業者委託を含む）、3割が業者委託で行っており、公園種別では、街区公園、広場公園の直営管理の割合が高い。直近の平成21～25年度の公園事業費（整備費＋維持管理費）は8～24億円台で、年度により大きな幅がある。整備費は増減、既設公園の改修・維持管理費は増加、既設公園の小規模管理・借地料は横ばいの状況にある。

住民による美化活動が行われているのは82公園で、全体の1/4を占める。住民の美化活動は住区基幹公園を中心に行われているが、年代別では平成2年までに設置された公園での実施率が高い傾向が見られる。

公園を利用した関連行政分野との連携事業として、川越運動公園、伊佐沼公園、安比奈親水公園を会場としたスポーツ大会、花火大会などを行っている。公園への民間施設の導入は、総合公園である「なぐわし公園」の温水利用型健康運動施設にとどまる。

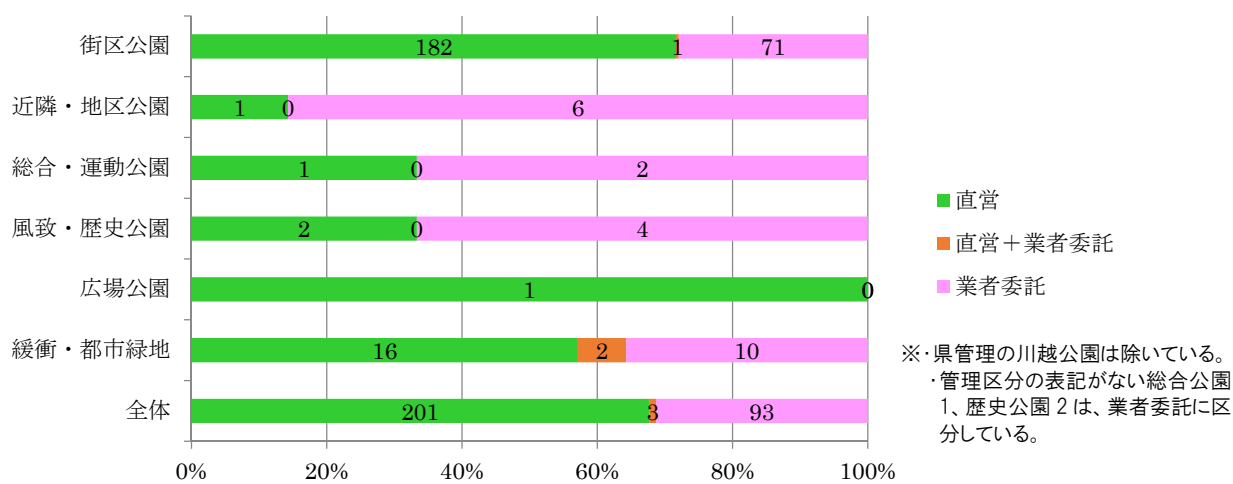


図 1-26 公園種別毎・管理区分別の構成(箇所数、%)
(出典：川越市都市公園一覧 平成26年3月31日 より作成)

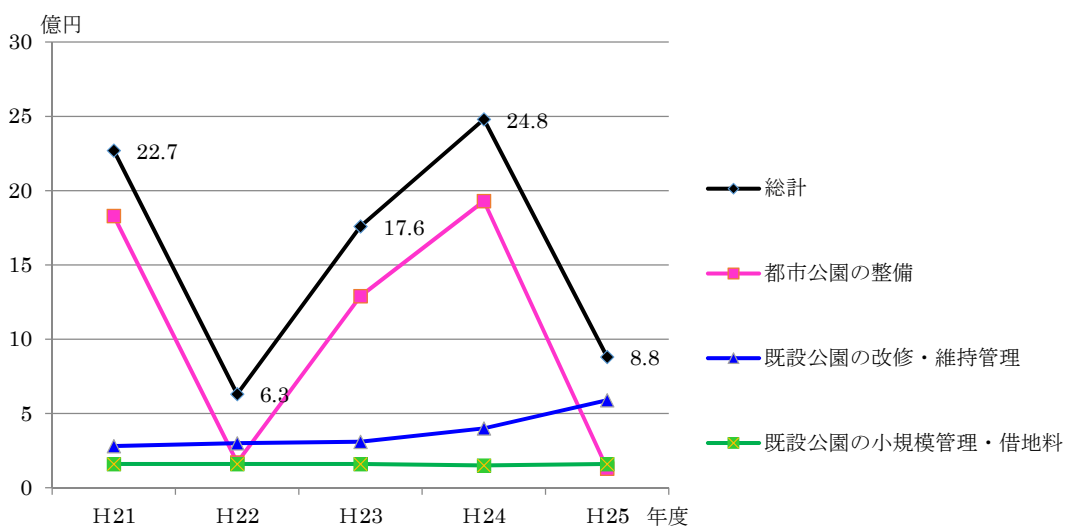


図 1-27 都市公園の整備費・維持管理費の推移
(出典：川越市都市公園一覧 平成26年3月31日 より作成)

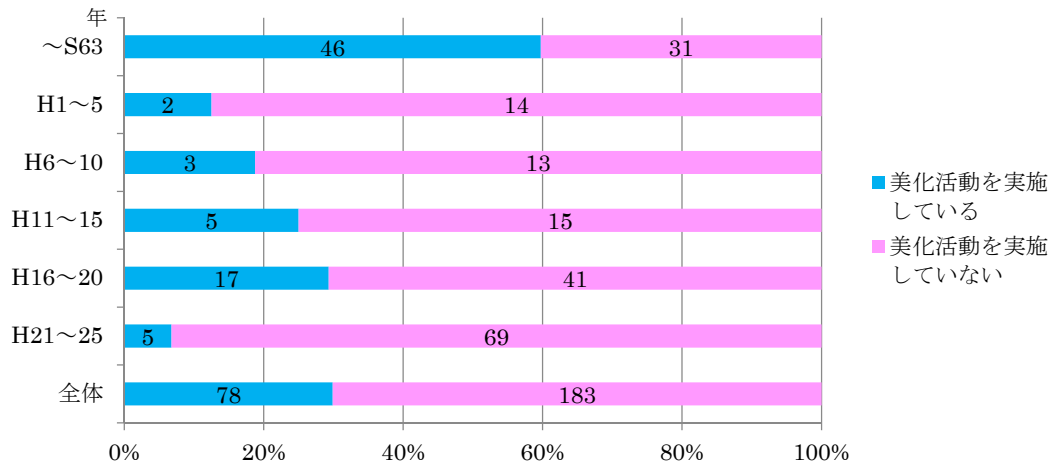


図 1-28 設置年代別に見た住区基幹公園の美化活動の実施状況
(出典:川越市都市公園一覧 平成 26 年 3 月 31 日 より作成)

表 1-9 都市公園を利用した関連行政分野との連携事業の実施状況(平成 25 年度)

対象公園名	関連行政分野	行事名
川越運動公園	教育	川越市成人式
	産業	川越産業博覧会
	スポーツ	川越市生涯スポーツフェスティバル、スポーツ少年団体育祭、スポーツ少年団体力テスト会、スポーツ少年団新春マラソン大会、川越市グランドゴルフ中央大会、テニス・バドミントン・親子体操等の教室
伊佐沼公園	福祉	ふれあい福祉まつり
	観光	小江戸川越花火大会(隔年開催)
安比奈親水公園	観光	小江戸川越花火大会(隔年開催)

(出典:川越市都市公園一覧 平成 26 年 3 月 31 日 より作成)

表 1-10 都市公園への民間施設の導入・設置許可の状況

対象公園名	施設名	備考
なぐわし公園	温浴施設	PFI 事業による

(出典:川越市都市公園一覧 平成 26 年 3 月 31 日 より作成)

1-1-3. 生産緑地の現状

(1) 指定及び分布の状況

川越市の生産緑地地区は、平成 26 年 3 月末現在で 142.1ha が指定されている。生産緑地の指定面積は年々減少しており、直近の 10 年間(平成 17～26 年)では 17.6ha(減少率 11.0%)、1 年間の平均では約 1.7ha 減少している。

生産緑地は、宅地化農地と混在する形で市街化区域内に広く指定されており、特に本庁地区の中心市街地周辺部と、南部の郊外市街地が広がる南古谷地区・高階地区・福原地区・大東地区に多く指定されている。平成 12 年と 26 年の比較で見ると、生産緑地面積は、指定面積の多い南部の高階地区・福原地区と西部の霞ヶ関北地区で減少率が高くなっている。生産緑地における畑地と水田の割合は約 8 : 2 で、このうち水田は南古谷地区に集中しているが、本庁地区と山田地区の一部にも見られる。

現在の生産緑地地区は、9 割以上が平成 3 年 4 月の生産緑地法の改正に伴い平成 4 年に指定を受けたもので、7 年後の平成 34 年に買取り申請の時期を迎えるが、平成 6 年 12 月、平成 8 年 3 月、平成 24 年 7 月に指定を受けたものも一部含まれている。

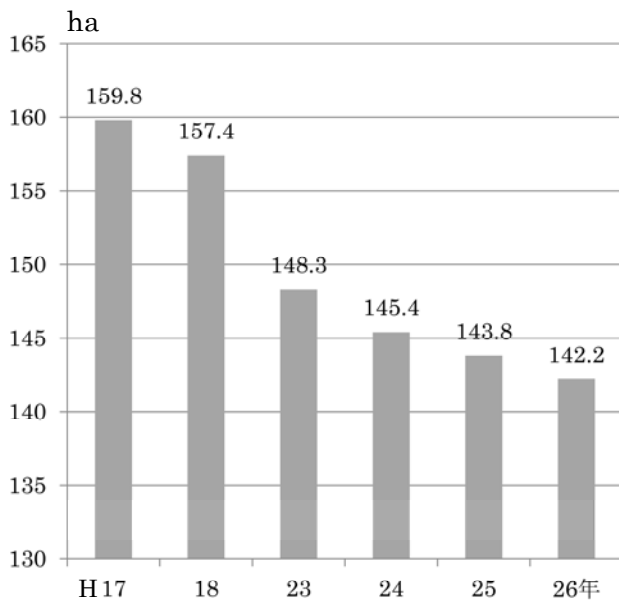


図 1-29 生産緑地面積の推移
(出典:都市計画課資料より作成)

表 1-11 生産緑地の地区別指定面積と減少率

区名	生産緑地地区 指定面積(ha)	構成比 (%)	H12-26 年の 減少率(%)
本庁	19.34	13.6	-10.5
南古谷	21.83	15.4	-7.2
高階	34.59	24.3	-13.5
福原	20.65	14.5	-2.7
大東	24.20	17.0	-20.2
霞ヶ関	10.65	7.5	-14.8
霞ヶ関北	0.09	0.1	-55.0
名細	5.93	4.2	-10.2
山田	4.87	3.4	-5.8
合計	142.15	100.0	-11.9

(出典:平成 25 年度 事業実績 川越市農業委員会
平成 26 年 6 月 より作成)

表 1-12 生産緑地の指定年度別構成

指定年度	地区数	面積(ha)	面積構成(%)
平成 4 年 4 月	425 地区	130.82	92.0
平成 6 年 12 月	49 地区内の一部	6.96	4.9
平成 8 年 3 月	13 地区	4.32	3.1
平成 24 年 7 月	1 地区内の一部	0.05	0
計	488 地区	142.15	100.0

(出典:都市計画課資料より作成)

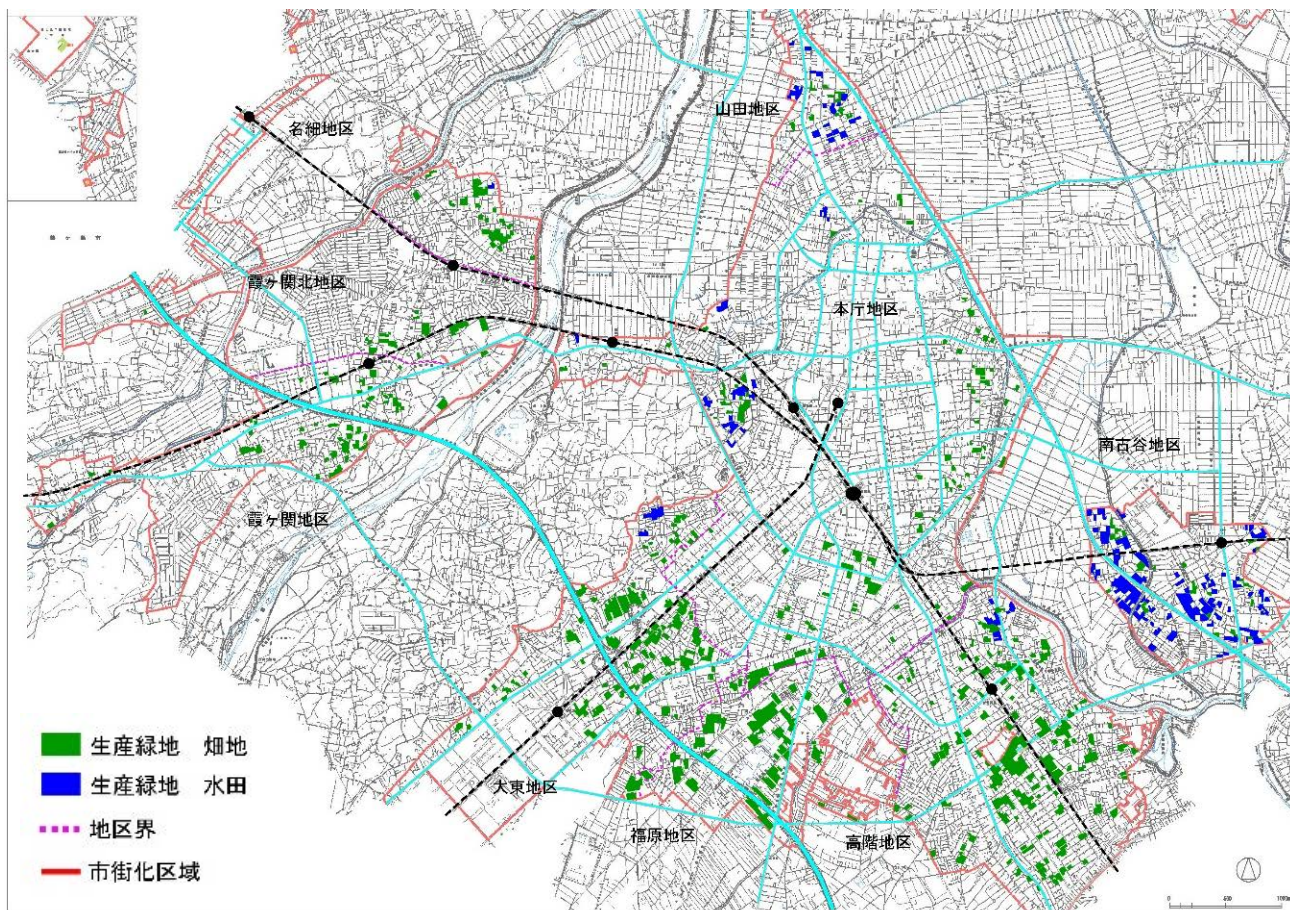


図 1-30 生産緑地の分布状況



写真 生産緑地(畑地)



写真 生産緑地(水田)

(2) 規模別に見た指定及び分布の状況

市全体の規模別構成では、0.11～0.5ha のものが 5 割強 (277 箇所) で最も多く、次いで 0.1ha 以下が約 3 割 (140 箇所)、0.51～1.0ha が約 1 割 (52 箇所) の順となっている。

1.0ha 以上の規模を有する生産緑地は 19 箇所あり、本庁地区南部や南古谷・高階・福原・大東・名細の各地区に分布しているほか、2.0ha 以上の大規模な生産緑地が高階・福原地区に 3 箇所分布している。

地区別の状況では、本庁・霞ヶ関地区で 0.1ha 以下の小規模な生産緑地の占める割合が約 4 割 (霞ヶ関北地区は生産緑地が 1 箇所のため 10 割) を占めているのに対して、南部の南古谷・高階・福原・大東地区では 1～3 割にとどまっており、これらの地区では相対的に生産緑地の規模が大きい状況が見られる。

表 1-13 規模別に見た各地区の生産緑地数

区	0.1ha 以下	0.11～0.5ha	0.51～1.0ha	1.01～2.0ha	2.01ha 以上	計
本庁	34	47	4	2	0	87
南古谷	23	41	6	4	0	74
高階	32	66	11	4	1	114
福原	5	21	11	1	2	40
大東	17	46	11	3	0	77
霞ヶ関	20	27	6	0	0	53
霞ヶ関北	1	0	0	0	0	1
名細	1	15	1	2	0	19
山田	7	14	2	0	0	23
計	140	277	52	16	3	488

(出典：都市計画課資料より作成)

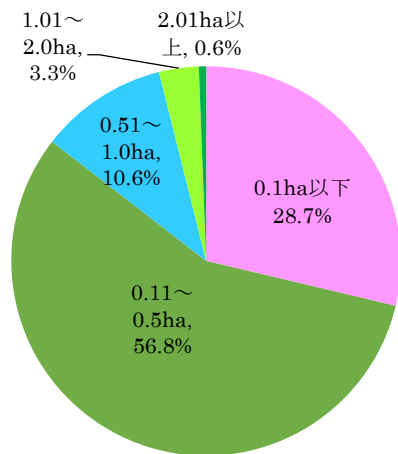


図 1-31 生産緑地の規模別構成 (出典：都市計画課資料より作成)

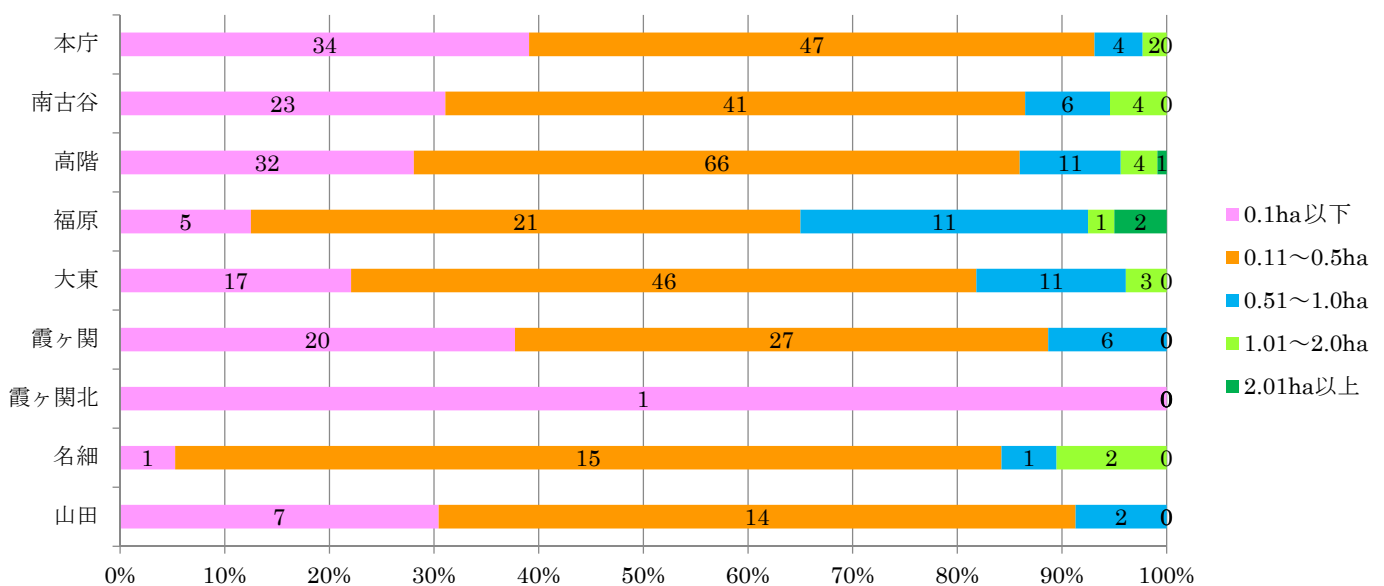


図 1-33 規模別に見た各地区の生産緑地数の構成

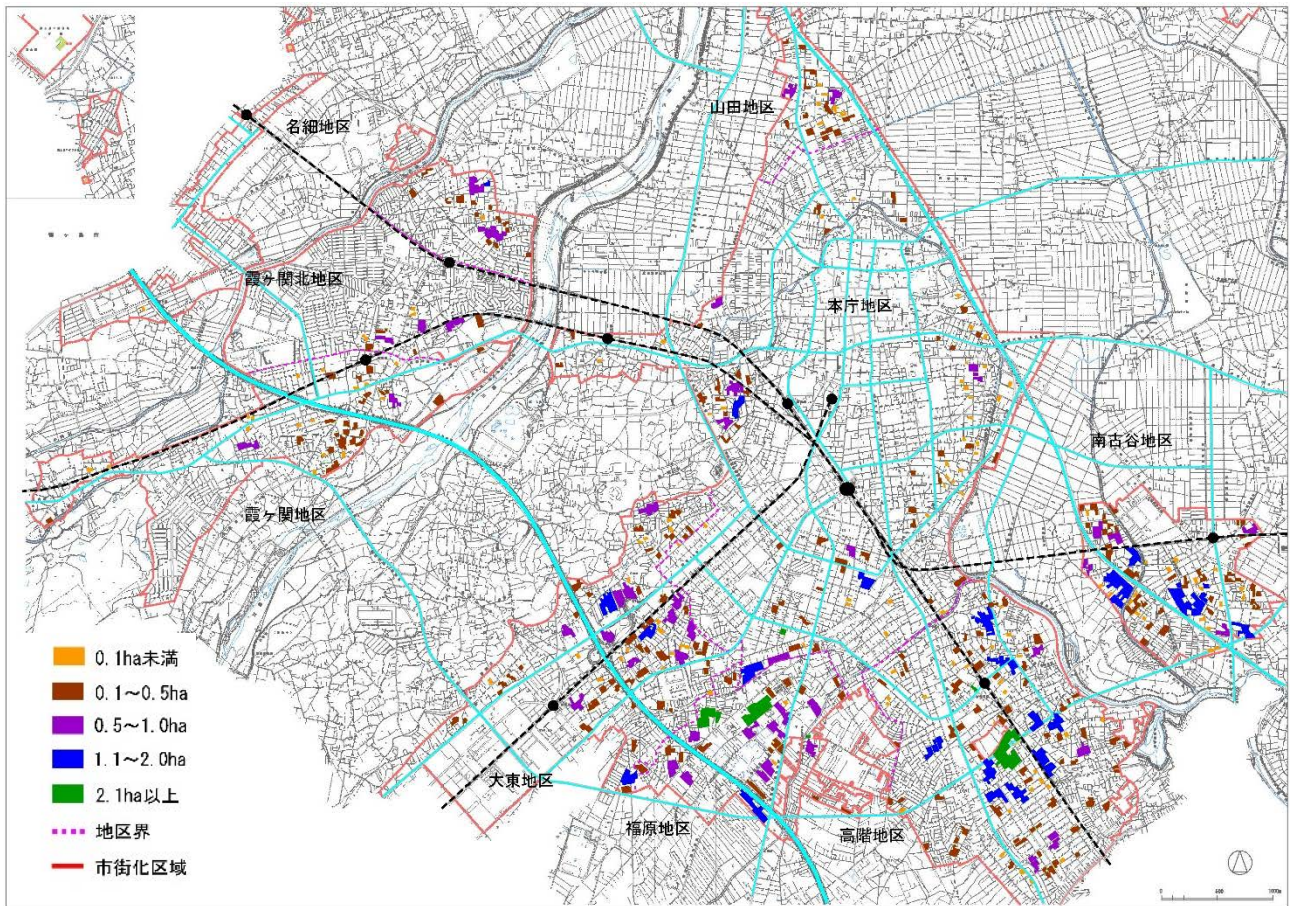


図 1-33 生産緑地の規模別分布状況



写真 住宅に囲まれた小規模な畑地の生産緑地



写真 小規模な水田の生産緑地



写真 大規模な水田の生産緑地



写真 大規模な畑地の生産緑地

(3) 生産緑地の接道状況

生産緑地の大部分は道路と接しているが、幅員については1車線以下の道路と接するものが多い。また、道路と接していても、生産緑地との間に高低差のあるものや、水路で仕切られており、他の利用に適していないものも見られる。

土地区画整理事業等の面的市街地整備が行われていない地区に位置する生産緑地では、道路と接しない住宅に囲まれた場所に立地するものや、行き止まりの場所に立地するものも見られる。2車線以上の道路に面し、0.1ha以上の広がりを持つものとして、下図の68箇所が挙げられる。(未開設の都市計画道路に面するものを含む。)

このうち、1.1ha以上のものは16箇所、南部の郊外市街地を形成する南古谷・高階・福原・大東地区に集中している。

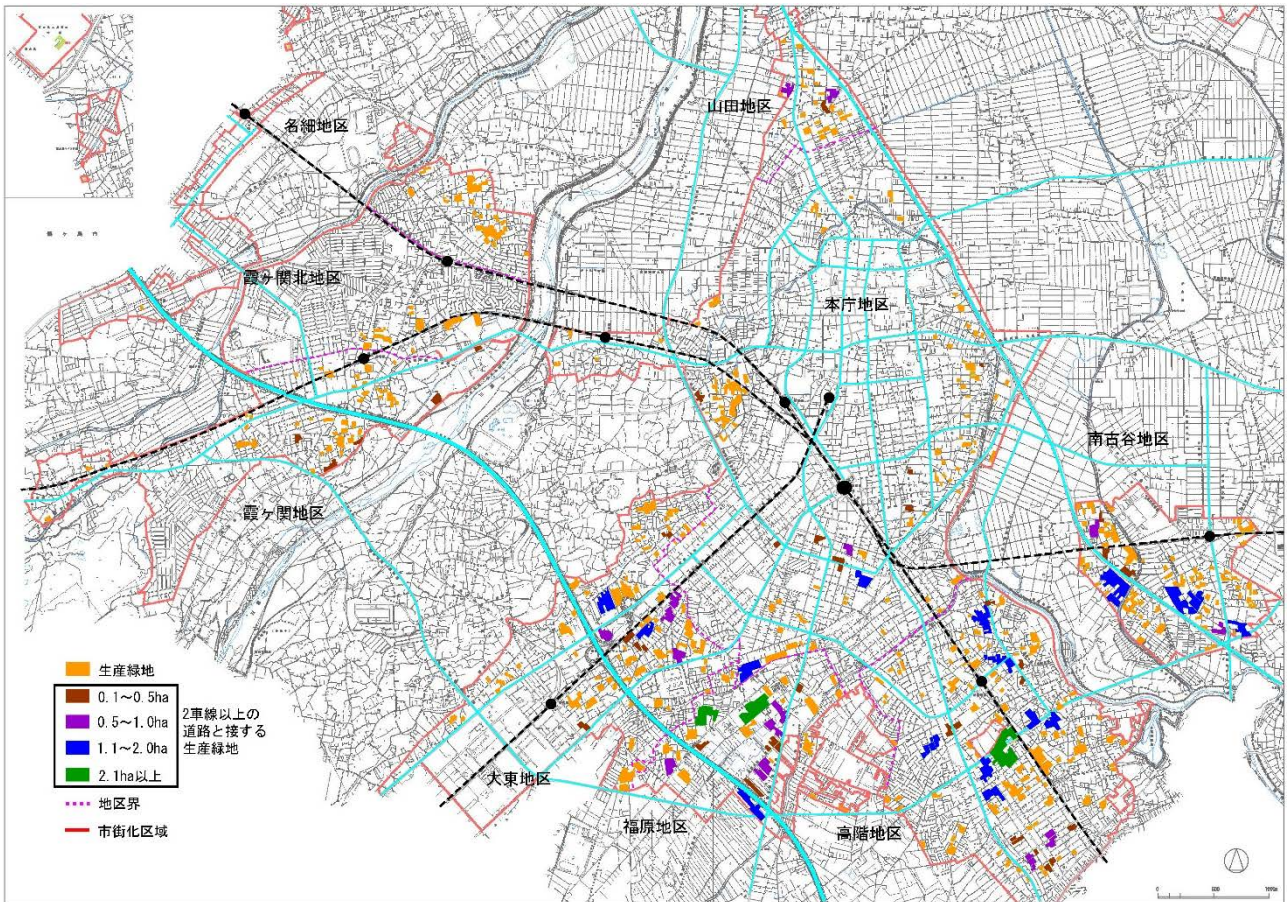


図 1-34 生産緑地の接道状況



写真 斜面地に位置する生産緑地



写真 道路との間に段差がある生産緑地

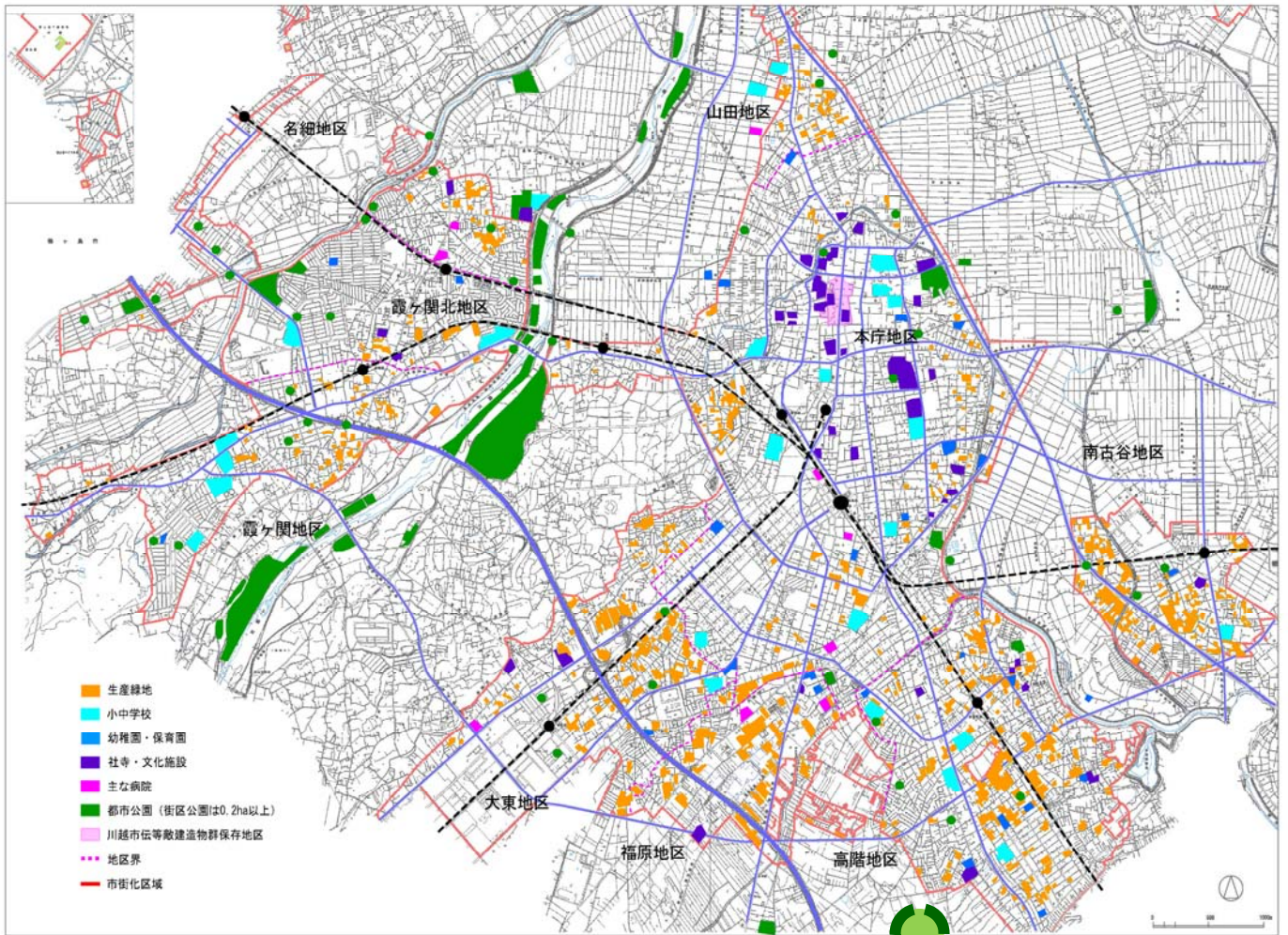


写真 水路で遮られている生産緑地

(4) 生産緑地と関連公共施設・資源との位置関係

本計画に関連する都市公園、小中学校、幼稚園・保育園、社寺・文化施設、医療施設等と生産緑地との位置関係を見ると、本庁地区では小規模な生産緑地が中心市街地の周辺部に散在しており、相互の結びつきは薄い。

これに対して、高階地区・福原地区・大東地区では、上記の公共施設・資源と生産緑地との距離が近く、相互を関連付けた対応が考えられる。



川越市森林公園(40ha)計画中

図 1-35 生産緑地と関連する公共民間施設・資源との位置関係

(5) 生産緑地所有者の意見

本調査では、昨年度に生産緑地所有者(50~60歳代)に対するヒアリングを実施しており、以下のような意見を頂いている。

○営農の継続について

- ・自分の代までは終生営農を継続していくつもりであるが、後継者がいない農家も多い、地区によって状況は異なる。
- ・所有者は農地を保全し営農を続けたいが、収入の面で子供達には継いでほしいと言いつらい

○指定から30年が経過する時点での買取り申請への対応について

- ・大部分はまだ真剣に考えていない。
- ・現在、生産緑地で頑張っている人は選りすぐりの農家なので、買取り申請をする人はあまりいないのではないか。むしろ相続が発生した時点での問題である。
- ・不便な場所を所有している人や不動産価値の高い場所を所有している人は、買取り申し出の優先度は高いと思われる。

○生産緑地を維持し営農していく上での問題点について

- ・新しい住宅が増えているので、近隣住民とのコミュニケーションが重要である。
- ・生産緑地はきれいにしておかないと、周辺住民からは無駄な土地と思われる。
- ・気候の変化等によって作付の体系が変わってきたこともあり、年間を通して全ての耕地を耕作することは無くなってきている。

○生産緑地の一部を体験型市民農園として活用することについて

- ・納税が猶予される市民農園であれば考える人もいると思う。
- ・将来、高齢化等で自己耕作が困難になった時には、市民農園の形で維持管理を代行してもらうことは考えられる。この場合、行政やJAがしっかりと関与してもらうことを望む。

○都市公園用地としての譲渡又は貸与について

- ・公園などの公の施設となるのであれば考えたい。
- ・日陰地などの使い方としては考えられる。

○生産緑地制度の見直しについて

- ・相続税は支払えなくて生産緑地を手放すのが実態であり、家屋や宅地に対しても納税猶予の対象に加えてほしい。
- ・自己耕作と終身営農でがんじがらめになっている。30年のしぼりは長い。

○その他

- ・生産緑地農家を支えている不動産経営が先行き不透明になっており、今後の対応を悩んでいる。
- ・市街化区域に位置する生産緑地は、台地面であることから地温が高く、芋の生産等に適している。

1-1-4. 農園の現状

(1) 設置及び利用の状況

川越市内には、「ふれあい農園」、「レジャー農園」等の名称で、43 箇所の農園が開設されている。これらの農園は、17 箇所が市街化区域、26 箇所が市街化調整区域に設置されており、このうち 7 箇所が市街化区域内の生産緑地を活用した農園となっている。また、市街化調整区域の農園も大部分は市街化区域に近接する場所に位置している。

これらの農園は、農地所有者が主体となり、農業経営の一つとして開設する「農園利用方式」の農園であり、「JAいるま野」が利用申し込みの受付や利用料の代理受領など業務の一部を代行する形で運営されている。

43 箇所の農園の設置面積の合計は約 4.9ha、区画数の合計は 1,069 区画であり、一農園当たりの平均面積は約 1,150 m²、平均区画数は 25 区画、一区画当たりの平均面積は 40 m²となっている。また、年間利用料金は、市街化区域・市街化調整区域に関わらず平均 4,000～6,000 円/年程度のもが多くを占めている。

利用者の決定は申し込み順であるが、利用区画のほとんどが適正に耕作されており、多くの農園で空区画が 0 であることから、農園利用の希望者は相当多いと想定される。

なお、上記の農園の他に、JA 以外の民間事業者が関与する生産緑地を活用した農園も 1 箇所設置されている。

表 1-14 農園の設置状況

地区	箇所	位置		設置面積 (m ²)	区画数	一区画の 面積(m ²)	更新	利用料 (円/年)
		市街化区域 (箇所)	調整区域 (箇所)					
本庁	14	10	4	19,358	397	35	可	5,000～6,000 が多い
古谷	1	0	1	982	21	30	可	約 4,300
南古谷	5	4	1	4,766	130	30	可	約 5,300
高階	8	2	6	9,598	216	37	可	4,300～5,400 が多い
名細	10	1	9	10,375	244	42	可	4,000～7,000 が多い
山田	5	0	5	3,808	61	55	可	約 5,400
計	43	17	26	48,887	1,069	平均 40	可	4,000～6,000

(出典：JAいるま野作成資料より作成)

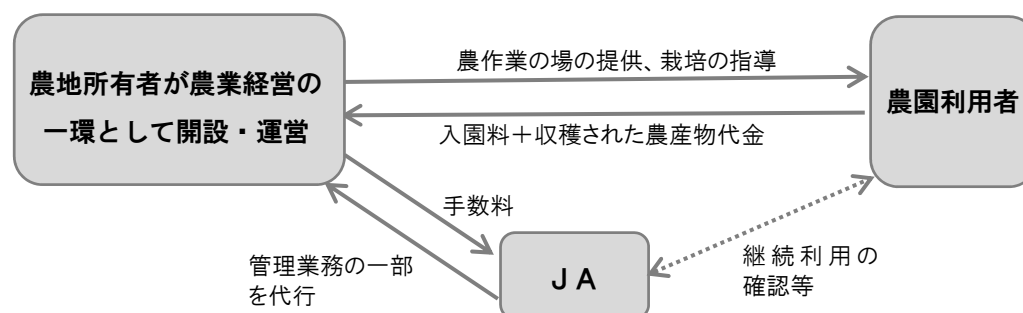


図 1-36 レジャー農園、ふれあい農園のしくみ

農園は、北西部の名細地区から南東部の南古谷・高階地区にかけての一带に多く見られるが、特に下図のA・B・Cの3つのエリアにはある程度まとまりをもって分布している。この一方で、福原・大東・霞ヶ関・霞ヶ関北地区にかけての一带は農園の設置が見られず、配置上の空白地帯となっている。

市街化区域における農園の設置は、Bのエリアである本庁地区の小仙波町一带と南古谷地区の藤木町・木野目一带に多く見られ、生産緑地を活用した農園も同エリア内にまとまっている。

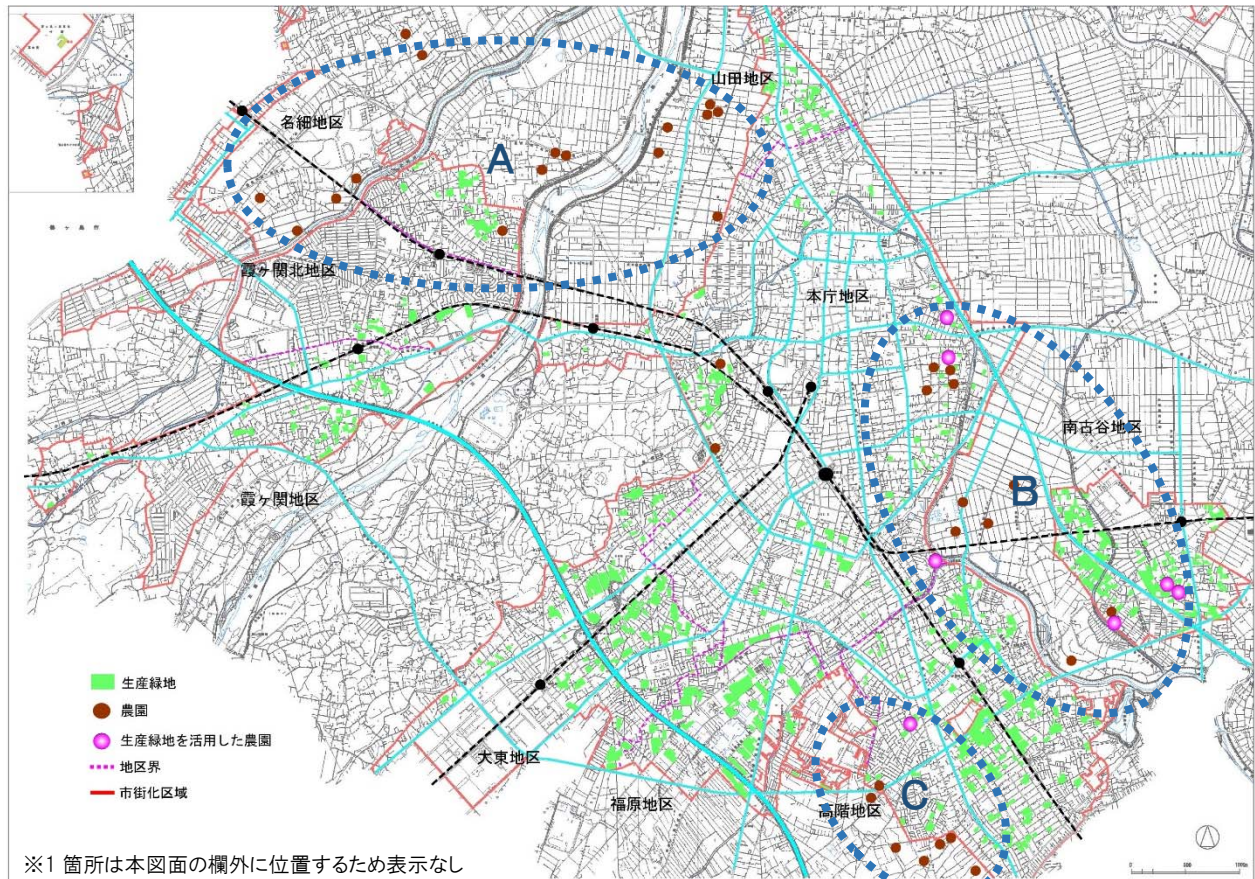


図 1-37 農園の分布状況



写真 ふれあい農園

1-1-5. 都市公園と生産緑地の課題の整理

前項の基礎的情報の内容から、川越市における今後の都市公園・生産緑地・農園のあり方に向けた課題を整理すると、以下のような点が挙げられる。

【都市公園】

■ 整備水準の向上

川越市の1人当たり都市公園整備量は、全国平均の約5割、埼玉県平均の約7割の水準にとどまっていることから、今後の人口動向等を踏まえつつ、効果的な公園整備により整備水準の向上を図っていく必要がある。

■ 小規模公園の急増への対応

川越市における近年の都市公園整備数の増加は、民間開発事業に起因する提供公園に寄るところが大きい。しかしながら、これらの公園は500㎡未満の小規模公園が大部分を占め、施設内容からも利用が制限される存在感の低い公園が多いことから、その取扱いを中長期的視点で検討していく必要がある。

■ コミュニティ活動の場となる公園づくり

街区公園は254箇所開設しているが、このうち1,000㎡以上の規模を有する公園は約3割の82箇所であり、近隣公園は6箇所、地区公園は1箇所の開設にとどまっている。また、市街化区域内には身近に1,000㎡以上の住区基幹公園を持たない市街地が多く残されている状況が見られる。

こうした現状や今後の高齢人口の増加等を考えると、一定の面積を持つ地区住民のコミュニティ活動の場となる身近な公園の充実に取り組んでいく必要がある。

■ 住民の多様なニーズへの対応

既設街区公園は遊具を中心とする施設内容の似通った公園が多く、近隣公園もスポーツ広場的な公園が多いが、住民の年齢構成の変化などにより、都市公園に求められる要望も変化していることから、住民の多様なニーズに対応できる公園づくりに取り組んでいく必要がある。

■ 官民連携の拡充への取組

今後、厳しい財政状況の中で一定の管理水準を維持していくことや、都市公園の利用機能を高めるための様々な取組を推進していくためには、住民や事業者の参加による新たな官民連携の拡充に取り組んでいく必要がある。

【生産緑地】

■ 存在価値の向上に向けた取組

生産緑地は、現状では営農の継続によって農地を保全する以外の方策は講じられていないが、農地であると同時に川越市街地の重要な緑地資源でもあることを考えると、都市緑地の視点から生産緑地の存在価値を高めていくための方策を検討していくことが必要である。

■ 有効活用の検討

ヒアリング等からは、現状では多くの生産緑地所有者の営農意志は高いことが伺えるが、所有者の高齢化や後継者難等を考えると、生産緑地を継続する中で、所有者にもメリットのある形での活用方策を検討していく必要がある。

一方で、指定解除を受ける生産緑地についても、所有者が農地を保持し、緑地としての機能が維持できる形での活用方策を検討していく必要がある。

■ 生産緑地の多面的機能のPR

生産緑地は、防災・減災、環境調節、景観形成、新鮮で安全な農産物供給等の多面的機能を有しているが、住民は所有者の農地として認識されており、その存在価値に対する意識は薄い。また、宅地化の進行により生産緑地と宅地が近接しあう状況が広がっており、営農継続には周辺住民のより一層の理解と協力が必要になってきている。

こうした状況から、生産緑地の存在価値や多面的機能について幅広く発信していくことが必要である。

【農園】

■ 需給バランスの確保

既設農園の利用実態からは、潜在的な農園利用希望者に対して供給が不足している状況が読み取れる。今後急速に増加する高齢者の健康維持やコミュニティ形成等の観点からも、需給バランスを考慮した農園の設置を検討していく必要がある。

■ 農園の定着に向けた官民連携での取組

農園を市民のレクリエーション活動の場として定着させていくためには、所有者・事業者・行政の幅広い協力が不可欠であり、官民連携での取組を推進していく人が必要である。

1-2. 都市公園の再編及び都市公園と生産緑地の一体的活用方策の検討

1-2-1. 検討テーマと背景

前項の基礎的情報及び課題を踏まえて、ここでは次の2つのテーマについて検討する。

(1) 検討テーマ1 身近な都市公園の再編

都市公園のうち、住民生活との結びつきが最も強い住区基幹公園を対象に、これらの公園が本来の力を発揮し、地域コミュニティの再生や多様な交流・活動拠点として機能するための整備やマネジメントのあり方について検討する。

【背景となる要素】

① 身近な公園の存在価値の低下

現状及び課題で示したごとく、川越市では利用しにくい小規模街区公園の急増や類似した施設内容・形態を持つ公園の継続などによって、身近な公園の存在価値が低下しており、本来公園が持つ地域コミュニティ形成などの機能が損なわれつつある。

② 人口減少と年齢構成の変化

川越市の人口は今後減少に転じ、平成37年には31.5万人、平成47年には28万人台にまで低下することや、年齢構成についても平成47年には0～14歳の人口が8.5%に減少し、65歳以上の高齢者が34.9%にまで増加することが予測されている。こうした人口の減少や年齢構成の変化は今後の公園整備の見直しの大きな要素となる。

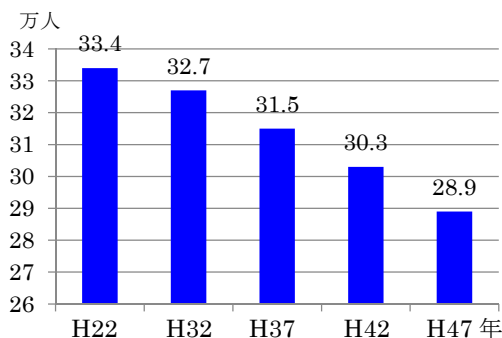


図 1-38 川越市の将来人口予測

(出典:川越市公共施設マネジメント白書 川越市 平成25年3月より作成)

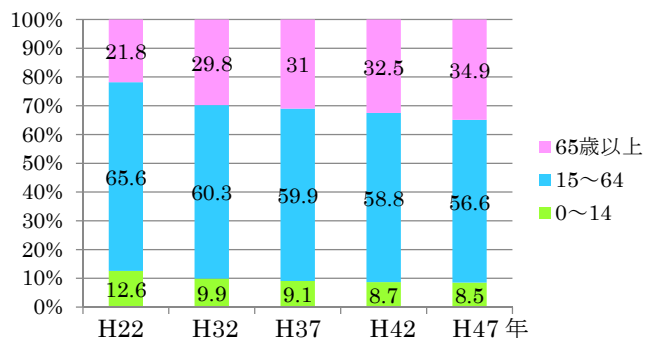


図 1-39 年齢構成割合の予測

③ 上位計画での生活圏域の設定

川越市都市計画マスタープランでは、都市活動・交流の拠点となる都心核・4つの地域核と、これを中心とする5つの自立した生活圏域からなる都市構造を描いており、今後の公園整備はこの生活圏域を基本単位として考えていく必要がある。

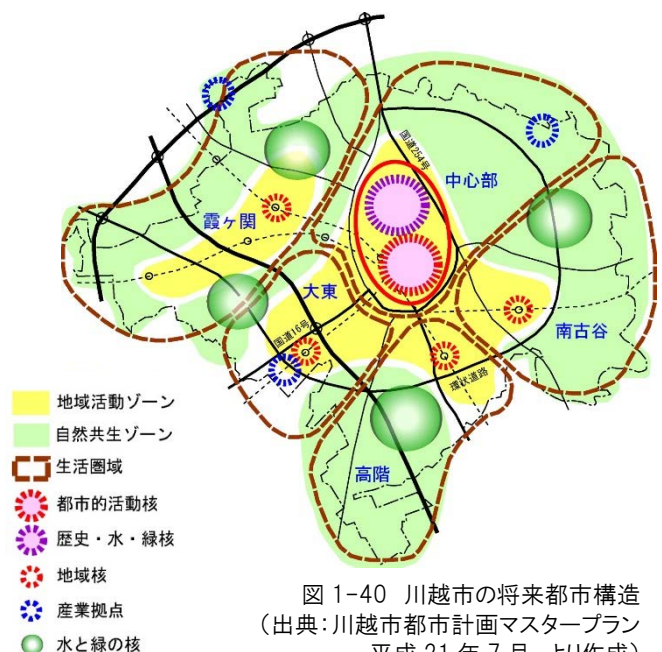


図 1-40 川越市の将来都市構造
(出典:川越市都市計画マスタープラン 平成21年7月より作成)

④ 都市公園運用指針の見直し

「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」（平成 23 年 8 月 30 日交付）に沿って、都市公園法及び都市公園法施行令の一部が改正され、それに基づき、平成 24 年 4 月に「都市公園法運用指針」の追加・修正がなされた。

この見直しでは、都市公園の「住民一人当たりの敷地面積の標準」、「配置及び規模の基準」、「公園施設の建ぺい率基準」を、地方公共団体が施行令の基準を勘案しつつ条例で定めることや、公園管理者以外の者による公園施設の設置及び管理が示されており、地方公共団体が都市公園の設置・管理を地域の実情に沿った形である程度柔軟に対応していくことが出来るようになった。

⑤ 公園管理における官民連携の広がり

平成 15 年度に設定された指定管理者制度は、平成 24 年度末現在で全国約 12,000 箇所の公園に導入されている。指定管理者については、条例で定められた範囲において、公園管理者が行う事務以外の行為（自らの収入とする利用料金の收受等）を行うことができるようになったことなどから、近年は民間事業者の割合が増加しており、官民連携が大きな広がりを見せている。

また、公園施設の設置管理許可制度を活用した民間事業者による公園施設の設置も増えており、この面でも官民連携が広がっている。

⑥ 公園施設の見直しや公園再生の動き

地域の人口減少や少子高齢化、既設都市公園施設の老朽化が進行する中で、近年は各地方公共団体において公園施設の見直しや公園再生の動きが見られるようになってきている。

【期待される効果】

公園の存在価値の向上、公園利用者の増加、防災機能の向上、地域景観の向上、まちの魅力度アップ、関係者の連携意識の高まり、維持管理費用の低減 等

(2) 検討テーマ 2 都市公園と生産緑地の一体的活用方策

市街地の重要な緑地資源でありながら、現在は相互のつながりが全くない都市公園・農園・生産緑地の関連性を高めることにより、住民により快適な緑地環境を提供し、緑豊かな市街地の形成に結びつけるための一体的活用の方策について検討する。

【背景となる要素】

① 生産緑地の減少と営農環境の変化

川越市の生産緑地面積は年々減少している。また、農業従事者の高齢化も進んでおり、現状のまま推移すればさらなる生産緑地の減少や荒廃が進行すると考えられる。

② 平成 34 年に迎える生産緑地の買取り申請時期

川越市に指定されている生産緑地面積の約 9 割は平成 4 年に指定を受けたものであり、8 年後の平成 34 年に土地の買取り申請時期を迎えることとなる。生産緑地所有者のヒヤリング等からも、これに合わせた買取りの大量申請は考えにくいものの、ある程度

の発生は想定され指定解除となる可能性が高いことから、そうした土地についても一部を緑地資源として有効に活用していくことが望まれる。

③ 定年退職者や高齢者等の人口増加への対応

川越市では、今後高齢人口（65歳以上）が急速に増加し、平成37年には9.8万人、平成47年には10万人に達すると予測されている。また、職場等からの定年退職者も大きく増大することとなり、こうした人々の健康維持やレクリエーション活動の場の確保が重要な政策課題となる。

④ 都市農地をめぐる国の動き

平成18年の住生活基本計画（全国計画）では、市街化区域内農地を緑地資源として保全する施策の推進が初めて示され、平成23年の同改訂計画にも「市街地の貴重な緑地資源であることを十分に認識し、農地と住宅地が調和したまちづくりなど計画的な利用を図る」ことが引き継がれている。

平成22年に閣議決定された食糧・農業・農村基本計画2010では、都市及びその周辺の地域における農業の振興について、「多面的機能を有する都市農業を守り、持続可能な進捗を図るための取り組みの推進」と、それに向けた「これまでの都市農地の保全や都市農業の振興に関連する制度の見直しの検討、市民農園や農産物直売所等の整備、都市住民のニーズを踏まえた市民農園・体験農園等における農業体験や交流活動の促進等の都市農業振興のための取組の推進」が盛り込まれている。

平成23年9月に示された「都市計画に関する諸制度の今後の展開について」の社会資本整備審議会都市計画小委員会の中間とりまとめでは、引き続き検討を要する事項として、都市農地の減少に関して、「都市住民の参画も得た取組、農地所有者とその他の者との間における税の公平性等様々な観点からの検討の必要性、保全すべき農地について営農の継続性を担保するための制度面の検討」などが示されている。

【期待される効果】

市街地の緑地環境の維持・向上、地域景観の向上、生産緑地への理解度アップ、関係者の連携意識の高まり、防災機能の向上、まちの回遊性の向上、新たな緑地ビジネスの発展 等

1-2-2. 身近な都市公園再編の検討

(1) 基本的考え方と検討項目

○川越市における身近な都市公園の問題点は、前項までの内容から、小規模公園の増大などにより存在価値が低下していること、類似の施設や形態を持つ公園が多く住民のニーズの変化や地域課題の解消等に十分対応できていないこと、身近に都市公園を持たない市街地が多く残されていること、多様な主体の参加によるマネジメントの広がりが少ないことなどに集約される。こうした問題は個別の対応で処理できるものではなく、公園全体に関わることから、中長期の視点に立った都市・地区単位での総合的な取組を通じて改善を図っていく必要がある。

○上記の問題点は、公園施設の改修や見直しで対応する内容ではなく、今後の土地利用や人口の年齢構成の変化、都市公園に対する社会的要請の変化等も踏まえた形で対応していく必要がある。柔軟で大胆な発想も取り入れた「公園再生」として取り組んでいく必要がある。

○身近な都市公園の再編は、当然のこととして財政的制約の中で進めていくものであり、効率的な整備や関連する公共・民営施設緑地との一体的活用なども視野に入れた取組が必要である。

○財政問題との関連で、民間のノウハウ・資産を活用した施設整備やマネジメントの仕組みが整ってきたことから、民間事業者や地区住民との協働による官民連携での公園再編を拡大させていく必要がある。

上記の基本的考え方に沿って、次のような再編の検討項目を設定する。



- **住民の交流・活動の拠点となる近隣公園の整備**
- **小規模公園の統合などによる、一定の規模を有する街区公園の増加**
- **住民のニーズに沿った個性ある公園づくり**
- **官民連携によるパークマネジメントの推進**

(2) 検討項目の内容

① 住民の交流・活動の拠点となる近隣公園の整備

身近な公園の整備では、住民全てが同じような条件で都市公園を利用できるようにするという考えから、配置及び規模の基準に沿って街区公園・近隣公園・地区公園を系統的に整備していくことが望ましいが、財政面で大きな制約を受ける状況では実情に即した対応が必要であり、川越市では次のような理由から近隣公園の整備に重点を置くことが考えられる。

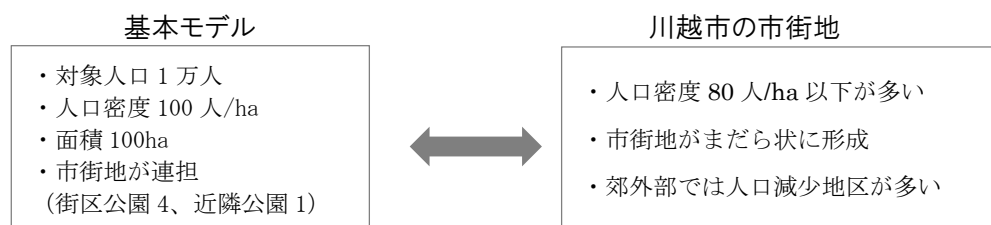
【近隣公園の整備の必要性】

現在の整備量は、市街化調整区域に位置する住区基幹公園を加えた場合でも 1.14 m²/人であり、市街地での公園敷地面積の標準である 5.0 m²/人に近づけるためには、まとまりのある近隣公園の整備が有効である。

表 1-15 住区基幹公園整備量と整備標準との比較

公園種別	面積(m ²)	整備量(m ² /人)	整備標準との比較
街区公園	262,477	0.75	・現在の整備量 1.14 m ² /人 ⇕ ・法に示す市街地の1人当たり敷地面積の標準は5.0 m ² /人
近隣公園	92,316	0.26	
地区公園	44,220	0.13	
計	399,013	1.14	

住区基幹公園の整備は次のような近隣住区を基本モデルとしているが、川越市は土地区画整理事業等の面的市街地整備の区域が少ないこともあり、中心部や郊外の一部を除いて人口密度が比較的低く、住宅と農地が混在するまだら状の市街地が広がっている。こうした状況においては、利用圏域の広い近隣公園の整備によって身近に公園を持つ市街地の区域を拡大していくことが効果的であると考えられる。



既設の近隣公園は、いずれも子ども達のスポーツ活動や住民の交流の場として活発な活動が展開されており、利用度の低い街区公園と比べ住民にとって必要度の高い施設となっている。

今後の少子高齢化の動きなどを考慮すると、多様な活動が可能であり、新たなコミュニティの形成や地域再生につながる、地域の核となる公園を整えていく必要がある。

【近隣公園の規模】

整備する近隣公園の規模については、標準面積である 2ha 規模の用地をまとめて確保することは難しいこと、市街地全体で一定の公園数を配置し公園に近づきやすい環境を整える必要があること、既設の 1.0ha 規模の公園でも近隣公園としての機能を十分に果たしていることなどから、1.0ha 程度を基本とすることが考えられる。

【近隣公園の配置】

配置については、次のような点を考慮し、人口密度の高いエリア・人口の集積が進むと見込まれるエリアとその周辺部を中心に、市街地の大部分が近隣公園の利用圏域でカバーされる配置

を目指すことが望まれる。

- ・今後の都市構造や人口動向を踏まえた対応が必要である。
- ・人口密度が比較的低い周辺市街地で人口が減少し、都心核・地域核一帯で人口が増加するという、下図の市街地のコンパクト化に向けた動きを考慮する必要がある。

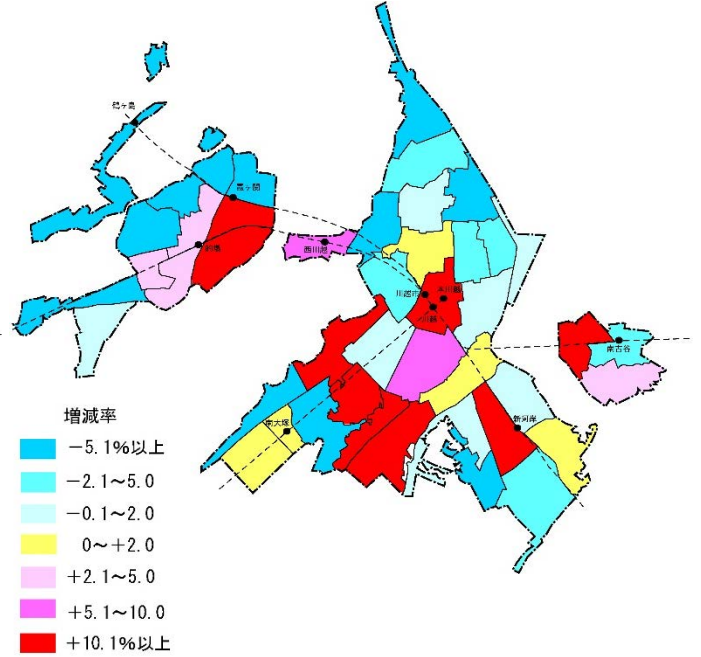
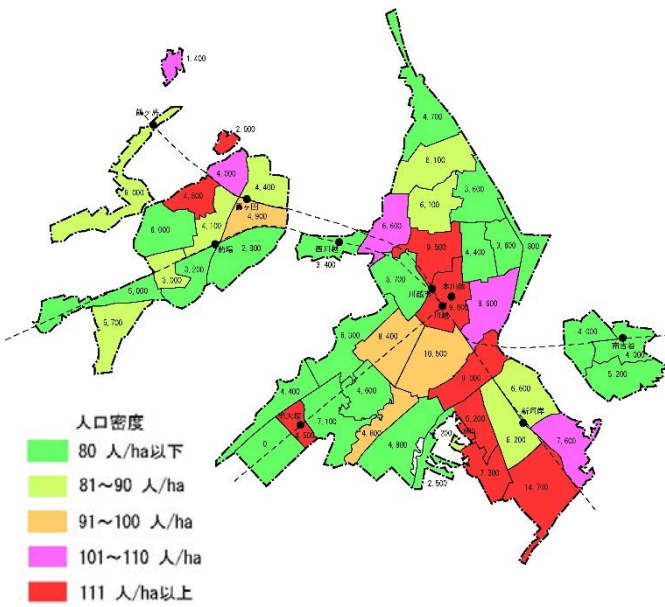


図 1-41 市街地の人口密度と人口規模

図 1-42 市街地の人口の増減(平成 17~22 年)

(出典:川越市都市計画基礎調査 平成 22 年 より作成)

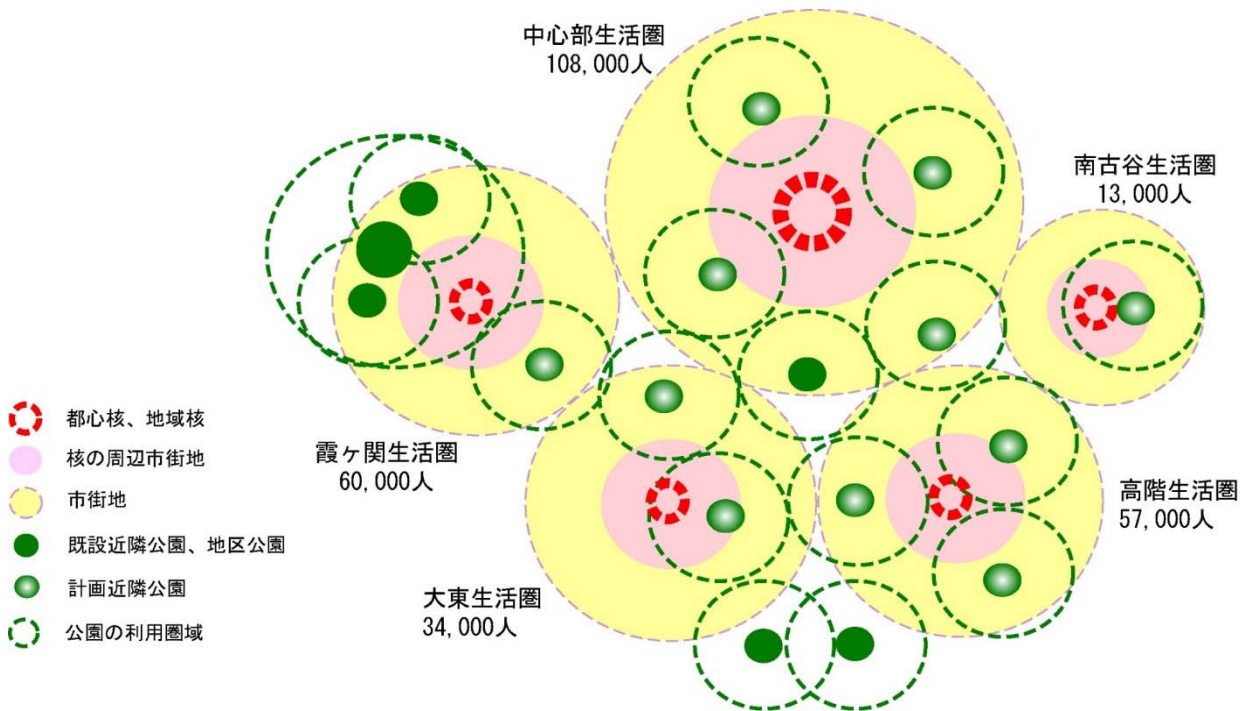


図 1-43 近隣公園の配置イメージ

注) 図中の生活圏の人口は、平成 22 年時点の都市計画基礎調査による人口である。

② 小規模公園の統合などによる一定の規模を持つ街区公園の増加

【街区公園のタイプと統合の対象となる公園】

川越市の既設街区公園は、概ね次のようなタイプに分けられる。

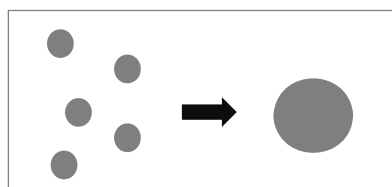
タイプ	規模	立地	整備起因
A	0.2ha 以上	市街化区域	市の計画や土地区画整理事業等
B	0.1～0.19ha	市街化区域	市の計画や土地区画整理事業等
C	0.01～0.09ha	市街化区域	主として民間開発
D	0.01～0.09ha	市街化調整区域	主として民間開発

このうち、A・Bタイプの公園については一定の利用があり、防災等オープンスペースとしての存在機能も有していることから存続が基本となる。また、C・Dタイプの公園についても、敷地規模は小さいものの周辺住宅地の子ども達にとって大事な遊び場となっているものもあり、これらの公園についても基本的に存続を図る必要がある。

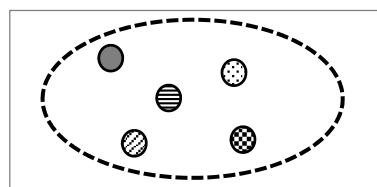
そこで、C・Dタイプの小規模公園のうち、利用度が低く、周辺住民との関わりも薄い公園や利用圏域（概ね 500～600m）内に重複して設置されている公園を主な統合の検討対象公園とする。

【統合の考え方】

統合には、小規模公園をまとまりのある街区公園の用地に集約させる場合と、複数の身近な小規模公園が分散したまま機能を分担しあうことで街区公園の役割を果たしていく場合が考えられる。その選択については地域の状況に応じた対応が必要となる。



用地を集約する



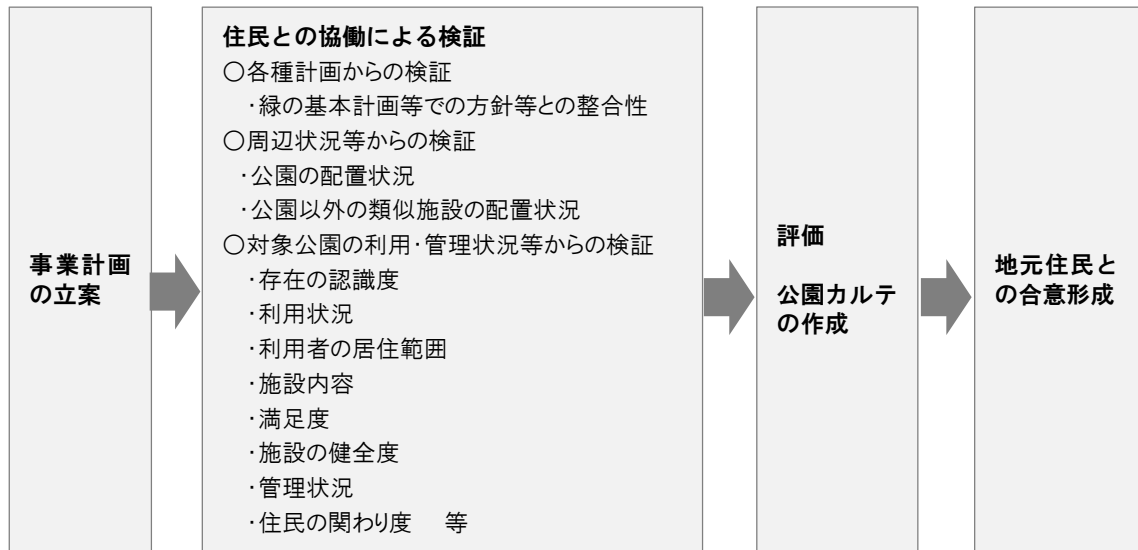
身近な複数の公園が
1つの街区公園の機能を分担する

小規模公園をまとまりのある街区公園の用地に集約させる場合には、街区公園本来の機能とともに近隣公園を補完する機能も担えるよう、概ね 0.2ha 以上の規模を目指すことが望まれる。

【統合に向けた手続き】

既設公園の統合では、「当該公園の統合の必要性の判定」と「地元住民との協議・了解」が重要な要件となる。関係者が客観的なデータに基づいて協議できるよう、地元住民との協働による当該公園のデータを作成した上で、これを基に協議を重ね、合意を得て統合事業に着手することが必要である。

表 1-16 統合に向けた手続きの手順



【一定の規模を持つ街区公園の配置】

街区公園の利用度は場所の良否による影響が大きいことから、集まりやすい場所、利用しやすい場所への配置が望まれる。また、公開空地や集合住宅で生み出される広場との連携、学校・保育園等の公共公益施設の隣接地への配置等も有効である。

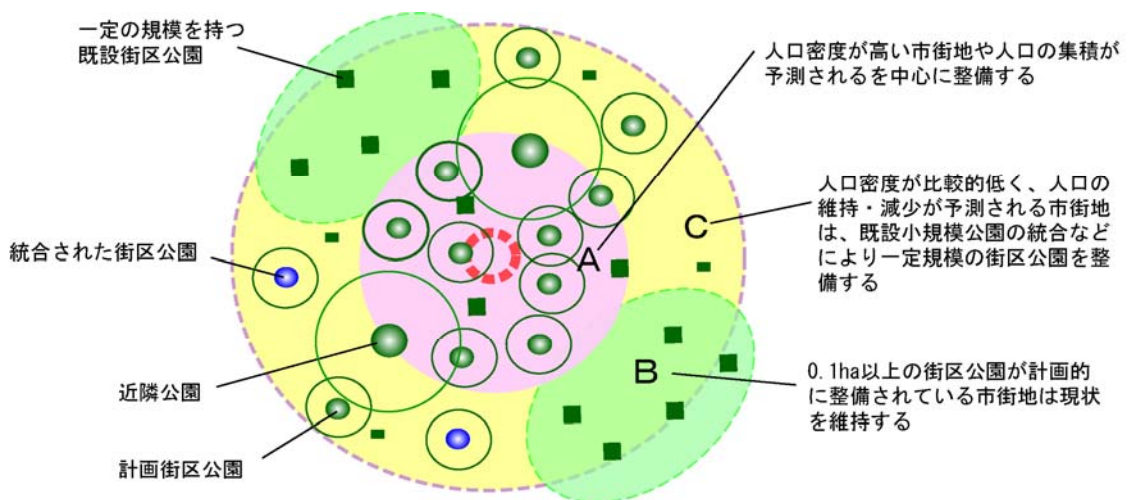


図 1-44 一定規模の街区公園の配置イメージ

【小規模公園統合における課題】

小規模公園の統合推進については、次のような課題が残る。

- ・法律に基づいて整備し提供された公園であることとの整合をどう図っていくか
- ・既得権の廃止に対する地元住民の合意が得られるか
- ・周辺部での代替用地が確保されるか

③ 住民のニーズに沿った個性ある公園づくり

【個性ある公園づくりの考え方】

住民のニーズの多様化や公園を取り巻く社会環境が大きく変化する中で、「どの公園も同じ」という形態を維持し続けることは公園の存在価値をより低下させることにもつながるため、それぞれの公園において個性と魅力ある公園づくりに取り組んでいく必要がある。

街区・近隣公園は日常生活での遊び・休養・運動・交流等に対応する空間であるため、目的に沿った基本的機能が求められるが、それに「住民要望や地域課題への対応」、「周辺空間とのつながりを考慮した配置やデザイン」、「魅力あるプログラムの提供」が加わることで、個性と魅力ある空間が生み出される。

【住民要望や地域課題への対応】

住民要望への対応では、ワークショップ等を通じて各年代層からの要望を汲み取り、優先順位を設けて施設整備や空間づくりに反映させていくことが大事である。既往事例などから、例えば、次のような要望への対応が考えられる。

花づくりなどが楽しめる	緑陰での読書が楽しめる	幼児と安全に遊ぶ	子どもが冒険できる
犬と遊べる	サークル活動ができる	トイレがきれい	楽器演奏が楽しめる
キャッチボールができる	お茶や談話が楽しめる	身近な生き物とふれあえる	自分達の催しができる 等

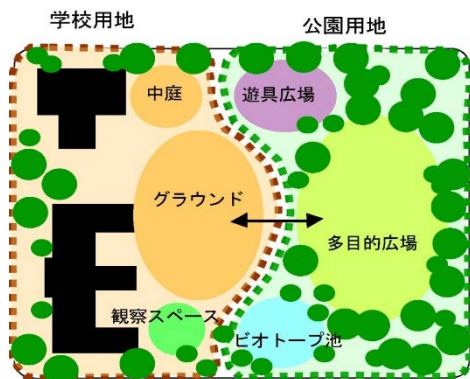
地域課題への対応は、地域が抱える防災、子育て支援、介護、健康維持、地域再生、環境保全、歴史文化遺産保全等様々な課題を公園が受け止め、その役割の一部を果たしていくものである。地区公園や総合公園を含めた事例として次のようなものがある。

- ・北九州市の「近隣公園での乳幼児コーナーの設置」(本城西公園)
- ・小諸市の「公園拡張による駅周辺の再生」(大手門公園)
- ・松江市の「城山公園と景観計画重点区域の一体的な保全と活用」(城山公園)
- ・板橋区の「行政連携による公園リニューアル」(加賀公園)
- ・足立区の「パークで筋トレ」(花畑公園等) 等

(参考:公園緑地 (一社)日本公園緑地協会 より事例を抽出)

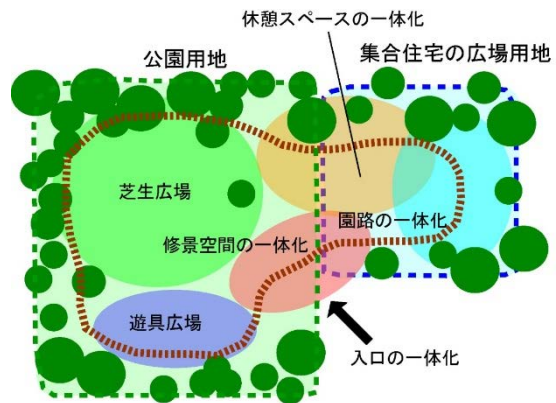
【周辺空間とのつながりを考慮した配置やデザイン】

既存の公園は、公園敷地内のデザインにとどまっているものが多いが、公園敷地の枠内での対応に加え、学校・保育所・福祉施設・文化施設・病院・道路・河川・集合住宅の空地・社寺・商業施設等様々な空間と公園との一体性を考えた配置やデザインを行うことで、公園の機能と魅力を高めていくことができる。



- ・類似する施設を隣接させて配置し、一体感を持たせる
- ・学校の安全対策を行った上で、公園へのつながりを確保する
- ・一体的な緑の環境、景観をつくる

公園と学校の一体化



- ・2つの異なる空間の境を取り払う。
- ・施設を一体させることで広がりのある空間を確保する。

公園と集合住宅の広場との一体化

【魅力ある利用プログラムの提供】

魅力ある公園づくりは施設のみで成立するのではなく、公園施設を利用した魅力ある活動がいかに展開されるかという点も重要である。民間のノウハウや専門家の活用、住民との協働により魅力ある活動プログラムを提供していくことが必要である。

一例として、次のようなものが挙げられる。

- ・国分寺市の「心理カウンセラーや助産師が派遣され、子育て中の親同士が交流を図りながら子どもの遊びを見守れる取組」(北町公園)
- ・小金井市の「市民協働による防災訓練やペット同行の避難訓練」(梶野公園)
- ・板橋区の「動物園管理の体験学習」(東板橋公園)
- ・広島県坂町の「産学官連携による公園を活用したウォーキングによる町おこし」(さか・なぎさ公園、横浜公園等)
- ・長野県坂城町の「公園を利用したバラの香るまちづくり」(バラ公園)
- ・神戸市の「指定管理者とNPOの連携による、様々な健康づくりプログラムの提供」(神戸総合運動公園)

【個性ある公園づくりの留意点】

公園づくりにおける個性化は、その公園が持つ立地特性や果たすべき役割を顕在化させることが基本であり、奇をてらった施設の設置などは避けるのが基本である。

公園には、特定の定まった目標像を様々なチャレンジの中で答えを見つけ出ししていくものであり、そうした活動を通じて個性と魅力ある公園が生み出される。

④ 官民連携によるパークマネジメントの推進

【パークマネジメントの考え方】

パークマネジメントは、公園がその存在価値を高め地域づくりに貢献できるよう、公園管理の明確な目標・方針を示し、利用者の満足度を高めるための効果的な事業の実施とその評価を行って、継続的な改善を続けていく管理運営を目指すものである。

【パークマネジメント推進のしくみづくり】

パークマネジメントを推進するための体制について、川越市では、行政・造園業者・シルバー人材センターの体制で公園の維持管理を実施しているが、これに加えて、今後は公園の魅力を高め利用者を増やすための運営管理の体制を整えていく必要がある。この場合、指定管理者制度やPPP（Public Private Partnership）の制度等を活用して、民間事業者のノウハウや資産を効果的に活用していく官民連携の体制を整えていくことが重要である。

パークマネジメントの推進では、「公園が目指すべき姿」や「それに向けた取組の方針」を定めたパークマネジメントプランの策定と、その実施に向けた維持管理・運営管理マニュアル等の作成が必要となる。また、その推進に必要な公園管理のデータベースづくりや情報発信の手法開発等も求められる。

パークマネジメントに係る事業の評価については、PLAN（計画）、DO（実施）、CHECK（評価）、ACTION（改善）のマネジメントサイクルによる進行管理を行うことで計画の実現性を高めていくことが必要である。

こうしたパークマネジメント推進のしくみは、次のように示される。

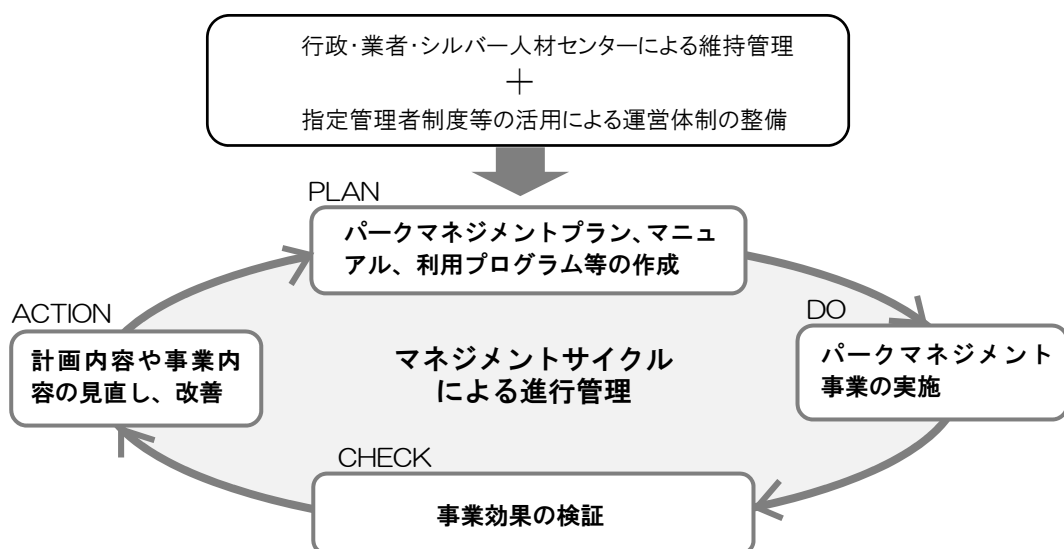


図 1-45 パークマネジメント推進のしくみ

1-2-3. 都市公園と生産緑地の一体的活用方策の検討

(1) 基本的考え方と検討項目

○生産緑地は、その指定要件に「公共施設等の敷地に供する用地として適しているもの」と規定されており、将来の公共施設用地候補地としての性格を有している土地であることから、こうした面での活用の検討が必要である。

○生産緑地は、税の優遇措置を受ける見返りとして所有者自身の耕作や終身営農が義務付けられている厳しい土地利用規制を伴う農地であり、土地の活用には限界がある。

こうした中で、農園利用は現行制度の中で認められている唯一の活用方策であり、利用への需要も高いと想定されることから、農園としての活用を積極的に検討していく必要がある。

○川越市の生産緑地は市街化区域の緑地面積の約 6 割を占めており、本来の農産物生産の機能に加えて防災・景観形成・環境調節等の多面的機能を有する極めて重要な資源である。活用にあたっては改めてその重要性を認識し、存在価値の向上につながる方策を検討していく必要がある。

○生産緑地は、今後も相続等により指定の解除を受ける土地の発生が予測されるが、こうした生産緑地についても他の土地利用への転換を少しでも食い止め、緑の環境づくりに役立つ緑地として活用していくための方策を検討していく必要がある。

上記の基本的考え方に沿って、次のような一体化の検討項目を設定する。



- **都市公園用地としての生産緑地の活用**
- **生産緑地を活用した農園の設置拡大と定着**
- **公園・農園・生産緑地のつながりの強化**
- **生産緑地を活かした魅力ある緑の市街地環境づくり**

(2) 検討項目の内容

① 都市公園用地としての生産緑地の活用

【都市公園用地に適した生産緑地の候補地選定】

生産緑地の都市公園用地として活用では、所有者からの買取り申請を受けて公園に適した用地を迅速に確保できるよう、予め調査を行って候補地を選定しておくことが必要である。選定では、次のような項目についての検証・評価が必要と考えられる。

■選定・評価項目	
○上位、関連計画	○対象地の立地状況
・緑の基本計画での都市公園の整備方針との整合性	・土地の面積、形態
○周辺状況	・地形の状況
・既設公園の配置状況	・アクセスの良否、接道状況
・公園類似施設の配置状況	・日照
・土地利用、都市計画制限	○その他
・公共施設の配置状況	・土地の権利関係

【都市計画公園・緑地の指定検討】

都市公園用地として活用する生産緑地については、事前に所有者の意向を確認した上で、次のような点から都市計画公園・緑地の指定を検討することも必要である。

○まとまりのある形での用地の確保
指定した生産緑地の土地について買取り申請が分割して出された場合でも、その都度買取り、最終的にまとまりのある形で用地が確保される。
○迅速な対応
買取り申し出に対して擬陽性の迅速な対応が可能となり、生産緑地所有者にとっても将来の土地利用が明確であることで安心感がある。

生産緑地への都市計画公園・緑地の決定については、次のような世田谷区の事例がある。

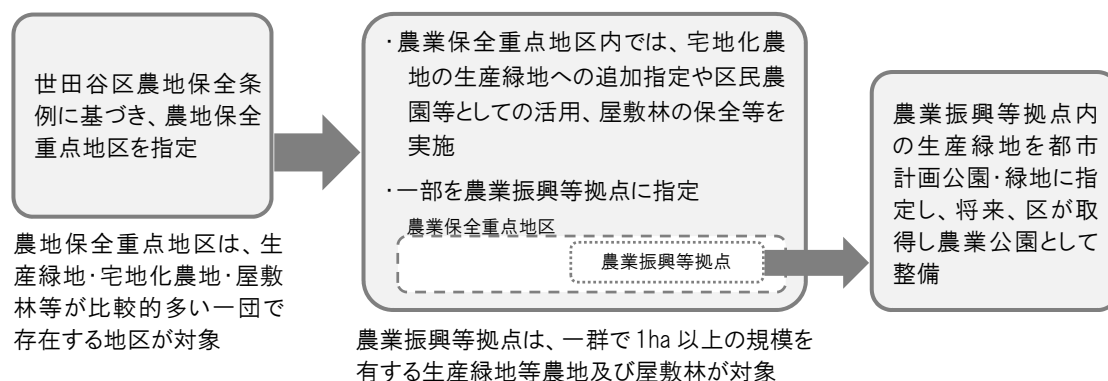


図 1-46 世田谷区の実地への都市計画決定のしくみ

【用地の取得と公園の整備】

将来、生産緑地所有者が相続等で買取り申請を行った時に、市が取得して公園を整備する。

② 生産緑地を活用した農園の設置拡大と定着

【農園の状況と設置・拡大の必要性】

市民農園に代表される農園は、住民の健康増進や生きがいづくり、交流によるコミュニティ形成、障害者のリハビリ、農業者と住民の交流、環境保全、防災等の様々な機能を有しており、成熟型社会での市民生活を支えるレクリエーション緑地としての役割が期待されている。

農林水産省の調査では、平成 26 年 3 月末現在での全国の市民農園数は 4,113 箇所、区画数は 18.7 万区画に及んでおり、過去 10 年間で農園数は 1.43 倍、区画数は 1.23 倍に増加している。

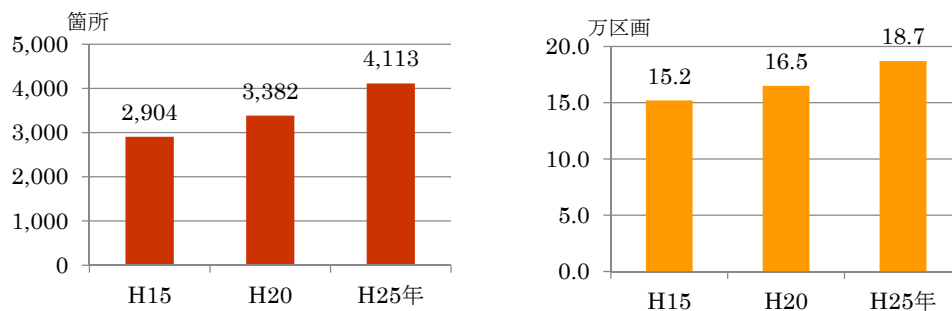


図 1-47 全国の市民農園数・区画数の推移
(出典：農林水産省 市民農園をめぐる状況 HP より引用)

関東農政局による管内 1 都 9 県の市民農園の開設・利用状況調査では、平成 17 年 3 月時点の利用応募者数の倍率は募集数の 1.5 倍であり需要の高さを示している。これは、川越市の多くの農園で空区画が 0 であることとも合致する。

関東農政局の上記調査では、60 歳以上が市民農園利用者の約 7 割を占めており、川越市における今後の定年退職者や高齢者の人口増加を考えると、都市公園の機能を補完する市民のレクリエーション緑地として多様な農園を設置し、その定着化を図っていくことが望ましいと思われる。

市民農園は、平成 17 年の特定農地貸付法の改正により企業の開設も可能となったことから、近年は民間事業者が開設する農園数も増加の傾向にある。

【農園のタイプとの農園利用方式】

設置する農園のタイプとして「交流農園」、「福祉農園」、「学校農園」が考えられる。

交流農園は、主として市民の利用に供する農園であり、現在市内に設置されているレジャー農園、ふれあい農園がこれに該当する。

福祉農園は、農作業を通じた高齢者の生きがいや障害者の自立と交流などを目的とするものであるが、さいたま市の「見沼たんぼ福祉農園」では、障害者に限らず子どもから高齢者までの誰もが参加でき、障害者と交流しながら農作物の栽培を行っている。

学校農園は、子ども達が農業の大切さを学ぶ農業体験の場として設置するものである。

生産緑地を活用した農園は、所有者の自己耕作を原則としているため、農家の経営する農園に利用者が入園して耕作を手伝う「農園利用方式」の農園であることが基本となる。



写真 交流農園※



写真 福祉農園※



写真 学校農園

(※出典：農を行かした都市づくり 財団法人都市農地活用支援センター より引用)

表 1-17 農園利用のメリット

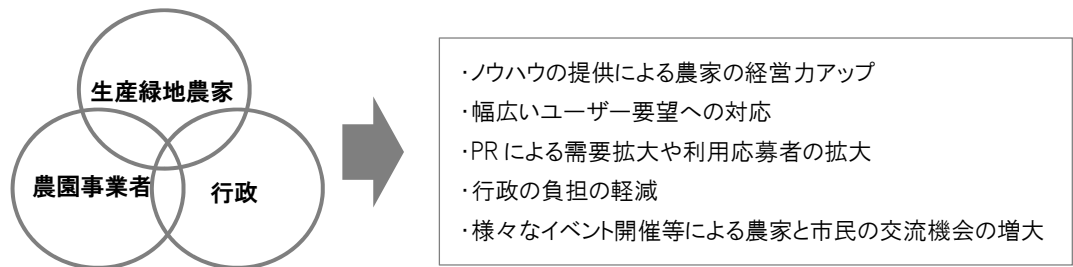
生産緑地農家	利用者	地方公共団体
<ul style="list-style-type: none"> ・農地が維持できる ・安定した収入が得られる ・農作業の平準化、省力化が図られる ・相続税納税猶予制度の適用が期待できる 	<ul style="list-style-type: none"> ・農作物栽培の楽しさが得られる ・農業の知識や技術が習得できる ・農家との交流を通じて、地域の歴史文化や伝統に触れる機会がもてる ・他の利用者との交流ができる ・安全で新鮮な農作物が得られる 	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地の緑地資源が保全される ・地域の農業技術が継承される ・市民交流の輪が広がる ・農業支援者や新たな農業経営者が得られる

【農園の永続的利用と定着に向けた民間農園事業者の参加促進】

農園利用方式の私営農園を市民のレクリエーション緑地として定着させていくためには、相続等に伴う突然の農園廃止等を防ぐことや、休憩スペース等を持つ楽しく利用できる農園づくりなどを行っていく必要がある。このためには、生産緑地農家の自助努力に頼るだけでなく、JA や民間農園事業者の参入を促進してそのノウハウと資産を有効に活用するなど、農家・事業者・行政が連携する仕組みを整えていく必要がある。

川越市では、JA いるま野が管理業務の一部（利用者募集の手伝い、名簿の作成、利用料の代理受領、利用状況の管理、継続利用の確認）を代行することで農園経営を支えている。

民間農園事業者の参入によるメリットとして、次のようなことが考えられる。



【設置の拡大・定着に向けた方策】

川越市農業振興計画では、農業振興施策の一つとして「新たな農としての市民農園の整備」を掲げ、市街化区域など市民の通いやすい場所へ市民農園を設置する方針を示している。

こうした点を踏まえ、今後の農園設置では上記の主体が連携して、次のような方策を展開していくことが必要であると考えられる。

- ・農園開設希望農家等の情報の収集整理と提供
- ・農園開設のマニュアルづくり、相談窓口の設置
- ・農園希望農家と民間農園事業者の協議の斡旋
- ・農園設置の緑化や資材置き場、直売所等の整備に係る費用の一部支援
- ・農園利用者募集への支援
- ・円滑な設置・運営に向けた関係主体による連絡協議会の設立

③ 公園・農園・生産緑地のつながりの強化

【公園と農園を結びつける配置の工夫】

市街地に設置する身近な公園と農園はそれぞれに異なる目的と形態を持つが、同時に、レクリエーション活動やコミュニティ形成等の類似する機能を有することから、そうした機能を相互に補完し合う関係になることが望ましい。

その方策の一つとして、例えば、配置の工夫によって農園利用者が公園の休養施設を利用したり、利用プログラムの一環として公園と農園が共同で1つのイベントを開催することが出来るような環境を生み出していくことが考えられる。

具体的には、次のような対応が考えられる。

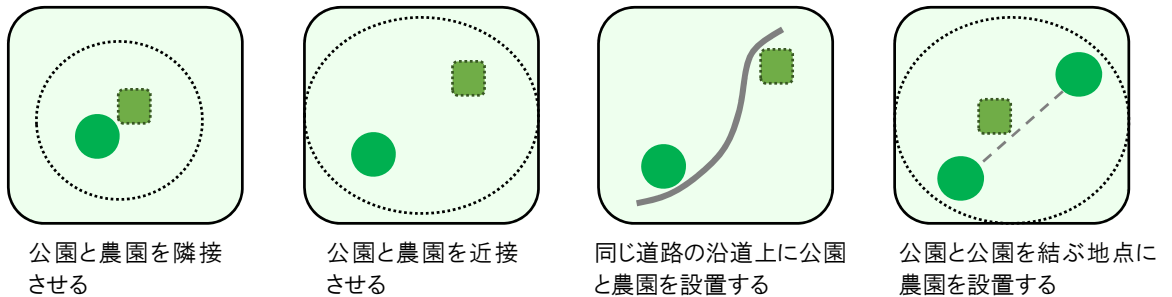


図 1-48 公園と農園の配置パターン

【公園施設の工夫】

上記の農園とのつながりを持たせる公園については、公園内に住民の農活動につながる施設や、農園利用者が気軽に立ち寄れる施設を設けていくなどの施設面での工夫が考えられる。

公園施設については、都市公園法の改正により地域住民団体等が自らの判断で公園施設の設置又は管理を行ことが可能となっており、こうした仕組みも積極的に取り入れていくことが望ましい。

○住民の農活動につながる公園施設

- ・農園、菜園、花壇
- ・イベントの会場となる広場、休憩施設
- ・情報公園や交流の場となるオープンカフェ
- ・講習会などに利用できる集会施設 等



写真 公園での花壇づくり

【散策路の設定とネットワーク形成】

公園・農園・生産緑地のつながりを意識させるための方策として、これらをつなぐ散策路の整備が考えられる。

散策路は、歩道を持つ道路や農道を中心に、公園・農園・生産緑地だけでなく、河川・小中学校・社寺等の歴史文化資源も取り込んだ形で設定し、快適に歩ける道、緑の景観が楽しめる道のネットワーク化を図っていくことが望ましい。

コース上に農家の庭先直売所や農園の直売所等を設置することも効果的である。

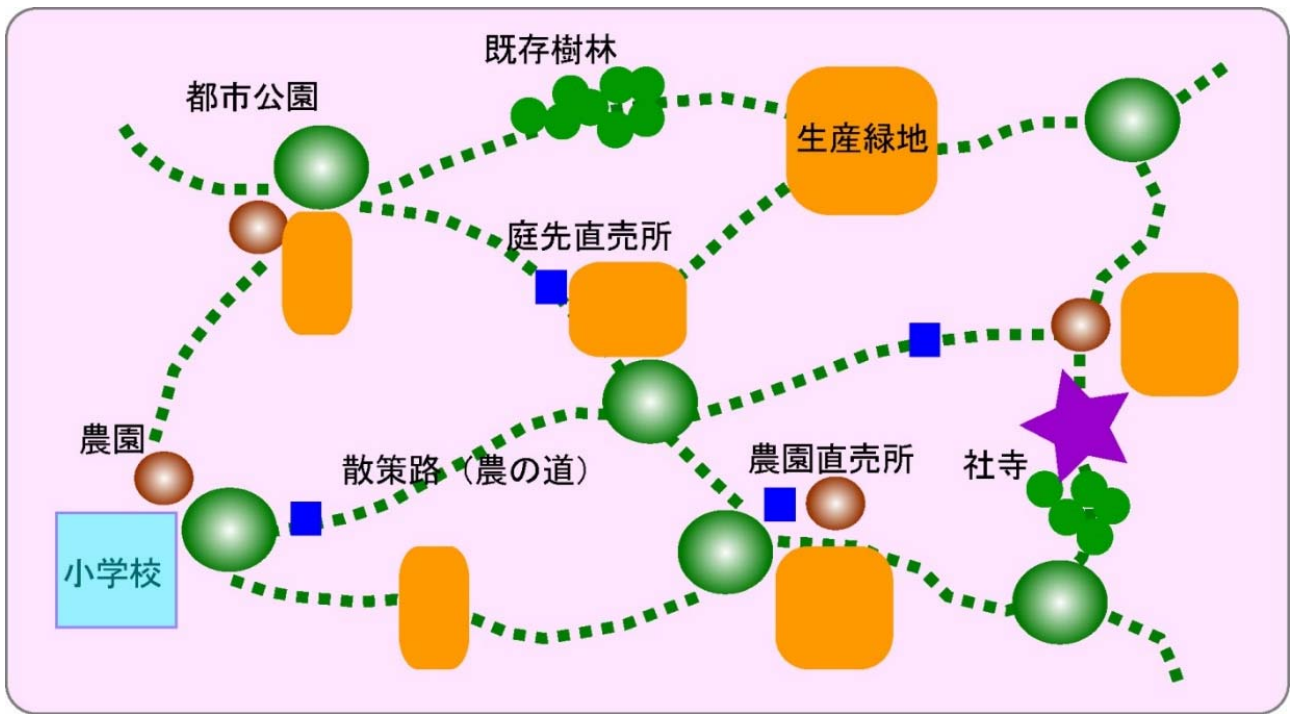


図 1-49 散策路のネットワークのイメージ

④ 生産緑地を活かした魅力ある緑の市街地環境づくり

【農のあるまちづくり計画の作成と上位・関連計画への位置付け】

生産緑地の多面的機能を魅力ある市街地環境づくりに役立てていくためには、生産緑地の保全・活用を基本とする「農のあるまちづくり計画」を作成し、その方針や施策を上位・関連計画である都市計画マスタープランや緑の基本計画等に位置付けていくことが必要である。

【農のあるまちづくり計画での方策】

この計画では、生産緑地の保全との存在価値の向上、住民の生産緑地に対する親近感の醸成の観点に立って、前項までの内容を含む次のような方策を体系的に講じていくことが考えられる。

○ 農の風景育成エリアの設定

- ・新たな規制を伴うものではなく、「農のあるまちづくり事業」の推進対象区域として設定する。
- ・候補地として南古谷・高階・福原・大東地区の生産緑地凝集地が考えられる。

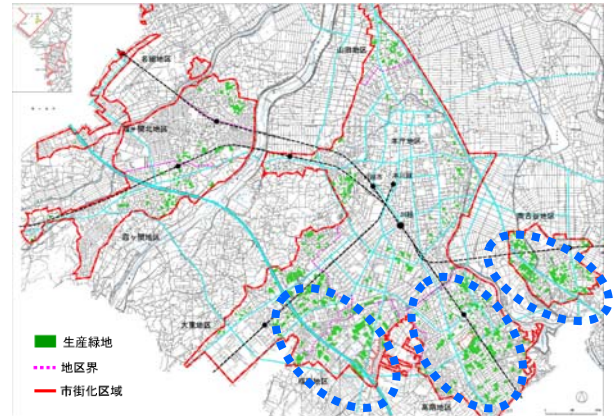


図 1-50 農の風景エリアの候補地

○ 特定農地・特定農家の認定

- ・エリア内の生産緑地の一部を、所有者の意向を踏まえてエコ農地（環境保全型栽培農地）、防災支援農地（災害時の臨時一時避難地）、景観作物栽培農地、拠点農地（1ha以上の農地）等に認定する。
- ・上記の農地に認定した農家や農業経営に意欲的に取り組んでいる農家を、エコ農家、防災協力農家、中核農家などに認定し、表彰や支援を行う。



写真 景観作物の栽培

○ 農の風景づくり事業の推進

生産緑地接道部への草花等による修景、屋敷林・平地林の保全、景観木の植栽、散策路沿いでの休憩スペースの整備、眺望ポイントづくりなど、農の風景づくりにつながる事業を推進する。

○ 環境共生型住宅地の形成誘導

地区計画制度を活用し、生産緑地の保全・活用を取り入れた環境共生型住宅地づくりを誘導する。

○ 標識類の設置

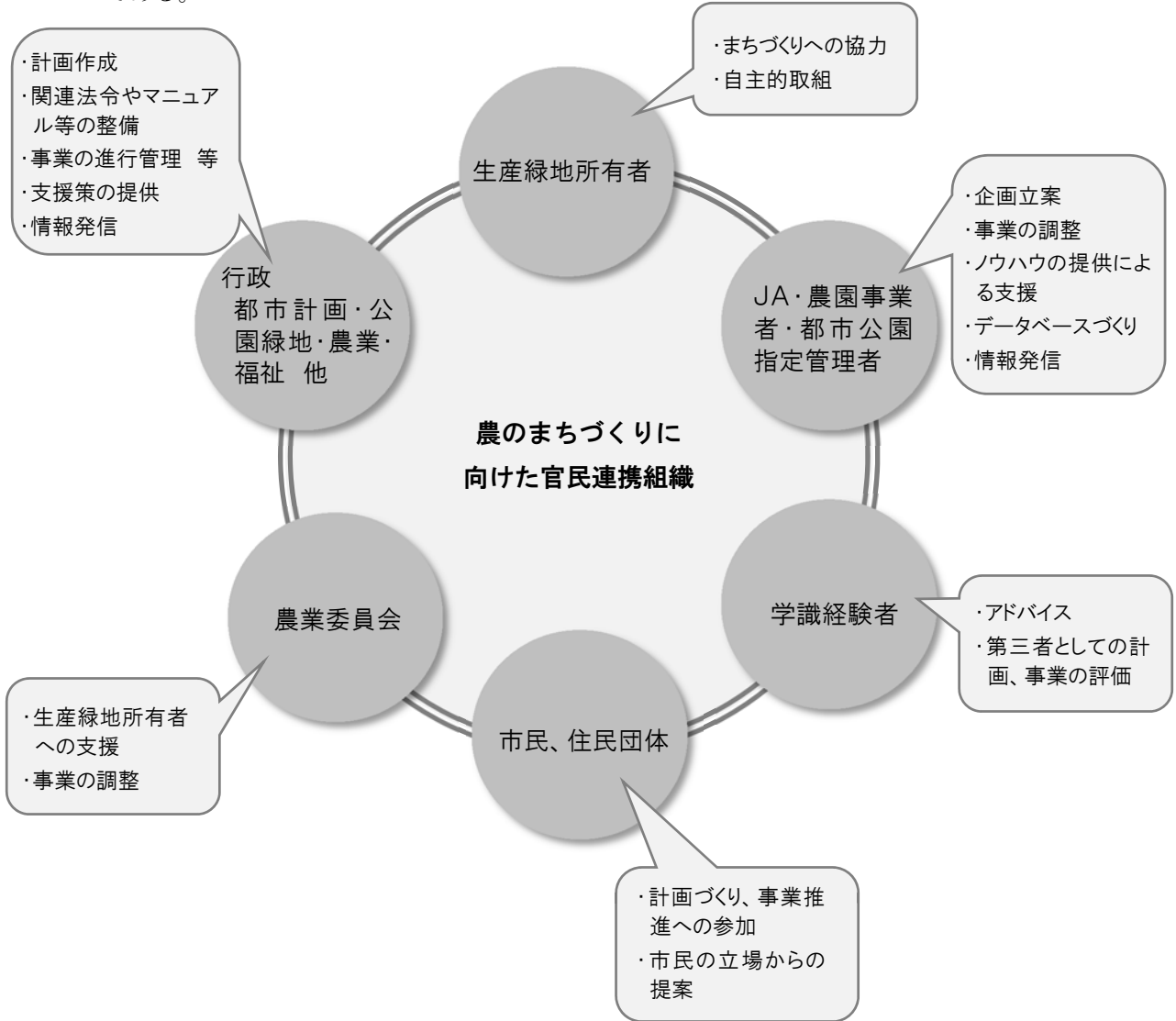
生産緑地の役割やまちづくりへの貢献（公園用地の提供等）、上記の地区認定・農家認定などを、住民にわかりやすく示した標識類を設置する。

○ 住民との交流事業の推進

生産緑地での一日農業体験、住民と生産緑地農家との交流会の開催等、住民の生産緑地に対する理解を高めるための交流事業を推進する。

【農のあるまちづくりの推進体制づくり】

農のあるまちづくりは、都市計画・公園緑地・農業・景観・福祉・教育・環境等の様々な分野に及ぶ内容を含むことから、行政内部での連絡調整や進行管理に加えて、関連する多様な主体の参加と協働による官民連携の体制づくりを行って総合的・計画的に推進していくことが必要である。



第2章 モデルエリアにおける検討

2-1. モデルエリアの設定と概況

2-1-1. 設定の要件と対象エリア

ここでは、前章での内容を踏まえ、都市公園の再編や都市公園と生産緑地の一体的活用が可能な場所をモデルエリアとして設定し、即地的な検討を行う。

モデルエリアは次の要件に該当する場所とし、都市計画マスタープランに示す生活圏を単位として検討した結果、「大東地区と福原地区にかけての大東生活圏を構成する市街地の区域（一部本庁地区を含む）」を対象エリアに選定した。

モデルエリアの区域は、市街化区域の区域界や町丁界、生産緑地の分布状況等を勘案して設定している。

モデルエリアの選定要件

- ・街区・近隣公園の配置が検討できる、適度な人口規模と市街地の広がりを持つ。
- ・生活圏の中心となる都心核や地域核をもち、人口の集積が見込まれる。
- ・身近な公園整備の必要性が高く、住民からも公園整備に対する要望がある。
- ・生産緑地(特に畑地)が一定のまとまりをもって分布している。
- ・新たな農園設置の可能性が高い。

表 2-1 モデルエリアの選定

生活圏	中心部(本庁・山田・芳野地区)	古谷(古谷・南古谷地区)	高階(高階地区)	大東(大東・福原地区)	霞ヶ関(霞ヶ関・霞ヶ関北・名細地区)
人口規模、人口の集積	・121,000人 ・人口規模は最大 ・鉄道駅一帯で人口の増加が見られる	・35,000人 ・南古谷地区は増加率が最も高い	・52,000人 ・高密度な住宅地が形成されている	・55,000人 ・人口密度は低いが、増加率の高い市街地が広がる	・75,000人 ・霞ヶ関・名細地区で人口増加が見られる
土地利用	・商業業務施設が集積、周辺は住宅地	・郊外の新興住宅地	・郊外の新興住宅地	・郊外の新興住宅地	・早くから開発された住宅地
身近な公園整備の必要性	・住区基幹公園の整備量は、本庁 0.50 m ² /人、山田 0.36 m ² /人、芳野 5.41 m ² /人	・住区基幹公園の整備量は、古谷 0.45 m ² /人、南古谷 0.92 m ² /人	・住区基幹公園の整備量は、0.76 m ² /人	・住区基幹公園の整備量は、大東 0.77 m ² /人、福原 1.43 m ² /人	・住区基幹公園の整備量は、霞ヶ関 1.77 m ² /人、霞ヶ関北 4.30 m ² /人、名細 1.54 m ² /人
公園整備への住民要望	・施設の充実や利用のしやすさに関する要望が多い	・南古谷では整備の要望が多い	・整備の要望は多い	・整備の要望は多い	・施設の充実や利用のしやすさに関する要望が圧倒的に多い
生産緑地の分布	・比較的小規模なものが周辺部に分散している	・まとまって分布するが水田が大部分を占める	・まとまって分布する	・まとまって分布する	・霞ヶ関・名細地区に見られるが分散している
農園設置の必要性	・市街化区域に10箇所設置済み	・市街化区域に4箇所設置済み	・市街化区域に2箇所設置済み	・市街化区域への設置はなし	・市街化区域に1箇所設置済み
選定結果			◎	●(選定)	

2-1-2. モデルエリアの概況

(1) 位置と区域

モデルエリアの位置と区域は次のとおりである。

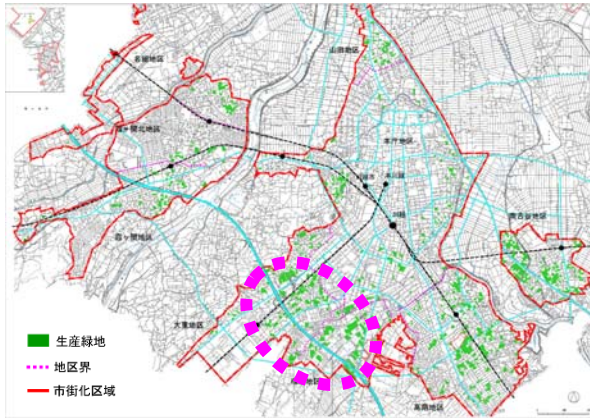


図 2-1 モデルエリアの位置

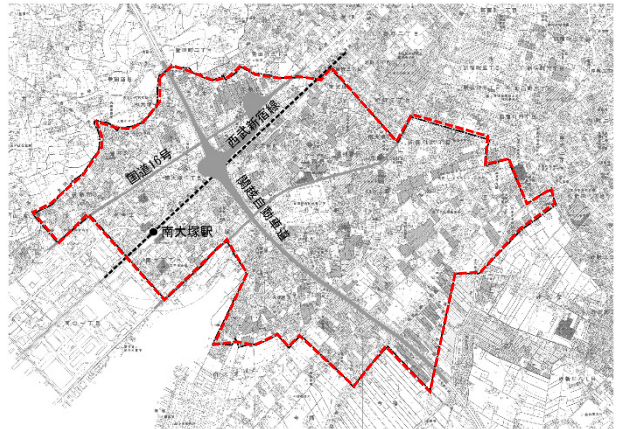


図 2-2 モデルエリアの区域

(2) 人口

モデルエリアの人口は約 34,000 人(平成 26 年 1 月現在)で、次の町丁が含まれる。

- ・大東地区— むさし野、むさし野南、大袋新田、豊田本、南大塚 1～6 丁目、南大塚、南台 2・3 丁目、四都野台、大塚新田、大塚新町、豊田新田
- ・福原地区— むさし野、むさし野南、中台 2・3 丁目、今福
- ・本庁地区— 新宿町 6 丁目

モデルエリアの人口密度は、地域核となる南大塚駅一帯や一部の区域を除いて 90 人/ha 以下の市街地が大部分を占めており、駅から 1 km 以上離れた場所は 80 人/ha 以下の市街地が広がっている。

人口動向については、鉄道駅から約 1 km を境にして増加と減少の区域が明確に分かれており、駅から離れた場所では宅地化が急速に進行していることを示している。

平成 17～22 年の都市計画基礎調査による比較では、5 年間の人口増加率が 100% 以上の地区がある一方で、-20% の地区もあり、増減の変化が大きい。

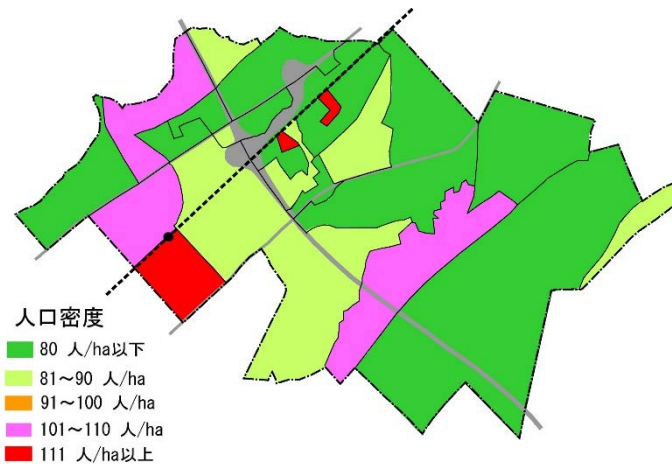


図 2-3 人口密度(平成 22 年)

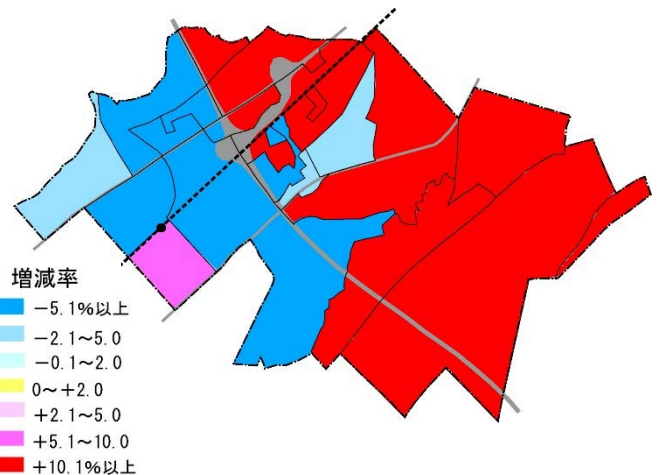


図 2-4 人口の増減(平成 17～22 年)

(出典:川越市都市計画基礎調査 平成 22 年 より作成)

(3) 土地利用

モデルエリアの土地利用は下図のようであり、南大塚駅一帯や国道沿いで商業業務施設・中高層住宅の集積が見られるとともに、周辺部では宅地と農地とが混在する市街地が形成されている状況が読み取れる。

特徴として、関越自動車道や国道16号、鉄道（西武新宿線などで市街地が分節されること、市街地内に比較的多く樹林地が残されていることが挙げられる。

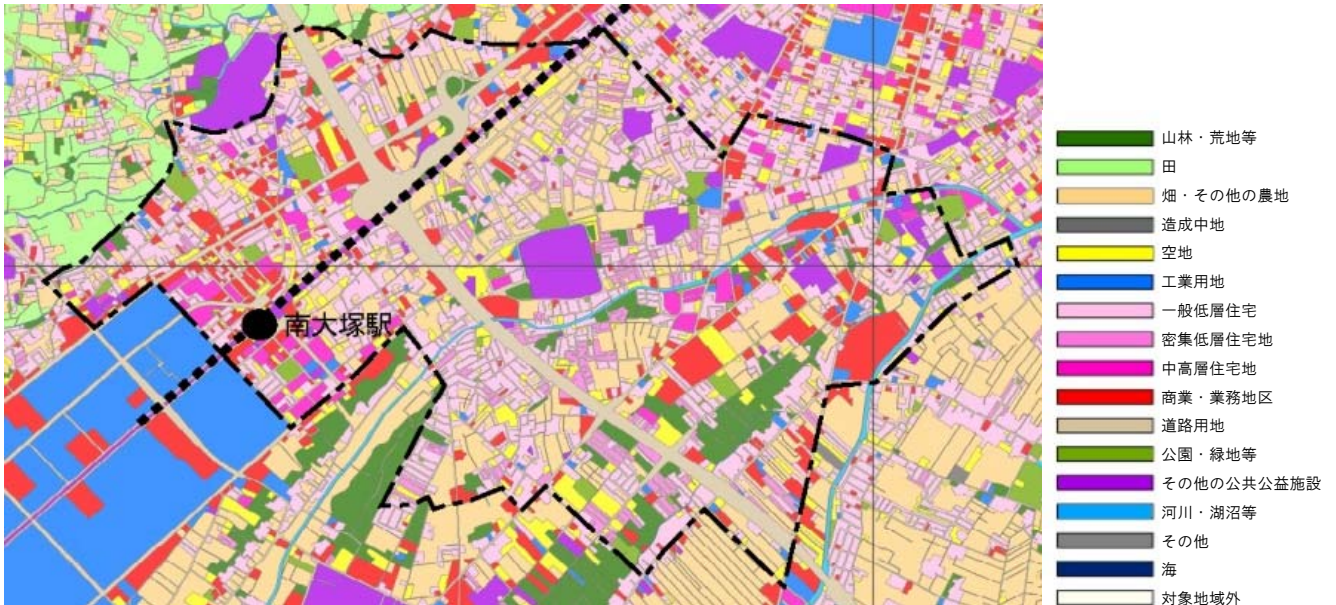


図 2-5 土地利用の状況（出典：国土地理院 細密数値情報 より作成）

(4) 緑地環境

モデルエリア内の緑地は生産緑地が主体をなすが、宅地化農地も多く残されている。

福原地区の関越自動車道の周辺にはまとまりのある平地林が残されており、一部は市民の森として利用されている。

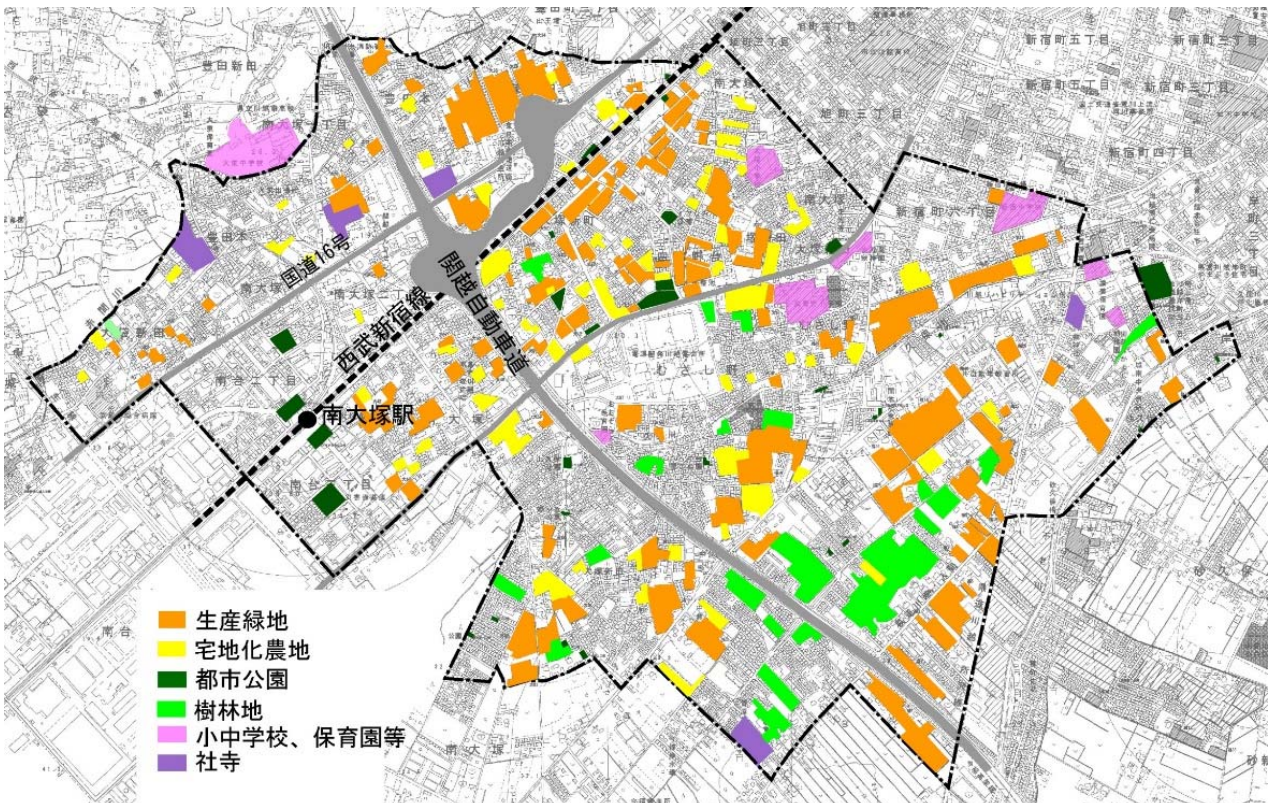


図 2-6 緑地の分布状況

2-2. 身近な都市公園再編の検討

2-2-1. 街区・近隣公園の整備状況と課題

モデルエリア内には26箇所の街区公園が開設しており、その整備面積は2.67haである。

近隣公園はないが、エリアに隣接して本庁地区の「岸町健康ふれあい広場」が配置されており、その利用圏域がエリアの一部をカバーしている。

街区公園を規模別に見ると、0.01～0.03haの小規模公園が13箇所ですべての5割を占めており、これに0.04～0.09haを加えた0.1ha未満の小規模公園数は17箇所です、街区公園全体の7割弱に及んでいる。

モデルエリアの現在人口（平成26年1月）は約3.6万人で、人口1人当たりの整備量は0.74㎡/人とどまる。これは市域全体の住区基幹公園整備量1.14㎡/人と比べても低い状況にある。

配置状況を見ると、0.1ha以上の街区公園は全て大東地区内にあり、エリア内の中央部を流れる久保川の西側一帯に集中している。

福原地区に含まれる久保川東側の一帯は人口急増地帯であるが、ミニ宅地開発が進行しており、公園は小規模公園がバラバラに設置されている状況にある。

0.25haの公園は4箇所です、西武新宿線の南大塚駅周辺と線路沿い、エリア内の主要道路沿いに見られる。

住民参加による美化活動は4公園にとどまる。

表 2-2 都市公園の整備状況

面積規模 (ha)	箇所数	面積 (ha)
0.01～0.03	13	0.25
0.04～0.09	4	0.23
0.10～0.15	4	0.49
0.16～0.19	1	0.16
0.20ha 以上	4	1.54
計	26	2.67

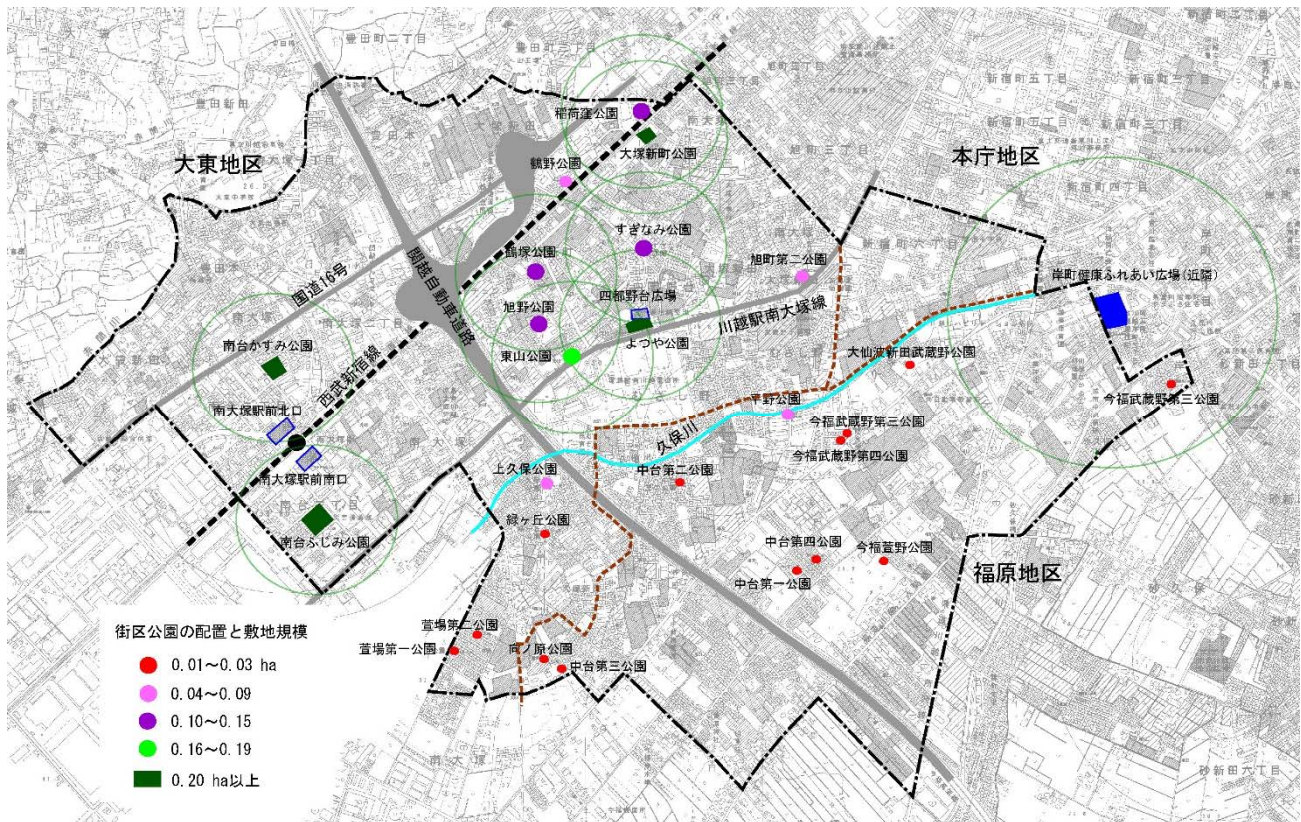


図 2-7 街区公園の配置状況

【課題】

- ・ 近隣公園の整備とともに、特に福原地区での小規模公園の取り扱いや人口増加を踏まえた街区公園の整備が必要である。
- ・ 駅前市街地、周辺住宅地、農住混在地等の土地利用に合わせた公園づくりが必要である。
- ・ 今後の公園整備を見据えた、管理運営体制づくりが必要である。

2-2-2. 街区公園・近隣公園の整備

エリアの持つ特性と前章に述べた公園の配置・統合の考え方から、次のような方向が示される。

【モデルエリアの特性】

- ・ 約 36,000 人の人口規模
- ・ 人口密度 80 人/ha 以下の、住宅と生産緑地・宅地化農地が混在する土地利用が広がる。
- ・ 地域核に位置付けられている駅一帯での、今後の都市機能の集積と人口増加が予測される。
- ・ 関越自動車道・国道や鉄道によって市街地が分節される。
- ・ 3,000 m²以上のまとまりのある生産緑地が数多く分布している。

+

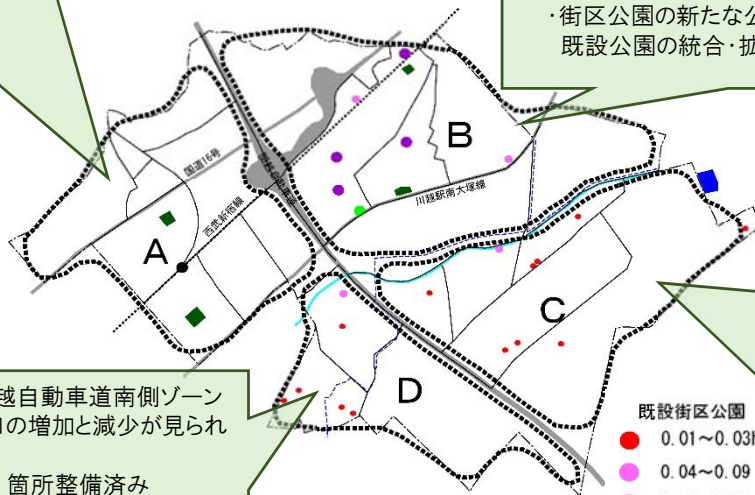
【街区・近隣公園の整備・配置の考え方】

- ・ 近隣公園の整備により、身近な公園の利用圏域に含まれる市街地の区域を増やす。
- ・ 人口規模や土地利用、市街地の分節等を考慮し、人口密度の高いエリア・人口の集積が見込まれるエリアとその周辺部を中心に配置する。
- ・ 小規模公園の統合などにより、一定のまとまりをもつ街区公園を増やす。



- 地域核を形成する大東地区の駅周辺ゾーン
- 人口 11,700 人、人口密度は 81~110 人/ha 以上まで幅がある
- 市街地が連担するが、国道や鉄道で分節される
- 整備・配置の方向
 - ・ 人口規模と地域核ゾーンにふさわしい公園を整備する
 - ・ 市街地の分節や近隣公園規模の生産緑地を持たないことを考慮し、まとまりのある街区公園を 3 箇所程度整備する

- 大東地区の関越自動車道北側ゾーン
- 人口 13,000 人、人口増加が見られるが、人口密度は低い。道路・鉄道で市街地が分節する
- 大東地区は 1.0ha 以上の公園が 7 箇所整備済み、福原地区はなし
- 整備・配置の方向
 - ・ 人口規模に応じ近隣公園を整備する
 - ・ 位置はCゾーン住民の利用を考慮し、ゾーンの境目付近に配置する
 - ・ 街区公園の新たな公園の整備は行わず、一部既設公園の統合・拡充で対応する



- 大東・福原地区の関越自動車道南側ゾーン
- 人口 6,600 人、人口の増加と減少が見られる
- 小規模街区公園が 6 箇所整備済み
- 整備・配置の方向
 - ・ 小規模公園を統合し、まとまりのある街区公園を 3 箇所程度整備する。
 - ・ 上久保公園の拡充、その他の公園の統合、新規公園の整備

- 福原地区の関越自動車道北側ゾーン
- 人口 5,200 人、
- 市街地が分散的に形成されており、人口密度は低い
- 小規模公園が 9 箇所整備済み
- 整備・配置の方向
 - ・ 小規模公園を統合し、まとまりのある街区公園を 3 箇所程度整備する

図 2-8 身近な公園整備の考え方

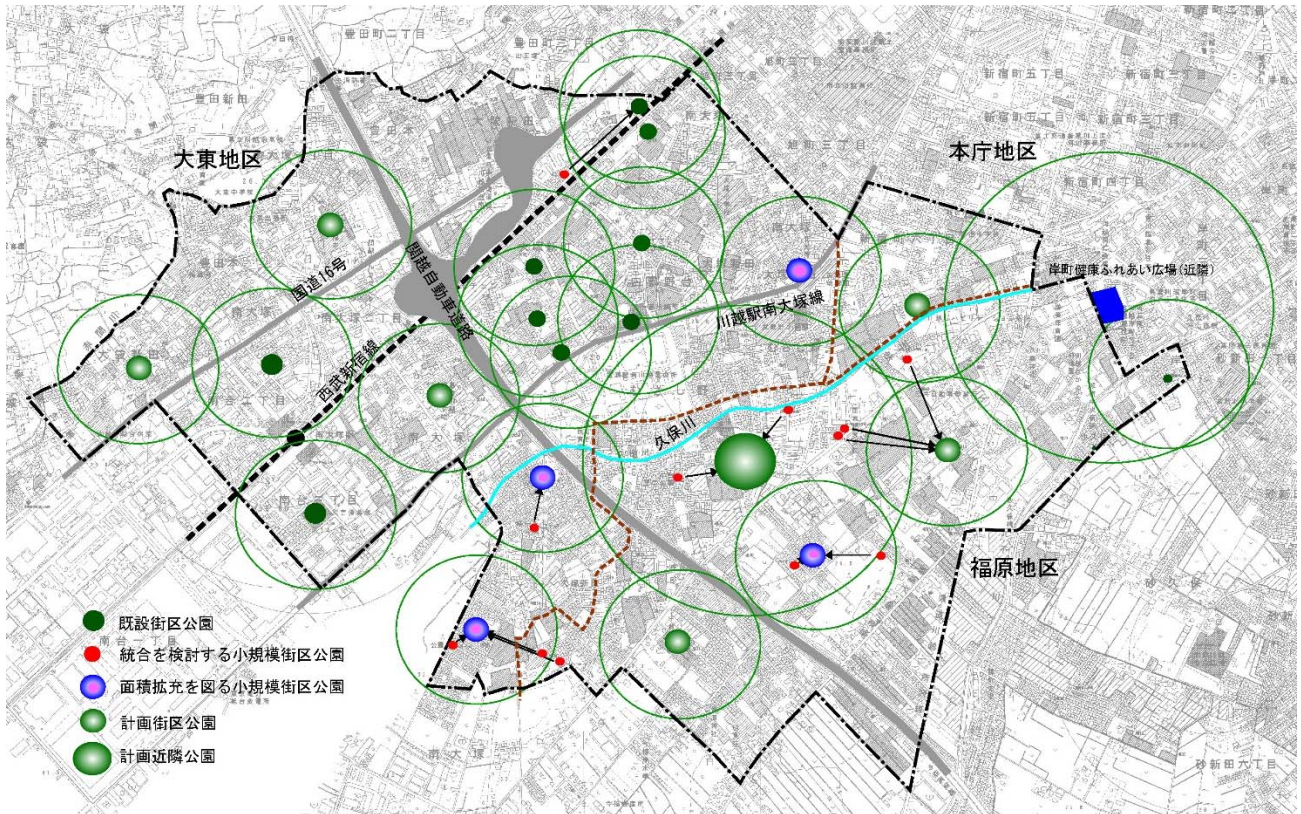


図 2-9 身近な公園の整備イメージ

2-2-3. 個性ある公園づくり

モデルエリアでの個性ある公園づくりとして、各ゾーンの特徴を活かした次のような対応が考えられる。

表 2-3 個性ある公園づくりの考え方

ゾーン	特性	考え方
A	<ul style="list-style-type: none"> 地域核の区域。 商業・業務施設の集積や集合住宅の増加が予測される。 若い世代を含む多様な年代層の居住が予測される。 	<ul style="list-style-type: none"> 子育て支援の施設や利用プログラムを持つ公園 様々な街のイベントが楽しめる公園 防災避難広場としての機能を備えた公園 オープンカフェ等を持つ公園 等
B	<ul style="list-style-type: none"> 3つの小学校と保育園を持つ。 約1kmの範囲に多くの街区公園を持つ。 戸建て住宅が広がるが、集合住宅も多い 街区公園を多く持つ。 	<ul style="list-style-type: none"> 環境教育の施設や利用プログラムを持つ公園 各公園が、機能分担して健康維持・防災・コミュニティ形成・子供の遊び場確保等の地域課題に対応していく公園 近隣公園は市民の森とのつながりを持たせる 等
C	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地は分散している。 生産緑地やまとまりのある樹林地が多く存在する。 	<ul style="list-style-type: none"> 子ども達がのびのびと遊べるプレイパーク 土とのふれあいが楽しめる公園 景観資源となる花や緑が楽しめる公園 等
D	<ul style="list-style-type: none"> 大東地区・福原地区に分かれる。 生産緑地や樹林地が多く存在する。 	<ul style="list-style-type: none"> 2つの地区のコミュニティ活動の拠点となる公園。 子ども達がのびのびと遊べるプレイパーク 土とのふれあいが楽しめる公園 等

2-2-4. 官民連携によるパークマネジメントの推進

モデルエリアは地域核から低密住宅地までの性格の異なる市街地を持ち、エリア内の公園も行政が計画的に整備・管理するものから、開発による移管公園のように地元住民が直接的に関わりを持つものまでが含まれている。

こうした状況の公園管理では、共通の目標・方針の下に、それぞれの公園の役割を最大限発揮させることで、公園全体の存在価値を高めるという視点に立ったマネジメントが必要であり、そのためにはエリア内の複数の公園を指定管理者が一括的に管理する方式を採用していくことが効果的と考えられる。

この考え方は、地域の公物・共有物を指定管理者等が一体的に管理していく「エリアマネジメント」として広がっており、効果を挙げている。

エリア内のパークマネジメントでは、指定管理者は質の高い管理水準の維持から個性ある公園づくりに向けた取組、利用プログラムに応じた多様な主体との連携など様々役割を担うことから、必要に応じ常駐者を定めてきめ細かな対応を行っていく必要がある。

また、パークマネジメントプランについても、エリア全体での共通プランの他に、A・B・C・Dの各ゾーンに応じたプランを定め、事業の推進を図っていくことが望ましい。

ただ、こうした取組は、外部の指定管理企業の一方的な対応の発生や、これまで連携して管理を行ってきた地元造園業者・シルバー人材センターとの関係を損なう可能性も考えられるため、地元振興の立場からも従来の関係を取り入れた形でのパークマネジメントの仕組みを生み出していくことが求められる。

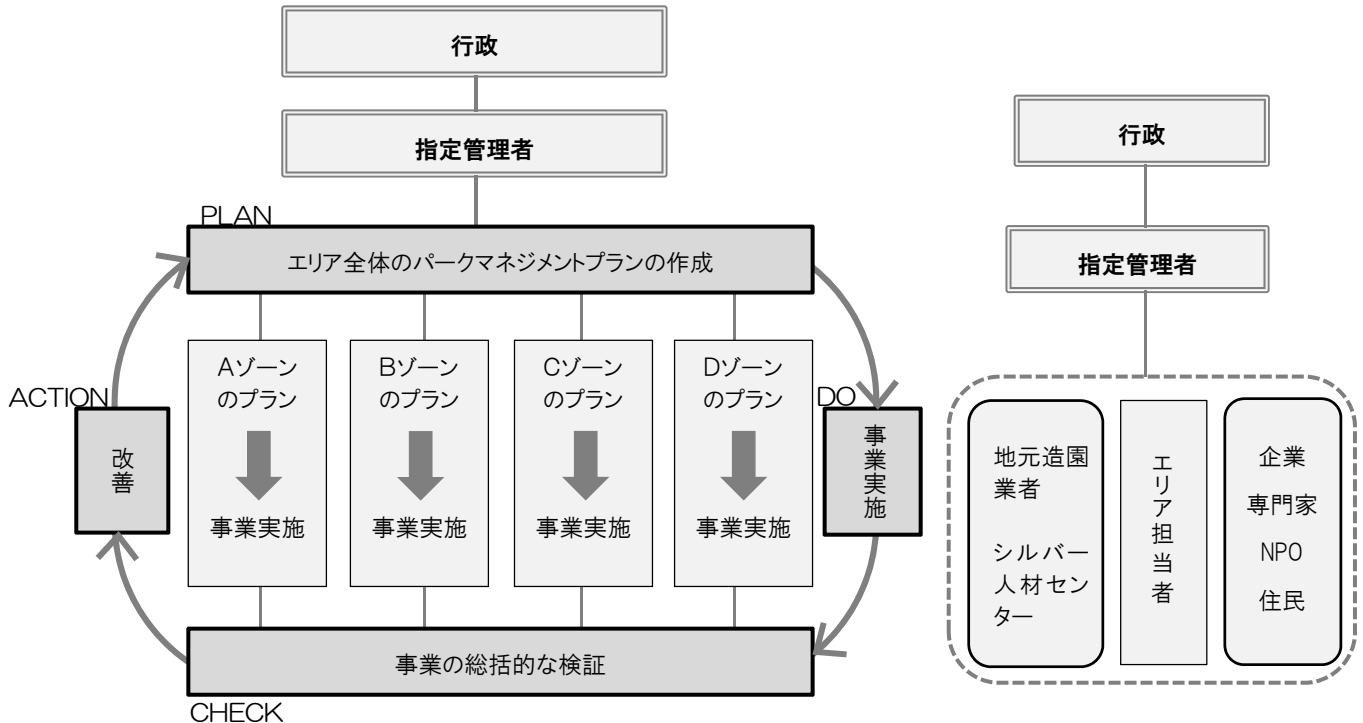


図 2-10 パークマネジメントの仕組みと体制

2-3. 都市公園と生産緑地の一体的活用方策の検討

2-3-1. 生産緑地・農園の状況と課題

モデルエリア内には 89 地区、約 37.3ha の生産緑地が分布している。この面積はモデルエリアの概ね 9% を占める。

生産緑地の規模別構成は下図のとおりであり、このうち 5,001~10,000 m² が 19 地区、10,001 m² 以上が 7 地区存在している。

農園については、一部の生産緑地農家が観光農園（芋ほり）を行っているが、「農園利用方式」のふれあい農園・レジャー農園は設置されていない。

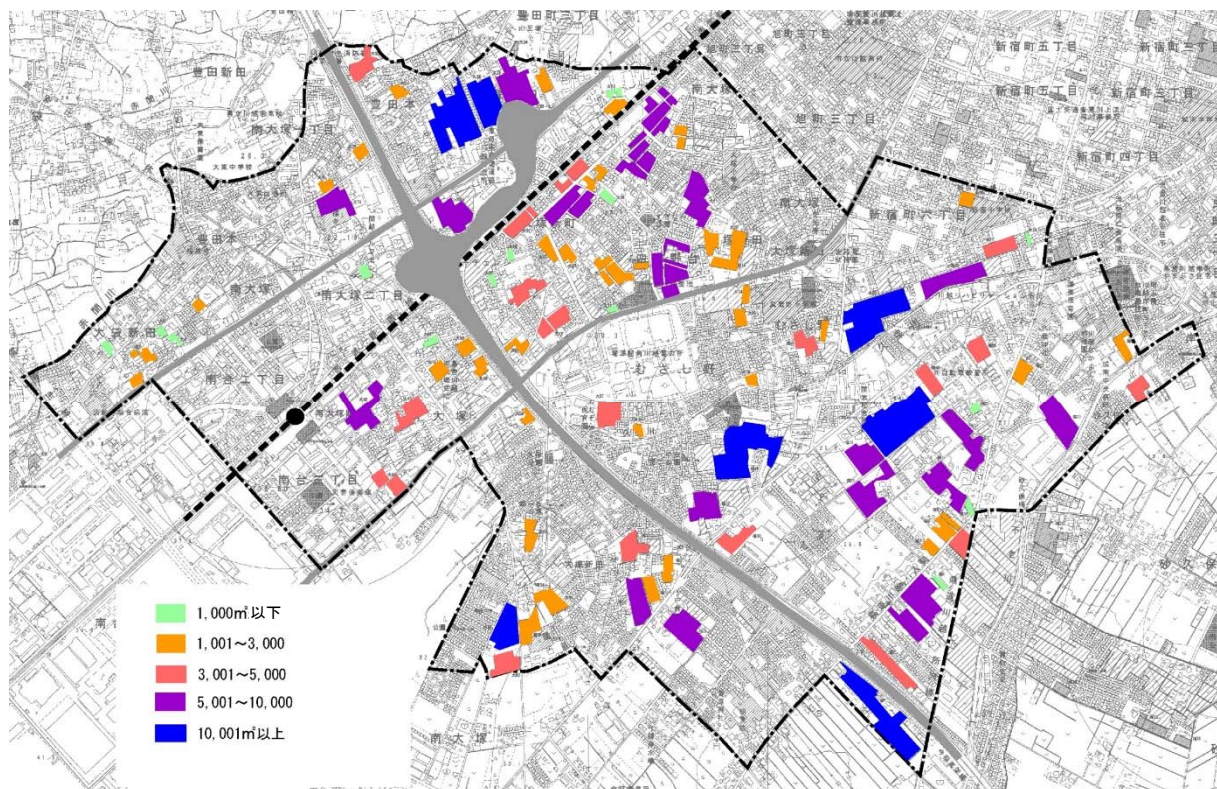


図 2-11 生産緑地の規模別分布状況

【課題】

- ・地域の資源である生産緑地を、市街地の整序化や魅力ある市街地環境の形成に如何につなげていくかの検討が必要である。
- ・モデルエリア人口の生活の質の向上につながる、生産緑地の活用方策の検討が必要である。

2-3-2. 都市公園用地としての生産緑地の活用

前項の身近な公園の整備では、新たに街区公園 6 箇所、近隣公園 1 箇所を提案しており、生産緑地をそれらの公園用地の全部又は一部として活用することが考えられる。

図 2-9 に街区・近隣公園の候補地として示した生産緑地は、何れも平坦地形の利用に適した土地であり、接道条件は良い。

近隣公園は、1.0ha 程度の面積を必要とすることや、配置上も適正な位置であることが求められることから、候補地は絞られる。このため、事前に所有者の意向を確認した上で、都市計画公園・緑地の指定を検討することも必要である。

前項に示した街区公園・近隣公園の計画面積をそれぞれ 0.2ha×6 箇所、1.0ha×1 箇所と設定した場合の合計面積は 2.2ha となる。

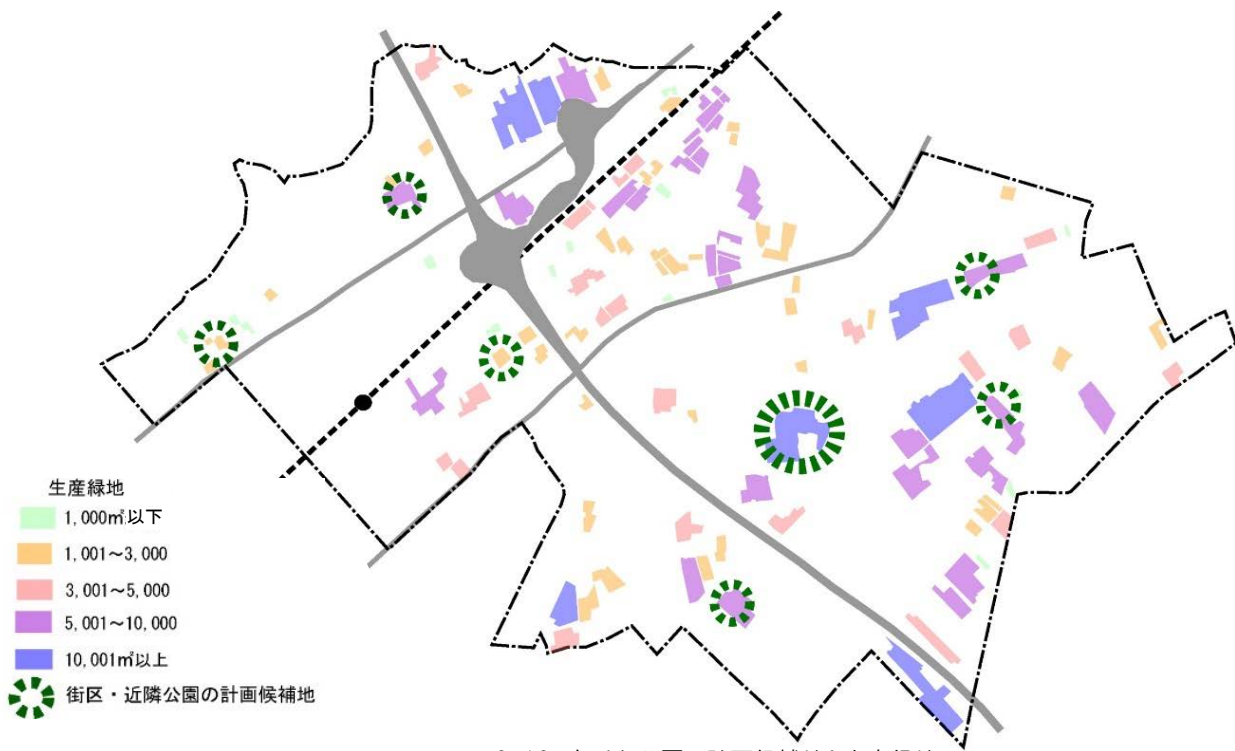


図 2-12 身近な公園の計画候補地と生産緑地

2-3-3. 農園の設置

モデルエリア内での「農園利用方式」型農園は現在設置されていないが、川越市内には市街化調整区域を含め 43 箇所の農園が設置されており、その状況は次のようである。

表 2-2-4 ふれあい農園の区画と世帯数の関係

地区	設置箇所 (箇所)	区画数 (区画)	地区の世帯数 (世帯)	1区画当り世帯数 (世帯)
古谷	1	21	4,262	203
南古谷	5	130	9,471	73
高階	8	216	22,835	106
本庁	14	397	46,974	118
名細	10	244	14,023	57
山田	5	61	4,484	73
計・平均	43	1,069	102,048	95

上記の他地区における農園 1 区画当り世帯数の平均 95 を大東・福原地区の世帯数 22,084 世帯に当てはめた場合、232 区画は利用が見込まれるという値が得られる。

この状況や、既設農園の空区画がほぼゼロに近いこと、高齢人口やリタイア人口の増加が予測されることなどを勘案すると、モデルエリアにおいても 100 程度の区画を持つ農園を 2~3 箇所設置することは運営上も可能と考えられる。

また、エリア内に立地する 3 つの小学校を対象とする学校農園や福祉農園の設置も考えられる。

【課題】

農園の設置に向けては、次のような取組が必要となる。

- ・2,000~3,000 ㎡以上の生産緑地所有者を対象とする農園設置の意向調査の実施、J A 等での相談窓口の設置
- ・エリア住民に対する農園利用意向調査の実施
- ・生産緑地所有者・J A 等農園事業者・利用住民・行政による、円滑な設置・運営に向けた体制づくり
- ・農園の利用・運営に関するマニュアル等の作成

2-3-4. 公園・農園・生産緑地のつながりの強化

モデルエリアでの公園・農園・生産緑地のつながりを高める方策として、次のような対応が考えられる。

- ・特にまとまりのある生産緑地が凝集するCゾーン、Dゾーンに計画する街区公園の隣接又は近接地に農園を設置する。
- ・上記の個性ある公園・農園とまとまりのある生産緑地、平地林、学校等をつなぐ散策路を設定し、ネットワーク化を図る
- ・特に、計画近隣公園、地区の緑地資源である久保川、断続的に分布する平地林をつながり強化の拠点・軸として設定する。
- ・散策路上に設置する公園へ、散策・ジョギング等の休憩スペースを設ける。
- ・多くの利用が想定される近隣公園付近などへ農産物の直売所等を設置する。 等

2-3-5. 生産緑地を活かした魅力ある緑の市街地環境づくり

モデルエリアでは、次のような対応が考えられる。

- ・地域核を形成するAゾーンを除く区域を「農の風景育成エリア」として設定するとともに、10,000 m²以上の規模を有する7箇所を生産緑地を拠点農地も中核農家として認定する。
- ・その他の生産緑地についても、農家の意向や営農の実態を踏まえてエコ農地や計画作物栽培農地等に認定し、農家への支援を検討する。
- ・生産緑地とともに、エリア内の重要な景観緑地資源である。久保川の河川環境整備と平地林の保全、平地林の市民の森としての活用を図る。
- ・生産緑地の持つ機能や都市公園用地としての活用などの役割を、標識類でわかりやすく示す。
- ・地域核となるAゾーンの住民や企業と生産緑地所有者との交流事業を推進する。

2-3-6. モデルエリアでの一体化方策展開のイメージ

前項までの検討内容は、次の一体化方策展開のイメージ図として示される。

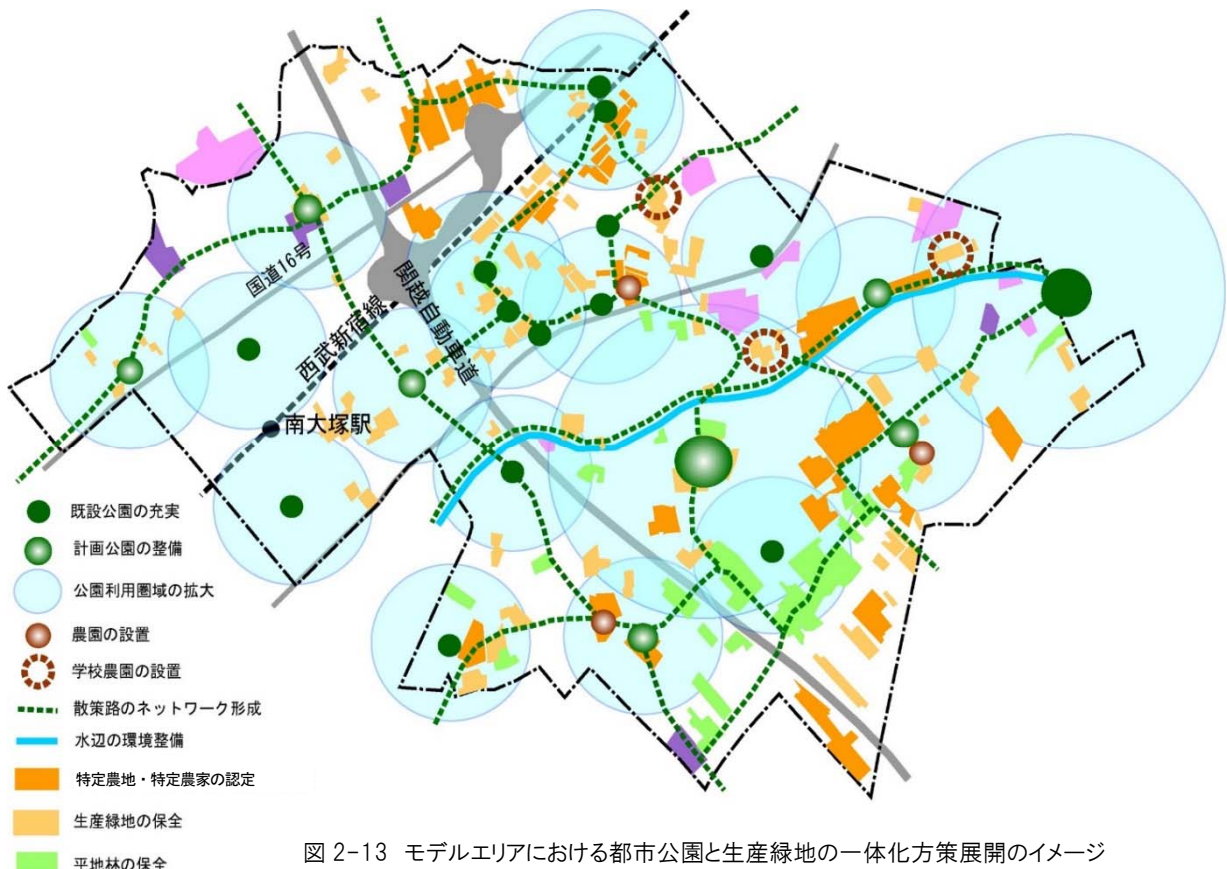


図 2-13 モデルエリアにおける都市公園と生産緑地の一体化方策展開のイメージ

第3章 都市公園及び生産緑地の管理運営方法の検討

3-1. 検討にあたっての前提条件

3-1-1. 官民連携とは

官民連携（PPP：Public Private Partnership）とは、「公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉えた概念で、民間資本や民間のノウハウを活用し、効率化や公共サービスの向上を目指す手法」（国土交通省官民連携政策課資料 平成26年8月1日版）である。現在、経済財政運営と改革の基本方針2014（平成26年6月24日閣議決定）、日本再興戦略改訂2014（平成26年6月24日閣議決定）、PPP/PFIの抜本改革に向けたアクションプラン（平成25年6月6日民間資金等活用事業推進会議決定）等を踏まえ、官民連携手法を用いた取り組みが推進されている。

社会資本の整備や維持管理、公有資産の有効活用など、幅広い分野で官民連携手法が導入されている。最近では、空港や上下水道事業、道路管理など、複合的な業務を包括的に官民連携で実施するケースが出てきている。

【事例1 日本初のPFIによる公園整備(横須賀市)】

■事業概要

神奈川県横須賀市の長井海の手公園において、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（以下、PFI法）に基づき、事業者が管理棟、展望台、レストラン、体験農園、加工体験等の施設を含む公園全体について設計・建設するとともに、施設の維持管理・運営を実施した。

■効果・ポイント

①わが国で初となる体験型総合公園を対象としたPFI事業

対象地は旧日本海軍の施設跡地であり、平成17年4月に旧軍港市転換法に基づいて横須賀市に譲渡された。市は譲渡に先立ち、長井海の手公園の基本構想及び基本計画を策定した。従来型手法に比べ、財政支出の軽減と初期費用の平準化が図られ、工期の短縮化が期待できるという点から、我が国で初となる体験型総合公園PFI事業が推進された。

②1つの事業にBTO方式とBOT方式の2事業方式を採用

本事業では、レストランや売店、温浴施設などの収益がほとんど見込めない施設が併設しているが、事業方式を検討するにあたり、収益の見込める施設はBOT方式として民間事業者の運営ノウハウが最大限発揮されることを期待し、一方、収益が見込めない施設はBTO方式として市が維持管理を負担することとした。

③社会ニーズの変化への対応を踏まえ、維持管理・運営期間を10年間に設定

総合公園に求めるものは社会・経済環境によって変化するため、利用者の要望に適切に対応していくためには維持管理・運営期間は比較的短期間とすることが望ましいとされた。また、収益施設が含まれており、維持管理・長期となれば選定事業者の収入変動リスクが大きくなることから、リスク負担の軽減にも配慮し、維持管理・運営期間は短期間の10年間に設定した。

表 3-1 事例1の主な事業内容

項目	内容
事業名	長井海の手公園整備等事業
発注者	横須賀市
整備内容・規模	公園面積 21.3ha 10,831.37㎡（施設部分合計）
事業内容	公園の設計、建設、維持管理、運營業務 ●レストラン・売店、加工体験棟、駐車場ほか（BOT方式、独立採算型） ●遠路・園地、管理棟、展望台ほか（BTO方式、サービス購入型）
事業方式	サービス購入型（BTO部分） 混合型（BOT部分）
選定事業者	【代表企業】(株)ファーム 【構成企業】鹿島建設(株)、みらい建設工業(株)、京浜急行電鉄(株)、(株)ランドスケープデザイン
事業期間	平成15年～平成26年度 約11.5年（設計・建設1.5年、維持管理・運営10年）
選定方法	公募

（出典：内閣府HP、国土交通省HP）

表 3-2 事業1のPFIによる財源負担額の縮減効果

項目	削減効果
財政負担軽減額	5,810百万円
VFM (%)	約22%

（出典：内閣府HP、国土交通省HP）

【事例2 PFI(地域交流施設整備)と指定管理(都市公園・道の駅・地域交流)を一体実施(指宿市)】

■事業概要

公園内に「物産センター」、「物産館」等の機能をもった「地域交流施設」を整備、あわせて、トイレや道路情報案内施設（道の駅機能）、都市公園、駐車場整備を一体的に実施、集客施設には、指定管理者制度により利用料金制を導入し、効率的・効果的な施設運営を実現した。

■効果・ポイント

- ①指定管理者である民間企業のノウハウを活かすことで、多様化する施設利用者のニーズに対応している。地域交流施設には、毎日多くの観光客や市民が訪れており、多様化する個々のニーズに対応しており、民間ならではの行き届いたサービスを提供している。
- ②特産品の販売やレストランのような業務は、行政より民間が得意とする分野であり、類似事業での経緯や経営ノウハウを活かすことにより、利用者に対してはサービス水準の向上が、生産者に対しては集客力の増加による生産意欲の向上が期待され、さらに地域全体の活性化への波及効果などが期待される。
- ③従来型の公共事業方式で整備・維持管理・運営した場合と、PFIで実施した場合とを比べ、PFI事業の方が15年間で37%（約1億766万円）の経費削減となる。

表 3-3 事例2の主な事業内容

項目	内容
事業名	指宿地域交流施設整備等事業
発注者	指宿市
整備内容・規模	全体面積 1.46ha 地域交流施設：地域交流施設（鉄骨2階建）809㎡（PFI事業）、都市公園・駐車場（指宿市都市公園事業）、トイレ・道路情報案内施設（国土交通省事業）
事業内容	国道226号線沿いの公園における地域交流施設の整備と、都市公園・道の駅・地域交流施設の維持管理・運営を一体的に実施
事業方式	PFI・BTO方式
選定事業者（落札価格）	（株）サニースケープ 総事業費 364,904千円（施設整備費 206,086千円、15年間の維持管理費 158,818千円）
事業期間	15年間（平成16年10月1日～平成31年9月30日）
選定方法	非公募

（出典：内閣府 HP、国土交通省 HP）

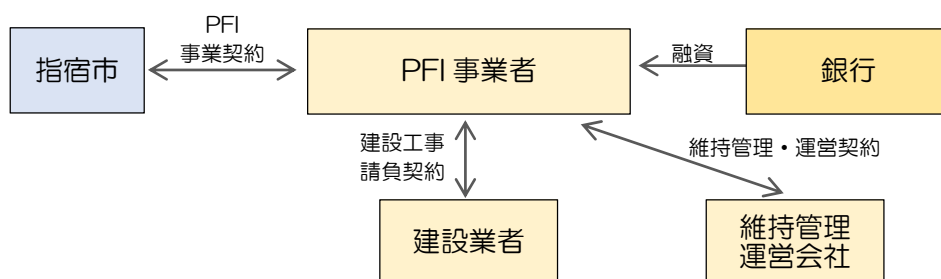


図 3-1 事例1の事業スキーム（参考：内閣PFI推進室HP）

表 3-4 事業2のPFIによる財源負担額の削減効果

項目	削減効果
財政負担額	約107.66百万円
指数（%）	37%

（出典：内閣府 HP、国土交通省 HP）

3-1-2. 都市公園整備・維持管理における官民連携とは

本業務において、都市公園の整備、維持管理における官民連携とは、「PFI」「地方自治法による指定管理者制度」「都市公園法第5条に基づく設置管理許可」「ネーミングライツの手法」「公園愛護会・協定」「市民・ボランティア活動による管理」を用いて、都市公園や緑地、農地等の整備・維持・管理を行うことである。

表 3-5 官民連携における手法

手法	メリット	デメリット	活用例
PFI 根拠法： PFI法	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園の整備から維持管理まで一度に長期間にわたって民間の活力を活用することができる。 整備時の資金調達を民間サイドで行うことができる。 サービス購入型であれば、初期費用の低減や運営管理コストの効率化が図られる。 	<ul style="list-style-type: none"> 一定規模以上の事業でなければ、企業側の資金調達面、採算面等での魅力に乏しい。 導入可能性調査、事業選定、事業者選定等、実施上の手続が煩雑・長期間にわたる。 複数回の議会承認など、政治的リスクがある。 	大規模な都市公園整備と合わせた長期間にわたる維持管理を行うケース
指定管理者制度 根拠法： 地方自治法	<ul style="list-style-type: none"> 3から5年程度の複数年度にまたがって、都市公園の維持管理を包括的に委託することができる。 複数年にまたがる業務のため、民間サイドの創意工夫による効率化が図られる。 独立採算型の方式をとると、指定管理者が都市公園から得られる収益を自らの収入とすることができ、インセンティブとなる。 業務委託に比べて広範囲な維持管理業務を民間にゆだねることができる。 	<ul style="list-style-type: none"> 指定管理者の選定および必要な複数年分の予算（債務負担行為）について、議会承認を得なければならない。 モニタリングなどにより、指定管理者の業務内容等を監視するための作業負担が生じる。 広範囲の業務が委託されるため、施設管理の中身がブラックボックス化しやすい。 独立採算型が財政負担軽減には好ましいが、実際はサービス購入型が多い。 	設置されている都市公園について、まとめて複数年間の維持管理、補修等を委託するケース
設置管理許可 根拠法： 都市公園法、条例	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第5条の設置管理許可の範囲内で、各地域が制定する条例に基づいて、公園、施設等の設置、管理、活用を民間に委ねることができる。 賃料等を徴取することによって、財政負担の軽減につながる。 リクリエーション、交流、休息等に資する魅力的な民間サービス・事業を導入することができる。 議会承認が不要のため、比較的短期間で事業を実施できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 制度の前提として大規模かつ複合的な施設を前提としていないため、広範囲・大規模な業務の場合、リスク分担等で問題が生じる可能性がある。 事業期間が、PFIと比べると短期の10年以内となっている。 法律に基づく統一的な手順がないため、選定に当たっての透明性、公平性の確保が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> 小規模なショップやレストランの設置・運営 上記とあわせて、オープンカフェなどを実施するケースも考えられる。
ネーミングライツ	<ul style="list-style-type: none"> 一定期間、特定の公園の愛称等を付与する権利を民間主体に売却することによって、財政負担の軽減を図ることができる。 企業名や商品・サービス名などが付与されることで、公園のイメージチェンジが可能。 	<ul style="list-style-type: none"> 比較的新しい手法であり、必ずしも市民の理解が十分でない場合がある。 民間企業等の景気動向により、応募者数や売却金額などが変動することがある。 	特定の公園の愛称を、10年間にわたって、一定金額で売却し、新しい愛称をつけるケース
公園愛護会・協定	<ul style="list-style-type: none"> 公園等連絡員制度、市民管理制度等、近隣住民等が自ら、公園の維持管理等に参加することができ、公園に対する愛着を推進することができる。 通常の企業等への業務委託に比べると、費用等の財政負担が軽減できる可能性がある。 関わる市民の多様な能力、技術、経験、アイデア等を活用できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 花壇・植栽・清掃等の比較的小規模、限定的な管理・業務をゆだねることを想定しており、公園全体の維持管理などを行うには、制度上の限界がある。 一般的な業務委託契約等と異なり、協定による関係のため、役割分担や業務管理が厳格に行いにくい。 	公園に係わる住民組織に対して、清掃や植栽管理など、特定の業務を委ねるケース
市民・ボランティア管理	<ul style="list-style-type: none"> 住民のみならず、在勤者や公園利用者、児童生徒、町会などの多様な主体が、自発的な公園管理への協力に参加できる。 ボランティア活動を通じて、都市公園への親近感、愛着などが高まる。 	<ul style="list-style-type: none"> ボランティア活動のため、活動の内容などについて、行政からのコントロールが難しい。 自発的な活動であるため、継続性、安定性などを担保できない。 長期間にわたる活動の持続が難しい。 	市民・ボランティアグループが清掃活動などを行うケース

3-1-3. 川越市における官民連携による都市公園及び生産緑地の一体的活用の可能性

平成 25 年度に行った都市公園及び生産緑地の一体的活用に向けた検討調査において、都市公園及び生産緑地の分布状況を把握するとともに、生産緑地の現況を確認した。これを踏まえ、都市公園と生産緑地を一体的に活用するための方策について、農家・土地所有者等へのヒアリング調査や JA いるま野との意見交換・連携を行い、官民連携による利活用方策を検討した。都市公園、生産緑地の所有者や農業団体、利用者等の担い手ごとの役割、特徴を整理し、それらを相互に連携させることによって新しい都市公園・生産緑地の管理運営方法が実現できる可能性を提案した。

表 3-6 担い手のそれぞれの特徴

主 体	目 的	インセンティブ	前提条件	保有資源	連携方法
生産緑地保有者	土地に対する責任	追加負担なく維持管理・保有継続	相続税負担	自己耕作、土地所有	場所の提供、連携の協力
行政（川越市）	生産緑地等の保全・活用	みどりの保全、良好な住環境の整備	財政制約	制度・税財政	ニーズに沿った支援・協力
農業団体（JA いるま野）	農業等の振興・持続	農業の担い手・裾野の拡大	公益性・非収益性	農業関係	マッチング・ノウハウ等の提供
市民・利用客（市内・市外）	農・住環境の向上	魅力ある体験・プログラム	付加価値	参加・消費	参加による消費・働きの提供

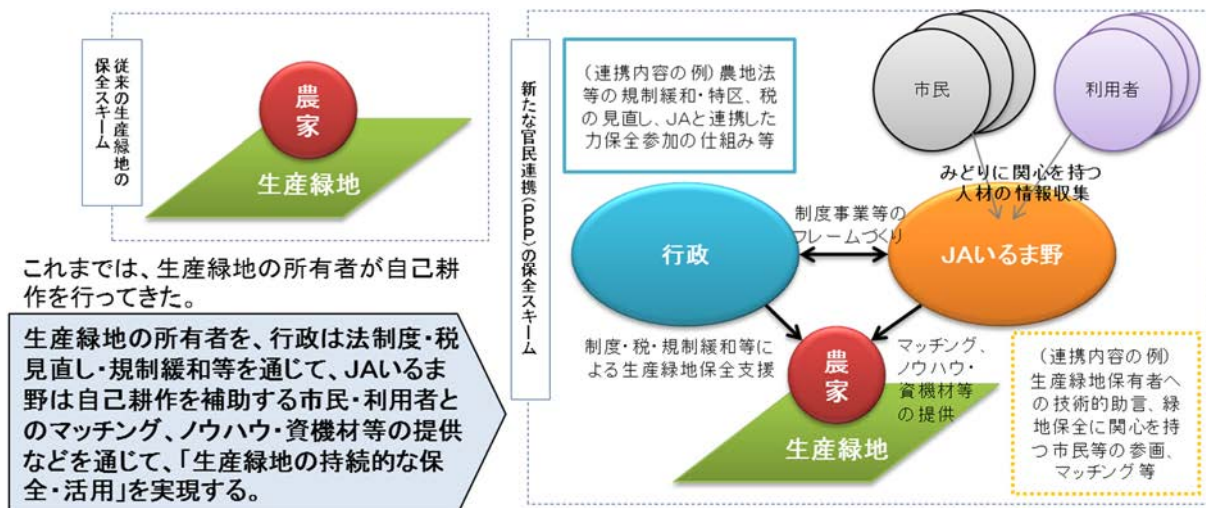


図 3-2 新たな官民連携(PPP)スキームの検討

これまでは都市公園や生産緑地の所有者が、個別にそれぞれの所有する土地・施設を管理してきたが、行政や農業団体、土地所有者、利用者が、官民の垣根を超えて連携することで、現状では十分な維持管理が難しい都市公園や生産緑地の有効活用が図られることが期待される。この方法が実現すると、それぞれの立場において、以下にあげるメリットが考えられる。

- ①生産緑地所有者にとっては、終身営農による生産緑地の維持管理や農作業、またそれに係る費用負担が軽減されるとともに、跡継ぎがない所有者にとっては担い手不足が解消される。
- ②行政にとっては、市の貴重な緑地資源や農の風景が保全されるとともに、生産緑地の解除申請に伴う用地買取りを行わずに済み、財政負担の懸念が軽減される。
- ③市民にとっては、身近に気軽に農とふれ合える機会が増えるとともに、地域の緑や自然と向き合い、収穫を通じて地域同士の交流を深めることができる。また、日常的に地域によって育てられた作物を購入することで、郷土への親しみを深め、地産地消にも貢献することができる。
- ④事業者にとっては、生産緑地と都市公園を事業展開の場として利用することができる。より地域に密着したビジネスを展開できるとともに、地域の人々の雇用創出を図ることができる。
- ⑤まちとしては、情報を全国に発信し、観光資源としてより多くの観光客を呼ぶことができ、まちの発展が期待できる。

以上の調査結果を踏まえ、現実的に官民連携による都市公園と生産緑地の一体的な維持管理を実現するために、「連携する分野」「担い手」「ニーズ」等を詳細に検討する。

3-2. モデルエリアにおける展開可能な事業の抽出

第2章で行ったモデルエリアの検討を踏まえ、都市公園と生産緑地の一体的な活用の実現可能性を高めるため、川越市役所関係部局との協議及び公園・農園の運営に携わる民間事業者等へのヒアリング等を通じて、観光、農業、まちづくり等の観点から都市公園及び生産緑地の管理・運営する上での課題や事業の展開可能性等について整理する。さらに、各主体の役割の整理や具体的な事業計画や事業メニュー毎の収支計画の立案、収支の確保等による持続可能性の高い管理運営方法等の検討を行う。

3-2-1. 庁内連絡会による検討

(1) 川越市関係各課との庁内連絡会による協議の概要

平成25年度調査結果を踏まえ、都市公園と生産緑地の官民連携による一体的活用に向けて、以下の3点を明らかにするために庁内連絡会による意見調査を含む協議・検討を行った。

- ① 都市公園と生産緑地の官民連携による一体的活用に対する可能性
- ② 事業実施に向けての法制度的な障害
- ③ 所管分野との連携方法、担い手の有無

(2) 関係各課の意見のまとめ

関係各課との意見調査及び協議によって、以下の点が明らかとなった。

- ・都市公園と生産緑地の官民連携による一体的活用に対する可能性については、各課からその推進に対する協力の意向が示された。
- ・事業実施に向けての法制度的な障害は、大きなものは存在しないことが確認できた。
- ・所管分野との連携方法、担い手の有無に関しては、観光、都市農村交流、福祉の分野で潜在的な担い手と活動実績があることが判明し、企業CSR分野では市外（首都圏）企業に対する期待が寄せられた。

調査項目	調査結果のまとめ
都市公園と生産緑地の官民連携による一体的活用に対する可能性	<ul style="list-style-type: none">・各課から官民連携事業の推進に対する協力意向が確認できた・都市公園（行政所有）と生産緑地（民間所有）の連携により新しい活用手法が創出されることへの期待が示された・各課の所掌分野間の連携により、効果的・効率的な利活用方法を生み出すことに対する協力姿勢が確認できた
事業実施に向けての法制度的な障害	<ul style="list-style-type: none">・法律・制度上の大きな障害がないことが明らかとなった・事業性・採算性等に関しては、民間事業者の意向や市場性等の調査が必要であることが指摘された・厳しい財政状況の中で、民間事業に対する期待と事業展開に必要な規制緩和・運用改善に関する協力姿勢が確認できた
所管分野との連携方法、担い手の有無	<ul style="list-style-type: none">・観光、都市農村交流、福祉の潜在的な担い手の存在が明らかとなった・観光、都市農村交流、福祉分野で関連する実績があることが判明した・企業CSR分野では市外（首都圏）企業への期待が寄せられた

全体的な調査結果のほか、各課との意見調査、協議により得られた主な成果は以下の通りである（それぞれの聞き取り結果は資料編に掲載）。

■観光課

調査項目	調査結果のまとめ
一体的活用の可能性	「小江戸」「蔵のまち」「さつまいも」など、観光都市としての地域イメージを生かした取り組みに可能性がある
法制度的な障害	—
連携方法、担い手有無	・担い手として、観光協会、市内観光事業者がいる ・芋ほり体験ツアーの実績がある

■農政課

調査項目	調査結果のまとめ
一体的活用の可能性	市民農園等に対する市民のニーズがある
法制度的な障害	—
連携方法、担い手有無	・担い手として、民間事業者がいる ・市民農園と都市農村交流農園の実績がある

■障害者福祉課

調査項目	調査結果のまとめ
一体的活用の可能性	福祉就労・就労支援の場として、農福連携に期待している
法制度的な障害	—
連携方法、担い手有無	・担い手として、福祉就労支援団体がいる ・就労継続支援 B 型※作業所（農業分野）の実績がある

※就労継続支援とは

厚生労働省では、障害者の地域における就労支援を進めるため、障害者総合支援法における就労系障害福祉サービス実施している。このうちの事業として、就労継続支援 A 型事業、就労継続支援 B 型事業がある。

就労継続支援 A 型事業：通常の事業所に雇用されることが困難であり、雇用契約に基づく就労が可能である者に対し、雇用契約の締結等による就労の機会の提供及び生産活動の機会の提供その他の就労に必要な知識及び能力の向上のために、必要な訓練等の支援を行う事業。

就労継続支援 B 型事業：通常の事業所に雇用されることが困難であり、雇用契約に基づく就労が困難である者に対し、就労の機会の提供及び生産活動の機会の提供その他の就労に必要な知識及び能力の向上のために、必要な訓練その他の必要な支援を行う事業。

（出典：厚生労働省 HP より引用）

■高齢者いきがい課

調査項目	調査結果のまとめ
一体的活用の可能性	高齢者の活動の場としての農業にニーズがあると考えられる
法制度的な障害	—
連携方法、担い手有無	・担い手として、ボランティア・NPO 団体がいる ・福祉施設等と連携した活動を行っている実績がある

■都市計画課

調査項目	調査結果のまとめ
一体的活用の可能性	—
法制度的な障害	納税猶予等の摘要が重要な要素である
連携方法、担い手有無	—

■政策企画課

調査項目	調査結果のまとめ
一体的活用の可能性	財政状況がひっ迫する中で、公共施設（都市公園を含む）のマネジメントが必要であり、その解決策として期待を寄せている
法制度的な障害	—
連携方法、担い手有無	担い手として、企業 CSR として川越に魅力を感じる市外（首都圏）企業が潜在していることが期待される

■介護保険課

調査項目	調査結果のまとめ
一体的活用の可能性	—
法制度的な障害	—
連携方法、担い手有無	扶助費負担が増加する中で、健康づくり（扶助費抑制）に向けた場としての公園・農地の活用が期待される

■道路環境整備課

調査項目	調査結果のまとめ
一体的活用の可能性	観光、都市農村交流、福祉等のいずれの活動を行うにあたって、市内の交通アクセスおよび駐車場等の課題が重要となる
法制度的な障害	—
連携方法、担い手有無	—

■公園整備課

調査項目	調査結果のまとめ
一体的活用の可能性	幅広い分野と連携しながら、効果的・効率的な公園整備・管理を推進する必要がある
法制度的な障害	都市公園法、生産緑地法の条文規程、その解釈について、時代状況に応じた検討が必要であること
連携方法、担い手有無	担い手として、多様な主体の関与を期待している

以上のヒアリング結果を踏まえて、「事業可能性」「法制度的な障害」「担い手・実績」の3つの視点から、以下の4分野を官民連携による都市公園と連携できる可能性の高い生産緑地の活用事業分野として抽出した。

事業分野	抽出理由
観光分野	・観光都市のイメージを生かした事業性が期待されるため ・担い手・実績があるため
都市農村交流分野	・都市部における「農」に対するニーズがあるため ・担い手・実績があるため
福祉分野	・健康づくり、就労支援のための「農」との連携が期待できるため ・担い手・実績があるため
企業 CSR 分野	市外（首都圏）企業のニーズが潜在していると考えられるため

3-2-2. 展開可能な事業（候補）

市内連絡会での協議を通じて得られた結果を踏まえ、都市公園と生産緑地の一体的活用を図ることができる可能性の高い事業として、モデルエリア内のニーズ、事業者の過去の実績、即時展開性の面から、「公園運営」の事業スキームと、前述の検討にて抽出された「観光」「都市農村交流」「福祉」「企業 CSR」、計 5 つの事業モデル（候補）が考えられる。各事業モデルの詳細について、以下に示す。

（1）公園運営における官民連携スキーム

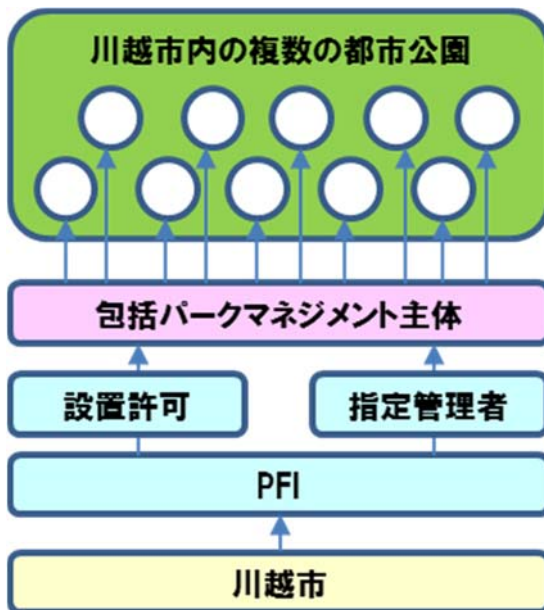
① 特徴

市内に多数存在する都市公園等を、民間の活力を導入して、複合的、包括的に管理運営することにより、効率的・効果的な公園管理・運営を実現する。

市から PFI 手法を用いて長期間にわたる民間活力のフレームを構築し、その下で設置許可や指定管理者制度を活用しながら、地域特性に適合した包括的なパークマネジメント主体へ管理・運営を担わせる。そうすることによって、パークマネジメント主体は市内の多種多様な複数の都市公園を、総合的・一体的に管理・運営することが可能となる。

また、マネジメント主体そのものに、地域団体や企業、専門機関等が参画することによって、持続的・安定的な事業運営を確保するとともに、一定の柔軟性・迅速性等を持った経営も可能となると考えられる。

② 官民連携スキーム

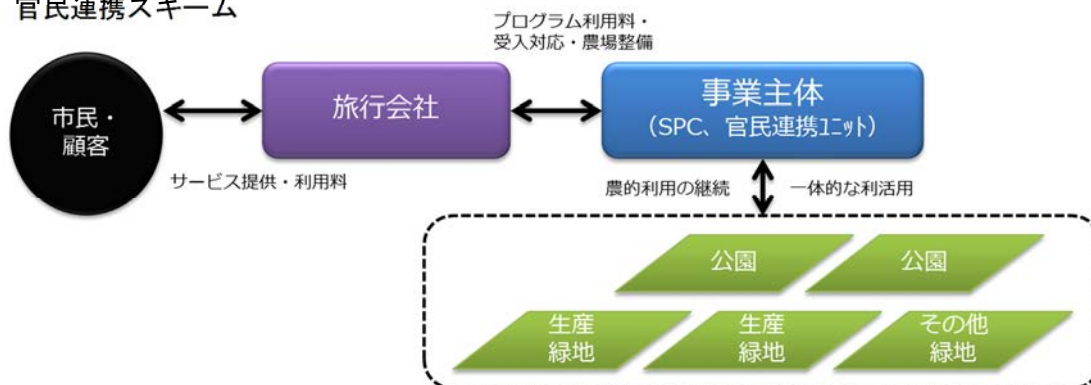


（2）「観光」分野との連携による官民連携スキーム

① 特徴

市内に多数存在する生産緑地を、季節ごと、地域ごと、作物ごとに特色を持たせて、「観光都市川越」の魅力を高める「体験農業」「伝統野菜の朝摘み体験」「土から掘りたてで味わう川越野菜」などの観光プログラムを「観光事業者」に提供する。その販売手数料により、一定の収益をあげることで、生産緑地の保全・活用・維持管理のコストを捻出する。

② 官民連携スキーム

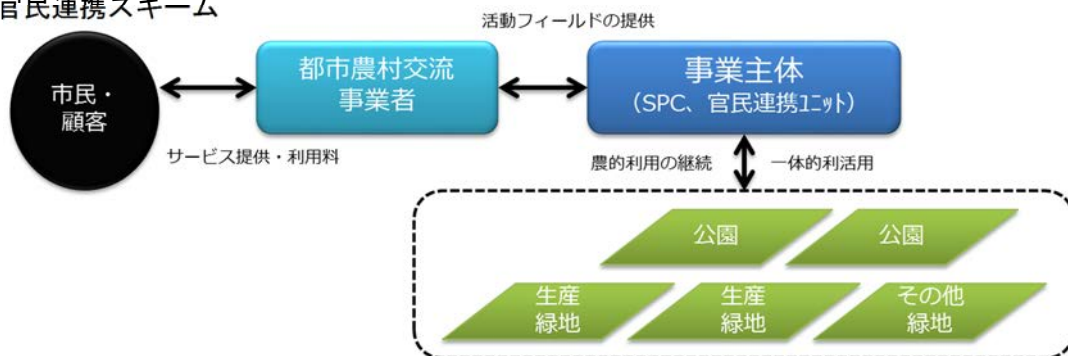


(3) 「都市農村交流」分野との連携による官民連携スキーム

① 特徴

市内に多数存在する生産緑地を、農園利用方式、特定農地貸付法、市民農園整備促進法等に基づき、都市住民に利用してもらうことを仲介する都市農村交流事業者に提供する。その事業者への手数料により、一定の収益をあげることで、生産緑地の保全・活用・維持管理のコストを捻出する。

② 官民連携スキーム

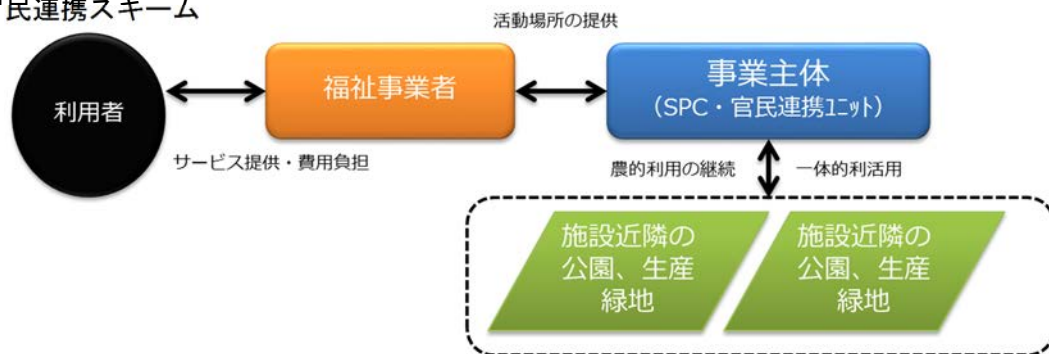


(4) 「福祉」分野との連携による官民連携スキーム

① 特徴

社会福祉施設が行う「福祉農園の開設支援」やデイサービスやレクリエーションのためのプログラムとして、生産緑地を活用することで、介護保険の利用が必要な高齢者の満足度を高めるとともに、その施設利用にあたっての使用料を得ることで、生産緑地の保全・活用・維持管理のコストを捻出する。

② 官民連携スキーム

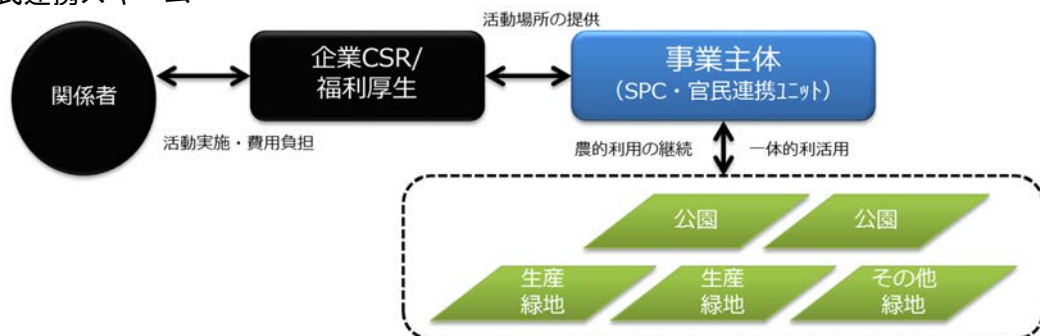


(5) 「企業 CSR」分野との連携による官民連携スキーム

① 特徴

市内に多数存在する生産緑地（比較的中・小規模）を、企業 CSR の活動フィールドとして提供し、社員の福利厚生サービスの一環として利活用する場として提供する。その利用手数料を得ることによって、生産緑地の保全・活用・維持管理のコストを捻出する。

② 官民連携スキーム



3-2-3. 事業者ヒアリング

(1) 事業者ヒアリングの概要

関係各課のヒアリング結果に基づいて抽出された5つの事業モデルを中心に、官民連携による一体的活用に係わる企業・団体への個別ヒアリング調査を実施した。「観光」「都市農村交流」「福祉」「企業CSR」「造園」のほか、都市公園と生産緑地の官民連携による活用に向けて関与が必要と考えられる「交通」「地元」の3つの関係分野を加えた7分野に対して調査を行った（一事業者で複数の分野に係わる者もある）。

【調査目的】

庁内連絡会の調査結果を踏まえて抽出された分野を中心に、都市公園と生産緑地の官民連携による一体的活用に向けて、以下の3点を明らかにするためにヒアリング調査を実施した。

- ① 事業参画意欲、即時展開性
- ② 消費者ニーズ、市場動向
- ③ 事業実績、連携による活用方法

【調査方法】

調査先選定：「観光」「都市農村交流」「福祉」「企業CSR」「造園」「交通」「地元」の7つの分野から、文献調査・インターネット調査等により関連する実績等を有する企業・団体を抽出し、個別にアポイントを取り、訪問調査を行った。

調査者：連絡会構成員（地方自治体公民連携研究財団）

方法：個別ヒアリング方式

【調査先】

ヒアリング先の分野および調査日は以下の通りである。調査はヒアリング先の事務所等へ訪問し、30分から1時間程度行った。

No	調査先	調査日	観光	都市農村交流	福祉	CSR	造園	交通	地元
1	A社	9/24	○						
2	B社	10/9	○						○
3	C社	9/18	○						○
4	D社	10/17		○					
5	E社	9/10,11/11		○					○
6	F社	10/21,11/11			○				
7	G社	9/9			○				○
8	H社	11/17				○			
9	I社	8/29					○		
10	J社	9/13					○		
11	K社	10/21						○	
12	L社	10/17						○	
13	M社	10/24						○	

※A社：旅行代理店、着地型観光プロデュース

B社：地元旅行会社、バス事業者

C社：地元観光振興事業者

D社：農業関係団体、都市農村交流事業を通じた農業振興を実施

E社：都市と農村を繋ぐベンチャー企業、多様な農的利活用事業を実施

F社：障がい者等の雇用づくりを通じた農福連携、福祉農園等の調査・支援等を実施

G社：市民・ボランティアによる農的な活用、交流事業等を実施

H社：環境市民団体への支援活動や地球温暖化防止事業、自然環境保護・保全等を実施

I社：地域の顔と地域の力を生かした農業型観光施設（全国13か所）の運営・管理

J社：ランドスケープ(景観エクステリア・ビジネス)、緑化事業等を展開

K社：鉄道事業、沿線観光事業、不動産事業等を展開

L社：旅客鉄道事業、貨物鉄道事業、旅客自動車運送事業等を実施

M社：鉄道等による般運輸事業を中心に、沿線観光事業、不動産事業等を展開

(2) 事業者ヒアリングのまとめ

事業者ヒアリングを通じて、都市公園と生産緑地の官民連携による一体的活用に向けたポイント（成果・課題など）として、以下の点が明らかとなった。

■「観光」分野

調査項目	調査結果のまとめ
事業参画意欲、即時展開性	<ul style="list-style-type: none"> 観光集客のためには、一定のまとまった規模の投資による拠点的な施設の整備や広報宣伝などを行うことが事業参入の前提となる。 事業参画の意欲は持っているが、参入に当たっての条件が整わないと判断・決断は難しい。
消費者ニーズ、市場動向	<ul style="list-style-type: none"> 東武東上線・副都心線・東急線の全通により、観光として川越を訪れるニーズは高まっている。 インバウンドの観光客の入込実績もあがってきている。
事業実績、連携による活用方法	<ul style="list-style-type: none"> 川越の特産品であるさつまいも掘りのバスツアーなど、農業と観光を組み合わせた取り組み実績はある。 交通事業者（JR、東武、西武）と連携した観光イベント等も実施してきている。

■「都市農村交流」分野

調査項目	調査結果のまとめ
事業参画意欲、即時展開性	<ul style="list-style-type: none"> 事業展開を積極的に進めており、事業参画の意欲は強い。 市場ニーズに対応して農園を開設していくスピードのほうに追い付いておらず、設置可能な条件が整えば迅速な事業展開が可能である。
消費者ニーズ、市場動向	<ul style="list-style-type: none"> 団塊世代の定年退職、若者の自然・農への関心の高まりなど、都市農村交流に対するニーズは、首都圏を中心に高い状況にある。 多様な設置主体による「農」的なサービスが行われているが、まだ市場ニーズに対応できておらず、成長余力があると考えられる。
事業実績、連携による活用方法	<ul style="list-style-type: none"> 川越市内において、事業実績（生産緑地を活用したケース）がある。 都市公園と連携した事業展開や「農」的な活動を都市公園のソフトとして導入していく支援なども可能である。

■「福祉」分野

調査項目	調査結果のまとめ
事業参画意欲、即時展開性	<ul style="list-style-type: none"> 福祉需要の高まりの中で、農業を含む多様なサービスの提供が求められており、一定の参画意欲がある。 福祉事業に関しては、行政や福祉分野における調整が必要であり、一定の手続き・期間を経て事業実施に着手することとなる。
消費者ニーズ、市場動向	<ul style="list-style-type: none"> 介護保険、障がい者自立支援、就労支援、高齢者の生きがいづくりなど、多様な福祉分野で「農」的な活動に対するニーズがある。 少子高齢化の進展に伴って、川越市内の福祉需要の増加のみならず、首都圏における急速な需要増加の受け皿としての事業も増えていくと考えられる。
事業実績、連携による活用方法	市内で農業を中心とした就労継続支援 B 型作業所の実績や障がい者による農産品の加工

■「企業 CSR」分野

調査項目	調査結果のまとめ
事業参画意欲、即時展開性	<ul style="list-style-type: none"> 企業 CSR の活動は様々な場所、内容で実施しているが、川越でそれを実施するための理由づけが必要となる。 市場環境が厳しくなる中で、企業 CSR も厳しい選択と集中、費用対効果が求められている。
消費者ニーズ、市場動向	<ul style="list-style-type: none"> 一般論としては企業の社会的責任は、益々重要性を増していくが、具体論としてどのような事業を、どこで、どのように実施するのは難しい課題である。 市場環境が厳しくなる中で、CSR の予算も厳しい状況になっている。
事業実績、連携による活用方法	<ul style="list-style-type: none"> 事業活動と関連の深いまちづくり、イベント等の広報協力や実施支援などの取り組みは行っている。 既存の事業を川越へ開催場所を変更することや新規の事業を川越で実施することについては、慎重な議論が必要となる。

■公園運営、「造園」分野

調査項目	調査結果のまとめ
事業参画意欲、即時展開性	<ul style="list-style-type: none"> 複数の公園・緑地の維持管理事業は、一定の規模が必要であり、小規模・多数の施設管理は事業的に難しい面があるが、維持管理のための予算確保がなされれば、事業者として効率的・効果的な維持管理業務の遂行は可能である。
消費者ニーズ、市場動向	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設総合管理計画や公共インフラの更新問題など、造園分野への予算配分・確保はますます厳しさを増している。 一定規模の特色ある公園整備に対しては、新しい公園利用者の拡大や事業可能性の創出などの意味でも必要である。
事業実績、連携による活用方法	<ul style="list-style-type: none"> 公園整備 PFI の事例や指定管理者、業務委託等による都市公園の整備・維持管理などの業務実績はある。 大規模な公園整備にむけた方針、計画づくりなどから係わることができれば、新しい都市公園・生産緑地の活用についても提案が可能。

(3) 事業者ヒアリングから得られたモデルエリアに導入可能な事業モデル

事業者ヒアリングを通じて、「事業参画意欲、即時展開性」「市場ニーズ、市場動向」「事業実績、連携による活用方法」等の観点から、5つの事業モデルについて評価を行った結果は以下の通りとなり、「都市農村交流」分野がモデルエリアで展開できる可能性の高い事業モデルであると考えられる。

<ul style="list-style-type: none"> 都市農村交流分野は、事業意欲、即時展開性、市場ニーズ、事業実績等で優れており、最も導入可能性が高いと考えられる。 福祉（農福連携）分野は、都市農村交流に比較すると劣るものの、一定の評価を得て導入可能性があるという評価結果となった。 観光分野は、参入のための条件として一定規模の投資・施設整備が必要であり、現時点における事業参入には時期尚早との評価となった。 企業 CSR 分野と造園分野に関しては、厳しい市場環境の中で、一定の財源等が確保されれば実施可能であれば、現在の状況下では積極的な事業導入が難しいという結論となった。

■ 5つの事業モデル評価結果一覧

調査項目	観光	都市農村交流	福祉	企業 CSR	造園
事業参画意欲、即時展開性	×	◎	○	×	△
消費者ニーズ、市場動向	△	◎	○	△	△
事業実績、連携による活用方法	△	◎	○	×	△
総合評価	△	◎	○	×	△

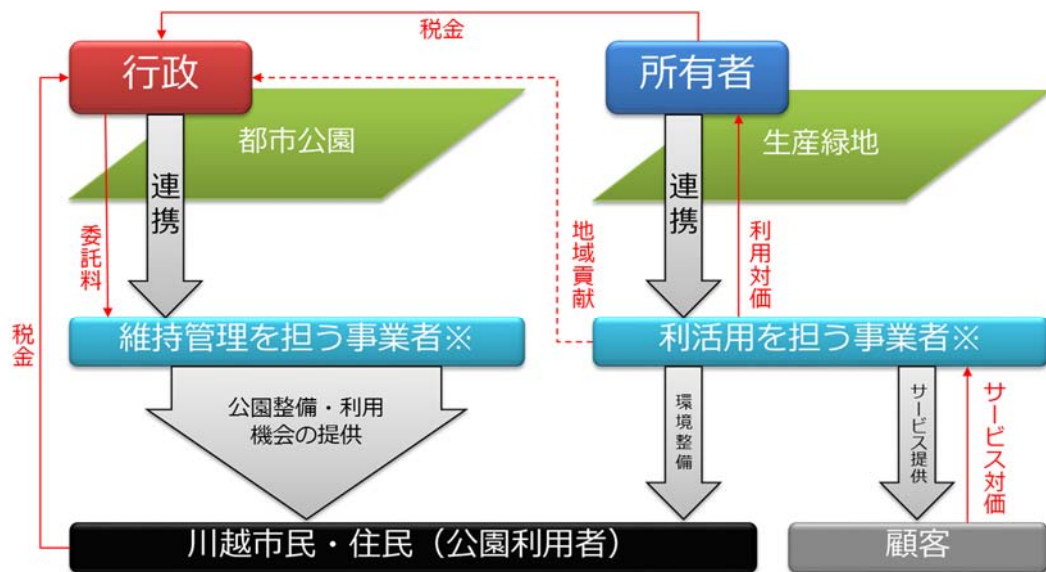
3-3. 事業の具体的検討

3-3-1 官民連携に係わる主体の検討

都市公園及び生産緑地の官民連携による一体的活用に向けて、それに関わる主体とそれぞれの特徴、役割などを整理すると、以下の通りとなる。

(1) 都市公園と生産緑地の一体的活用を図る官民連携スキーム

都市公園の所有者である行政は、市民から税金を徴収し、それを財源として維持管理を担う事業者と連携しながら、市民・住民（公園利用者）に対して公園整備や利用機会を提供する公共サービスを実施する。生産緑地の所有者は、利活用を担う事業者と連携して、生産緑地を利用して行うサービスの顧客から対価を得て、サービス提供を行い、それを原資として所有者に対して利用対価を支払う。生産緑地の利活用によって、良好な緑地・景観・にぎわいづくりなどを通じて、川越市民・住民の生活環境の整備・向上に寄与する。



※維持管理、利活用を行う事業者が同一の場合もある。

(2) 各主体の整理

川越市で事業を展開するにあたり、関連する各主体について以下にまとめた。

主体	特徴	役割	イメージ
行政	<ul style="list-style-type: none"> 公平性・透明性・中立性 地域経営全般 	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園、生産緑地等に係わる制度づくり、運用 都市公園・公有地の所有者 	川越市役所 農業委員会 税務署
所有者	<ul style="list-style-type: none"> 経済合理性が必要 地域関係等の社会的関係も重要 個別事情は多様 	<ul style="list-style-type: none"> 生産緑地の維持・管理に係わる最終責任を有する 地域の緑を保全するという社会的役割も担う 	個人、団体、法人等
市民	<ul style="list-style-type: none"> 個人ベースの便益を重視 都市公園・生産緑地等の利害関係者 主権者・納税者・消費者・利用者の多面性 	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園を利用する 生産緑地の及ぼす地域環境を享受する 納税者として税金を納める 主権者として地域経営に携わる 	子ども、若者、大人、お年寄りなどの多様な個人
顧客	<ul style="list-style-type: none"> サービスの費用対効果を重視 サービスの提供環境として、地域関係者との利害関係を有する 	<ul style="list-style-type: none"> 生産緑地を利用し、対価を支払う 生産緑地を活用することによって農産物の生産（場合によっては販売等）を行う 	サービスを希望する市内・市外の個人・団体

3-3-2 展開可能な事業メニューの収支計画

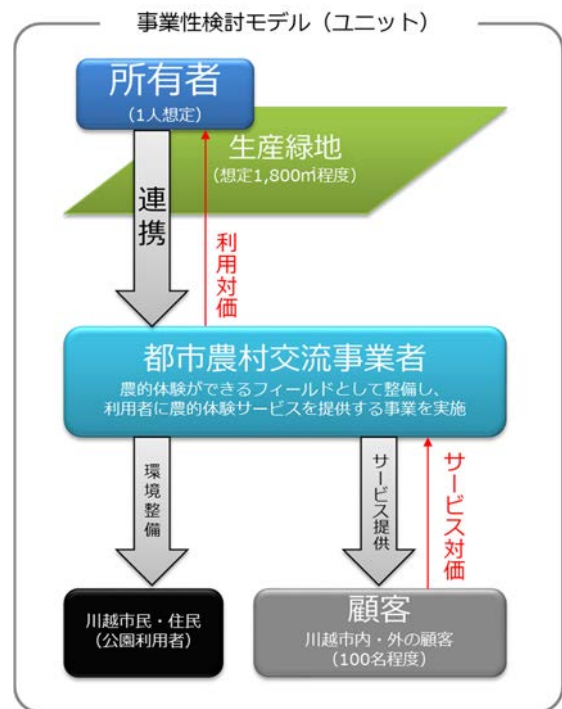
事業計画、収支計画、管理費の確保手法について、現状の制約条件等を考慮し、法律・制度改正等を行わない前提の下で、検討を行う。

5つの事業モデルのうち、「観光」と「企業CSR」分野に関しては、一定の拠点的な施設の整備や広報宣伝がなされるなどの前提条件が満たされて、それぞれの分野での事業可能性が見通されること、「公園運営」分野に関しては、委託費の予算確保や介入時期的側面に課題があり、現時点においては、即時展開による官民連携事業の可能性は低いと考えられる。

そこで、現状においても一定の事業可能性が見出し得る「都市農村交流」について、事業計画、収支計画、管理費確保手法、阻害要因等について検討する。

(1) 事業スキームの詳細

都市農村交流の事業モデルでは、既存の生産緑地を活用して、生産緑地の指定を解除せず、生産緑地のまま周辺および都市住民の農的な活動フィールドとして活用することによって、新しい事業を創出することができる。詳細な事業スキームは右図、関連主体の役割は以下の通りである。



主体	特徴	役割	イメージ
行政	<ul style="list-style-type: none"> 都市環境の保全 生産緑地制度の運営者 農地利用の管理 課税管理 	<ul style="list-style-type: none"> 都市緑地の保全・活用 生産緑地の指定（解除）の判断を担う 農地管理の監督 税金の減免等の判断 	公園整備課、都市計画課、農政課・農業委員会、税務署
所有者	<ul style="list-style-type: none"> 大規模な生産力でないため、兼業農業による維持管理 土地は残していきたい意向 本業のために維持管理の負担感は大 	<ul style="list-style-type: none"> 生産緑地の利活用の方法について決定権を持つ 維持管理の労力が軽減され、かつ経済的なメリットがあれば、事業者との連携も可能 農地が利活用されることを歓迎 	個人所有者（非農業者）の想定
市民	<ul style="list-style-type: none"> 地域環境のひとつとして生産緑地に関心・関係を持つ 地域環境の向上に対しては歓迎 追加的な負担には消極的 	<ul style="list-style-type: none"> 生産緑地が放置されて荒廃することよりも、より有効に活用されることを歓迎する 生産緑地で栽培された作物が、その場で販売等されれば喜んで購入する 	生産緑地周辺の子ども、若者、大人、お年寄り
顧客	<ul style="list-style-type: none"> 川越市、特産品（さつまいも）などのブランドイメージを好感 リーズナブルな利用料で農的な体験、サービスを楽しむ 	<ul style="list-style-type: none"> 川越市内・外の同分野に関心を持つ顧客とともに、農的な体験サービスを楽しむ・活動実施 できた野菜などを自家消費や他者へ提供するなどして、サービスを満喫 	サービスを希望する市内・市外の個人・団体

(2) 事業計画

検討の想定として、「1 ha を超えるような大規模な生産緑地では本格的な農業生産の活動が行われていること」、もしくは「数百㎡の小規模な生産緑地では何らかの事業を行うためのスケールメリットが生み出しにくいこと」を設定し、検討条件として数千㎡程度の生産緑地を材料として検討を進めることとした。

事業モデルとしては、前述のような「都市農村交流」事業のスキームの通り、何らかの事業主体が関与し、都市および地域の住民に対して新しい農的体験のサービス、プログラムを提供することで、新しい顧客・マーケットを生み出し、その対価の一部を生産緑地の所有者に対してフィードバックする事業とする。



(3) 収支計画

活用する生産緑地の面積を 1,800 ㎡（駐車場 300 ㎡、共用面積 200 ㎡、共用控除後の有効活用面積率 80%）とすると、事業有効面積が 1,000 ㎡となる。

1,000 ㎡に、1 区画 10 ㎡として、100 区画の活動エリアを設定し、それを希望する利用者に対して使っていただくことで、農的な活動、サービスプログラムを実施する。

同種類別の事業実績から、川越市内における平均的な単価を 4,000 円とすると、事業収入としては、稼働率 70%程度とすると年間売上高は 360 万円となる。それから地代や諸経費、減価償却（5 年回収）とすると、12 万円となる。

■ 損益分岐のケース（稼働率 70%想定）

項目	年間	備考
【収入】		
農園利用料	3, 360千円	@4千円×70人×12か月
(収入計)	3, 360千円	
【経費】		
地代	360千円	@30千円×12か月
人件費	1, 560千円	現場運営・本部事務局含む
栽培関係費	540千円	種、土、肥料などを含む
光熱水・トイレ	180千円	水道は現地の状況により変動
(経費計)	2, 640千円	
【償却前利益】	720千円	
初期投資回収	600千円	5年回収計算・初期投資3, 000千円
【償却後利益】	120千円	

上記の農園において、設置した区画がすべて稼働した場合（稼働率 100%）となった場合の収益性を試算したものが下表となる。年間売上高は 480 万円となる。それから地代や諸経費、減価償却（5 年回収）とすると、毎年 138 万円の収益が得られる。これを 1 m²あたりで平均すると、767 円（年間）の収益が見込まれる計算となる。

■高採算性のケース（稼働率 100%想定）

項目	年間	備考
【収入】		
農園利用料	4, 800千円	@4千円×100人×12か月
(収入計)	4, 800千円	
【経費】		
地代	360千円	@30千円×12か月
人件費	1, 560千円	現場運営・本部事務局含む
栽培関係費	720千円	種、土、肥料などを含む
光熱水・トイレ	180千円	水道は現地の状況により変動
(経費計)	2, 820千円	
【償却前利益】	1, 980千円	
初期投資回収	600千円	5年回収計算・初期投資3, 000千円
【償却後利益】	1, 380千円	

(4) 管理費確保手法

上記のような事業計画が実現すれば、毎年 1,800 m²の生産緑地が新しい活用方法により利用され、市街化区域における都市緑地の保全が持続的に行われることとなる。事業実施から 5 年目以降は、減価償却の負担がなくなることから、より効率的・効果的な事業として運営・展開されると考えられる。

管理費に関しては、本事業の中で農的な体験・活動場所として利活用することから、事業運営に係る経費以外に、追加的な管理費の負担は発生しない。そのため、生産緑地所有者に係る管理費は、利活用する前には一定の労務負担や経費負担が発生していたものが 0 円となる。それと合わせて、土地所有者には一定額の地代収入が発生することから、生産緑地所有者にはメリットがあると考えられる。

(5) 阻害要因

実際の事業実施に向けた阻害要因としては、以下のようなものがあると考えられる。これらの制度的、事業的、現実的な課題を解決していくことによって、事業性が高まり、より多くの生産緑地の利活用が促進されると推察される。

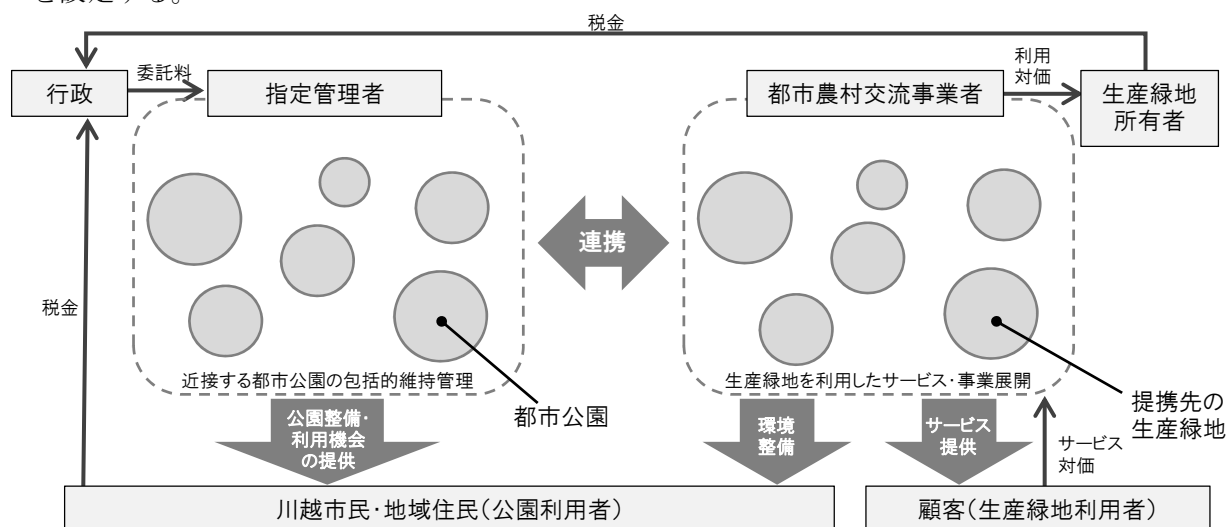
阻害要因	具体的な内容	解決策
事業用地の確保・調整	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園・生産緑地において事業実施可能な場所を見つけることは、多くの時間・労力が必要 市民に対する普及啓発などのプロモーションに時間が必要 実際に実施するための「地域合意の形成」「実施後のクレーム対応」等に多くの時間・労力が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 事業調整のワンストップサービス化 他事業と連携した普及啓発・対応
契約・リスク分担の明確化	<ul style="list-style-type: none"> 生産緑地指定の条件である「終身営農」「自家耕作」の要件を満たすために、賃貸借契約等の一般的な契約締結が困難 生産緑地の指定、租税の減免等の運用基準が明確化されていないために、事業運営・継続・変更時のリスクが大きい 	運用基準の明確化・柔軟化
事業採算性	<ul style="list-style-type: none"> 事業の収益性を高めるためには、より大きな規模の都市公園や生産緑地等の包括的な利活用が有効であるが、現在は行政や個別の地権者への個別交渉に依らざるを得ない 包括的な利活用を行うための事業主体、契約手法、許認可等の調整手法などが無いため、事業拡大に対するコスト・業務負担が大きい 	包括的な利活用に向けた新しい制度創設もしくは規制緩和

3-4. 持続可能性の高い管理運営方法の検討

都市公園及び生産緑地の官民連携による一体的活用に向けて、モデルエリア及び収益性のある事業モデルの検討を踏まえ、持続可能性の高い管理運営方法を検討する。

3-4-1. 事業モデルの設定

事業モデルとして、大東・福原地区の複数の公園を、指定管理者制度により包括的に維持管理を行うと同時に、生産緑地を都市農村交流事業者と連携することで新しいサービス・事業を創出し、その対価を原資として土地所有者および公園緑地管理者（行政）への地域貢献を行うスキームを設定する。



3-4-2. 都市公園及び生産緑地の現状と試算条件の設定

モデルエリアである福原・大東地区の都市公園の整備面積は、2.67ha (=26,700 m²) である。連絡会構成団体の業務実績から、当該地区における公園管理の1 m²当たりの管理コストを1,500円(年間)と設定する。

都市公園管理経費(年間) (当該モデルエリア内)	4,005 万円 = 26,700 m ² × 1,500 円 (年間経費) = (面積) × (単位面積あたりの管理経費)
-----------------------------	--

また、生産緑地の面積は約37.3ha (=約373,000 m²) 存在する。都市農村交流事業の導入割合を、70%、50%、30%、10%と設定した場合、事業導入面積は下表の通りとなる。

生産緑地事業導入面積 (当該モデルエリア内)	70%導入	261,100 m ²	50%導入	186,500 m ²
	30%導入	111,900 m ²	10%導入	37,300 m ²

同事業による収益性は、前述の高採算性のユニットモデルの試算結果に基づき、1,800 m²あたり138万円(年間)の収益が上がると仮定する。

事業収益額	138 万円 (年間、1,800 m ² 単位で試算)
-------	--

なお、官民連携による事業実施により、民間事業者が得た収益の一定割合(試算では20%と設定)を、地域貢献として都市公園の維持管理経費に充当すると仮定する。

3-4-3. 都市公園及び生産緑地の官民連携による事業収支シミュレーション

(1) 事業収支シミュレーション

前述の試算条件を使って事業収支シミュレーションを行った結果は、以下の通りである。

モデルエリアの都市公園整備面積：26,700 m²
 事業導入面積：モデルエリアの都市公園整備面積×導入面積率（70%, 50%, 30%, 10%）
 事業収益割合：138万円（1,800 m²当たり）
 収益額：導入面積÷1,800 m²×事業収益額（138万円）
 都市公園への還元額：収益額×還元率 20%

表 3-7 事業収支シミュレーション

ケース	導入面積率	事業導入面積	収益額	都市公園への還元額
ケース A	70%	261,100 m ²	2億 17万円	4,004万円
ケース B	50%	186,500 m ²	1億 4298万円	2,860万円
ケース C	30%	111,900 m ²	8,579万円	1,716万円
ケース D	10%	37,300 m ²	2,860万円	572万円

(2) 都市公園の維持管理経費の充当率の試算

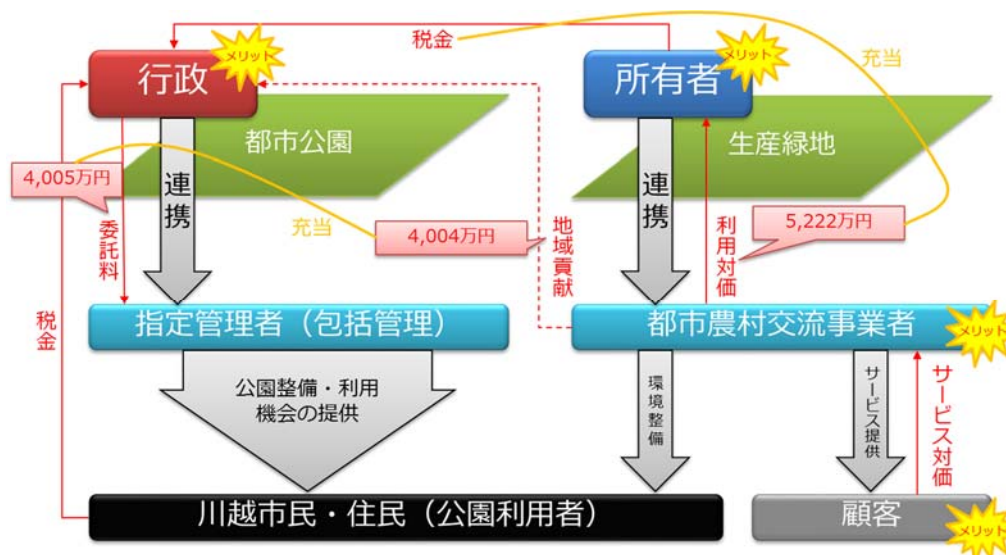
モデルエリアの都市公園の年間の維持管理経費（4,005万円）に対する、官民連携事業からの還元額の充当率を試算すると、以下の通りとなる。

生産緑地の事業導入面積	70%導入	50%導入	30%導入	10%導入
還元額充当率	100%	71%	43%	14%

3-4-4. 持続可能性の高い事業モデル、キャッシュフロー

(1) 持続可能性の高い事業モデル

下図は前述の試算結果に基づき、生産緑地の 70%を事業導入したケース（ケース A）をスキーム図にしたものである。財政状況がひっ迫する中で、都市公園の維持管理費用の確保も難しい状況の下、官民連携による生産緑地を活用した民間事業の導入によって得られる収益の一部を還元することで、大東・福原エリア全体の都市公園のランニングコストを持続的に捻出することができる。



※維持管理、利活用を行う事業者が同一の場合もある。

(2) キャッシュフロー

それぞれの主体別のキャッシュフローとメリット、実現に向けた手順について整理した。行政、所有者、事業者、市民、顧客のそれぞれにメリットがあり、持続可能性の高い仕組みであると考えられる。

主体	キャッシュフロー	メリット	留意点
行政	①収入 還元金 4,004 万円 + 固定資産税等 ②支出 維持管理費 4,005 万円 ③収支 年間 +α 万円	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園の維持管理経費の軽減 生産緑地の新しい利活用によるにぎわい・事業創出 持続可能な緑地保全 	<ul style="list-style-type: none"> 庁内における情報提供 農業委員会、税務署、JA等との関係機関との連携 幅広い市民に対する普及啓発
所有者	①収入 利用料 5,222 万円 ②支出 現在の維持管理費用 (作業負担を含む) ③収支 年間 5,222 万円	<ul style="list-style-type: none"> 生産緑地の維持管理負担の軽減 新規のキャッシュフローの創出 良好な生産緑地の利活用・保全の実現 	<ul style="list-style-type: none"> 本取り組みに対する情報提供、勉強会等の場を通じた理解深化 生産緑地の活用に関する所有者同士のネットワークづくり 事例情報等の共有
市民	—	<ul style="list-style-type: none"> 良好な地域環境の保全 新しい事業による需要・利用ニーズの掘り起しによる不動産価値の上昇 	<ul style="list-style-type: none"> 都市緑地の保全に関する意識啓発 エリアの住民を巻き込んだ勉強会、ネットワークづくり
顧客	①収入 農的体験・収穫物 ②費用 利用料 (月 4,000 円)	<ul style="list-style-type: none"> 身近な地域で農的な活動、ふれあいの機会獲得 生産物の自家消費等を通じた健康づくり 生産物の他者提供等を通じた新しい人間関係の創出 	<ul style="list-style-type: none"> 事業実現に向けた普及啓発 興味関心を持つ潜在顧客の仲間づくり、ネットワーク構築 (SNS 等)

第4章 今後の課題

4. 今後の課題

今後、身近な都市公園の再編及び都市公園と生産緑地の一体的活用方策の展開・管理運営を実施するにあたり、以下について検討していく必要がある。

(1) 小規模公園の再編成

① 再編成事業推進プログラムの検討

既設の小規模公園の再編成を実施するにあたっては、対象となる公園を抽出し、再編若しくは統合の必要性を客観的に評価・判定する基準（方法）の設定などが必要となる。また、事業として用地取得等や整備にかかるコストについて検討する必要がある。

② 代替用地対象の把握・検討

再編成を図る上で、再編成する対象公園の周辺部に公園用地としての土地を確保できるかの問題もある。代替用地確保の検討として、生産緑地、農地のほか、低・未利用地[※]の活用も視野に入れて検討する必要がある。検討にあたり、低・未利用地を調査し（台帳を整備するなど）、現状を把握する必要がある。

※低・未利用地：未利用地は、空き地、空き家、空き店舗、工場跡地のほか、耕作放棄地、管理を放棄された森林などが挙げられ、低利用地は暫定的（一時的）に利用されている資材置場や青空駐車場などが挙げられる。（出典：国土交通省土地総合情報ライブラリー より引用）

③ 地域住民との合意形成のための準備

再編成の対象となる公園について、公園周辺住民との合意形成を図る上で必要な項目を、廃止と統合の観点から検討する必要がある。

(2) 公園・農園・生産緑地をつなぐネットワークの検討

① より具体的な対象地の設定・検討

公園・農園・生産緑地を関連付けるためのネットワーク形成として、散策路やジョギングコース、フットパス[※]の設定及び整備等が考えられる。設定にあたっては、ルート上に道しるべや案内板、トイレやカフェなどの休憩拠点、基点となる駐輪場等を検討する必要があるが、検討する上で必要な事項や基準を整理する必要がある。

整備にあたっては、整備対象地域のニーズを把握したうえで地域住民に周知し整備を行うほか、自然の道や民有地における通行許可等、行政と市民の間で整備内容の合意を得ることが重要であるため、今後は一体的活用対象となる公園・農園・生産緑地をより具体的にした上で検討を行うことが必要である。

※フットパス：「ハイキングなどで歩く人のための道」、「歩くことを楽しむための道」を指す。「フットパス」という言葉は、英国において同種の小みちが「Foot Path」と呼ばれていることから用いている。（出典：国土交通省東北地方整備局HP より引用）

② 対象地周辺住民との協議・合意形成

具体の検討にあたっては、周辺住民と協議し、必要となる施設の要望、設定内容、ルートについて合意形成を図ることが必要である。

(3) 事業創出に向けた推進力についての検討

① 事業推進チーム（プロジェクト）の立ち上げ（推進力を作り出す軸づくり）

事業創出のために、行政、事業者、その他協力者、生産緑地所有者それぞれからなる体制及び連携のしかたについて、より詳細に検討する必要がある。

② 情報発信・普及啓発（裾野を広げる取り組み）

事業創出に向けた取り組みとして、より多くの地域住民及び市民全般の関心を持たせるため、事業に関する情報発信や、取り組みの普及活動を行うための検討を行う必要がある。また、生産緑地所有者が積極的に取り組むための意識啓発、広報の実施についての検討を行う必要がある。

③ 地方創生、都市農村交流、農福連携、農観連携などに係る庁内関係部署のより一層の連携

行政のそれぞれの立場（公園整備課、農政課、高齢者いきがい課、観光課など）から、事業主体との連携について協議し、管理する視点と利用する視点から、新たな主体の可能性について検討する必要がある。

④ 川越市の上位計画との連携

市の総合計画や都市計画マスタープラン、緑の基本計画と連携し、市の施策として積極的に推進していくことが必要である。

(4) 法体系の見直しに向けた課題検討

① 法律改正、地方創生特区、規制緩和に係る事項の整理

事業を展開するにあたって解決すべき法の事項を整理し、地方自治体から国に法改正の呼び水となる発信をするための検討や、法の読み替え等について検討を行うとともに、川越市内に地方創生特区を設けるなど、公園と生産緑地の一体的活用事業の展開を可能にするための地域づくりについて検討を行う必要がある。

② 事業性を高めるための制度改正、運用改善

多様な主体が関わることを考慮し、各組織間で事業開始に向けた許認可や申請届出等、調整にかける時間を短くするための基準等の明確化、対応方策について検討を行う必要がある。

生産緑地の利活用にあたり、生産緑地所有者の事業の係わり方について、社会状況に合う運用・解釈の柔軟化を目指した方策の検討を行い、生産緑地所有者が事業に参加しやすい仕組みづくりについて検討する必要がある。また、事業者には、事業の即時展開を可能にするための新たな制度づくりや、現在運用している関連制度の改善について検討する必要がある。

③ 資金調達手法の確立（官民連携ファンド）

事業展開及び運用における長期的かつ安定的な資金循環システムとして、行政と民間が資金を出し合いファンドを設立する手法が考えられる。公園緑地や都市農地の保全、整備、維持管理等において捻出される行政の限られた予算に民間資金を導入するとともに、民間資金だけでまかなえない事業運用面でのリスク解決のための資金調達手法について検討する必要がある。

また、PFI 事業をめぐる資金調達として、国は「株式会社民間資金等活用事業推進機構」を形成している。このようなインフラファンドの利用により資金調達を行うことも有効であると考えられ、利用可能にするための条件等の整理・準備について検討を行うことも考えられる。

資料編

関連資料

(1) 川越市緑地公園活用連絡会の概要

本業務は、国土交通省都市局公園緑地景観課の直轄委託調査事業として実施され、その実施主体として、官民連携で「川越市緑地公園活用連絡会」（以下「連絡会」とする）を組織し、川越市をフィールドに公園・生産緑地等の一体的な利活用方策を検討した。連絡会は、川越市、株式会社東京ランドスケープ研究所、一般財団法人地方自治体公民連携研究財団の3者で構成され、代表には川越市都市計画部長が就いた。

連絡会は、都市公園の今後のあり方を踏まえつつ、川越市内にある既存の都市公園と都市公園の機能を補完しうる生産緑地との一体的な活用方策を検討し、都市公園等緑地の新しい整備・管理のあり方を提案することを目的として、平成26年7月8日から平成27年3月6日まで活動を行った。

連絡会は、川越市役所内の都市公園・生産緑地の官民連携による一体的活用に関わりを持つ関係部署も加えた庁内連絡会を3回開催し、業務の全般にわたる協議・検討、都市公園・生産緑地の一体的活用に向けた官民連携手法の検討、報告書のとりまとめに関する協議・検討を行った。

(2) 川越市関係各課との庁内連絡会による協議の概要

【庁内連絡会構成】

庁内連絡会は以下の川越市役所関係9課と川越市緑地公園活用連絡会により行われた。

- | | |
|----------|-----------------------|
| ① 政策企画課 | ⑦ 道路環境整備課 |
| ② 観光課 | ⑧ 高齢者生きがい課 |
| ③ 農政課 | ⑨ 公園整備課 |
| ④ 介護保険課 | ⑩ 一般財団法人地方自治体公民連携研究財団 |
| ⑤ 障害者福祉課 | ⑪ 株式会社東京ランドスケープ研究所 |
| ⑥ 都市計画課 | |



写真 庁内連絡会による協議

【協議日時と内容】

日時	内容
【第1回】 平成26年8月7日 9:30~11:00 川越市役所地下会議室	出席： 政策企画課（担当者2名）、観光課（担当者）、農政課（担当者）、介護保険課（担当者）、障害者福祉課（担当者）、都市計画課（担当者2名）、川越市緑地公園活用連絡会（8名） 協議内容： ①調査計画、実施手法等に関する協議 ②都市公園・生産緑地の一体的活用に向けた官民連携手法の検討
【第2回】 平成26年8月29日 13:30~14:30 川越市役所地下会議室	出席： 道路環境整備課（管理職）、高齢者生きがい課（担当者）、公園整備課（担当者）、川越市緑地公園活用連絡会（6名） 協議内容： 都市公園・生産緑地の一体的活用に向けた官民連携手法の検討
【第3回】 平成27年1月21日 川越市役所会議室	出席： 政策企画課（担当者）、観光課（担当者）、農政課（担当者）、介護保険課（担当者）、障害者福祉課（担当者）、都市計画課（担当者）、道路環境整備課（管理職）、高齢者生きがい課（担当者）、川越市緑地公園活用連絡会（7名） 協議内容： 本業務作業進捗報告、成果に向けた検討
【第4回】 平成27年2月23日 川越市役所会議室	出席： 政策企画課（担当者）、観光課（担当者）、農政課（担当者）、介護保険課（担当者）、障害者福祉課（担当者）、都市計画課（担当者）、道路環境整備課（管理職）、高齢者生きがい課（担当者）、川越市緑地公園活用連絡会（7名） 協議内容： 成果報告、内容について検討

【関係各課からの意見】

政策企画課

質 問	回 答
共通質問① 官民連携スキームの実現可能性について	<ul style="list-style-type: none"> ・都市公園施設であればスキームによっては費用減となれば PPP 手法のひとつ ・スキームによっては可能 ・市と公に近い法人が仲介するなどあれば対応が可能
共通質問② 事業実現に向けた法制度的な障害について	<ul style="list-style-type: none"> ・都市公園で儲ける、稼ぐことはできるのか？ 〔都市公園法5条により可能〕 ・手数料や使用料の条例等が考えられるか？ 〔条例によっても、よらなくても可能〕
共通質問③ 担い手となりうる主体や連携の可能性のある事業の有無について	<ul style="list-style-type: none"> ・(株) まちづくり川越、小江戸川越観光協会、市内観光事業者
個別質問① 公共施設等総合管理計画との連携について	<ul style="list-style-type: none"> ・公園であれば対象内と考えられる ・公共施設マネジメントで PPP は前提として考えなければならない状況 ・公園整備は公費負担が増えるため、生産緑地としての保全がよい
個別質問② ②地域経営における官民連携の捉え方について	<ul style="list-style-type: none"> ・地域経済、市内事業者の育成も重要な視点のひとつであるので、新たな産業として期待する
個別質問③ 関連・連携できる政策・事業について	<ul style="list-style-type: none"> ・東京圏の企業の福利厚生施設として、一括借り上げで活用し、貸農園として実施する。その際、市へ来街する者への観光サービスをワンストップで提供する。

観光課

質 問	回 答
共通質問① 官民連携スキームの実現可能性について	<ul style="list-style-type: none"> ・収益性の評価
共通質問② 事業実現に向けた法制度的な障害について	<ul style="list-style-type: none"> ・特になし
共通質問③ 担い手となりうる主体や連携の可能性のある事業の有無について	<ul style="list-style-type: none"> ・キャパシティの問題
個別質問① ①川越市の観光における「農」のポテンシャルについて	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の「いも堀り農園」との共存 ・花の豊かな花畑・観光花園 ・地産地消を推進したい ・平成22・23年でいも堀りライナーを実施
個別質問② ②外部観光事業者との連携・取り組み状況について	<ul style="list-style-type: none"> ・市内の観光事業者が川越観光ツアー等積極的な取り組みを行っている。
個別質問③ 関連・連携できる政策・事業について	<ul style="list-style-type: none"> ・自然を生かした公園を郊外に整備（びん沼など） ・郊外観光との一体的な取り組みの構想 ・市民むけの農業・体験観光メニューの提供

農政課

質 問	回 答
共通質問① 官民連携スキームの実現可能性について	<ul style="list-style-type: none"> ・現在、市民（農家）や業者から市民農園の開設の相談があった場合に対応。生産緑地の土地利用に関しては具体的な計画はない。 ・市外事業者による市民農園の開設実績がある。事業者から要請があれば対応可能。
共通質問② 事業実現に向けた法制度的な障害について	<ul style="list-style-type: none"> ・市民農園の開設方法によっては、納税猶予適用除外がある。
共通質問③ 担い手となりうる主体や連携の可能性のある事業の有無について	<ul style="list-style-type: none"> ・生産緑地内においては、市外事業者が管理主体として市民農園開設済み（平成24年）
個別質問① ①生産緑地等の「農」的活用の優先順位について	<ul style="list-style-type: none"> ・農業振興とまちづくり、それぞれの主体、取り組みがある。
個別質問② ②農業分野の関係者の取り組み意欲、状況について	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域内において、特定農地貸付法に基づく開設1件、農園利用方式による開設については、法的手続きが不要のため、開設数は不明。農協による開設あり。
個別質問③ 関連・連携できる政策・事業について	<ul style="list-style-type: none"> ・なし

介護保険課

質 問	回 答
共通質問① 官民連携スキームの実現可能性について	<ul style="list-style-type: none"> ・詳細な検討課題はあるが、可能性はあると考える。 ・事業として成立するかは判断が難しい。
共通質問② 事業実現に向けた法制度的な障害について	<ul style="list-style-type: none"> ・重大な障害は見当たらない。
共通質問③ 担い手となりうる主体や連携の可能性のある事業の有無について	<ul style="list-style-type: none"> ・事業性が高いと思えないので、誰が担い手となるのか。
個別質問① ①障がい、高齢、保育 それぞれの可能性について	<ul style="list-style-type: none"> ・施設におけるサービス提供の場で、活用方法はあるかと思う。
個別質問② ②福祉農園等に対する取り組みについて	<ul style="list-style-type: none"> ・なし
個別質問③ 関連・連携できる政策・事業について	<ul style="list-style-type: none"> ・なし

障害者福祉課

質 問	回 答
共通質問① 官民連携スキームの実現可能性について	<ul style="list-style-type: none"> ・障害福祉サービス（就労継続支援 A、B 型）として利用することは可能であると思われる。 ・ただし、実際に SPC をつくるほどの VFM が生み出せるのか？ ・社会福祉法人が直接借り上げる方式になるのでは？
共通質問② 事業実現に向けた法制度的な障害について	<ul style="list-style-type: none"> ・就労継続支援 A 型を利用すると、最低賃金の制約が出てきてしまう。利益がどのくらいでいいのか検証が必要となる。それなりの規模が活用できれば可能ではないか。
共通質問③ 担い手となりうる主体や連携の可能性のある事業の有無について	<ul style="list-style-type: none"> ・農業法人等
個別質問① ①障がい、高齢、保育 それぞれの可能性について	<ul style="list-style-type: none"> ・今までは、施設内就労が多かったので、取り組む法人がどの程度あるのか不明である。 ・野菜の袋づめ等の作業は考えられる。また、施設外就労として収穫や植え付け等を行うこともできるのではないかと。
個別質問② ②福祉農園等に対する取り組みについて	<ul style="list-style-type: none"> ・自法人で農園を持っているところは少ないと思われる。農地を借りて野菜をつくり福祉祭りで売っている法人はある。販売経路を提供することができれば、SPC を作る意味はあるかと思う。
個別質問③ 関連・連携できる政策・事業について	<ul style="list-style-type: none"> ・官民連携ユニット（主体づくり） ・障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（障害者総合支援法）

都市計画課

質 問	回 答
共通質問① 官民連携スキームの実現可能性について	<ul style="list-style-type: none"> ・生産緑地は所有者または収益をする権利を有する者が管理している。 ・スキームによっては、行政のコストが増加することも考えられる。
共通質問② 事業実現に向けた法制度的な障害について	<ul style="list-style-type: none"> ・納税猶予制度の適用／非適用
共通質問③ 担い手となりうる主体や連携の可能性のある事業の有無について	<ul style="list-style-type: none"> ・担い手を探すのは難しいのではないかと。
個別質問① ①都市計画マスタープラン等との整合性について	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域における生産緑地と市街化調整区域の農地、交通アクセス、駐車場等の交通環境とあわせた利活用が求められる。
個別質問② ②都市公園等の課題解決との連動について	<ul style="list-style-type: none"> ・なし
個別質問③ 関連・連携できる政策・事業について	<ul style="list-style-type: none"> ・なし

道路環境整備課

質 問	回 答
共通質問① 官民連携スキームの実現可能性について	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路、通学路、防災農地など、道路関係での生産緑地、都市公園等との連携の可能性を考える必要がある
共通質問② 事業実現に向けた法制度的な障害について	<ul style="list-style-type: none"> ・建築後退の関係で、生産緑地、宅地化農地などに係わる事務を所管 ・税制の問題と都市計画・道路の問題とはセットにして考える必要がある
共通質問③ 担い手となりうる主体や連携の可能性のある事業の有無について	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場と違法駐車を取り締まり（観光バス等）のバランスに留意が必要 ・コインパーキングの増加、ゆずりあい道路の設置（借地料などの発生）などとみどりを連携させることができないか
個別質問① ①道路整備とあわせた一体的活用の可能性について	<ul style="list-style-type: none"> ・公共所有・公共借用（無償貸与）等によって実現している道路環境整備事業と、生産緑地などを組み合わせて取り組む方法が考えられないか
個別質問② ②道路環境整備等の課題解決との連動について	<ul style="list-style-type: none"> ・建築後退、通学路整備、防災農地などの道路環境の改善に向けた用地、スペースとして、その道路やエリアに所在する生産緑地等を活用することで、道路環境整備の課題解決とともに生産緑地の有効活用の連動させることができる可能性がある
個別質問③ 関連・連携できる政策・事業について	<ul style="list-style-type: none"> ・建築後退 ・通学路整備 ・防災農地 等

高齢者いきがい課

質 問	回 答
共通質問① 官民連携スキームの実現可能性について	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者生きがい課は、介護保険に入らない健康な高齢者の生きがい、活動を支援することを担当 ・高齢者の活動メニュー、フィールドとして、団塊世代の退職人材を活用できる可能性がある ・健康づくり、介護予防、ひきこもり対策のフィールドとして活用できるのではないか
共通質問② 事業実現に向けた法制度的な障害について	<ul style="list-style-type: none"> ・なし
共通質問③ 担い手となりうる主体や連携の可能性のある事業の有無について	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の老人クラブ、ボランティア団体、趣味サークル、デイサービスの利用者など
個別質問① ①高齢福祉関連での展開可能性について	<ul style="list-style-type: none"> ・なにをしいのかかわからない人たち、ボランティアに関心はあるが、参加する糸口がない人たちへ、行政が舞台を準備して人材を供給していくことができるのではないか（バス貸出や研修事業などを実施している関係から）
個別質問② ②福祉農園等に対する取り組みについて	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者は時間があることから、福祉農園等を含めた作業への労働的な提供・協力の可能性はあると考えられる
個別質問③ 関連・連携できる政策・事業について	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者の生きがいづくりの研修メニューに農的な要素をいれていくこと ・高齢者の生きがいづくりの場として、生産緑地・都市公園のみどりづくりのプログラムを提供していくこと

参考資料

- ・統計かわごえ（平成 25 年度版） 川越市 平成 26 年 3 月
- ・都市公園調書 平成 26 年 3 月
- ・平成 24 年度版 公園緑地マニュアル （一社）日本公園緑地協会 平成 24 年 6 月
- ・川越市都市公園一覧 川越市 平成 26 年 3 月 31 日
- ・平成 24 年度実績 川越市農業委員会 平成 25 年 7 月
- ・平成 25 年度 事業実績 川越市農業委員会 平成 26 年 7 月
- ・川越市公共施設マネジメント白書 川越市 平成 25 年 3 月
- ・川越市都市計画マスタープラン 川越市 平成 21 年 7 月
- ・川越市都市計画基礎調査 平成 22 年 川越市 平成 23 年 3 月
- ・公園緑地 （一社）日本公園緑地協会
 - （北九州市の事例：VOL.69 3 平成 19 年 9 月 小諸市の事例：VOL.71 5 平成 23 年 1 月）
 - （松江市の事例：VOL.69 5 平成 21 年 1 月 板橋区の事例：VOL.73 3 平成 25 年 3 月）
 - （足立区の事例：VOL.72 4 平成 24 年 2 月）
- ・農を生かした都市づくり （財）都市農地活用支援センター 平成 20 年 10 月 1 日
- ・市民農地をめぐる状況 農林水産省 HP (http://www.maff.go.jp/j/nousin/nougyou/simin_noen/zyokyo.html)
- ・細密数値情報 国土地理院 HP (http://www1.gsi.go.jp/geowww/LandUse/etsuran/s_saitama.php)
- ・PPP/PFI 事業 事例集 内閣府民間資金等活用事業推進室 平成 26 年 10 月
- ・PFI 事業の推進 国土交通省 HP (http://www.mlit.go.jp/crd/park/shisaku/ko_shisaku/kobetsu/pfi.html)
- ・障害者の就労支援対策の状況 厚生労働省 HP
(<http://www.mhlw.go.jp/bunya/shougaihoken/service/shurou.html>)
- ・最上川にフットパスをつくろう 国土交通省東北地方整備局 HP
(<http://www.thr.mlit.go.jp/yamagata/river/footpath/whatfootpath/index.html>)
- ・国土交通省土地総合情報ライブラリー 国土交通省 HP (<http://tochi.mlit.go.jp/generalpage/675>)

調査概要

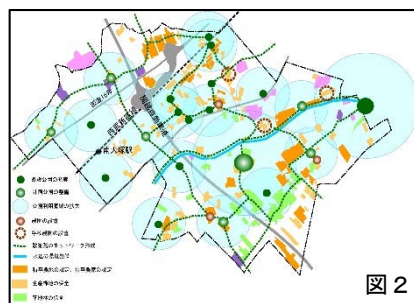
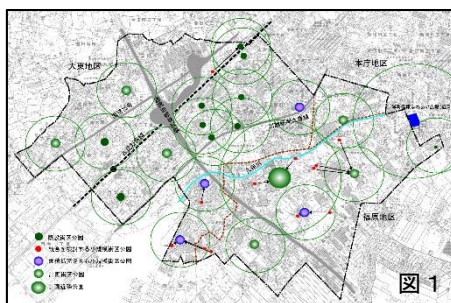
調査名	都市農地を活用した新たな公園緑地再編に関する検討調査
団体名	川越市緑地公園活用連絡会
背景・目的	<p>■地域の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> 川越市は人口約 34.9 万人、市域面積 10,916ha、緑被率約 54.7% で、緑の主体は農地、市街地を包み込む農業地帯の農地と市街化区域内の農地が緑の環境の基盤を形成している。また、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律に基づき、埼玉県で唯一「川越市歴史的風致維持向上計画」の認定を受け、平成 24 年には 623.7 万人の観光客が訪れている。 平成 26 年 3 月末時点での市内の開設済み都市公園は 298 箇所、161.3ha であり、生産緑地地区は 488 箇所、142.15ha が指定されている。 <p>■背景・目的</p> <ul style="list-style-type: none"> 川越市民一人あたりの都市公園整備量は 4.63 m²/人で、全国平均の 5 割、埼玉県平均の約 7 割の水準にとどまっている。 川越市の生産緑地地区の指定面積は年々減少している。今後は農業従事者の高齢化が進み、営農困難により生産緑地等の貴重な緑地空間の更なる減少が懸念される。 本業務は、都市公園の今後のあり方を踏まえつつ、川越市の緑地空間を維持するため、既存の都市公園と都市公園の機能を補完しうる生産緑地との一体的な活用方策を検討し、都市公園等緑地の新しい整備や管理のあり方を提案することを目的とする。
調査内容	<p>(1) 市内の都市公園の再編及び都市公園と生産緑地との一体的な活用方策の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> 昨年度実施の調査を基に基礎的情報を整理し、都市公園及び生産緑地の現状と課題を抽出した。 都市公園の今後のあり方及び生産緑地を活用した都市公園の展開についての方策検討を行った。 <p>(2) モデルエリアにおける検討</p> <ul style="list-style-type: none"> 具体的な方策及び管理方法の検討を行うため、モデルエリアを設定した。 モデルエリアにおける都市公園の再編及び都市公園と生産緑地の一体的活用方策の展開イメージについて検討した。 <p>(3) 都市公園及び生産緑地の管理運営方法の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> 観光、都市農村交流、福祉、CSR 等 4 分野及び地元、造園、交通の 3 要素に着目した事業者（13 事業者）及び川越市庁内関係課（9 課）へのヒアリングを行い、観光、農業、まちづくり、福祉等の視点から、都市公園及び生産緑地の管理運営上の課題や事業展開が可能な管理運営方法の検討を行った。 管理運営を行ううえでの事業計画、収支計画、管理費確保手法について検討し、事業展開を行う上での阻害要因の抽出、整理を行った。 <p>(4) 庁内連絡会の運営（3 回）</p> <ul style="list-style-type: none"> 連絡会を開催し、川越市庁内関係課 9 課と（1）から（3）における検討を 3 回実施した。 ①H26.8.7（15 名）：都市公園・生産緑地の一体的活用に向けた官民連携手法に関する意見交換 ②H26.8.29（3 名）：都市公園・生産緑地の一体的活用に向けた官民連携手法に関する意見交換 ③H27.1.21（16 名）：本業務作業進捗報告、成果に向けた意見交換 <p>(5) 報告書のとりまとめ</p>
調査結果	<p>■市内の都市公園の再編及び都市公園と生産緑地との一体的な活用方策の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> 川越市の都市公園は近年、1000 m²未満の小規模公園が急増し、施設内容が類似していること、活動が制限されること等により身近な公園の利用者は少なく、住民の多様なニーズへの対応が難しくなっている。 <p>→都市公園の今後のあり方として、身近な都市公園の再編について、<u>①住民の交流・活動の拠点となる近隣公園の整備</u>、<u>②小規模公園の統合などにより一定規模の街区公園を増やす</u>、<u>③住民のニーズに沿った個性ある公園づくり</u>、<u>④官民連携によるパークマネジメントの推進</u>、の 4 つの検討項目が得られた。</p> <ul style="list-style-type: none"> 生産緑地所有者の高齢化が進み、営農が困難になることが予想される。直近 10 年間で 17.65ha の生産緑地が減少し、今後更なる生産緑地の減少と買取申請への対応が懸念される。農の風景を残すため、生産緑地の存在価値向上に向けた取り組みと、担い手確保や生産緑地の有効活用の検討が必要となっている。

→貴重な緑地空間でありながら相互のつながりが薄い都市公園と生産緑地の関係性を高め、市民により快適な緑地環境を提供し、生産緑地所有者の負担を軽減させる一体的活用方策について、**①都市公園用地としての生産緑地活用、②生産緑地を活用した農園の設置拡大と定着、③公園・農園・生産緑地のつながりの強化、④生産緑地を活かした魅力ある市街地環境づくり**、の4つの検討項目が得られた。

■モデルエリアにおける検討

・より具体的な検討を行うため、街区・近隣公園の配置が検討でき、適度な人口規模と市街地の広がりを持つこと、生活圏の中心となる都心核や地域核をもち、人口の集積が見込まれること、身近な公園整備の必要性が高く、住民からも公園整備に対する要望があること、生産緑地(特に畑地)が一定のまとまりをもって分布していること、現在市街化区域において農園はなく、今後新たな農園設置の可能性が高いことなど条件として、**一部本庁地区を含む大東地区と福原地区にかけての大東生活圏を構成する市街地の区域**を、最も適したモデルエリアとして選定した。

・モデルエリアにおける**都市公園の再編イメージ(図1)**及び**都市公園と生産緑地の一体的活用方策の展開イメージ(図2)**を提案した。



■都市公園及び生産緑地の管理運営方法の検討

- ・事業者へのヒアリング及び川越市庁内関係課と連絡会による意見交換を行い、モデルエリア内のニーズ、事業者の過去実績、即時展開性の面から、**都市農村交流分野**が最も実現可能性の高い事業モデルとして示された。
- ・上記事業モデルは、既存の生産緑地を活用して、生産緑地の指定を解除せず、生産緑地のまま周辺および都市住民の農的な活動フィールドとして活用することによって、新しい事業を創出するものである。収穫した農作物等は近傍の都市公園にて販売するなどし、生産緑地と都市公園との連携を図る。担い手となる事業主体が関与し、都市および地域の住民に対して新しい農的な体験のサービス、プログラムを提供することで、新しい顧客・マーケットを生み出し、その対価の一部を生産緑地の所有者に対してフィードバックする。
- ・事業者へのヒアリングと分布する生産緑地の状況から、活用する生産緑地の面積を 1,800 m²、うち事業有効面積を 1,000 m²と仮定。1,000 m²に1区画 10 m²として、100区画の活動エリアを設定し、それを希望する利用者に対して使っていただくことで、農的な活動、サービスプログラムを実施する。
- ・毎年 1,800 m²の生産緑地が新しい活用方法により利用され、市街化区域における都市緑地の保全が持続的に行われる。事業実施から5年目以降はより効率的・効果的な事業として運営・展開が考えられる。
- ・生産緑地と都市公園が連携することにより、より多くの地域住民に農とふれあえるきっかけを与えることができる。
- ・事業運営に係る経費以外に追加的な管理費の負担は発生しない。土地所有者には一定額の地代収入が発生し、メリットがあると考えられる。

調査結果

今後の取組

- ・行政による既設公園の統合必要性判定の明確化や地域住民との合意形成のための準備等、既設公園の統合事業に関する検討
- ・庁内関係課との連携による、公園緑地及び都市農地に関する有効な制度化の実現に向けた検討
- ・行政内で実現可能な方策の明確化に向けた検討
- ・多様な主体が関わることを考慮し、各組織間の合意形成に向けた、事業開始に向けた許認可や調整にかかる時間を短くするための基準等の明確化、対応方策についての検討
- ・生産緑地所有者が積極的に取り組むための意識啓発、広報の実施についての検討
- ・生産緑地の利活用にあたり、所有者の事業実施の係わり方について、社会状況に合う運用・解釈の柔軟化を目指した方策の検討

