

1. はじめに

1.1 背景

昭和63年より着手しました扇町土地区画整理事業地区内の公園については、令和3年度までに、全ての公園の造成が完成し、令和4年度に供用を開始しました。

このことに伴い、既に整備が完了している扇町10号公園(大町白虎公園と統合)と扇町11号公園(開発緑地)を除いた、扇町土地区画整理事業地区内の10箇所の公園について、住民アンケート調査やワークショップで出された意見を参考に、今後の整備方針について、基本計画(案)を策定することとしました。

◆事業概要			令和5年3月31日
施 行 者	会津若松市		
区 域 決 定	S57. 6. 15		
事 業 認 可 (公 告 日)	S63. 10. 19		
地 区 面 積 (ha)	107. 3		
事 業 着 手 年 度	S63		
換 地 処 分 (公 告 日)	86年1月26日(予定)		
事 業 費 (千円)	基 本 事 業 費	16, 591, 000	
	管理者負担金	994, 673	
	そ の 他	15, 334, 327	
	計	32, 920, 000	
	m ² 当たり事業費 (円)	30, 669	
減歩率(%)	平 均	18. 85	
物件移転 (戸)	要移転戸数	516	
	移転済戸数	516	
筆数(筆)	従 前	3, 881	
	換 地	2, 001	
保留地等	保留地面積 (m ²)	62, 198. 86	
	保留地平均単価(円/m ²)	53, 345	
権 利 者 (人)	所 有 権 者	1, 559	
	借 地 権 者	62	
審議会 委員 (人)	所 有 権 者	7	
	借 地 権 者	1	
	学識経験者	3	
都市計画道路 (5路線 W=20-12m)		5, 250. 2 m	
区画道路 (12 ~ 4 m)		18, 003. 76 m	
公 園	近 隣 公 園	1 箇所	
	街 区 公 園	11 箇所	

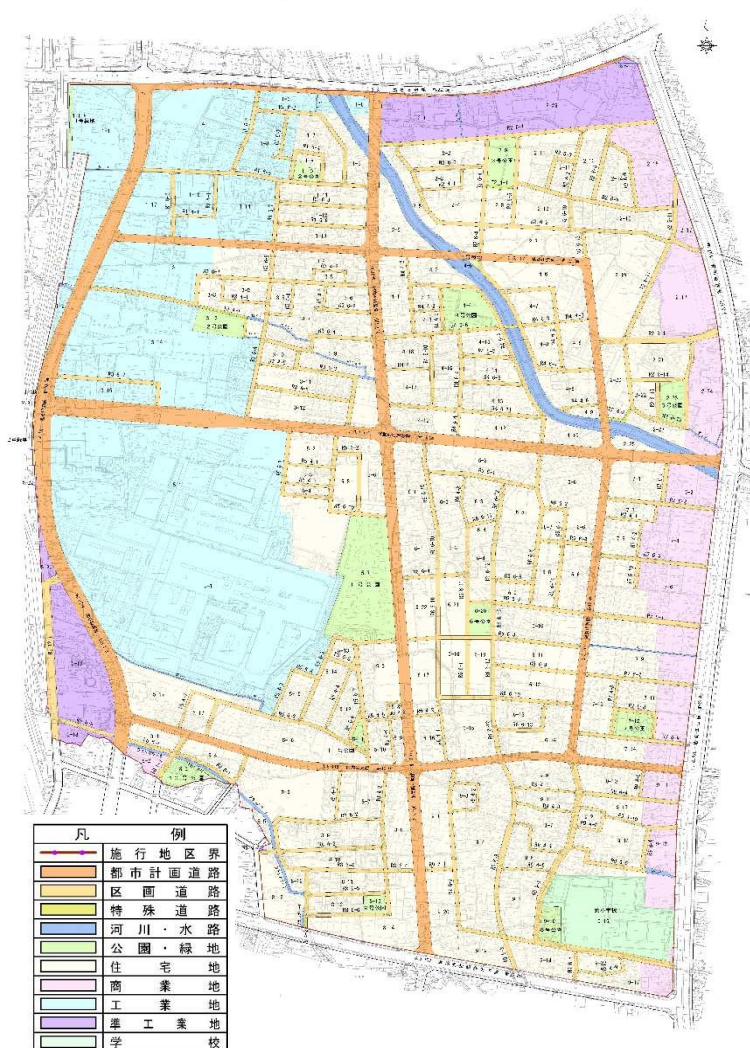


図 1-1 扇町土地区画整理事業の概要

(左図出典:「令和5年度版 会津若松の市勢」)

1.2 公園の位置付けと目的

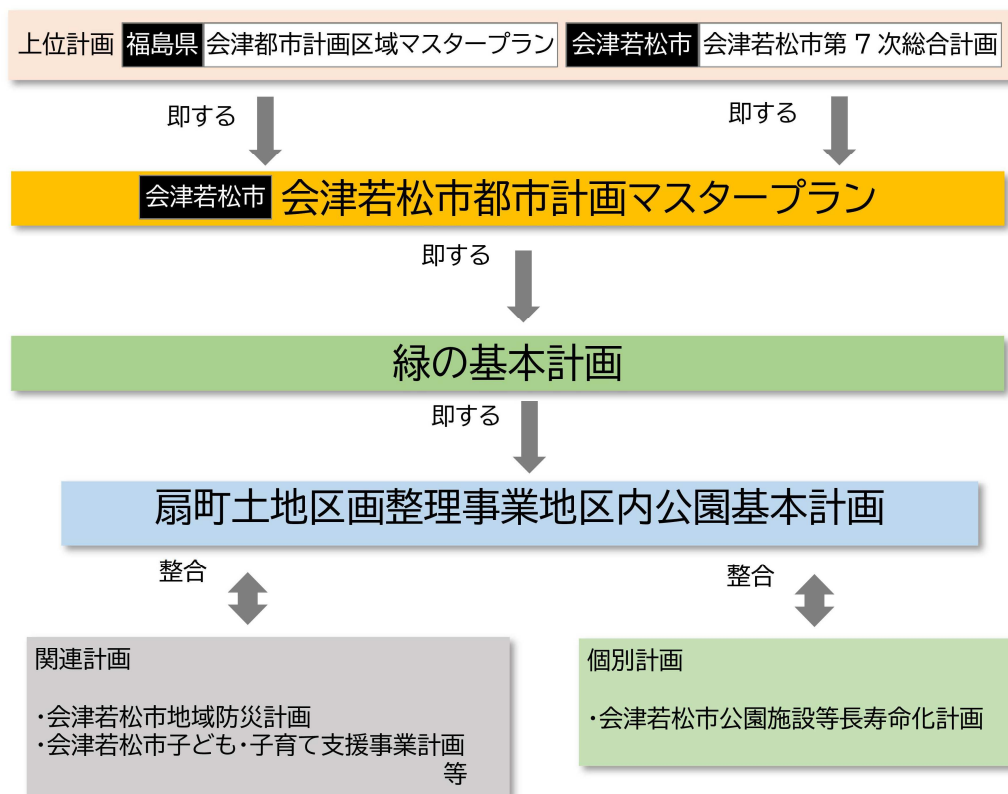
市街地における公園は、憩い、レクリエーション・スポーツ活動などに活用されるだけでなく、地域住民のコミュニティ形成、災害時の避難場所、イベントの開催など、多様な機能を有しています。

その中で、扇町土地区画整理事業地区内公園については、地区内に適正に配置されている公園で、各公園が担う役割は大きいものであります。

そのような中、国においては、「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」を策定するなど、官民連携による公園の利活用が求められている中で、地域主体・参加型の公園づくりや、官民連携による公園の利活用を通して、市民のまちづくりへの関心を高めるとともに、民間事業者による収益施設の設置の検討や多様なイベントの開催など、持続的な賑わいの創出を図ることを目的とします。

1.3 計画の位置付け

本計画は、「会津若松市第7次総合計画」や「会津都市計画区域マスタープラン」を上位計画とし、「会津若松市都市計画マスタープラン」と整合を図ります。また、「緑の基本計画」による地域主体・参加型の公園づくりの促進のため、計画段階から市民の参加や意向の把握に努め、必要な施設や維持管理について、意見交換を重ねることで、社会情勢やニーズに対応した、利用しやすく、長年に渡り親しまれる公園の整備に取り組んでいくことを目的とします。



1.4 計画地の概要

1.4.1 扇町土地区画整理事業地区内公園の概要

(1) 地区内公園の位置及び面積

扇町土地区画整理事業地区内には、図 2-1 に示す 12 公園が位置しています。



図 1-2 扇町土地区画整理事業地区内公園 位置図

表 1-1 扇町土地区画整理事業地区内 公園一覧(1/2)

名称	種別	面積	供用開始	現地写真 (撮影日:2022.07.30)
扇町1号公園	近隣 公園	13,318.59 m ²	R4. 4. 1	
扇町2号公園	街区 公園	2,208.51 m ²	H23. 4.25	
扇町3号公園	街区 公園	2,535.81 m ²	R 2. 3.31	
扇町4号公園	街区 公園	3,673.95 m ²	H31. 3.29	
扇町5号公園	街区 公園	1,975.93 m ²	H31. 3.29	

表 1-2 扇町土地区画整理事業地区内 公園一覧(2/2)

名称	種別	面積	供用開始	現地写真 (撮影日:2022.07.30)
扇町6号公園	街区 公園	1,350.00 m ²	H27. 3.31	
扇町7号公園	街区 公園	1,780.00 m ²	H27. 3.31	
扇町8号公園	街区 公園	1,439.01 m ²	H26. 3.31	
扇町9号公園	街区 公園	800.00 m ²	R 2. 3.31	
扇町 12 号公園	街区 公園	801.68 m ²	H26. 3.31	

1.4.2 扇町区画整理事業地区周辺の概要

(1) 周辺道路状況

扇町区画整理事業地区は、北側を国道49号、南側を市道幹 I -9号線、西側を国道118号、東側を主要地方道64号会津若松裏磐梯線に囲まれている。

南北に縦断する国道118号、主要地方道64号の交通量を以下に整理する。



① 国道118号 断面交通量

【交通量】	
24時間	20,439台 (小型車)
	1,852台 (大型車)
	合計 22,291台
昼間 12時間	16,490台 (小型車)
	790台 (大型車)
	合計 17,280台
混雑度	0.66

② 主要地方道64号 断面交通量

【交通量】	
24時間	23,398台 (小型車)
	1,249台 (大型車)
	合計 24,647台
昼間 12時間	19,165台 (小型車)
	1,149台 (大型車)
	合計 20,314台
混雑度	0.96

図 1-3 扇町土地区画整理事業地区周辺の道路網及び交通量 (※参考: H27 道路交通センサス)

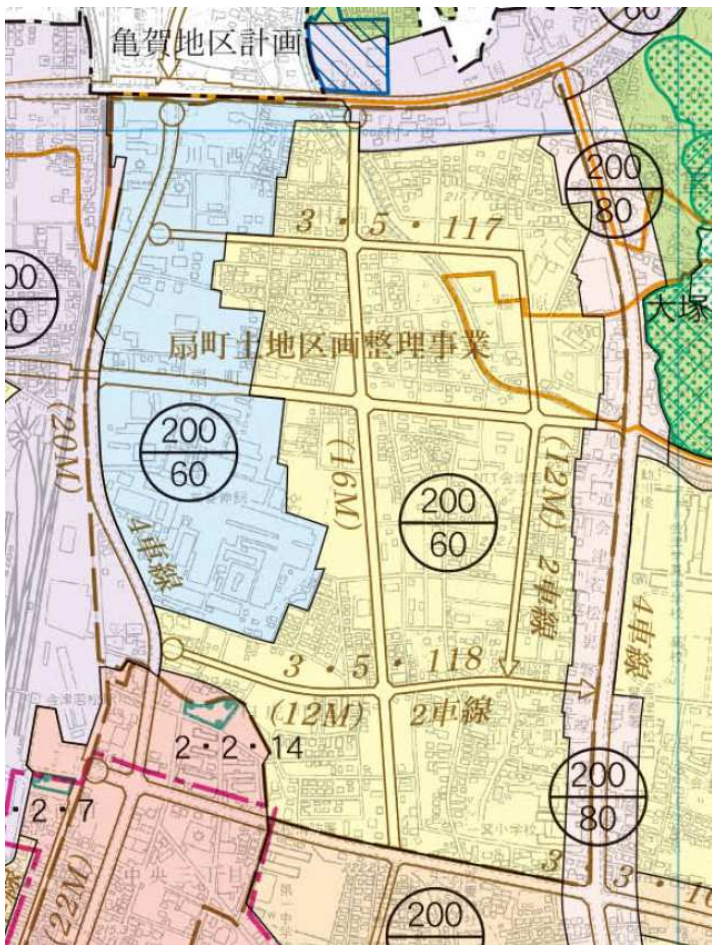
1.4.3 土地利用状況等の整理

(1) 土地利用及び居住状況

1) 土地利用状況

扇町土地区画整理事業地区における用途地域は下図のようになっており、「第一種住居地域」が主となっている。

一方で、当該地区西部(国道118号沿い)は、三菱マテリアルの工場が立地するなど「工業地域」に指定されている他、当該地区東部(主要地方道64号沿い)は「近隣商業地域」が、南西側にはJR会津若松駅が立地することから「商業地域」が広がっており、住宅と工業・商業的利用が緩やかに混在するエリアになっている。



区 分	凡 例	備 考
都 市 計 画 区 域		
市 街 化 区 域		
用 途 地 域	第一種低層住居専用地域	(50/40) 建築物の敷地面積の最小限度 165㎡ 外壁の接道距離の幅 1.0m 建築物の高さの限度 10m
	第二種低層住居専用地域	(50/40) 建築物の敷地面積の最小限度 165㎡ 外壁の接道距離の幅 1.0m 建築物の高さの限度 10m
	第一種中高層住居専用地域	(200/60) 建築物の敷地面積の最小限度 200㎡ 外壁の接道距離の幅 1.0m 建築物の高さの限度 10m
	第二種中高層住居専用地域	(200/60) 建築物の敷地面積の最小限度 200㎡ 外壁の接道距離の幅 1.0m 建築物の高さの限度 10m
	第一種住居地域	(200/60) 建築物の敷地面積の最小限度 200㎡ 外壁の接道距離の幅 1.0m 建築物の高さの限度 10m
	第二種住居地域	(200/60) 建築物の敷地面積の最小限度 200㎡ 外壁の接道距離の幅 1.0m 建築物の高さの限度 10m
	準住居地域	(200/60) 建築物の敷地面積の最小限度 200㎡ 外壁の接道距離の幅 1.0m 建築物の高さの限度 10m
	近隣商業地域	(200/80) 建築物の敷地面積の最小限度 200㎡ 外壁の接道距離の幅 1.0m 建築物の高さの限度 10m
	商業地域	(200/80) 建築物の敷地面積の最小限度 200㎡ 外壁の接道距離の幅 1.0m 建築物の高さの限度 10m
	準工業地域	(200/80) 建築物の敷地面積の最小限度 200㎡ 外壁の接道距離の幅 1.0m 建築物の高さの限度 10m
用 途 地 域	工業地域	(200/80) 建築物の敷地面積の最小限度 200㎡ 外壁の接道距離の幅 1.0m 建築物の高さの限度 10m
	工業専用地域	(200/80) 建築物の敷地面積の最小限度 200㎡ 外壁の接道距離の幅 1.0m 建築物の高さの限度 10m
	準防火地域	
	風致地区	第1種 第2種 第3種
都 市 計 画 道 路	区分、規格、一連番号 ア・イ・J/J2	
公 園	区分、規格、一連番号	
緑 地		
墓 園		
地 区 計 画 区 域		
土 地 区 画 整 理 事 業 区 域		
平成27年度人口集中地区(DID)		国勢調査による既成市街地を表します。
そ の 他 の 施 設		
高 速 道 路		
国 道		
主 要 地 方 道		
一 般 県 道		

図 1-4 扇町土地区画整理事業地区周辺の用途地域

(※出典:会津若松市 都市計画図)

2)人口分布状況

扇町土地区画整理事業地区は、会津若松市の人口集中地区(DID地区)の北部に位置しており、令和4年10月策定の会津若松市立地適正化計画においても「居住誘導地域」に位置付けられている。

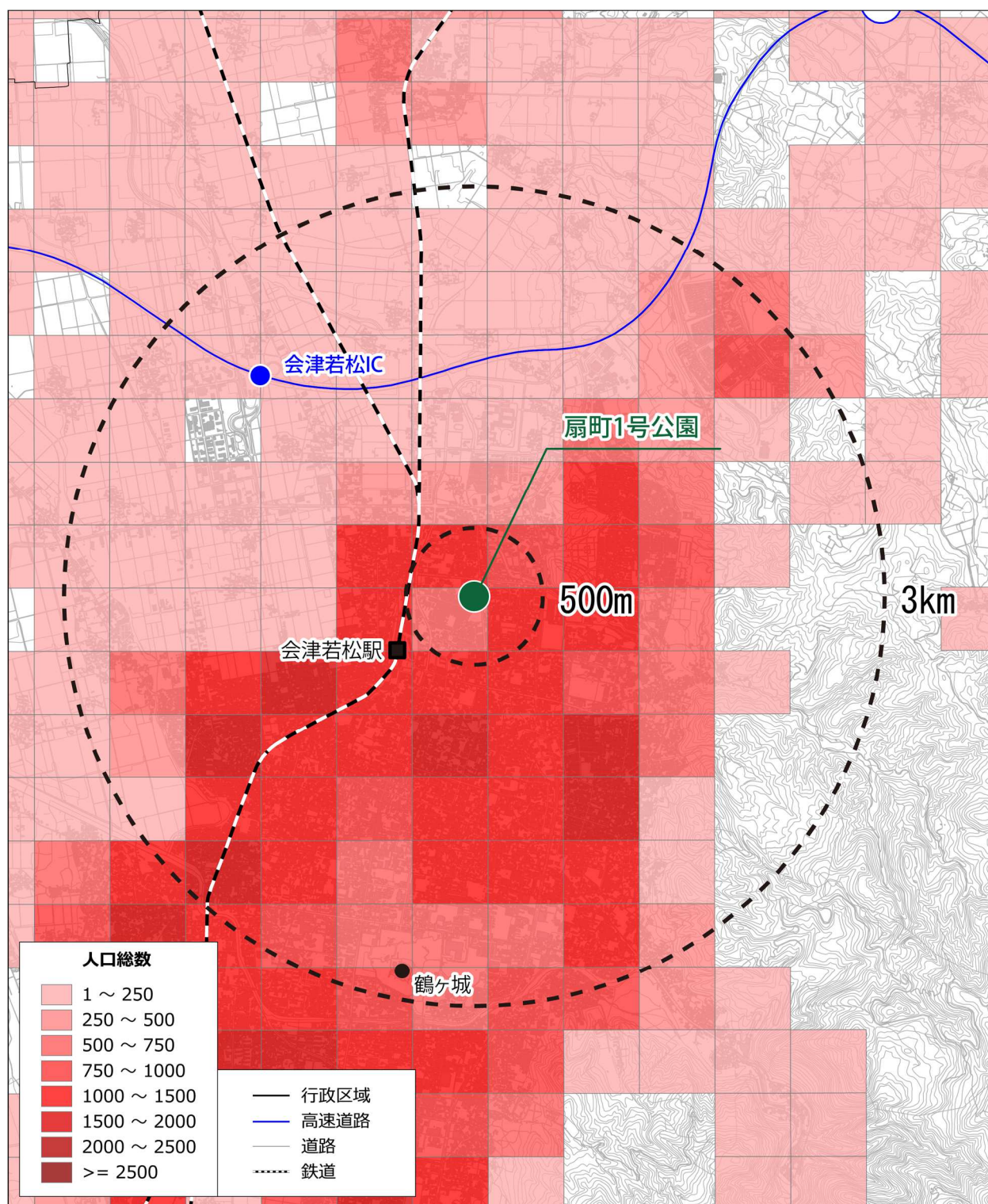


図 1-5 扇町土地区画整理事業地区周辺 人口分布状況

(※令和2年国勢調査をもとに作成)

(2) 周辺商業施設の立地状況

扇町土地区画整理事業地区周辺における商業施設の立地状況について、「iタウンページ」(令和4年9月末時点)をもとに整理した。

レストラン・カフェや、スーパーマーケット、コンビニについては主に、会津若松駅～鶴ヶ城のエリアに密集して分布している状況にある。

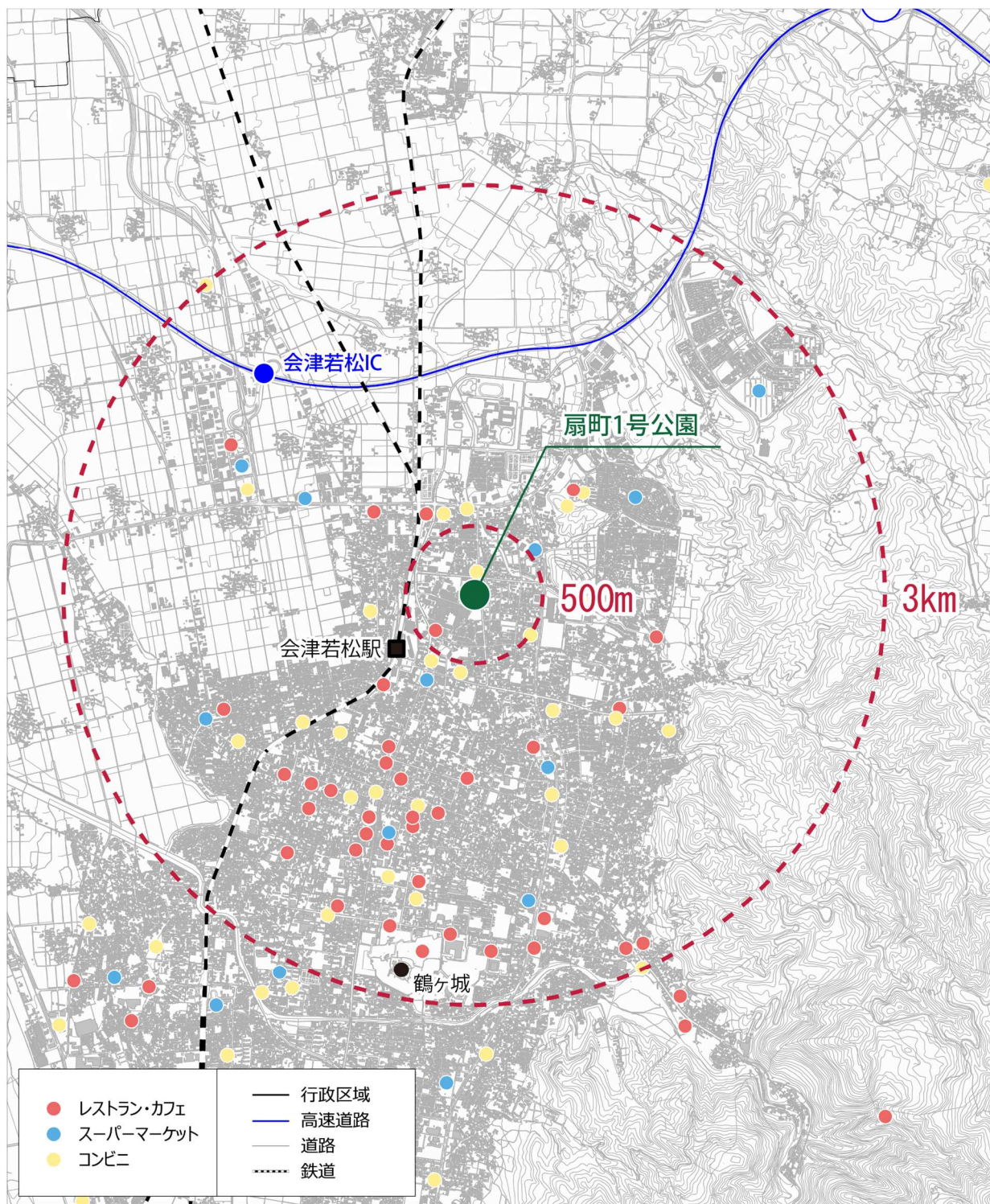


図 1-7 扇町土地区画整理事業地区周辺 商業施設分布状況

(※令和4年9月末時点における「iタウンページ」掲載情報をもとに作成)

1.4.4 都市公園の整備・管理に関する公園行政の変化

(1) 新たな都市マネジメントに対応した都市公園等のあり方検討会(平成28年)

国土交通省は、平成28(2016)年5月に「新たな時代の都市マネジメントに対応した都市公園等のあり方検討会最終報告書」を公表しました。

報告書では、新たな時代の都市をつくる緑とオープンスペースの基本的考え方として、社会が成熟化し、市民の価値観も多様化する中、都市基盤も一定程度整備されたステージにおいて、緑とオープンスペース政策は、緑とオープンスペースが持つ多機能性を都市のため、地域のため、市民のため発揮すべく、そのポテンシャルを最大限発揮させるための政策へ移行すべきと提言しました。

そのうえで、「新たなステージ」に向けた重点的な戦略として下記を示しました。

●新たなステージで重視すべき観点

- ・ストック効果をより高める
- ・民との連携を加速する
- ・都市公園を一層柔軟に使いこなす

●新たなステージに向けた重点的な戦略

- ・緑とオープンスペースによる都市のリノベーションの推進
 1. 緑の基本計画等による戦略的な都市再構築の推進
 2. 民の広場空間等との連携強化による緑の多価値化
 3. 都市公園の配置と機能の再編等による都市の活性化
- ・より柔軟に都市公園を使いこなすためのプランニングとマネジメントの強化
 1. 都市経営の視点からの都市公園マネジメントの推進
 2. 地域の特性やニーズに応じた都市公園の整備の推進
 3. 都市公園の特性に応じた多様な主体による公園運営の推進
- ・民との効果的な連携のための仕組みの充実
 1. 緑とオープンスペースの利活用を活性化するための体制の構築
 2. 新たなステージを支える人材の育成、活用
 3. 都市公園等の品質を確保、評価する仕組み

出典：国土交通省資料

(2) 都市緑地法等の一部改正(平成29年)

まちづくりにあたって、公園、広場、緑地、農地等のオープンスペースは多面的な機能を発揮する一方で、緑豊かなまちづくりに向けては、一人当たり公園面積が少ない地域が存在する等の量的課題及び公園ストックの老朽化の進行・魅力の低下等の質的課題が顕在化する中で、財政面・人材面の制約等から新規整備や適切な更新等に限界が生じているという背景を踏まえ、民間活力を最大限生かして、緑・オープンスペースの整備・保全を効果的に推進し、緑豊かで魅力的なまちづくりを実現するため、平成29年に都市緑地法等の一部改正が行われました。

●都市緑地法の改正

1. 緑地保全・緑化推進法人(みどり法人)制度の拡充
2. 市民緑地認定制度の創設
3. 緑化地域制度の改正
4. 緑地の定義への農地の明記
5. 緑の基本計画の記載事項の追加

●都市公園法の改正

1. 公募設置管理制度(Park-PFI)の創設
2. PFI事業の設置管理期間の延伸
3. 保育所等の占用物件への追加(特区の全国措置化)
4. 公園の活性化に関する協議会の設置
5. 都市公園の維持修繕基準の法令化

●生産緑地法等の改正

1. 生産緑地地区の面積要件の引下げ(生産緑地法)
2. 生産緑地地区における建築規制の緩和(生産緑地法)
3. 特定生産緑地制度(生産緑地法)
4. 田園住居地域の創設(都市計画法・建築基準法)

(3) 都市再生特別措置法等の改正(令和2年)

頻発・激甚化する自然災害に対応するための総合的な対策を講じることに併せて、まちなかにおいて多様な人々が集い、交流することのできる空間を形成する必要があることから、「安全なまちづくり」かつ「魅力的なまちづくり」の推進が必要という背景を踏まえ、令和2年に都市再生特別措置法等の改正が行われました。

「魅力的なまちづくり」の観点では、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出に向けて、都市再生整備計画において滞在快適性等向上区域や一体型滞在性快適性等向上事業を新たに定めるとともに、まちなかを盛り上げるエリアマネジメントの推進に向けた都市再生推進法人を経由した占用許可等の申請や都市再生推進法人における業務追加(エリアマネジメント活動等)などが定められました。

また、都市公園の分野においては、都市再生整備計画における位置づけを条件とし、都市公園法上の特例として都市公園内における看板等の設置や交流滞在施設の設置・管理が定められたことに加えて、官民協定に基づくカフェ等の設置・管理(公園施設設置管理協定制(通称:都市公園リノベーション協定制))についても定められました。

(4) 都市公園の柔軟な管理運営のあり方に関する検討会(令和4年)

国土交通省は、令和4(2022)年10月に「都市公園の柔軟な管理運営のあり方に関する検討会提言書」を公表しました。

提言書では、都市公園新時代における「使われ生きる公園」の実装化と、新たな時代に向けた重点戦略、横断方策としての公園DXの考え方を示されました。

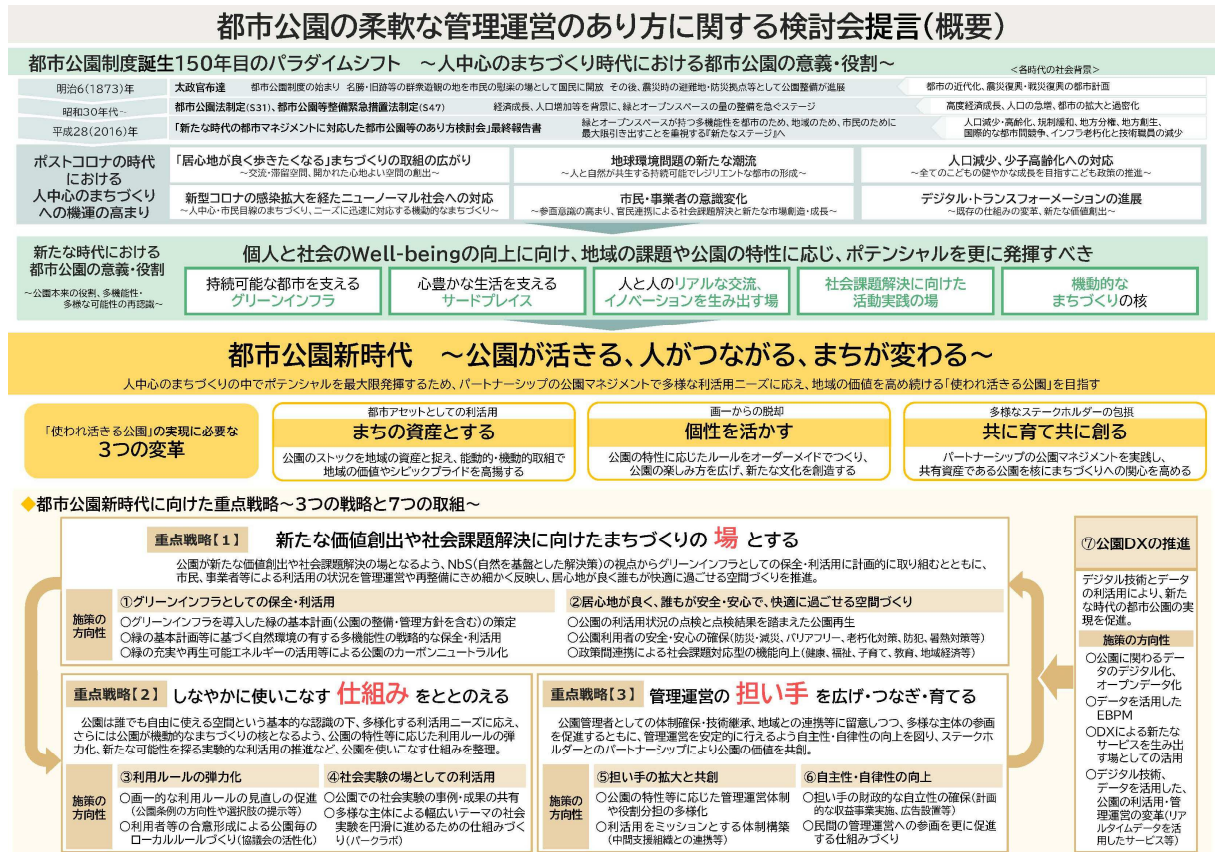


図 1-9 都市公園の柔軟な管理運営のあり方に関する検討会 提言(概要版)

出典:国土交通省資料