

# 都市再生整備計画

ふじくぼちいききよてんちく  
藤久保地域拠点地区

(第2回変更)

さいたまけん みよしまち  
埼玉県 三芳町

今年8年4月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	埼玉県	市町村名	みよしまち 三芳町	地区名	ふじくほちいききよてんちく 藤久保地域拠点地区	面積	99.8	ha
計画期間	令和	6	年度	～	令和	9	年度	
				交付期間	令和	6	年度	～
					令和	9	年度	

<p><b>目標</b></p> <p>大目標：藤久保地域拠点施設を中心としてひとが集まり、知育の拠点を核とし安心・安全で賑わいのある未来を形成すること</p> <p>目標1：藤久保文化行政ゾーンにある公共施設等を複合化による、地域の活性化、賑わいの創出</p> <p>目標2：多様な交流や活動を促す安心・安全な道路環境の改善</p> <p>目標3：民間のノウハウを活かした地区の魅力の向上</p>
<p><b>目標設定の根拠</b></p> <p>都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)</p> <p>三芳町は、現在すでに市街化が進んでいる藤久保・みよし台・竹間沢地域、農用地に公共施設や工場や事業所が点在する北永井地域、県内有数の活気にあふれる農業が健在で三富新田のある上富地域の大きく3つに土地利用が区分されている。町では、これら地域の魅力、資源等を活用し、特色ある町づくりを進める。これからの人口減少社会を見据えた集約型都市構造を目指す、市街化区域においては住宅地、商業地及び工業地などそれぞれの役割に応じた適正な土地利用を図り、市街化調整区域では営農環境に配慮した安全で快適な生活環境の形成と優良農地や平地林の維持・保全に努める。また、都市の骨格となる公共施設について、公共施設マネジメント基本計画に地域核の形成、施設の複合化と機能集約を掲げ、公共施設全体の延べ床面積を15%、敷地面積を8%縮減することを目指している。町では、町内人口の6割が集中している藤久保地域において、これらの計画に基づくものとして、既存の藤久保文化行政ゾーン内に点在する図書館や公民館などの公共施設に加え、他の地域より高齢者福祉施設などの機能を既存の小学校敷地を有効活用し集約化・複合化(「藤久保地域拠点施設」と称す)して整備する。町では藤久保地域拠点施設を中心とした未来創造拠点ゾーンを形成し、周辺道路の整備や公共交通網の整備などを進め、利便性の高い集約型都市構造を実現する方針である。</p>
<p><b>まちづくりの経緯及び現況</b></p> <p>本町は、埼玉県の南西部、武蔵野台地の北東部に位置する、南北約4.2km、東西約6.9 km、面積15.33 km<sup>2</sup>の都市である。周囲を川越市、所沢市、ふじみ野市、富士見市、志木市、新座市と接し、東京都心部まで30km 圏内の距離にある。昭和40年代の高度経済成長とともに、首都近郊のベッドタウンとして、また首都圏の流通基地として発展を続け、昭和45年に町政を施行し三芳町として商、工、農のバランスの取れた町として今日に至っている。三芳町では、「三芳町第5次総合計画」(平成28年度)において「協働のまちづくり」「持続可能なまちづくり」「特性・資源を活かすまちづくり」を基本理念と位置づけ、町づくりに対して積極的な住民参加、集約型都市構造の推進、SDGs等の環境配慮、都市緑化や景観保全などの施策を地域の特色に合わせて進めている。藤久保地域においては、人口の増加、集中が顕著であり、小学校や公民館など主に地域住民が活用する施設に加え、保健センターや図書館など町全体を対象とした公共施設が集積している。これらの施設は昭和40年代から50年代の高度経済成長期に住民の増加に合わせて整備されたものが多く、老朽化が進んでいる。</p> <p>町では、老朽化する公共施設群を複合化して再整備し、新たなまちづくりの拠点とするための検討を平成24年に開始し、「藤久保地域拠点施設基本構想(平成31年)」「藤久保地域拠点施設基本計画(令和3年)」と具体化させてきた。藤久保地域拠点施設では、教育・子育て、商工・観光、芸術・文化、防災、多世代交流等の多岐にわたる機能を複合化するもので、その検討過程においてはワークショップなどを活用し住民参画の手法を取り入れた他、公共施設マネジメント基本計画に整合した効率的な施設整備を行うため庁内会議等において十分に効率化の検討を実施した。また、財政負担の軽減や平準化、民間ノウハウを活用した高品質なサービスの提供を目的として、国が推進する官民連携事業(PFI-BTO方式)を採用して事業を実施することとし、併せて国・県などの補助金を活用しながら事業を実施するよう進捗してきた。</p>
<p><b>課題</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・藤久保小学校及び周辺の公共施設が同時に更新時期を迎えており、公共施設マネジメントの観点から「地域核の形成」、「施設の複合化・機能集約」、「公民連携の推進」が求められている。</li> <li>・施設整備においては、「複合化の効果の最大化」、「バリアフリー・ユニバーサルデザインへの配慮」、「防災拠点施設としての利用」、「新しい生活様式への配慮」、「財政負担の軽減」を重視することが求められている。</li> </ul>
<p><b>将来ビジョン(中長期)</b></p> <p>①三芳町第5次総合計画後期基本計画(2016-2023)(平成28年度策定)</p> <p>「みんなで未来を拓くまち」、「安全安心で幸せに暮らせるまち」、「緑と活力にあふれた魅力あるまち」</p> <p>②都市計画マスタープラン(2020-2040)(令和2年度策定)</p> <p>【藤久保地域の都市づくりの将来目標】多様な都市機能が集積した、地域拠点としての都市機能の充実と豊かな自然、賑わい、住宅が共にある地域</p> <p>「便利で快適な住宅系土地利用の形成をめざす」、「安全で利便性の高い生活のための都市整備」</p> <p>③藤久保地域拠点施設基本計画(令和3年度策定)</p> <p>【基本方針】</p> <p>「①公共施設等の複合化と安全安心で環境に優しいにぎわい・交流の場の創出」、「②機能連携に教育、子育て、芸術文化、健康・福祉のさらなる充実」、「③民間活力を導入した地域の活性化と財政負担軽減の両立」</p> <p>④三芳町子ども子育て支援事業計画【第2期】(令和2年3月策定)</p> <p>【基本理念】</p> <p>みんなで健やかに育てよう、三芳の子どもたち</p> <p>【基本目標】</p> <p>「1 地域で子育て支援をするために」、「2 子どもと親の健康のために」、「3 子供の心身の健康や健やかな成長のために」、「4 仕事と子育ての両立のために」、「5 子供が安心・安全な生活ができるために」</p> <p>⑤三芳町地域防災計画(平成31年3月策定)</p> <p>以下の施設が防災拠点に指定される(震災・風水害)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・藤久保小学校:指定避難所(収容人数:200人 ※体育館のみ)</li> <li>・藤久保公民館:要援護者優先避難所、広域避難者一時滞在施設(代替施設:藤久保小学校)</li> <li>・みらい広場:一時避難場所</li> </ul> <p>⑥立地適正化計画</p> <p>「拠点への都市機能集約と住み続けられる快適な住環境の創出」をまちづくりの方針として、藤久保地域拠点施設を中心に多様な都市機能をまちなかに集約し、生活サービス機能の維・持確保、地域経済の活性化、まちなかの魅力向上による子育て世代の呼び込むとともに、高齢者が安心して住み続けられるまちを目指す。</p> <p>⑦三芳町芸術文化推進基本計画(第1次)(令和4年-令和13年)</p> <p>「誰もが芸術文化にふれることのできるまち」、「創造力をはぐくみ未来をつくるまち」、「芸術文化を次世代につなげる心豊かなまち」を目標に、芸術文化を活用した総合的な施策を推進していくことで、誰もが生き生きと幸せに暮らせる芸術文化の薫る豊かなまちを実現する。</p>

**都市構造再編集支援事業の計画**

**都市機能配置の考え方**

本地区では、点在する藤久保小学校や保健センター、藤久保児童館など順次更新時期を迎える公共施設を複合化し一体で整備することで土地の高度利用を図り、行政サービスをはじめとして、文化交流機能などの中心的な都市機能の更新、強化を図る。地区内では近年2つの土地区画整理事業が完了し、子育て世代をはじめ、町内外から多くの住民が流入しているエリアであることから、有効に都市機能を配置することで将来にわたり良好な行政サービスや住環境を整備する。町内において、鉄道駅にも近く人口の集中する地区として、行政サービス・文化施設・子育て支援施設など各種サービスの都市機能の集積を図るとともに、様々な世代の住民が居住するエリアとして多様な居住ニーズに対応した居住環境を形成し、都市居住を集積していくため、病院、診療所、食料品が購買できる商業施設、保育所(園)、幼稚園(認定こども園)や、一定規模を超える商業施設などを対象として誘導施設を設定する。

**都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方**

■誘導施設：小学校・図書館(文化教育施設)、学童保育室・児童館(社会福祉施設)  
現在の藤久保小学校は、昭和45年に新築されてから50年以上が経過し建物各部の老朽化が進んでいる。また、その間の児童数増加に併せて渡り廊下等による増築を繰り返しており、校舎の複雑化が教育環境の低下を招いている。藤久保小学校周辺は、土地区画整理事業(富士塚拠点ゾーン地区都市再生整備計画(H26～H30)を含む)などにより新しく住宅等が建設されており、藤久保小学校の児童推計においても微増から横ばいを保つ想定となっている。町では藤久保小学校は引き続き必要な都市機能として現施設の課題や地域の課題を解決しながら複合化整備を実施する。複合化整備にあたっては、小学校周辺に立地し、老朽化の進んでいる学童保育室及び児童館を複合化して都市機能の集中を図りながら整備を行う。  
また、同様に、周辺に立地し、同様に更新時期を迎える図書館、公民館(高次都市施設)、保健センター、商工会館(社会福祉協議会事務所含む)を藤久保小学校敷地に複合施設として整備することで、土地の有効利用や機能の相互連携などによる整備の効率化と住民サービスの向上を実現し、財政負担の軽減を実現する。  
■高次都市施設：地域交流センター  
町内で最も利用者の多い藤久保公民館の機能を複合施設内に整備する。地域に愛され利用されている既存の藤久保公民館の機能はもとより、複合化される小学校や子育て支援施設、図書館などと連携し、地域の社会教育や文化芸術活動を支える全世代型の活動拠点となる施設を整備する。  
また、整備にあたっては藤久保小学校の特別教室などを学校開放を通して有効利用したり、複合化される他施設との相互利用や連携などを十分採り入れ、無駄のない整備を行う。  
外部の広場や共用部などの利用の幅も広げ、様々な世代の交流や新たな活動が生まれ、地域の賑わいや活性化に繋がる施設として整備する。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等  
なし

**目標を定量化する指標**

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
複合施設利用者数	人/年	公共施設等複合化による施設利用者数(図書館利用者数)	目標1 藤久保文化行政ゾーンにある公共施設等を複合化による、地域の活性化、賑わいの創出	130,542	R元年度	184,000	R9年度
周辺行政区域内人口	人	対象行政区(藤久保1区、2区、3区、5区、6区)内の住民基本台帳に基づく人口	目標1 藤久保文化行政ゾーンにある公共施設等を複合化による、地域の活性化、賑わいの創出	17,661	R4年度	17,900	R9年度
みらい通り・鎌倉通り交差点通行量	指数	交通量調査による歩行者交通量(令和6年度の通行量を1.0として指数化)	目標2: 多様な交流や活動を促す安心・安全な道路環境の改善	1.0 (令和6年度指数)	R6年度	1.05	R9年度
イベント参加団体数	団体/年	民間ノウハウを活用したイベントの参加団体(芸術文化推進や防災等)の数	目標3: 民間のノウハウを活かした地区の魅力の向上	0	R5年度	5	R9年度

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【目標1 藤久保文化行政ゾーンにある公共施設等を複合化による、地域の活性化、賑わいの創出】 複合施設に集約される様々な機能が互いに連携し、相乗効果を生み出すことで、公共サービスの充実・向上を図り、多様な公共空間の利用を推進する。</p>	<p>【基幹事業】(高次都市施設・地域交流センター) 地域交流センター 【基幹事業】(誘導施設・教育文化施設) 藤久保小学校 【基幹事業】(誘導施設・社会福祉施設) 学童保育室 【基幹事業】(誘導施設・教育文化施設) 図書館 【基幹事業】(誘導施設・社会福祉施設) 児童館 【基幹事業】(地域生活基盤施設) イベント広場 【基幹事業】(地域生活基盤施設) 地域防災設備(発電施設) 【提案事業】(まちづくり活動推進事業) エリアイベント事業</p>
<p>【目標2 多様な交流や活動を促す安心・安全な道路環境の改善】 藤久保地域は区画整理等による宅地開発が進行し、市街化が進んでいる地域であり、老朽化した既存の公共施設の更新と併せて、道路環境も改善することで、藤久保地域へのアクセス性向上、地域内の安心・安全な回遊性の向上を図り、多様な交流や活動を促進する。</p>	<p>【基幹事業】(道路)道路整備事業(基7) 【基幹事業】(道路)町道55号線付替え・拡幅歩道整備 【提案事業】(事業活用調査)事業効果分析業務(交通量調査・事後分析)</p>
<p>【目標3 民間のノウハウを活かした地区の魅力の向上】 複合施設の整備に当たっては、民間のノウハウや資金を活用する官民連携手法(PFI-BTO方式)の活用を前提として、設計・整備・運営・維持管理を一括で行うことができ、長期的に民間の高いサービス水準の提供を図り、まちの魅力向上を推進する。</p>	<p>【基幹事業】(高次都市施設・地域交流センター) 地域交流センター 【基幹事業】(誘導施設・教育文化施設) 藤久保小学校 【基幹事業】(誘導施設・社会福祉施設) 学童保育室 【基幹事業】(誘導施設・教育文化施設) 図書館 【基幹事業】(誘導施設・社会福祉施設) 児童館 【基幹事業】(地域生活基盤施設) イベント広場 【提案事業】(まちづくり活動推進事業) エリアイベント事業</p>
<p>その他</p>	
<p>【藤久保地域拠点施設基本計画策定における利用者・住民からの意見募集】 藤久保地域拠点の課題を利用者・住民目線から把握し、計画への反映を図った。</p> <p>(1)利用団体へのヒアリング調査 ○実施団体:ボランティア連絡会、協働のまちづくりネットワーク、公民館運営審議会、図書館協議会、男女共同参画推進会議、藤久保小学校PTA、老人クラブ連合会、区長会 ○ヒアリング事項 ・既存施設を利用する際に不便に感じる点 ・新しい施設で挑戦したい取組み ・公共施設が複合化した時に連携できるとよい施設</p> <p>(2)意見箱の設置、町公式SNSによる意見募集 ○実施時期・方法 ・第1回:2019年8月21日～2019年9月30日 意見箱設置6か所(三芳町役場、藤久保公民館、中央図書館、藤久保出張所、藤久保児童館、子育て支援センター) ・第2回:2020年9月1日～2020年9月30日 意見箱設置6か所(三芳町役場、藤久保公民館、中央図書館、藤久保出張所、藤久保児童館、子育て支援センター)、町公式SNSによる意見募集</p> <p>(3)みよしmachiJAM 団体やサークルなどの皆さんと町長が直接意見交換を実施</p> <p>(4)住民説明会・まちづくり懇話会 地域の住民に対し住民説明会・まちづくり懇話会を実施し、意見交換</p>	

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	7,170.0	交付限度額	3,577.0	国費率	0.499
---------	---------	-------	---------	-----	-------

(金額の単位は百万円)

事業	事業	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	交付期間内		交付対象事業費	費用便益比 B/C
					開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分		
道路	道路整備事業(基7)	三芳町	直	L=240m、W=16.0m	R6	R6	R6	R6	148.4	148.4	148.4		148.4	—
	町道55号線付替え・拡幅歩道整備	三芳町	直	道路128m、歩道225m	R9	R9	R9	R9	84.6	84.6	84.6		84.6	1.14
公園														
古都保存・緑地保全等事業														
河川														
下水道														
駐車場有効利用システム														
地域生活基盤施設	イベント広場	三芳町	直	1,140.20㎡	R6	R9	R6	R9	82.9	82.9	82.9		82.9	1.14
	地域防災設備(発電施設)	三芳町	直	3相 200V 150kVA	R6	R9	R6	R9	71.0	71.0	71.0		71.0	1.14
高質空間形成施設														
高次都市施設	地域交流センター	三芳町	直	1,814.24㎡	R6	R9	R6	R9	1,588.6	1,588.6	1,588.6		1,588.6	1.14
	観光交流センター													
	テレワーク拠点施設													
	子育て世代活動支援センター													
	複合交通センター													
誘導施設	医療施設													
	社会福祉施設	三芳町	直	599.37㎡	R8	R8	R8	R8	482.8	482.8	482.8		447.8	1.14
	教育文化施設	三芳町	直	8,486.41㎡	R6	R9	R6	R9	4,533.3	4,533.3	4,533.3		3,000.0	1.14
		三芳町	直	1,986.66㎡	R6	R9	R6	R9	1,730.7	1,730.7	1,730.7		1,730.7	1.14
	子育て支援施設													
	元地の管理の適正化													
基幹的誘導施設														
既存建造物活用事業														
土地区画整理事業														
市街地再開発事業														
住宅街区整備事業														
バリアフリー環境整備事業														
優良建築物等整備事業														
住宅市街地総合整備事業														
街なみ環境整備事業														
住宅地区改良事業等														
都心共同住宅供給事業														
公営住宅等整備														
都市再生住宅等整備														
防災街区整備事業														
復興促進事業														
エリア価値向上整備事業														
合計									8,722.3	8,722.3	8,722.3	0.0	7,154.0	1.14

事業	事業	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	交付期間内		交付対象事業費
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分	
地域創造支援事業														
事業活用調査	事業効果分析業務(交通量調査・事後分析)	計画区域内	三芳町	直		R6	R9	R6	R9	6	6	6		6
まちづくり活動推進事業	エリアイベント事業	計画区域内	三芳町	直		R8	R9	R8	R9	10	10	10		10
合計										16	16	16	0	16



藤久保地域拠点地区(埼玉県三芳町)

面積	99.8	ha	区域	三芳町藤久保の一部
----	------	----	----	-----------

