



# 扇町1号公園

## 民間活力導入に向けた サウンディング型市場調査

# 目次

1. 事業概要（対象とする公園の概要）
2. 周辺環境（どんな環境か）
3. 利用状況等（どんな利用形態か）
4. 公園の抱える課題（解決したい課題）
5. 今後の扇町1号公園整備について
6. 今後のスケジュール（整備スケジュール）
7. 事業者の皆さんへ（メッセージ）

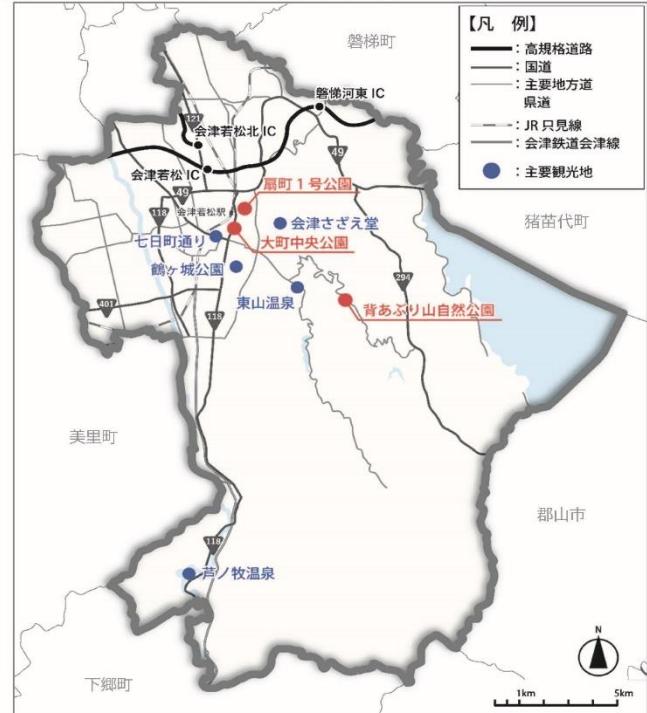
# 1. 事業概要

## はじめに

### 【会津若松市 概要】

- ・福島県の西部に位置しており、磐梯山や猪苗代湖など豊かな自然に囲まれた自然景観に恵まれたまちです。

- ・面積 382.99km<sup>2</sup>
- ・人口 109,493人
- ・世帯数 49,311
- ・観光入込客数 3,002千人(令和元年)  
2,626千人(令和6年)



- ・本ヒアリングにより、明らかにしたいこと。

**扇町1号公園において、官民連携の可能性調査、管理運営の可能性調査**

## その他

**上記、公園の賑わいの創出につながるアイディアをお聞かせください。**

# 1. 事業概要

## 扇町1号公園の概要

### 【公園概要】

- ・名称:扇町1号公園
- ・所在地:会津若松市扇町一丁目1番地
- ・公園種別:近隣公園
- ・供用開始年月:令和4年1月
- ・面積:13,318.59m<sup>2</sup>
- ・用途地域:第1種住居地域

### 【特徴】

- ✓ 本公園は、扇町地区画整理事業により新たに誕生した近隣公園で、会津若松駅から徒歩15分程度の位置に立地しています。
- ✓ 同区画整理事業区域内には、新たに9つの街区公園が整備予定であり、既存の公園も含めた、会津若松駅北側エリアの中心的な公園として機能することを期待しています。
- ✓ 現状、整地等は完了しているものの未整備となっていることから、今後の整備に向けて、令和4年9月～11月にかけて住民参加型の計画検討（ワークショップ）を行い、基本計画案を作成しました。



### 【周辺道路交通量について】（H27年交通量センサス）

- ・本公園は市街地に位置することから、自動車の往来が盛んなエリアであり、昼間12時間交通量は、国道118号で**17,280台**、県道64号は**20,314台**となっています。



出典：NTTイフランネット株式会社

#### 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）
	<b>合計 22,291台</b>
昼間 12時間	16,490台（小型車）
	790台（大型車）
	<b>合計 17,280台</b>
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）
	<b>合計 24,647台</b>
昼間 12時間	19,165台（小型車）
	1,149台（大型車）
	<b>合計 20,314台</b>
混雑度	0.96

# 1. 事業概要

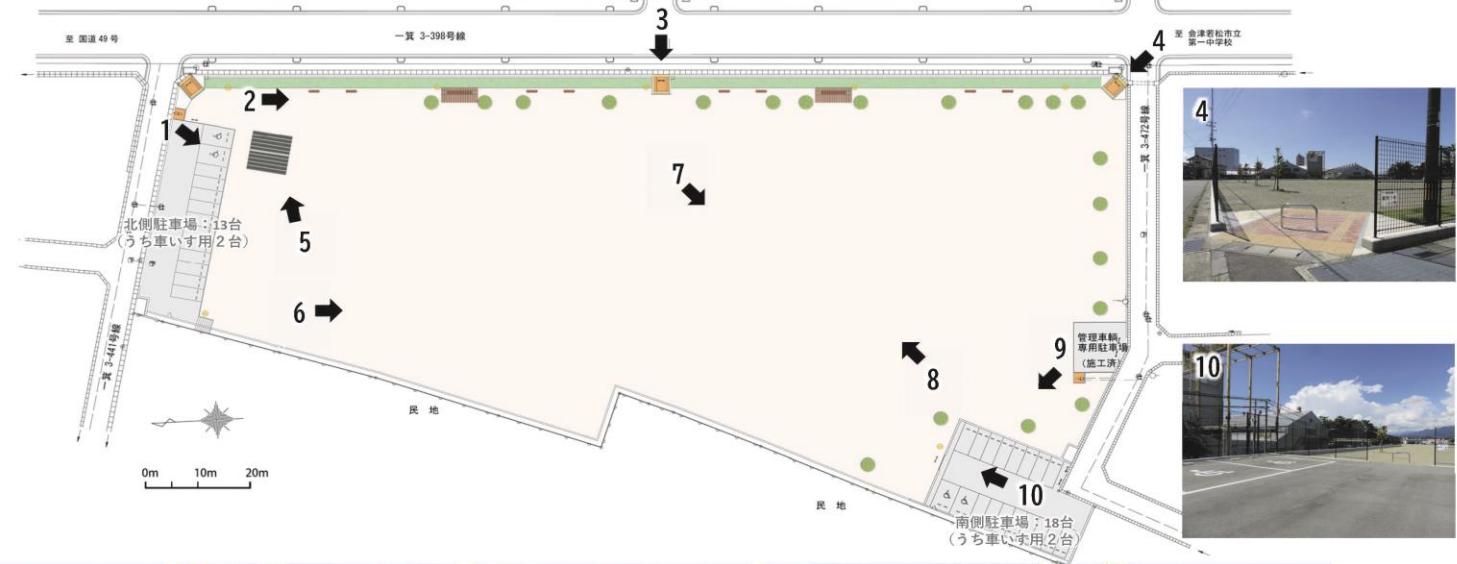
## 扇町1号公園の概要

### 【扇町1号公園の現状】

- 扇町1号公園は、区画整理事業により整地は完了しており、パーゴラ、四阿などの休憩施設や駐車場（計31台）等が整備済みとなっています。



主な公園施設	種類及び名称	数量
植栽	イロハモミジ	17本
休憩施設	パーゴラ	2基
	ベンチ	12基
	水飲み器	2基
その他	フェンス	191.0m
	フェンス	344.7m
	フェンス門扉	2基
	車止め	9基
駐車場	2箇所（計31台 うち車いす用計4台）	
管理車両専用駐車場	1箇所	
歩行者出入口	3箇所	
園灯	7基	



至矢吹町

# 1. 事業概要

## 扇町1号公園の整備方針

### 主なターゲット・利用シーンの想定

- 扇町1号公園の整備にあたり、ワークショップ結果から、主なターゲットと想定される利用シーン、またその実現に向けて必要な機能・性能について以下に整理した。

主なターゲット	想定される利用シーン	必要な機能・性能
近隣住民	<ul style="list-style-type: none"><li>犬などペットの散歩や、ウォーキング・ジョギング時の利用</li><li>「歳の神」など地域のお祭り、イベント時の利用</li><li>災害時における一時避難場所としての利用</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ 日常的に利用してもらいやすいウォーキング、ランニングコース等</li><li>✓ イベント時に利用できる空間等</li><li>✓ 災害時に一時避難場所として利用できる施設・設備等</li></ul>
ファミリー層(主に市内)	<ul style="list-style-type: none"><li>ピクニックや水遊びなどにおける利用</li><li>子どもが遊んでいる間の休憩、くつろぎ利用</li><li>キッチンカーなどイベント時の利用</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ 子どもがのびのび遊ぶことのできる空間等</li><li>✓ 子どもに視線が届きながらのんびりくつろげる空間等</li><li>✓ キッチンカーが出店可能なエリアなど、可変的に活用できる多目的な空間等</li></ul>
小学校高学年～中学生	<ul style="list-style-type: none"><li>野球、フットサル、バスケ等のボール遊び利用</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ ボール遊びを気軽に、かつ安心・安全に行うことができる空間等</li></ul>

### 【コンセプト】

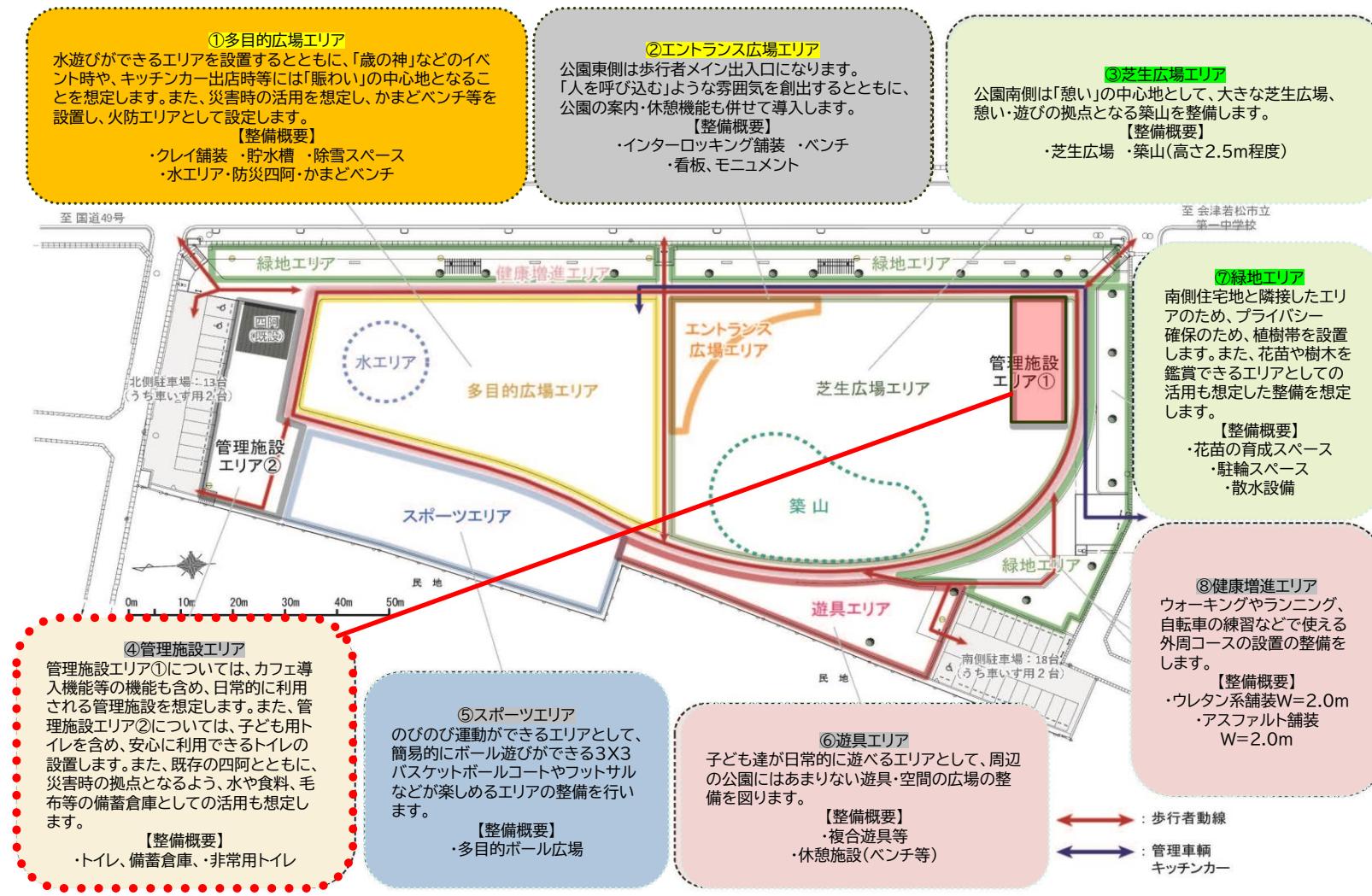
人々が四季を通じて気軽に集い、憩い、そして賑わう住民主体の公園

### 整備方針

- ①四季がはっきりした会津特有の気候を活かすとともに、「歳の神」などの催事・イベント時の活用により会津若松の四季を感じられる、一年を通じた「賑わい」の場を創出する。
- ②磐梯山の景観を中心に、本公園の「花・みどり・水景」により人々がくつろぐことができる「憩い」の場をする。
- ③会津若松駅周辺における屋外の「子どもの遊び場」拠点として、自然と触れ合い、のびのび遊ぶことのできる空間を創出する。
- ④周辺住民の日常的な「スポーツ・軽運動」の拠点として、誰もが通いやすい健康増進に資する空間を創出する。
- ⑤災害時には、地域の「一時避難地」として機能する「防災」活動の場を創出する。
- ⑥地域住民によるイベント・催事の開催や花苗等の管理など、地元住民が主体的かつ継続的に関わる場を創出する。

# 1. 事業概要

## 扇町1号公園の導入機能・想定施設



# 1. 事業概要

扇町1号公園イメージパース図

鳥瞰パース図



# 1. 事業概要

## 扇町1号公園イメージパース図

視点パース図①（芝生広場）



視点パース図②（噴水広場）



視点パース図③（多目的広場・スポーツ広場）

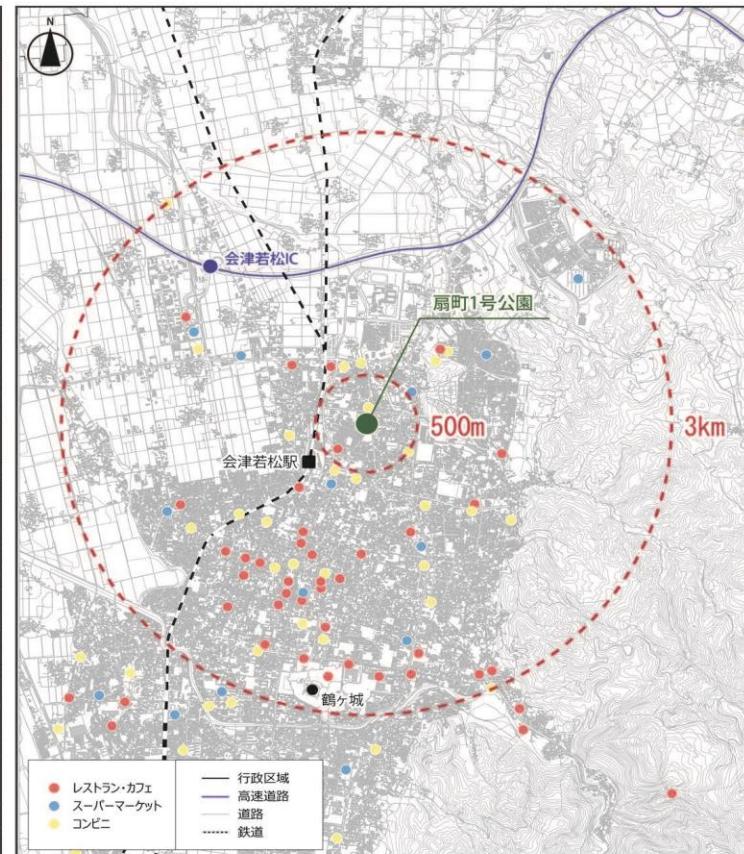
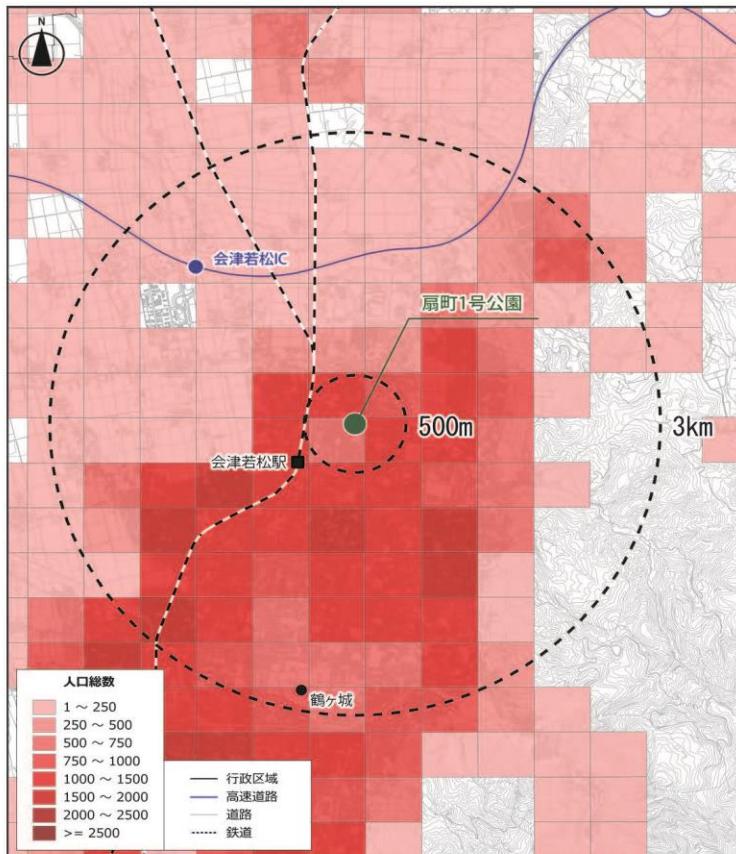


## 2. 周辺環境

### 扇町1号公園周辺の概要

#### 【周辺の世帯分布状況】

- 扇町1号公園は区画整理事業により整備された住宅街の中に位置する公園であり、本市のDID地区の北側に立地しています。



## 2. 周辺環境

### 法規制等

市街化区域に立地  
(第一種住居地域)

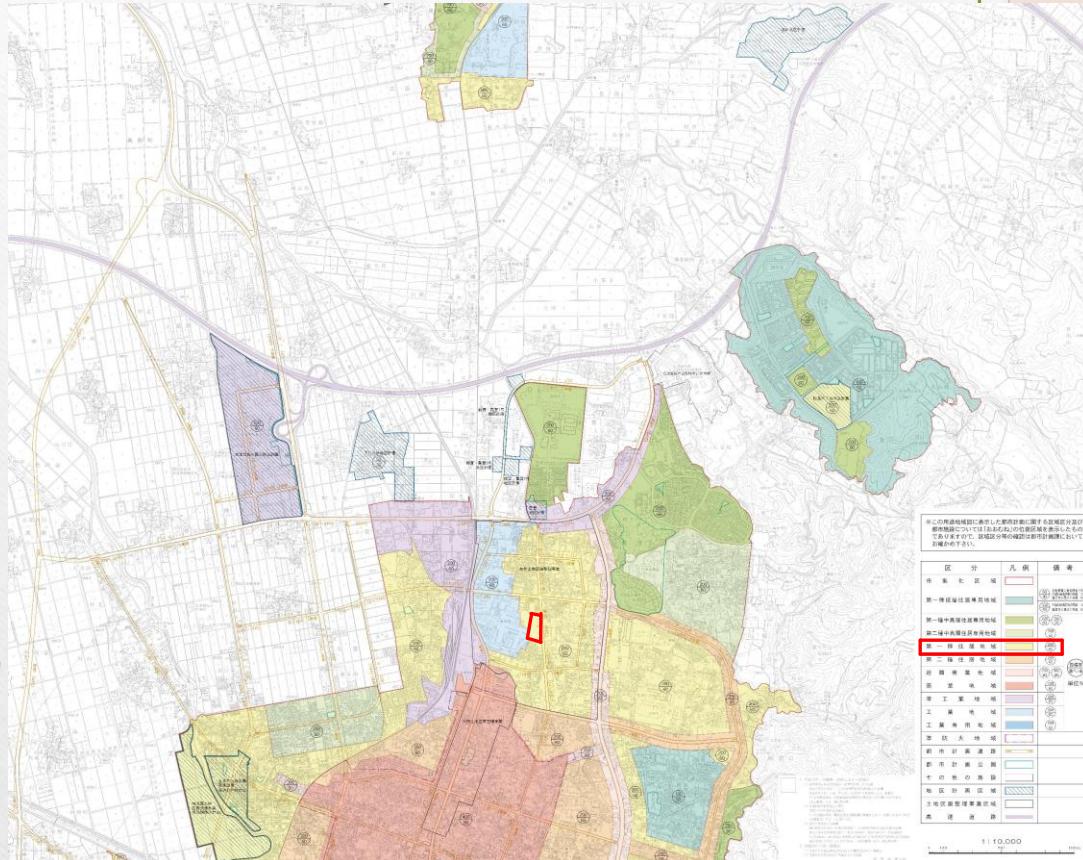


#### 【公園周辺】

- 飲食施設等の立地可  
(床面積3,000m<sup>2</sup>の建物  
まで、立地可。)

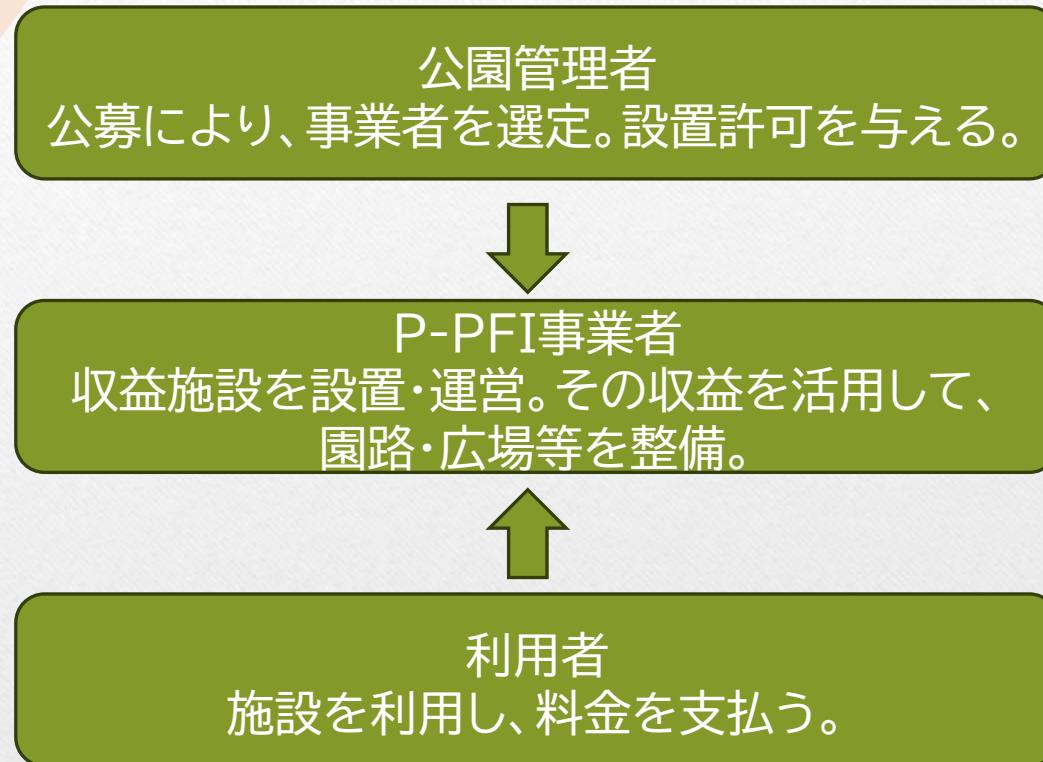
#### 【公園内】

- 飲食施設等の設置可



## コラム1

### 事業スキーム：Park-PFIがもたらす持続可能な官民パートナーシップ



#### 民間のメリット

##### 長期安定収益

最大20年間の事業期間により、  
安定した収益基盤を構築可能。

##### 自由度の高い事業提案

民間の創意工夫を活かした魅力的な施設・  
サービスを提案可能。

##### 制度的優遇措置

建ぺい率の緩和など、事業性を  
高める特例が適用。

## コラム2

では、扇町1号公園には、どの程度の建物が設置可能か。

### 扇町1号公園の建蔽率

#### 参考

注: 数値はすべて参考基準

最大34%	最大24%	最大12%*
特例 + 2% 仮設公園施設 (令6⑤)		
特例 + 10% 屋根付広場等高い開放性を有する建築物 (令6④)		
		*条例で上乗せ可
特例 + 20% 教養・文化施設等 ・文化財保護法に基づき指定された建築物 ・景観法に基づき指定された建築物 ・歴史まちづくり法に基づき指定された建築物 (令6③)		
		合計で+10%までの範囲で併用可
	特例 + 10% 休養施設、運動施設、教養施設 ・災害応急対策に必要な施設 ・都道府県立自然公園のための施設 (令6②)	特例 + 10% 公募対象公園施設※ （休養施設等に該当しないもの） (令6⑥)

通常建蔽率 2% 公園施設として設けられる建築物 (法4①本文)

公募対象公園施設のうち、休養施設等に該当するものは、令6②を適用

\*休養施設等に該当しない公募対象公園施設のみが設けられる場合に、条例で、公募対象公園施設について上乗せされた建蔽率に、高い開放性を有する建築物に係る建蔽率及び仮設公園施設に係る建蔽率をさらに上乗せすることも可能。

#### 建築面積/敷地面積

$$= 179\text{m}^2 / 13,318.59\text{m}^2 = 1.3\% \text{を想定。}$$

#### 適用例

休養所 (休養施設) 4% (令6②)	カフェ (公募対象公園施設) 8% (令6⑥)
仮設テント 2% (令6⑤)	屋根付き広場 10% (令6④)

休養施設等に係る建蔽率への上乗せ分により、屋根付き広場や仮設テントを設置可

× → 条例により	休養所 (休養施設) 12% (令6⑥)
	仮設テント 2% (令6⑤)
	屋根付き広場 10% (令6④)

休養施設等に該当しない公募対象公園施設の建蔽率のみで12%に達する場合、屋根付き広場や仮設テントの設置は不可

別途、条例で定めることにより、上乗せ可

#### パークPFIを活用した場合

残りの10.7%分が建築可能であるため、  
 $13,318.59 \times 10.7\% = 1,425.09\text{m}^2$   
の建物が設置可能。

※国土交通省HPより、引用。

### 3. 利用状況等

## 周辺道路の通行者数（ビッグデータによる利用分析）

- 集計方法：全人口推計値（未成年を除く）
- データ期間：2024/04/01～2025/03/31
- 時間帯：05:00～29:00
- 滞在時間：15分以上

—：1,915,417人

【内訳】

歩行者：127,631人

自動車等：1,787,786人



近隣には、高校や小学校等もあり、通行者は多い。

## 4. 公園の抱える課題

- 整備予定である施設に、バスケットボールコートや、フットサルコート等、スポーツ施設も含まれており、夜間、周辺住民からの苦情も想定される。
- 駐車台数が、北側13台、南側18台の計31台と比較的少ない。
- 日常的な休養・散策の利用がメインで、賑わいが欠如。



「駐車場が少ない」 「騒音が心配」 は事業者にとってリスク要因



一方で、メリットもあり、徒歩圏内に多くの住宅がある。  
公園西側へは、工場も隣接。付近には、学校も。  
駅から、1.0Km（徒歩15分）の好立地。



車以外の集客も多く見込める。

## 5. 今後の扇町1号公園整備について

### コンセプト

### 夏の猛暑・冬の積雪時にも遊べる公園

行政で  
実施

夏⇒噴水広場等で、水遊びが可能。  
冬⇒築山でのソリ遊び等が可能。

提案頂き  
たい部分

その他、公園で可能な水遊び等の避暑対策  
冬期間のかまくらづくりや、雪遊び等

特に

提案頂き  
たい部分

人の集まるようなコンテンツの提案もお待ちしております。  
さらには、..

- ①周辺の中高校生をターゲットにしたコンテンツ  
(店舗)の提案
- ②低価格、飲食、学習スペース等を提供(滞在型カフェ等)  
ドラックストアでは、手に入らないサービスの提供。

## 6. 今後のスケジュール

## ○役割分担表

年度	市	民間
令和8年度	扇町1～4号公園の遊具整備	
令和9年度	扇町5～12号公園の遊具整備	収益施設の検討
令和10年度～	扇町1号公園の施設整備 (トイレ・防災倉庫・噴水・バスケットゴール コート・フットサルコート等) 扇町1号公園以外の施設整備	収益施設の設置



## 7. 事業者の皆さんへ（メッセージ）

公園を活用した事業展開をしませんか。

メリット1：土地代が安い（1m<sup>2</sup>当たり年間3,600円）

メリット2：長期的な視点で、事業展開が可能

Park-PFI活用時：最長20年

通常の設置管理許可の場合：最長10年間

メリット3：人の集まる公共空間

最後に

扇町1号公園の他、本市の公園にかかる様々な公園利活用に関するアイディアお待ちしております。

行きたくなる公園にするために、居たくなる公園にするために、どんなことができそうか？

「あなた」の視点からご提案をお待ちしています

An aerial photograph of a Japanese city during spring. In the foreground, a traditional building with a dark tiled roof is surrounded by a moat and cherry blossom trees in full bloom. Behind it, a modern residential area with numerous houses and apartment buildings is visible, stretching towards the horizon. The city is built on a hillside, with roads and green spaces interspersed among the buildings.

# 公園から、まちの未来を動かす。

「私たちは、公園を単なる縁の空間ではなく、  
経済を活性化させ、コミュニティを育み、  
人々の暮らしを豊かにする『地域のエンジン』  
と捉えています。皆様のお力を貸しください。」