

# 大相模調節池水辺活用調整協議会

## 第4回協議会

日時：令和5年1月27日（金）午後4時から

会場：水辺のまちづくり館

### 次 第

1、開会

2、あいさつ

3、議事

(1) 事業計画素案について

4、その他



埼玉県「Next川の再生・水辺 d e ベンチャーチャレンジ」

越谷市「元荒川/大相模調節池 水辺 d e ベンチャー計画」

**(仮称) 大相模調節池河畔 水辺活用プロジェクト  
事業計画 (素案)**

2023年1月27日 (金)

イオンモール株式会社  
レイクアンドピース株式会社

Life Design Developer



イオンモール株式会社

# 目次

1. 事業の目的と事業区域
2. 事業方針
3. 全体イメージ
4. 各エリアの事業計画
5. 全体スケジュール
6. 運営体制
7. 地域との相乗効果を目指して
8. 地域との連携による魅力向上の取り組み
9. 魅力の発信

# 1. 事業の目的と事業区域

- ・ 事業区域（都市・地域再生等利用区域）：約31,000㎡

## <都市・地域再生等利用区域>

- ・ 大相模調節池の管理者は埼玉県
- ・ 越谷市が「都市・地域再生等利用区域」として県から占用

## <事業目的と経緯>

- ・ 大相模調節池の水辺空間を活かした地域の活性化
- ・ 水辺空間における民間資金や経営ノウハウの活用による「官民連携」の整備推進
- ・ 越谷市が民間事業者を公募し選定
- ・ 2022年8月27日に越谷市と水辺活用に関する基本協定を締結



## 2. 事業方針

### 水辺活用の4つの事業方針

#### 良好な水辺と都市空間の形成

大相模調節池をはじめ、既存ストックを活用し、より快適な都市空間の形成。

#### にぎわいの創出

飲食店や売店等の施設整備のほか、水辺を活用したイベント等の企画・運営による、にぎわいの創出。

#### 地域との連携による魅力の向上

官民連携や市内事業者とのパートナーシップを構築し、水辺の魅力の向上。

#### 魅力の発信

水辺の活用等に関する情報を発信し、水辺や地域の魅力が広く認知され、共感を生む取り組み。

## 2. 事業方針

### 目指すべき姿・コンセプト

#### 目指すべき姿

#### 次世代型“水郷こしがや”

#### 越谷レイクタウンのブランド形成によるシビックプライドの醸成

- 住民の“健康”と“エコ”の意識に変化をもたらすサステナブルな場所
- 地域住民や来訪者のコミュニティ形成のハブとなり、新しい体験を創出する場所
- 新規事業や新たな連携により、越谷市内における経済循環が実現される場所
- 来訪者が越谷レイクタウンならではの体験・体感をする場所
- 美しい自然環境やサンセットのもと心地よくくつろぎ時間を過ごせる特別な場所

#### コンセプト

「越谷スタンダード」を生み出す水辺にぎわい拠点

# Fit the Piece of LAKE



### 3. 全体イメージ

#### 水辺の活用イメージ



### 3. 全体イメージ

#### 水辺の利用イメージ

A：飲食店を中心とした店舗エリア

● 水上デッキの整備・店舗出店

C：地域交流拠点エリア

● 施設整備・店舗出店

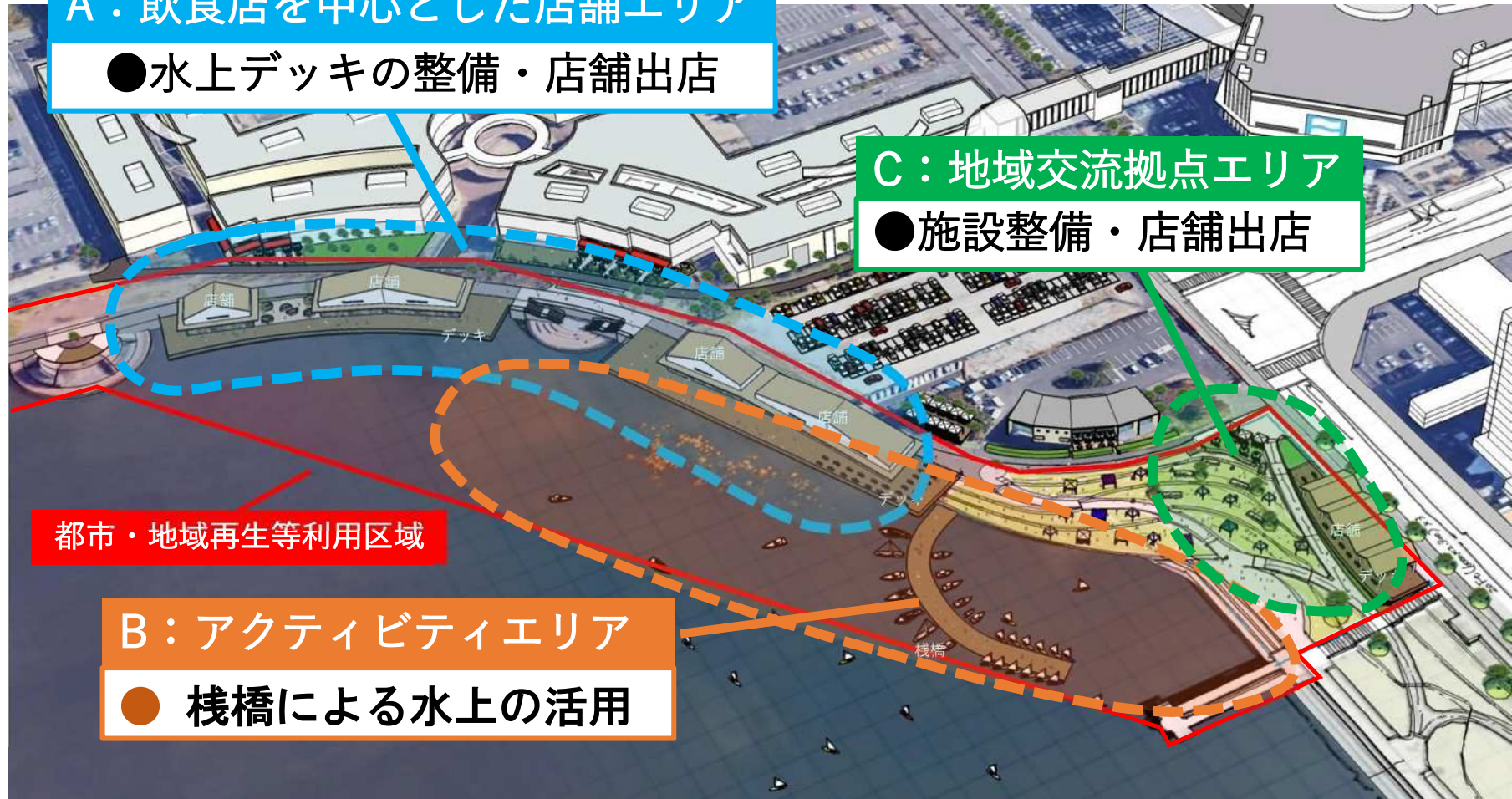
都市・地域再生等利用区域

B：アクティビティエリア

● 栈橋による水上の活用

● 埼玉県との  
連携による整備

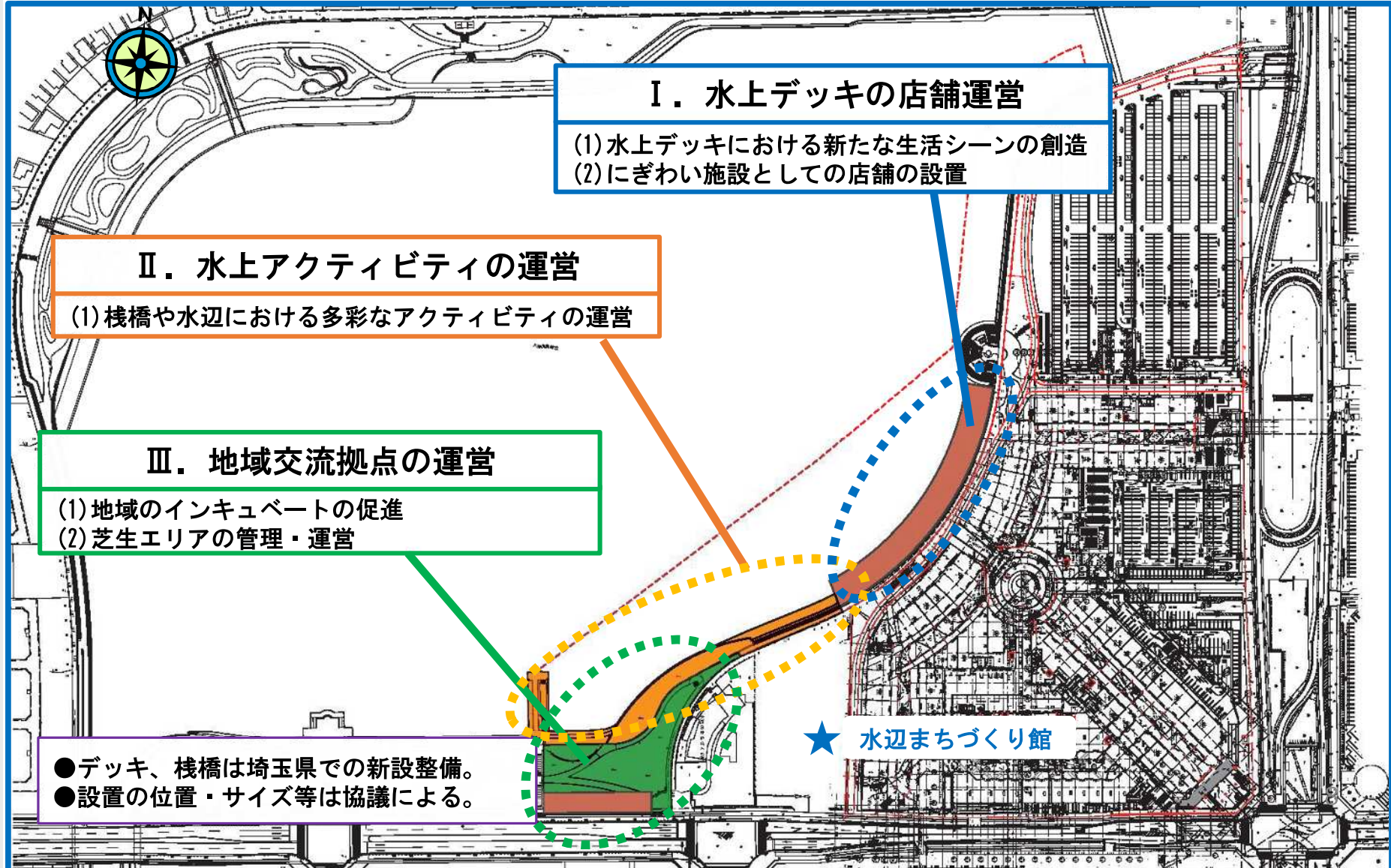
※デッキ、栈橋は埼玉県による新設整備。  
設置の位置・サイズ等については、今後協議。





### 3. 全体イメージ

#### エリア別の運営イメージ



## 4. 各エリアの事業計画

### I. 水上デッキの店舗運営

(1) 事業テーマ ・ 水上デッキにおける新たな生活シーンの創造

目  
標

・ 水辺の季節や時間により変化する風景や景色を楽しめる水上デッキ空間の創出

実  
施  
方  
針

- ① 季節や時間で変化する風景を楽しめる水上デッキ空間の創出
- ② 水辺のオープンで開放性のある環境づくり
- ③ 水辺との親和性に配慮し、自然の優しさのを感じられる環境づくり
- ④ 夕焼け等の眺望に配慮したデッキや建物の空間づくり
- ⑤ 人が心地良く憩うためのファニチャー等によるたまり場の演出

▼イメージ



## 4. 各エリアの事業計画

### I. 水上デッキの店舗運営

#### (2) 事業テーマ ・ にぎわい施設としての店舗の設置

#### 目標

- ・ 湖畔にせり出す水上デッキ上に、飲食や物販等の店舗を建物を配置し、地域のにぎわいとなる施設整備

#### 実施方針

- ① 大相模調調節池の湖畔風景に配慮した建物規模や高さ
- ② 建物の意匠・形態、サイン・照明等の水辺環境との調和
- ③ 地域の要望が多いカフェ等、水辺環境に合ったテナント誘致
- ④ オープンな軒下を活かしたテーブル席の配置
- ⑤ 車いすやベビーカー等に配慮したユニバーサルデザイン

#### ▼イメージ

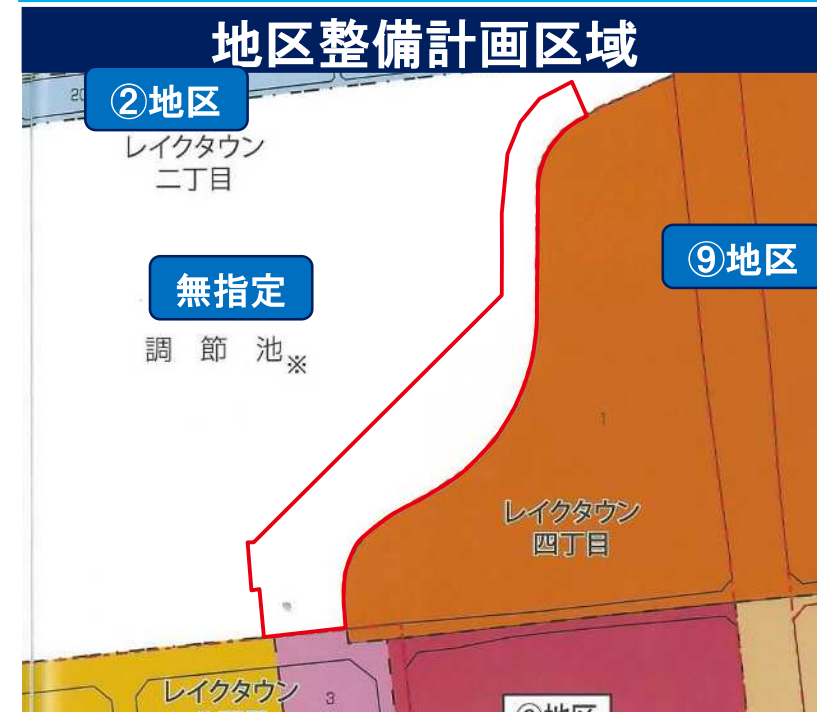


# 現状：都市計画制限

項目	河川区域	商業用地
用途地域	一低専	近商
防火地域	準防火地域	防火地域
建ぺい率	40%/60%	80%/200%
絶対高さ	10m	—

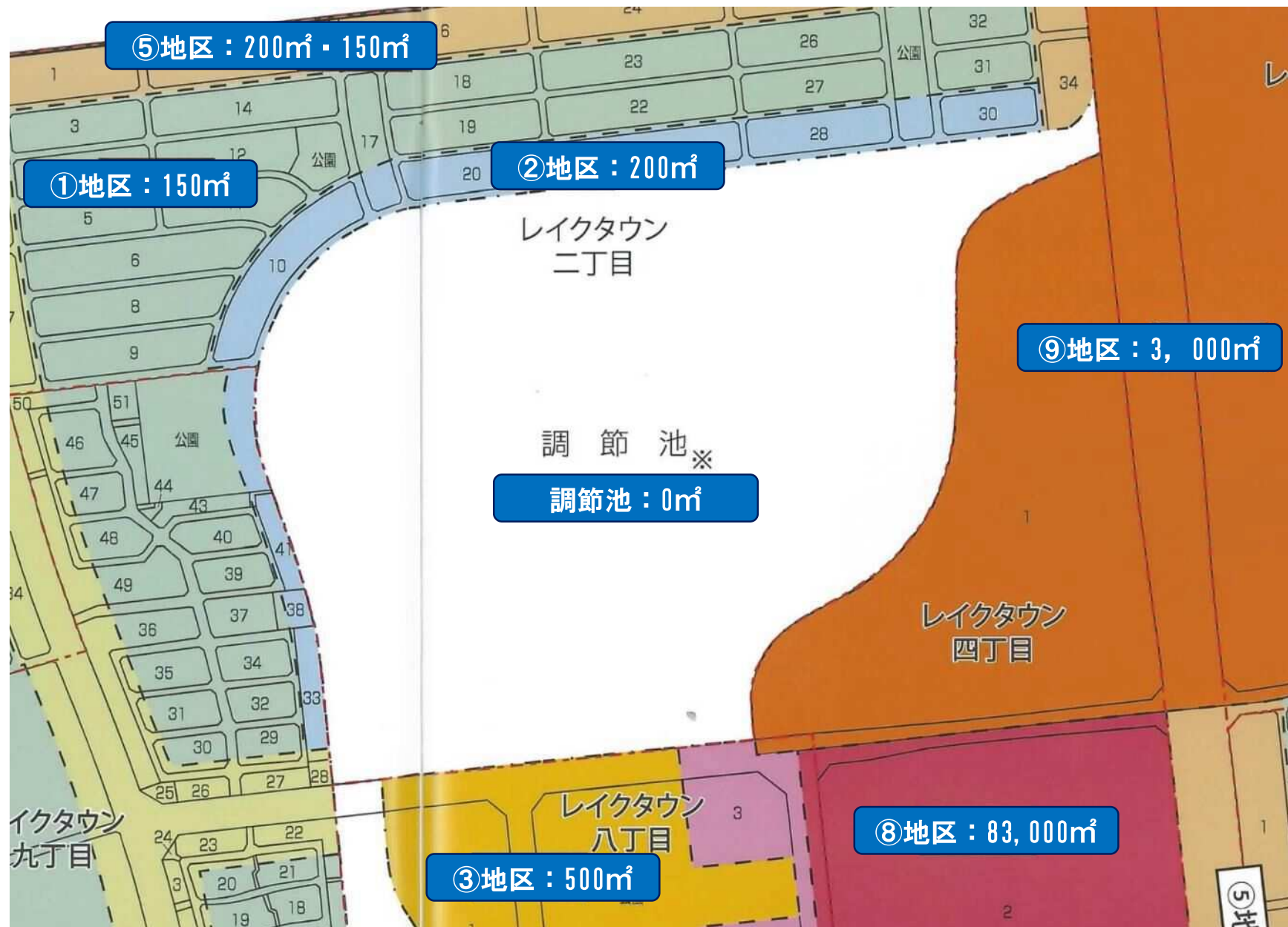


- ②地区 地区整備計画
- 敷地の最低：200㎡
- ⑨地区 地区整備計画
- 用途制限：住宅系、マージャン系不可
  - 敷地の最低：3,000㎡
  - 壁面位置：2m以上
  - 高さ制限：8階まで



都市・地域再生等利用区域

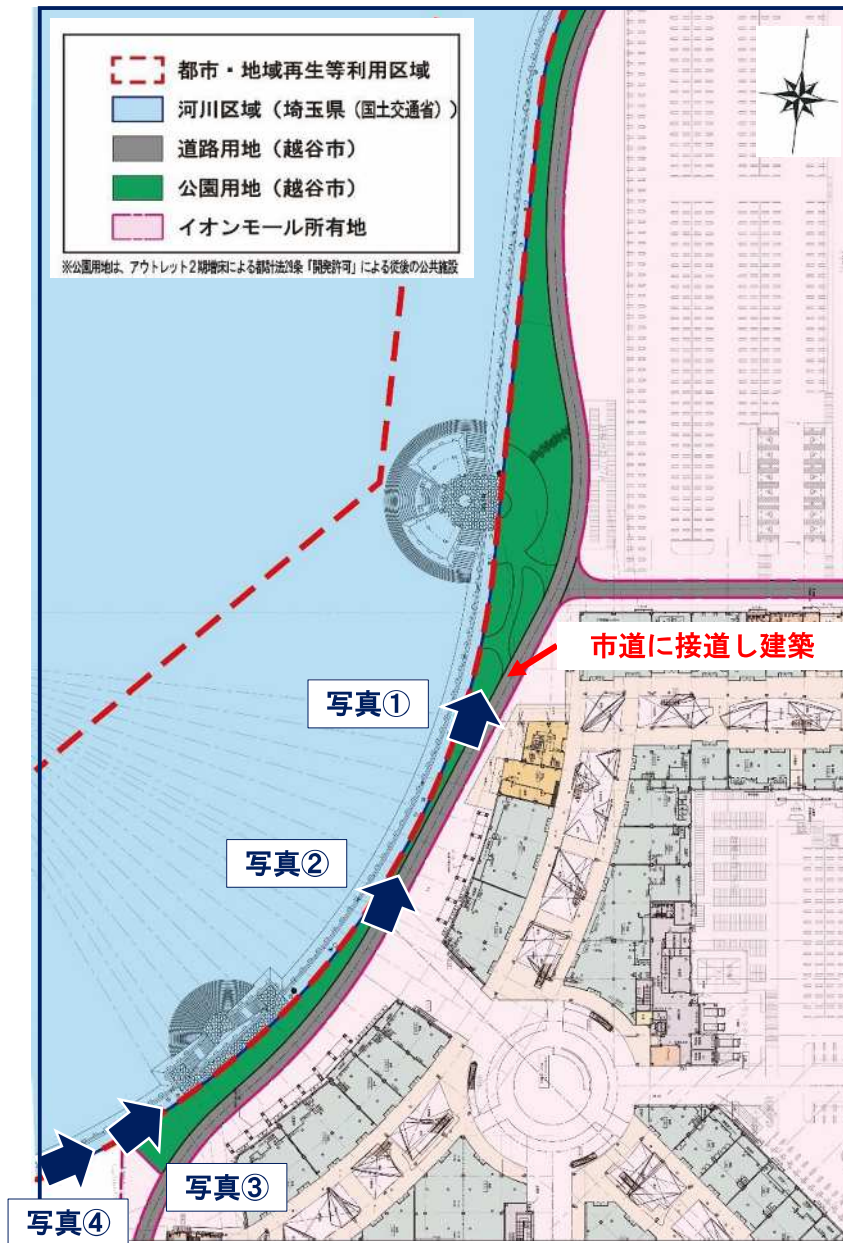
# 地区整備計画における最低敷地面積



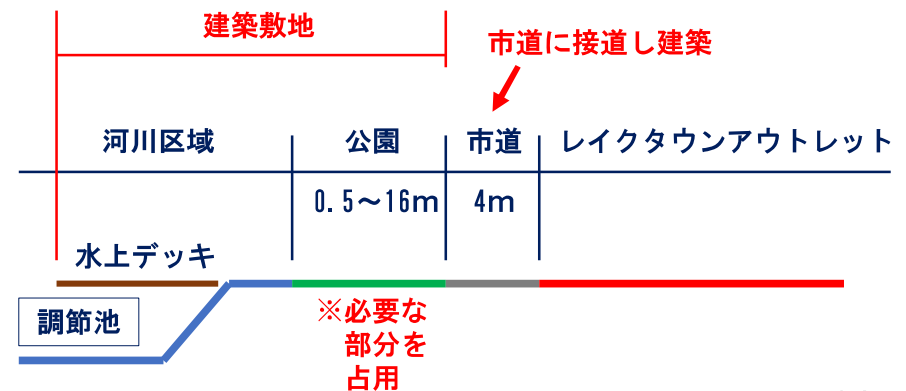
# 水辺デッキの建築条件の方向性

項目	適用条件	建築条件
用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一種低層住居専用地域 店舗は不可</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築基準法48条 ただし書きで解除</li> </ul>
敷地の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> <li>0㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>200㎡以上 (周辺との調和)</li> </ul>
容積率の最高限度	<ul style="list-style-type: none"> <li>各地区に属する敷地面積で按分</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>60% (一種低)</li> </ul>
建ぺい率の最高限度	<ul style="list-style-type: none"> <li>各地区に属する敷地面積で按分</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>40% (一種低)</li> </ul>
壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>各々の地区の制限を受ける</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2m (商業側)</li> </ul>
高さの最高限度	<ul style="list-style-type: none"> <li>各々の地区の制限を受ける</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>10m (軒高7m)</li> </ul>
垣又はさくの構造制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>各々の地区の制限を受ける</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区計画に準ずる</li> </ul>
形態又は色彩その他の意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>各々の地区の制限を受ける</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺との調和</li> </ul>
防火地域・準防火地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物が跨る場合⇒防火地域</li> <li>建物が準防火地域を超えない場合⇒準防火地域</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>左の通り</li> </ul>

# 現況

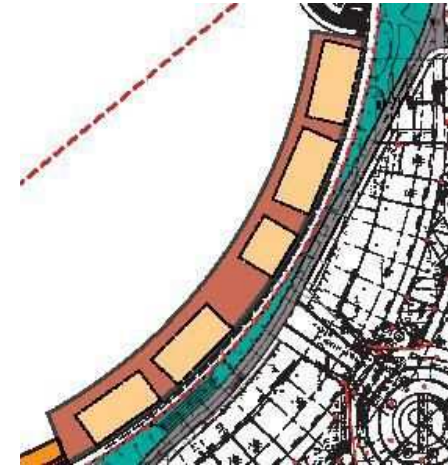


## イメージ断面

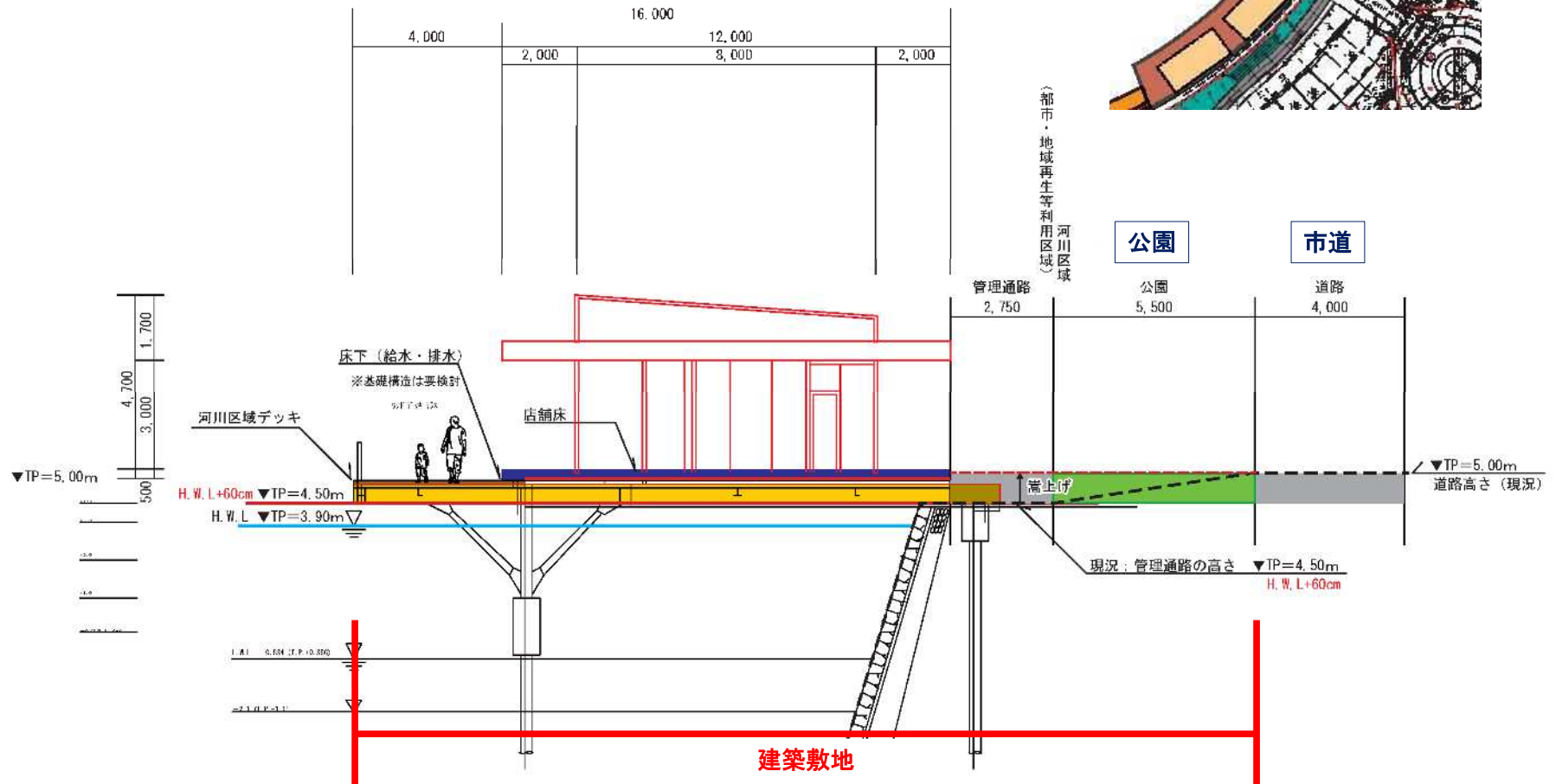


# 水上デッキの建築イメージ

## ▼水上デッキの配置イメージ



## ▼水上デッキの店舗 配置イメージ





## 4. 各エリアの事業計画

### Ⅱ. 水上アクティビティの運営

#### (1) 事業テーマ ・ 棧橋や水辺における多彩なアクティビティの運営

#### 目標

- ・ レイクアンドピース株式会社と連携し、地域団体等が参画できる仕組みを作り、アクティビティの持続的な運営

#### 実施方針

- ① レイクアンドピース株式会社と連携し、運営組織体制の形成
- ② 地域団体や新規参入企業とのコラボレーションによるアクティビティの実施
- ③ 既に実績のあるボート、カヌーやSUPの運営
- ④ 新たな着地型コンテンツ及びイベント等の企画の検討・実施
- ⑤ 季節ごとのイベントの企画の検討・実施

#### ▼イメージ

ボートやカヌー



SUP



## 4. 各エリアの事業計画

### Ⅲ. 地域交流拠点の運営

#### (1) 事業テーマ ・ 地域のインキュベートの促進

#### 目標

- ・ 地域の創業者が試験的に店舗・スペースを設置し、越谷市のインキュベートを促進

#### 実施方針

- ① 水辺資源を活用した創業や事業拡大の企業を育成
- ② コワーキングスペースを設置し若手実業家のスタートアップを支援
- ③ 越谷市の人とモノが集まる交流拠点の整備
- ④ 越谷市の伝統工芸や文化との融合によるアートによる情報発信
- ⑤ 起業家のための創業支援モデルの構築

## 4. 各エリアの事業計画

### Ⅲ. 地域交流拠点の運営

#### (2) 事業テーマ ・ 芝生エリアの運営

#### 目標

- ・ レイクアンドピース株式会社と一体となり、芝生エリアにおける季節や時間の変化を感じられる運営

#### 実施方針

- ① レンタルアイテムの常設化を行い、水辺での新しいシーンを創出
- ② 音楽・文化・芸術に触れる期間を増やし、地域文化の振興に貢献
- ③ アートによるイベントにより地域のブランディングの向上
- ④ 散策やサイクリングのスポットの設置

#### ▼イメージ



## 4. 各エリアの事業計画

### 安全・安心な運営管理

#### 目標

- ・ 大相模調節池の貯留機能を保全しつつ、水上デッキと店舗、地域交流拠点における安全・安心な運営管理

#### 実施方針

- ① 大相模調節池の貯留容量を保全
- ② 水上デッキ等の水際は景観に配慮しつつ安全管理の実施
- ③ イオンレイクタウンと一体に清掃管理を行い、清潔な環境を維持
- ④ 建築工事や関係整備に当たっては、安全な施工管理の実施
- ⑤ 万が一、人命救助が必要な時のための緊急対応の体制づくり
- ⑥ 地域の方々の意見に合った大相模調節池の利用ルールづくり

## 4. 各エリアの事業計画

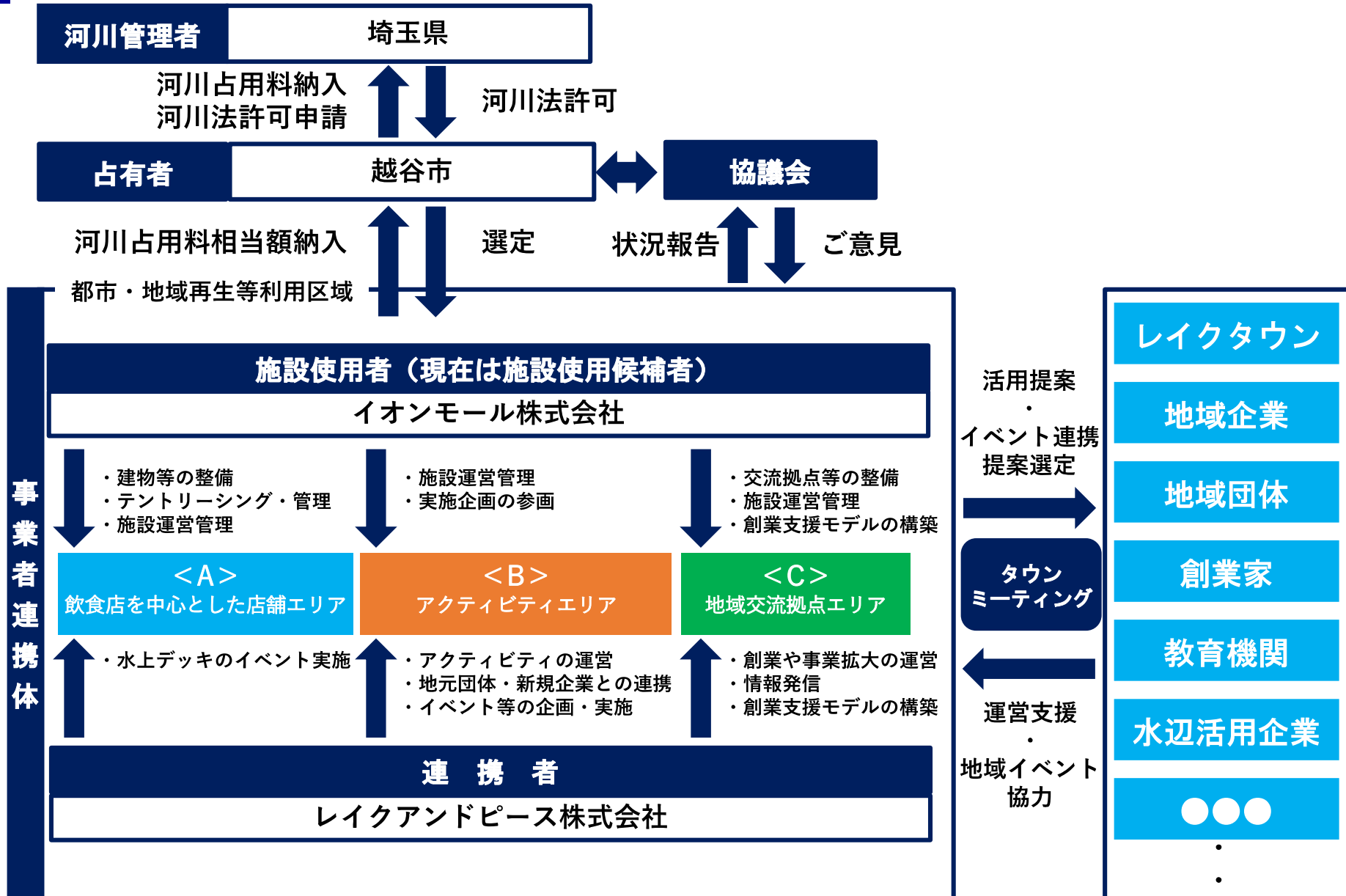
### 事業の実施に必要な施設

施設項目	関連する事業	施設の概要 (仕様等)	実施主体	整備時期
A. 水上デッキ整備	Iー(1)、Iー(2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 調節池にせり出した水上デッキ</li> <li>・ 店舗が建築可能なデッキ</li> <li>・ 水際の安全柵の設置</li> <li>・ 河川区域外の機能維持のための整備</li> </ul>	埼玉県	2023年度～ 2024年度
B. 水上の店舗の建築	Iー(1)、Iー(2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 店舗の建築</li> <li>・ ファニチャーの整備</li> </ul>	イオンモール	2024年度～ 2025年度
C. アクティビティの水際整備	IIー(1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 水にふれあえる護岸の拡張</li> <li>・ 水上アクティブのための新栈橋の整備</li> </ul>	埼玉県	2024年度～ 2025年度
D. 芝生の店舗利用の地盤整備	IIIー(1)、IIIー(2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ デッキ又は盛土による建築可能な地盤整備</li> </ul>	埼玉県	2023年度～ 2024年度
E. 交流拠点の建物の建築	IIIー(1)、IIIー(2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 交流施設の建築</li> <li>・ コンテナショップの設置</li> </ul>	イオンモール	2024年度～ 2025年度
F. 芝生エリア等の一部の平面化整備	IIIー(1)、IIIー(2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ イベントエリアの整備</li> <li>・ 休憩や憩いの場の整備</li> </ul>	埼玉県	2024年度～ 2025年度
G. 関連整備	Iー(1)、Iー(2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 店舗敷地の手前までのインフラの埋設整備</li> </ul>	越谷市	2024年度～ 2025年度

## 5. 全体スケジュール

	2022年度	2023年度	2024年度	2025年	備考 (施設項目)
計画策定	●8/27 基本協定書の締結 (市・AM) 1月 3月 素案 案 ● 事業計画の策定	● 計画	● 施設使用契約書の締結 (市・AM)	開業	
デッキ等の整備		デッキ等の整備			埼玉県 (A・C・D・F)
店舗等の整備		設計・協議	店舗等の整備		イオンモール (B・E)
関連整備			関連の整備		越谷市 (G)
協議会	● ●	● ●	● ●	●	年2回程度

# 6. 運営体制



# タウンミーティングの報告

- ・レイクタウンの地域の方々に集まって頂き、タウンミーティングを実施。

## 第1回

- ▼日 時 2022年12月9日（金）  
19:00～20:30
- ▼場 所 水辺のまちづくり館
- ▼内 容
  - ・企画提案内容の概要説明
  - ・グループセッション（4班）と発表
- ▼テーマ
  - ・水辺でこんな事出来たら良いな！
- ▼参加人数 20名



## 第2回

- ▼日 時 2023年1月21日（土）  
18:30～20:30
- ▼場 所 水辺のまちづくり館
- ▼内 容
  - ・前回の振り返り
  - ・水辺の利活用について
  - ・グループセッション（4班）発表
- ▼テーマ
  - ・冬の水辺でこんな事してみたい！
- ▼参加人数 18名





# 第1回レイクタウンミーティング 振り返り



## A班

春：結婚式、子供たちが回遊する魚とかけっこ

夏：ランタン見ながらビールを飲む、レイクサイドウォーク、蘇った古代ハス、祭り、コシフェス

秋：アーバンスポーツ

冬：子供たちと夕方に芝生の上で暖をとりながら音楽を楽しむ、

通年：水族館、植物園、ZIPライン、カフェ（スペシャルなカフェ、既存を活かす建物、動ける建物で作る）指輪+幸せの鐘、イルミネーション、スケボーなどの若者スポーツ



## B班

春：桜の木でお花見、アートギャラリー、カフェ

夏：水辺で参加自由釣り大会、野鳥観察、学び外来種

秋：花火、もちつき

冬：

通年：水上で友人とBBQ

# 第1回レイクタウンミーティング 振り返り



## C班

春：水質を綺麗にしたい、カヌーやSUPでガイドツアー→南池に行く、期間限定で釣り、早朝カフェ、陽の光を浴びれるレンタルスペース、ほしは見えないけど大きなスクリーンで映画を皆んな、子供たちと一緒にランニングウォーキング

夏：ヨガ、水質きれい

秋：

冬：



## D班

春：犬とたわむれる、キャンプ、車中泊、カフェ

夏：アート、フリーマーケット、家族と夏祭り、子供とジョキング

秋：楽市楽座、ライブシアター、人が集まればライブラリー

冬：お酒を飲む、ピクニック、地元のパンやコーヒーなどを飲みながら心地よい時間を過ごす

## 1 2月のタウンミーティングであったこと

## ① こんなこと、こんなシーンを楽しみたい！！

水上・水際

カヌー、SUP、釣り

スポーツ

ランニングウォーキング、ヨガ、ZIPライン

宿泊

キャンプ、車中泊

フェス系

映画、音楽フェス、越谷だるまフェス

学び

野鳥観察、外来種を学ぶ

にぎわい

フリーマーケット、朝市

イベント

お花見、祭り、結婚式、花火、もちつき、ダンス大会

シーン

ピクニック、犬とたわむれる、お酒を飲む、ランタン見ながらビールを飲む、写真を撮る

## 1 2月のタウンミーティングであったこと

## ② こんな場所や施設があると良い！！

店 舗

カフェ（スペシャルなカフェ、移動式店舗）、  
水上バーベキュー、レンタルスペース

文化芸術

アートギャラリー、ライブラリー、水族館、植物園

スポーツ

スケボーなどの若者スポーツ、アーバンスポーツ

モニュメント

指輪＋幸せの鐘

## ③ こんな環境になる、こんな環境があると良い！！

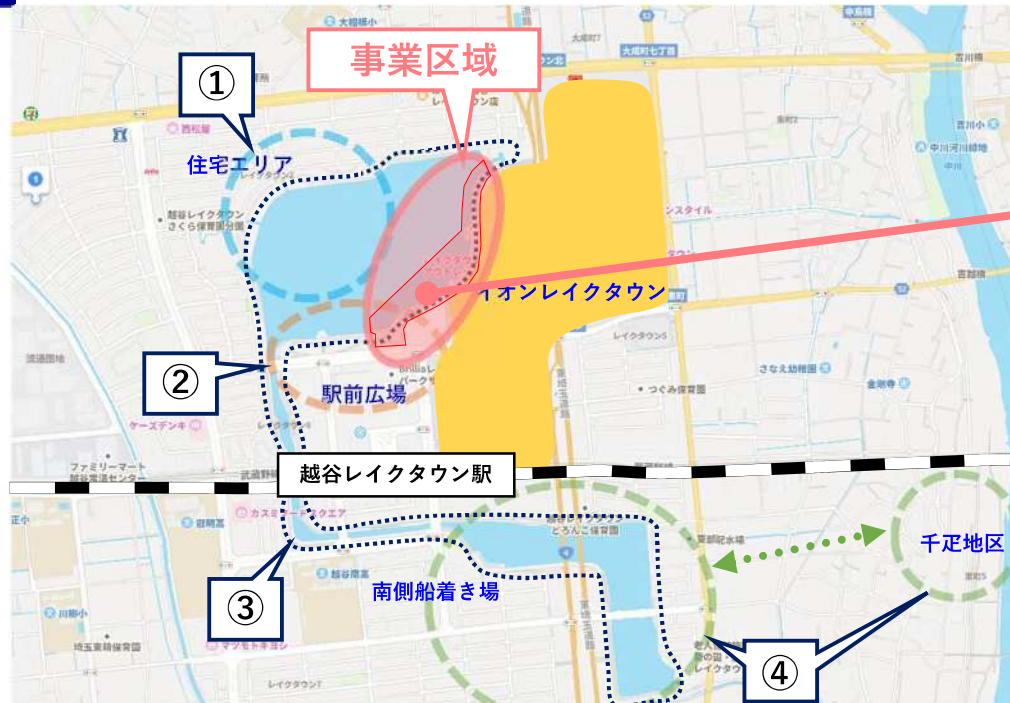
水環境

水質浄化、蘇った古代ハス

演 出

イルミネーション

# 7. 地域との相乗効果を目指して



## イオンレイクタウンと一体となった まちの新たなにぎわいづくり

- 地域の人々が交流できる場
- サステナブルな環境づくり
- 大相模調節池での唯一無二の体験・体感を実現
- “健康”や“エコ”の意識変容
- 地域と一緒に考える場づくり



## 地域資源と期待できる効果

### ① 地域環境との共生

暮らしに付加価値をつける  
美しいビオトープ



〈期待できる効果〉

- 地域生活者と連携したビオトープの環境維持
- 多様な生物との出会いを楽しめる場
- 自然や文化を愛する暮らし方の発信

### ② 広場・公園の イベント活動

まちのにぎわいをつくる  
広場・公園の環境

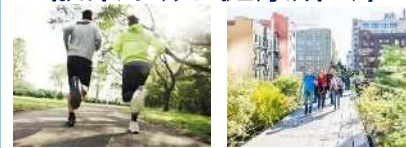


〈期待できる効果〉

- まちのシンボルとなるイベント創造
- 地域住民と来訪者のコミュニティ創造
- 駅前広場との連携

### ③ 水辺周辺の回遊性

より楽しく・心地よい美しい  
散策コースや健康スポット



〈期待できる効果〉

- ランニングやサイクリング等でまちを楽しく回遊・散策できる環境

### ④ 地域資源の 有効活用

水辺環境と地域資産が連携した  
魅力発信・深掘り



〈期待できる効果〉

- 周辺地域へのにぎわい波及
- 地域資産の魅力発信機能（味わい・味覚）
- 週末レジャーを楽しむ“体験型エリア”

## 8. 地域との連携による魅力向上の取り組み

### 水辺×環境・教育

#### 環境を良くする取組み

ビオトープの自然環境を活かし、親子で楽しめる体験学習を通じた環境への理解を深めるイベントの検討。

ビオトープの清掃体験



メダカの放流



#### SDGsについて学ぶ イベント・フィールドワークの企画

実際に水辺エリアに飛び出し、体験を通じて学べる企画を積極的に検討。大学や専門機関との連携を検討。

【イベント案】Z世代が発電を考える



### 水辺×防災

#### 地域参加型の防災訓練・防災フェスの開催

大相模調節池が果たす防災機能も学ぶ、地域住民参加型の防災訓練の検討。

河畔への放水体験



#### イベントによる防災意識の醸成

防災時のテントの設営、防災グッズの使い方講座等、イベントを通じて楽しく災害に備える取組みの検討。



### 水辺×健康

#### 健康促進イベントの開催

心地よい水辺の環境を活かし、健康促進イベントの定期的な開催の検討。

ウォーキングイベント



レイクサイドヨガ



### 水辺×経済振興

#### 創業者育成機関

水辺資源を活用した創業・事業拡大に向けた知識習得や、実践の場の提供、独立までをまとめた創業サポートの支援の検討。

## 8. 地域との連携による魅力向上の取り組み

### 水辺×観光

#### 地産地消への取り組み

市の生産者と連携し、地域で生産される野菜などを活用した地産地消レストラン店舗に誘致。



#### 地元産業支援拠点としての地元食材の活用・PR

市の名産品の販売拡大に貢献するため、マルシェの開催、販売店の誘致や情報発信拠点の検討。



### 水辺×コミュニティ

#### ワークショップを通じたまちのコミュニティ拠点

地域住民の皆さまが様々な体験を通じて繋がりを持つ拠点となることを目指し、ワークショップや若手事業者によるイベント等の検討。



### 水辺×イベント

#### イベントの計画との連携

多彩なイベントネットワークを活かし、地域住民も来訪者も楽しめる様々なイベントの検討。



#### 地域イベント・団体との連携

地域の自治体や商店街、地元企業・生産者と連携し、地域イベントの展開を検討。



#### 地域のやりたい！をイベントや社会実験の開催

地域住民のアイデアや事業をカタチにするイベントや社会実験の企画の検討。

## 9. 魅力の発信

### SNSを活用した情報発信

#### インフルエンサーとの連携

若者や子育て世代の間で人気の高いインフルエンサーと連携し、各種SNSやアプリで情報発信を検討。



発信力の高いSNS



#### Lake and Peace 公式SNSでの情報発信

Lake and Peaceの公式SNSでイベント等の情報を発信。



#### 広告媒体との連携

駅など様々な広告媒体と連携し、イベントの発信。

### イオンタウンとの連携

#### SC内での情報発信

館内のデジタルサイネージやフロアガイドを活用し、水辺の情報発信。



#### アプリでの情報発信

イオンレイクタウンのホームページやアプリを活用し効果的な情報発信。



ホームページアクセス数

3,400万PV

アプリ登録者数

45万人

### 行政との連携

越谷市のシティプロモーションと連動し、官民一体となった情報発信の検討。



越谷市アカウント

フォロワー数  
(2022年4月時点)

1.2万フォロワー



越谷市  
@citykoshigaya

埼玉県越谷市役所の公式アカウントです。市ホームページの更新情報、大規模災害時などの緊急情報などをツイートします。質問等への回答、和アカウントのフォローやリツイートは行いません。

city.koshigaya.saitama.jp

2011年2月からTwitterを利用しています

0フォロワー 1.2万フォロワー



# 水辺の活用イメージ

