

越谷レイクタウン ～親水文化創造都市を目指して～

“Koshigaya Lake-Town” - Unite the New Town Development & the Reservoir Construction -

埼玉地域支社 ニュータウン業務部 事業計画第一チーム 斎藤 博丈

概要

本地区は、浸水対策を目的とした河川事業による調節池と土地区画整理事業による新市街地を一体で整備しており、広大な水辺空間と都市生活空間を融合した「親水文化創造都市」をキーワードに街づくりを進めている。

具体的には、整備中の調節池を暫定的に一般開放し、試行的に取り組んでいる水辺空間の利活用や、環境共生を先導するモデル街区での CO₂ 削減対策などについて紹介する。

キーワード：親水文化創造都市、調節池、土地区画整理事業、環境共生

1. 事業概要

越谷レイクタウンは、東京都心より北方約 22 km、埼玉県越谷市の東南部に位置する。(図 1)

地区の区域は東西約 1.5 km、南北約 1.5 km、面積約 225.6 ha、計画人口約 22,400 人の市街地と約 40 ha に及ぶ河川調節池を同時に整備する大規模なニュータウンであり、水辺環境と共生する良質な居住環境と多様な都市機能を併せ持つ「親水文化創造都市」を目指している。(図 2)

本事業は、都市基盤整備公団(現 独立行政法人都市再生機構)を施行者とする特定土地区画整理事業として、平成 11 年建設大臣(現 国土交通大臣)から事業認可を受け、造成工事に着手し、宅地造成、調節池掘削、鉄道高架化など様々な工事を実施してきた。

そして、昨年 3 月 15 日に地区のほぼ中央に JR 武蔵野線新駅「越谷レイクタウン駅」が開業し、同時に駅北側の幹線道路、公園及び調節池の一部を一般に開放するとともに、住宅の初期入居が開始され、「まちびらき」を迎えた。

地区全体の造成工事が完了し、換地処分がなされるのは平成 25 年度末を予定している。



図 1 位置図



図 2 地区全景 (平成 20 年 6 月撮影)

2. 事業の経緯

当地区の位置する埼玉県東南部地域は、中川・綾瀬川の流域にあり、これまで度々洪水被害にみまわれていた。東京郊外の住宅地として地域の市街化が進む中であって、洪水被害の軽減を図ることのできる河川調節池の必要性が高まっていた。

一方で、当地区は、地区中央を JR 武蔵野線が東西に貫き、東京外郭環状道路までわずか 5 km という交通アクセスに恵まれた立地条件にある。

これらの状況を踏まえて、治水安全性の向上を目指す河川調節池整備と水と緑に囲まれた住宅地や交通利便性の高い商業施設用地の整備を目指す新市街地と一体となって推進する全国でも例を見ない事業がスタートした。

3. 調節池の機能と水辺環境の整備

治水安全性を向上させる河川調節池「大相模調節池」には、大雨などにより地区北方の元荒川の水位が上昇した時に、導水路を通じて元荒川の水が引き込まれ貯留される。貯留可能な水量は約 120 万 t にも及び、貯留した水は、河川水位が下がった後に、地区南東端の排水路を通じて地区東方の中川に放流され、洪水調整を行う計画となっている。(図 3)

この調節池は、直接施行制度により河川管理者である埼玉県より施行同意を得て、都市機構が特定公共施設として整備している。

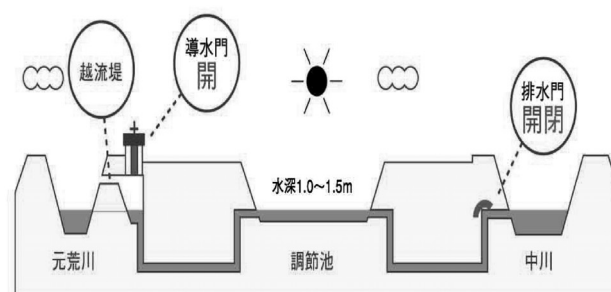
本来は、防災機能のために整備される調節池であるが、平常時には地域住民の憩いと活動の場となるよう、将来管理者である埼玉県及び越谷市との協議を踏まえて整備を行っている。

調節池の北側（東西方向 570 m、南北方向 470 m の大水面）は、現在一般に暫定開放して、試行的に利活用を行っており、栈橋を使ってカヌーやディンギー（小型のヨット）などが楽しめる空間となっている。また、水面を背にコンサートなどのイベントにも利用できる水上ステージも設置している。

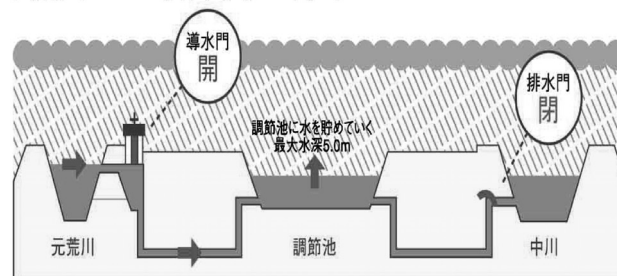
調節池の北西部には、水鳥を初めとする生物の生息に適した空間となるよう、一般の立ち入りを制限するビオトープゾーンを設け、環境活動の場としても利用可能となっている。

調節池の周囲には、車道を横断せずに水辺を回遊できる遊歩道「レイクサイドウォーク」（完成時全

平常時



大雨等による河川水位上昇時



河川水位低下後

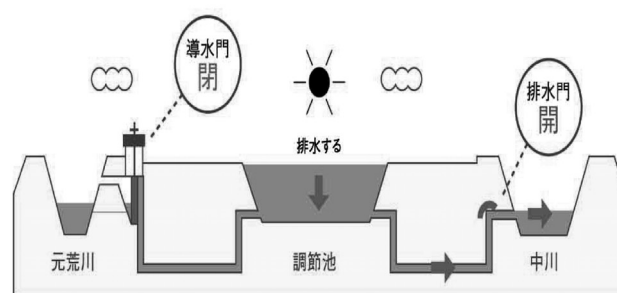


図 3 調節池のしくみ

周約 5.7 km) が整備中であり、ジョギングやサイクリングに利用できる予定である。(図 4)

4. 市民組織による活動

平成 16 年に将来の水辺の維持管理や運営等の環境づくりの確立、調節池の利活用によるコミュニティ形成の促進を目的として、地域住民、公募市民及び市民団体から構成される「水と緑の懇談会」が組織され、都市機構は事務局として側面から活動を支援した。

その後「懇談会」は発展的に解散したが、水辺の利活用ルールに基づき、自然環境の保全や環境学習、レクリエーションなどの活動を通じて、水辺における新しい生活環境の創造等を目的とする「越谷レイ

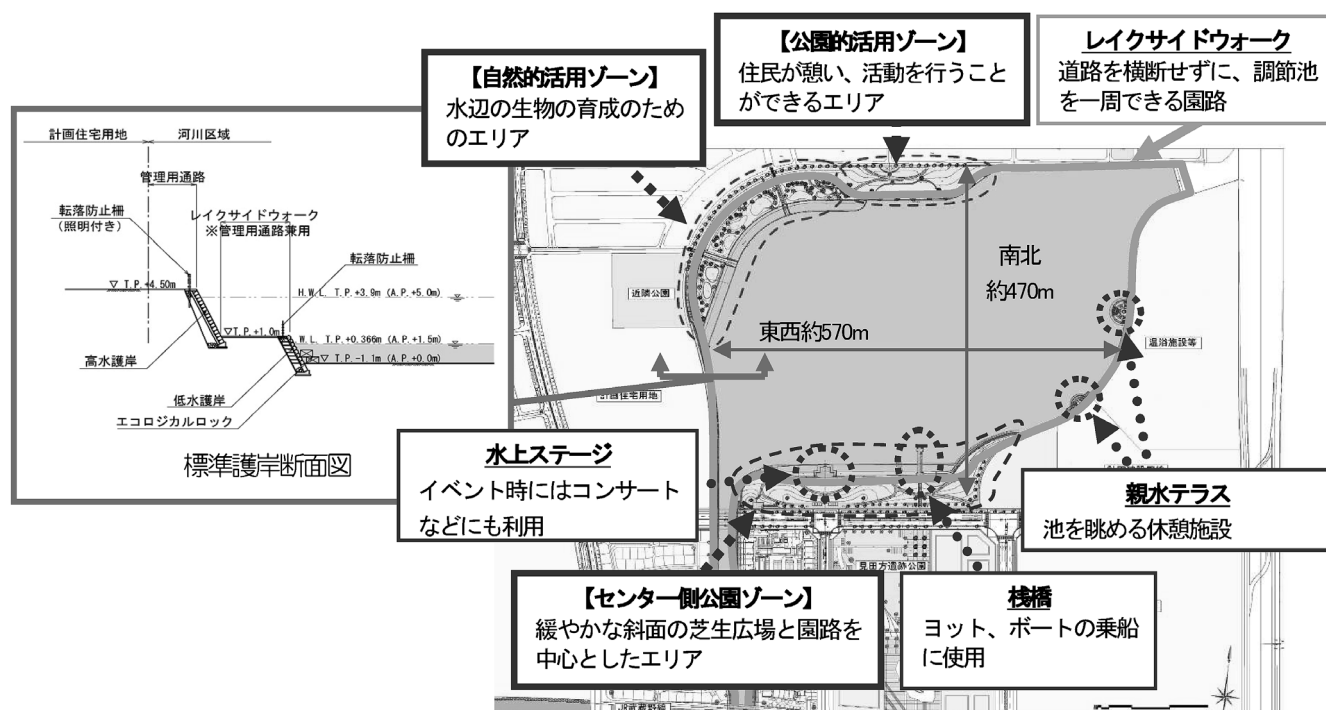


図4 調節池の利活用ゾーン

クタウンふるさとプロジェクト」が、平成19年6月に発足し、市民組織による活発な自主活動へと発展しつつある。

当組織は、昨年4月12、13日に開催された当地区のまちびらきイベント「オープニングフェスタ」にも参加し、ディンギー体験や浮島づくりなどを企画した。(図5、6)

今後、新住民を交えた地域コミュニティ促進の面からも、まちそだてへの積極的な関与が期待される。



図6 浮島づくり



図5 ディンギー

5. 環境共生を先導するまちづくり

1) 環境負荷の軽減

当地区では、環境共生を先導する都市として、これまで環境負荷の軽減に積極的に取り組んでいる。

駅前の歩道舗装材には、近隣の清掃工場で大量に発生する焼却灰をリサイクルしたインターロッキングブロックや保水性ブロックを使用している。(図7)



図7 リサイクル材の使用

また、環境共生を先導するモデル街区（集合住宅などで実施）では、機構が民間住宅事業者を公募する際に、以下の2点について環境面で配慮した建設計画を義務付け、面的な環境負荷軽減を誘導している。

- ①住宅の省エネルギー仕様として、次世代省エネルギー基準に適合
- ②省エネルギー仕様の設備等の導入により、街区全体でCO₂を20%以上削減
- ①については、以下のいずれかを満たした省エネルギー仕様とするよう規定している。
 - イ、「住宅の品質確保の促進に関する法律」による住宅型式性能認定「省エネルギー対策等級」の等級4（次世代省エネルギー基準）に認定された住宅
 - ロ、（財）建築環境・省エネルギー機構（IBEC）による次世代省エネルギー基準適合評価を受けた住宅
 - ハ、「住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主の判断の基準」で示す基準に適合する住宅

②については、断熱強化などの建物側での対策や高効率エアコンなどの省CO₂型設備を導入して、街区全体のCO₂排出量を削減し、導入するシステムによるCO₂排出量と、標準システムによるCO₂排出量とを比較することで定量評価を可能にしている。

なお、実際の工事着手にあたっては、事業者は事前に都市機構と実施設計について協議することとなっており、ここで、当初計画どおり環境負荷の軽減が図られているか、実効性を担保できる仕組みになっている。

2) 民間事業者の取り組み

a) 集合住宅

調節池に面した駅至近に立地する総戸数500戸の大和ハウス工業・大栄不動産による分譲マンションである。

日本最大規模の太陽熱利用システム（総面積約1,000㎡に及ぶ太陽熱パネル）をマンション街区全体へ面的に導入しており、日本で初めての事例となっている。

なお、当事業は平成18年11月に環境省新規モデル事業「街区まるごとCO₂20%削減事業」の第1号として採択されている。（図8、9）



図8 調節池に面する集合住宅

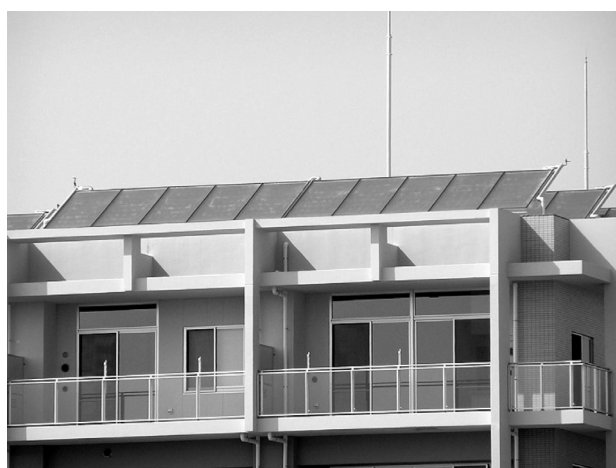


図9 屋上の太陽熱温水パネル

b) 大規模商業施設

商業施設面積約22万㎡、565の専門店からなる国大最大級のショッピングセンター「イオン レイクタウン」が越谷レイクタウン駅前に昨年10月2日に開業した。

環境に配慮した最新の技術や仕組みを体系的に取り入れた「エコストア」であり、国内商業施設最大

の太陽光発電（総面積 4,000 m² のソーラーパネル：図 10）や省エネルギー器具を設置するなど、同規模のショッピングセンターに比べ 20% の CO₂ 排出量を削減できているとしている。



図 10 ソーラーパネル

また、今後予定の電気自動車発売に先駆け、国内商業施設で初めて電気自動車の「急速充電ステーション」が設置されている。（図 11）



図 11 電気自動車と急速充電ステーション

6. おわりに

地球温暖化対策として抜本的に CO₂ を削減するためには、個別・単体の対策のみならず、面的な対策が不可欠であり、今日では都市政策として環境対策に取り組む姿勢が強く求められている。

越谷レイクタウンは、駅を拠点とした利便性の高い街であるとともに、人や環境を大切にしたい水辺のライフスタイルを享受できる街である。

池の水面とそれを取り巻くやすらぎの空間がこの街のシンボルとなり、人と水と緑が触れ合うことでコミュニティが醸成され、潤いのある質の高い居住環境となるよう今後も街づくりを進めていきたいと考えている。