第３章　対象地の選定と課題

１．対象地の選定

（1）対象地の選定

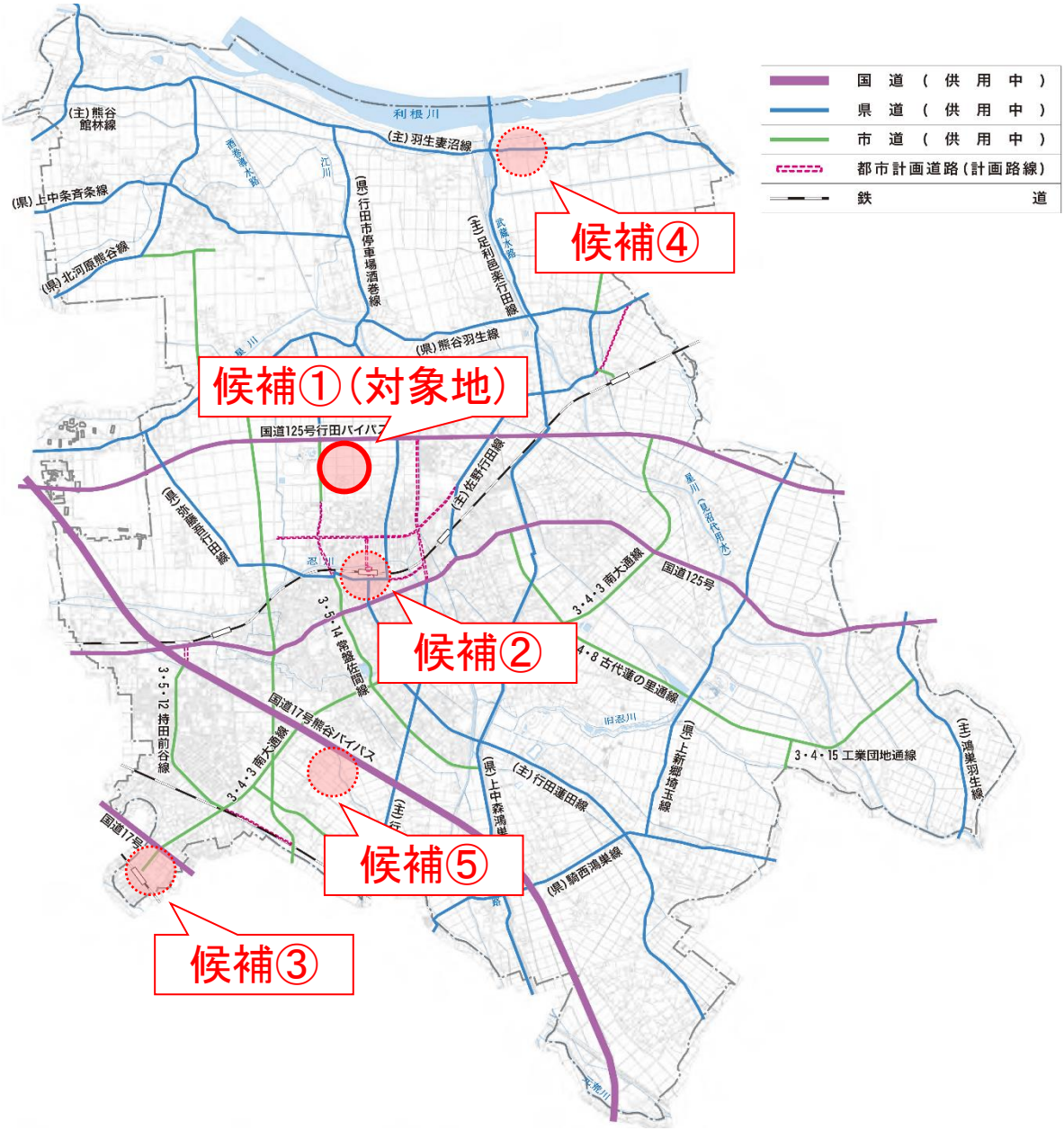
対象地の選定にあたっては、『行田市都市計画マスタープラン』の将来の都市構造で位置づけられている「交流拠点」を考慮し、市内全域から 5 か所を候補としました。

さらにそこから交通量、広域アクセス、土地利用現況、大規模種地の有無、周辺施設との連携、浸水危険性、景観、周辺商業施設の観点から評価し、候補①を対象地として選定しました。

■対象地選定の観点

候補地	交通量	広域アクセス	土地利用現況	大規模種地の有無	周辺施設との連携	浸水危険性	景観	周辺商業施設	備考
①	◎	◎	△	△	◎	△	○	○	・国道 125 号行田バイパスの交通量が多く、車の広域アクセス性が高い ・現状は農地であるが、手法によっては大規模な土地活用の可能性がある ・行田市総合公園との連携、周辺の自然景観に優れている ・周辺商業施設と商圏の重なる部分が少ない
②	△	○	×	×	○	△	○	×	・国道 125 号の交通量は他路線と比較して少なく、車の広域アクセス性が低い ・市街地であるため、大規模な土地活用が困難である ・忍城址や商店街との連携、周辺の歴史景観に優れている
③	○	◎	×	×	×	×	×	×	・国道 17 号の交通量は比較的少ないが、周辺都市からの広域アクセス性は高い ・市街地であるため、大規模な土地活用が困難である ・周辺施設との連携、周辺の自然資源に劣る
④	△	△	△	△	×	×	○	◎	・羽生妻沼線の交通量が少なく車の広域アクセス性が低い ・住宅用地であるため、民間用地買収によって大規模な用地確保は考えられるが可能性は低い ・周辺施設との連携に劣る ・周辺の自然資源に優れている ・周辺商業施設と商圏の重なる部分が少ない
⑤	○	◎	△	△	×	△	×	×	・国道 17 号熊谷バイパスの交通量が多く、車の広域アクセス性が高い ・現状は農地であるが、手法によっては大規模な土地活用の可能性がある ・周辺施設との連携、周辺の自然資源に劣る

■対象地候補位置図


国道（供用中）
県道（供用中）
市道（供用中）
都市計画道路（計画路線）
鉄道
利根川
(主)熊谷館林線
(主)羽生妻沼線
(県)上中条斉条線
(県)北河原熊谷線
(県)行田市停車場酒巻線
(主)足利館林行田線
(県)熊谷羽生線
候補④
候補①（対象地）
国道125号行田バイパス
(主)佐野行田線
(県)栃瀬加須行田線
3・4・3南大通線
国道125号
3・5・14常盤佐間線
候補②
3・4・8古代蓮の里通線
3・5・12持田前谷線
国道17号熊谷バイパス
3・4・3南大通線
(県)上新郷埼玉線
3・4・15工業団地通線
(主)鴻巣羽生線
(主)行田蓮田線
(県)上中森鴻巣線
候補⑤
(県)騎西鴻巣線
国道17号
候補③

（2）対象地の条件整理

立地条件及び制約条件から、対象地の条件を整理しました。

■対象地の条件

項目		条件整理
立地条件	位置	・対象地は、市の中心よりやや北側に位置し、秩父鉄道行田市駅から直線距離でおおよそ 1.5km である
	交通条件	・対象地は国道 125 号バイパス沿道であり、熊谷市と羽生市・加須市を結んでいる ・上下線 1 日約 23,000 台の交通量があり、市内で最も交通量が多い路線である ・特に、朝夕の小型車、昼間の大型車の交通量が多い
	産業特性	・農家戸数、農業従業者数が減少しており、農業の生産性が低下している ・商業施設は国道 125 号、国道 17 号熊谷バイパス沿いに多く分布しており、国道 125 号バイパス沿いの商業施設は少ない
	観光ニーズ	・観光の中心である古代蓮の里、さきたま古墳公園、忍城址から対象地まで直線距離でそれぞれ約 5km、3.5km、2km であり、近くに観光施設はない
	土地利用現況	・行田市総合公園に隣接し、広大な農地としての土地利用がされている
制約条件	土地利用規制	・農振農用地となっているため農用地区域の除外、農地転用の手続きが必要である ・市街化調整区域のため開発にあたっての許可が必要である
	災害危険性	・利根川の洪水時に浸水の可能性がある（浸水高 2.0～5.0m）
	自然環境等	・市内の郊外部に、希少な動植物の生息地が分布している ・対象地には、希少な動植物の生息地や埋蔵文化財の指定等はない

（3）対象地周辺の状況

対象地は広大な農地となっており、4 車線道路の国道 125 号バイパスに接しています。
また、行田市総合公園が隣接しており、一体的な活用が可能となります。

■対象地周辺の状況

対象地の現況	
対象地に接する国道 125 号バイパス	
隣接する行田市総合公園	

2. 課題の整理

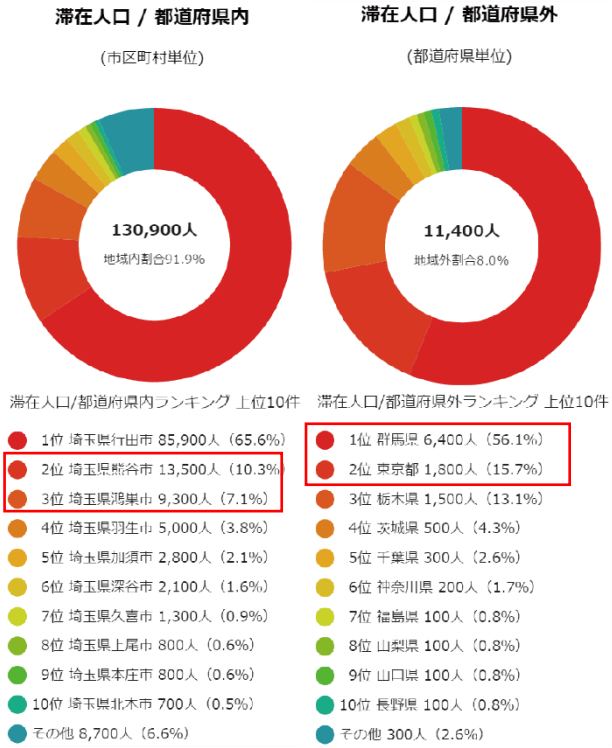
（1）ニーズ分析

①地域ニーズの分析

産業交流拠点の整備にあたって、市外利用者アンケート調査による「行田市の道の駅利用意向」から、ターゲットの大枠を設定します。また、各機能導入にあたってのターゲットは別途設定することとします。

（ⅰ）本市への滞在人口（2時間以上）

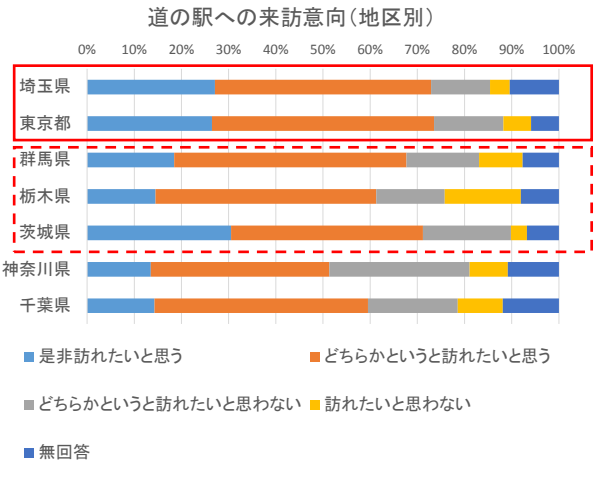
本市への2時間以上の滞在人口をみると、熊谷市や鴻巣市、羽生市からの滞在人口が多く、これは日常生活における行田市への滞在ニーズと考えられます。また、埼玉県外では群馬県や東京都が広域的なニーズとして考えられます。



資料：地域経済分析システム（内閣府）

（ⅱ）市外利用者の地域ニーズ：（自家用車所有者）

埼玉県内と東京都の自家用車所有者のニーズが高くなっており、市外利用者の第一のターゲットとして考えられます。次いで、群馬県、茨城県、栃木県といった北関東圏が第二のニーズとして考えられます。

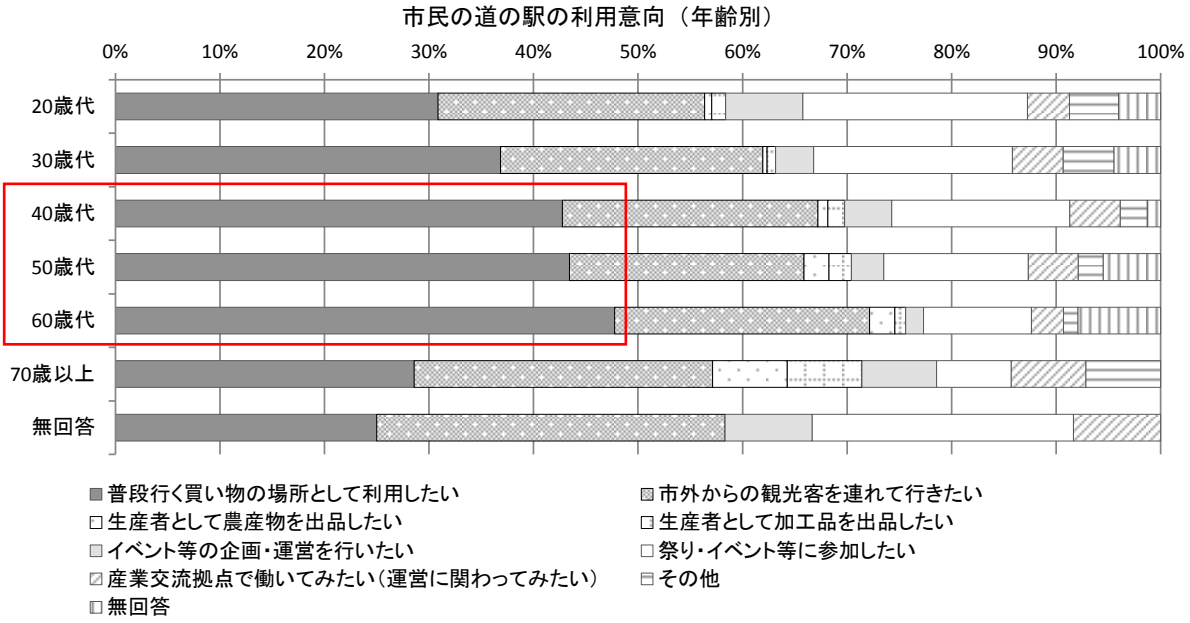


②年齢ニーズの分析

資料：市外利用者アンケート調査

（ｉ）市内利用者の年代ニーズ

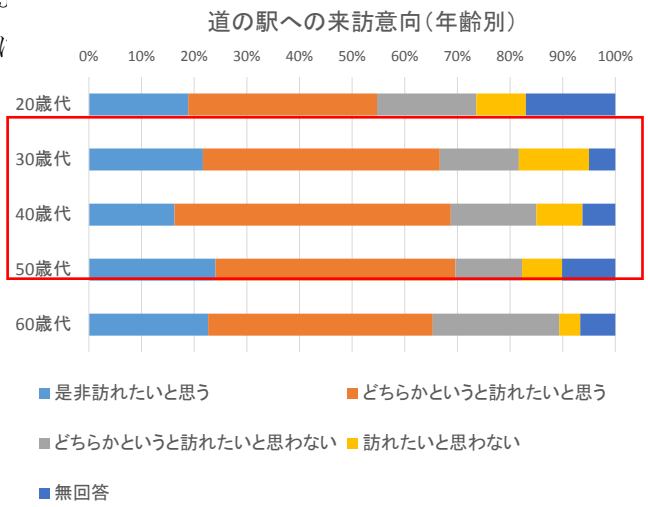
市民の道の駅の利用意向をみると、40 歳代以上で「普段行く買い物の場所として利用したい」意向が多く、年齢があがるにつれ日常の利用ニーズが高くなります。20 歳代～30 歳代では、「祭り・イベント等に参加したい」が 40 歳代以上の意向と比較して高くなっています。



資料：市民意識調査

（ⅱ）市外利用者の年代ニーズ：（自家用車所有者）

行田市の道の駅の来訪意向は、30 歳代～5^
歳代のニーズが高く、市外利用者に対して
子ども連れなどのファミリー世帯をターゲ
ットとした機能導入が求められます。



資料：市外利用者アンケート調査

③日常（平日）の利用ニーズ

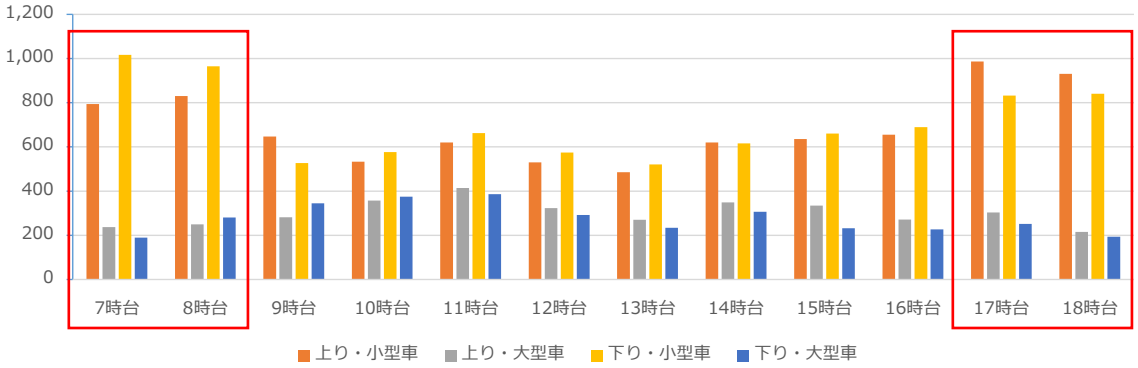
（ｉ）アクセス道路の自動車交通

対象地のアクセス道路である国道 125 号バイパスの交通量は、23,674 台/日となっており、特に、7～8 時台と 17～18 時台においては、小型車の交通量が多くなっています。

また、大型車は 10～11 時台、14～15 時台の交通量が多くなっています。

これらは、日常的に休憩や飲食等で立ち寄るニーズとして考えられます。

国道 125 号行田バイパスの交通量

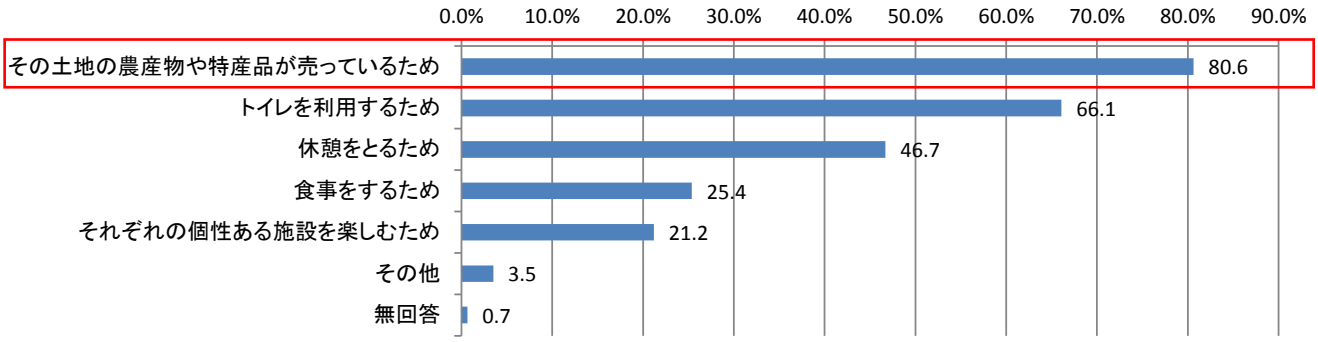


資料：平成 22 年度道路交通センサス

（ⅱ）農産物直売所を利用する市民ニーズ

市民ニーズとして、市民が農産物直売所を目的として道の駅に立ち寄る割合が 80.6%と最も多く、日常の買い物の場として、利用することが考えられます。

市民の道の駅を利用する目的

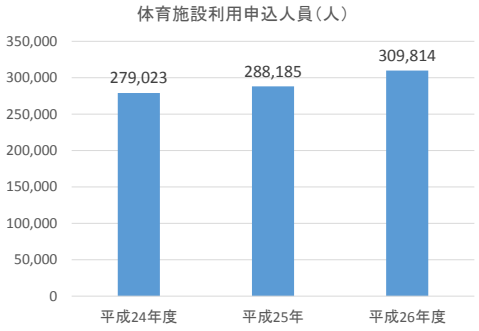


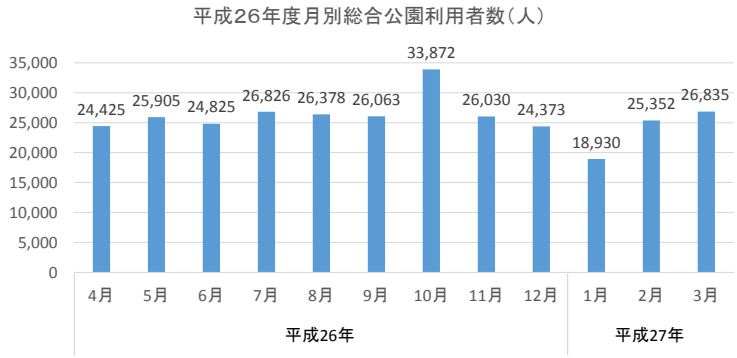
資料：市民意識調査

④隣接施設や観光施設との連携によるニーズ

（ｉ）隣接する行田市総合公園利用者

対象地と隣接する行田市総合公園の利用者数は、平成 24 年度から平成 26 年度の平均で、約 29 万人となっており、行田市総合公園利用後に買い物や飲食、休憩の場として立ち寄ることが考えられます。平成 26 年度の利用状況をみると、特に、10 月の利用が最も多く、次いで 3 月や 7～8 月などの春休み、夏休み時期の利用が多くなっています。



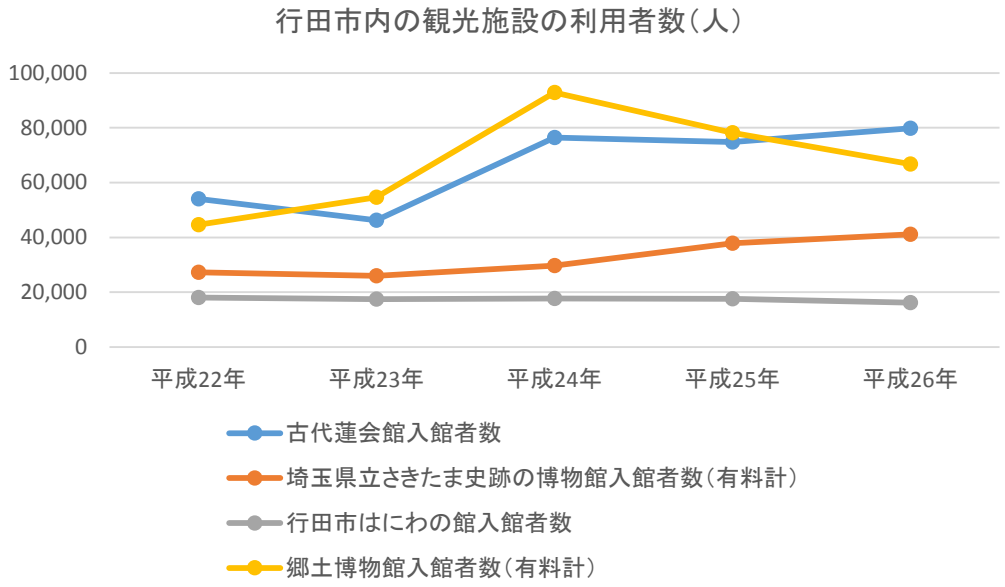


資料：市提供資料

（ⅱ）市内観光施設の利用者

平成 22 年から平成 26 年の市内観光施設の利用者の平均は約 18 万人となっており、特に埼玉県さきたま史跡の博物館や古代蓮会館の入館者数が増えており、これらの観光施設を連携することによって相乗的に高めることができるニーズとして考えられます。

また、情報発信機能を強化することで、市内の観光情報の拠点としての役割を担うことも必要です。



資料：平成 27 年度統計ぎょうだ

（２）課題の整理

〈立地に係る課題〉

課題①：前面道路（国道 125 号バイパス）の交通量の多さや行田市総合公園と隣接する立地特性を活かすことが求められます

対象地の前面道路である国道 125 号バイパスは、1 日平均約 23,600 台の交通量があります。この交通量の多さを活かし、情報発信機能や休憩所を整備するとともに、コンビニエンスストアなど道路通行者が気軽に立ち寄ることができる場が求められます。

また対象地は、年間平均 29 万人（平成 24 年~平成 26 年度）が利用する行田市総合公園に隣接しています。この立地特性や、近年の健康に対する意識の高まり（特に高齢者）を活かし、行田市総合公園を利用した後の休憩施設や飲食施設など、公園と連携した機能の整備が求められます。

〈行田市の特性に係る課題〉

課題②：「行田らしさ」の創造が求められます

行田市には、水城公園、古代蓮といった豊かな自然や戦国時代の「忍城」を中心とした城下町の形成、近代における「足袋産業」、さらに近年では市内事業者を中心に特産品の開発が行われています。しかし、特色ある歴史・資源を有しているにも関わらず、それぞれが十分に活かされていないことから、本市の歴史・資源を見つめ直し、「行田らしさ」の創造が求められます。

課題③：地域独自の農産物ブランドの確立が求められます

行田市の農業分野においては、「米」の産出額に占める割合が極めて大きいこともあり、その他に特徴的な農産物が無い状況です。現在、市内事業者を中心として「青大豆」を活用した特産品や「行田ブランド米」の開発に向けた取組みが進められており、農産物のブランド化の更なる推進が求められます。

課題④：行田市の魅力発信による地域資源間の回遊性向上とネットワーク化が求められます

ギネス世界記録に認定された田んぼアートや、忍城址、埼玉古墳群など行田市内には観光資源が数多くあるものの、認知度は低い状況にあります。観光案内所を整備し周辺の観光施設との連携を深めるなど、行田市の魅力の発信窓口としての機能を持った場所が求められます。また、現在市内には運営主体となる民間団体がない状況ですが、将来的には民間が主体となり、持続的に運営していくことが必要です。

〈ターゲットに係る課題〉

課題⑤：高齢者が日常的に利用できる場所が求められます

全国的に高齢化が進む中、行田市でも高齢人口割合は 27.7%（平成 28 年度統計ぎょうだ）となっており、この割合は今後増加していくことが予想されます。また、市民アンケートでは 60 歳代の道の駅の利用頻度が最も高くなっており、機能としては農産物直売所のニーズが高くなっています。こうした動向を踏まえ、市内で採れた農産物を販売するなど、地産地消を推進するとともに高齢者が日常から利用できる場所とすることが求められています。

課題⑥：家族連れが安心して集うことが出来る場所が求められます

市外利用者からは 30～50 歳代の利用ニーズが高いことや、全国モデルに選ばれている道の駅では子どものための機能が多く備わっていることを踏まえて、子どもの遊び場や家族向けの飲食店など、行田市内に不足している機能を整備・充実させるとともに、イベント広場や農園・収穫体験施設など、家族連れが利用しやすい場所として整備することが求められます。

3．ターゲットの設定

（1）ターゲットの設定

『行田市産業交流拠点整備調査研究業務』において、各種調査結果を SWOT 分析し、課題を整理した上でターゲットを設定しました。

Step１：ベースとなる近隣需要を確保する

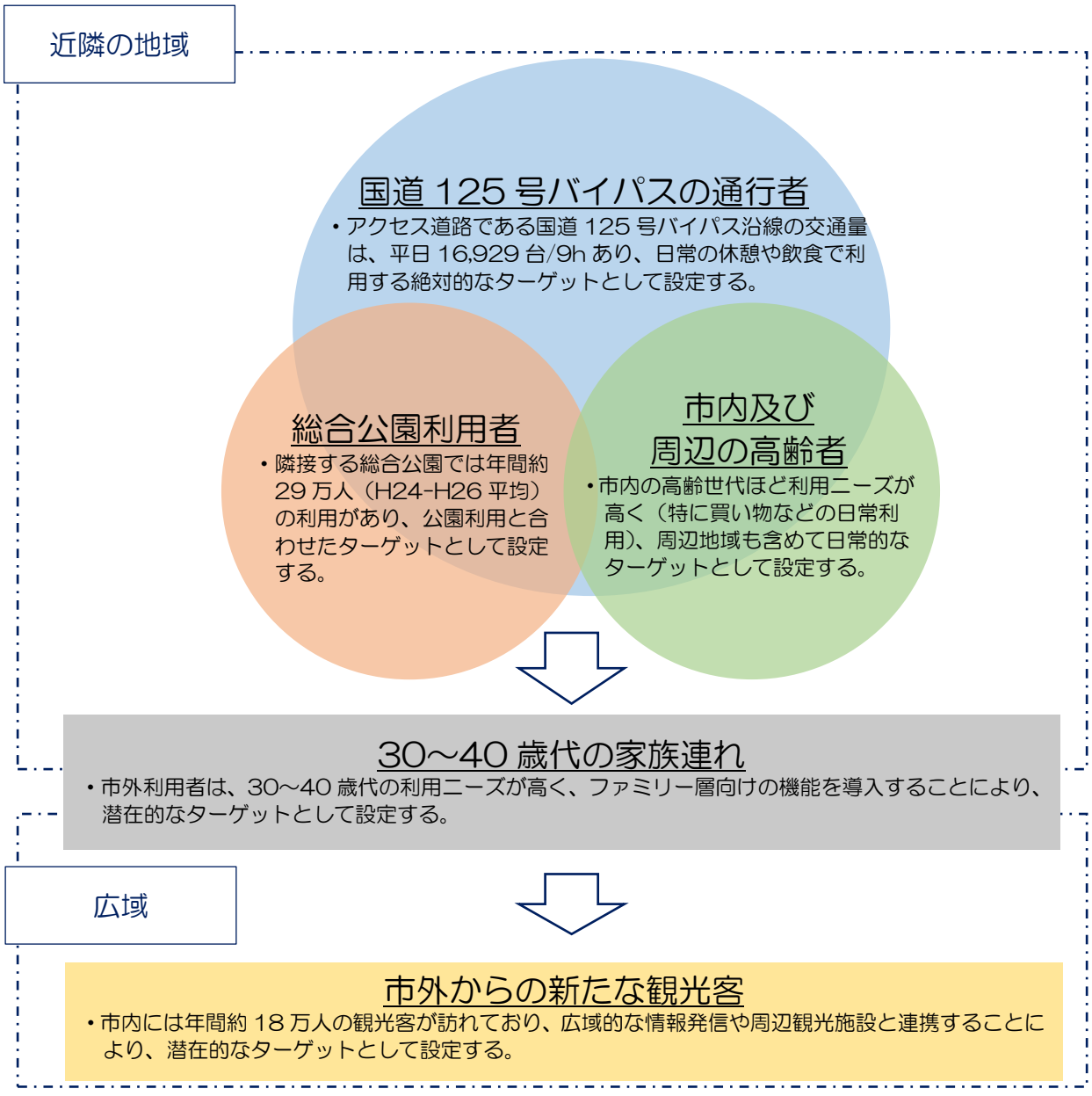
○国道 125 号バイパスの通行者、総合公園利用者、市内及び周辺の高齢者を近隣需要として、ターゲットとします。

Step２：近隣需要の拡大を図る

○30～40 歳代の家族連れをターゲットとし、行田市近隣のニーズに対応した産業交流拠点を目指します。

Step３：広域需要の取り込み

○市外からの新たな観光客をターゲットに、広域ニーズに対応した産業交流拠点への発展を図ります。



（2）ターゲット別需要量の算出

■需要量算出の考え方

産業交流拠点の整備にあたっては、まず周辺の交通・施設利用者や地域住民のニーズに対応し、短期的に見込まれる需要量を算出します。中期、長期的には、家族連れや広域からの来訪者を想定し、観光ニーズに対応した需要量を算出します。

【短期的に見込まれる需要量算出の考え方】

国道 125 号バイパスの利用者（アクセス道路交通量からの入込み者数）

○国道 125 号バイパス交通量から平日と休日の交通量に分け、1 日 9 時間の交通量を算出する

○道の駅の立ち寄り率と乗車人員から、年間の想定入込者数を算出する

行田市総合公園利用者（総合公園との連携による利用見込み）

○行田市総合公園の平成 24～26 年度の年間利用者数から、平均年間利用者数を算出する

○アンケート調査から飲食利用割合を算出し、平均年間利用者数と掛け合わせて、行田市総合公園利用者の飲食利用ニーズを算出する

市内及びその周辺の高齢者

○市内の 60 歳以上の人口と車保有率から、対象となる需要を算出する

○市民意識調査から、産業交流拠点で「普段買い物の場所として利用したい」割合と、利用頻度を掛け合わせて高齢者の利用ニーズを算出する

【中・長期的に見込まれる需要量算出の考え方】

家族連れ・市外からの観光客（市内の観光施設との連携による利用見込み）

○平成 22～26 年度の市内の観光施設の平均来訪者数を算出する

○市外利用者アンケート調査から、今後行田市への訪問意向があり、かつ道の駅を「是非利用したい」割合と平均来訪者数を掛け合わせて、市内観光施設との連携による利用見込者数を算出する

■ターゲット別需要量の算出

①アクセス道路交通量からの入込み者数の想定

（ｉ）国道 125 号バイパス交通量

平成 17 年度道路交通センサスの休日／平日比率をもとに、平成 22 年度の「休日」を推計すると以下のようになります。

【参考】平成 22 年度道路交通センサス（行田市長野 645）

	車　種	台数（台／9：00～18：00）		
平日	小型車	11,375	16,929	
	大型車	5,554		
休日	小型車	12,399	14,065	小型車：平日の交通量×1.09　※1
	大型車	1,666		大型車：平日の交通量×0.30　※2

【参考】平成 17 年度道路交通センサス（上段：行田市下忍 534、下段：行田市持田 2745）

	車　種		台数（台／12h）	
平日	小型車	乗用車	12,171 14,575	16,289 18,367
		小型貨物車	4,118 3,792	
	大型車	バス	70 116	4,951 6,573
		普通貨物車	4,881 6,457	
休日	小型車	乗用車	16,345 18,166	17,852 19,912
		小型貨物車	1,507 1,746	※1 休日/平日：1.09
	大型車	バス	77 106	1,333 2,074
		普通貨物車	1,256 1,968	※2 休日/平日：0.30

※1（17,852+19,912）÷（16,289+18,367）＝1.089　≒　1.09

※2（1,333+2,074）　÷（4,951+6,573）　＝0.295　≒　0.30

（ⅱ）道の駅立ち寄り率　及び　乗車人数

平成 6 年度道の駅調査（建設省北陸地方建設局）による県境型の道の駅における立ち寄り率を基に、最小の数値を採用します。

	車　種	本施設で設定する 立ち寄り率	乗車人数
平日	小型車	6%	1.2 人
	大型車	2%	2.8 人
休日	小型車	10%	2.7 人
	大型車	3%	10.0 人

（ⅲ）年間利用者数の算出

1 日の利用台数　＝　交通量（台数／9：00～18：00）　×　立ち寄り率

	車種	台数／9h	立ち寄り率	利用台数
平日	小型車	11,375	0.06	683
	大型車	5,554	0.02	111
休日	小型車	12,399	0.10	1,240
	大型車	1,666	0.03	50

1 日の利用者数　＝　利用台数　×　乗車人数

	車種	利用台数	乗車人数	利用者数
平日	小型車	683	1.2	820
	大型車	111	2.8	311
休日	小型車	1,240	2.7	3,348
	大型車	50	10.0	500

年間利用者数（平日 313 日、休日 52 日として換算）

（820+311）×　313 日　+　（3,348+500）×　52 日

＝　554,099　人

交通量データは上下線の合計である事から、利用者実態は上記利用者の 50%程度と考えられる為、実際の年間利用者数は

554,099 人　×　0.5　＝　277,050　人

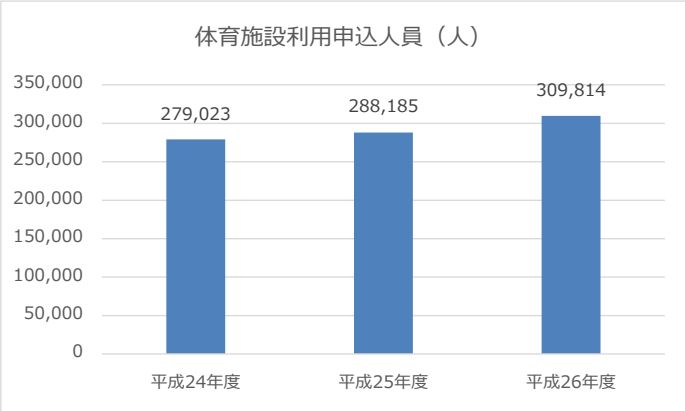
想定入込み者数：約 28 万人／年

②総合公園との連携による利用見込み

ニーズの考え方：隣接する総合公園利用者のうち、飲食等で道の駅に立ち寄るニーズ

（ⅰ）年間の総合公園の利用者数

平成 24 年度から平成 26 年度の総合公園の利用者の平均は、29 万人となっています。



（ⅱ）飲食を「是非利用したい」市外利用者の割合

飲食機能ができたら「是非利用したい」市外利用者の割合は、13.0%となっています。

	回答数	割合
総数	500	100.0%
飲食を「是非利用したい」回答数（市外利用者アンケート調査）	65	13.0%

（ⅲ）総合運動公園と連携した飲食の利用ニーズの算出

290,000 人 × 13 % ≒ 37,000 人

総合公園利用者が飲食で利用するニーズとして、約 3.7 万人/年の利用を見込むこととします。

総合公園との連携による利用見込み：約 3.7 万人／年

③60 歳以上の市民の利用見込み

ニーズの考え方：60 歳以上の方が日常から利用できる場所として、道の駅に立ち寄るニーズ（市民意識調査より）

（ⅰ）市内の 60 歳以上の人口

市内の 60 歳以上の人口は、29,672 人となっています。

平成27年12月1日現在（※住民基本台帳人口）			
年齢	男	女	合計
60～64歳	3,249	3,282	6,531
65～69歳	3,779	3,815	7,594
70～74歳	2,574	2,847	5,421
75～79歳	1,934	2,186	4,120
80～84歳	1,203	1,779	2,982
85～89歳	648	1,272	1,920
90～94歳	212	645	857
95～99歳	45	161	206
100～104歳	6	32	38
105歳以上	0	3	3
合計	13,650	16,022	29,672

（ⅱ）車保有の割合

市内の 60 歳以上の方が車を所有している割合は、89.5%となっています。

		総数	自動車有	自動車無	無回答
	総数	190	170	16	4
		100.0%	89.5%	8.4%	2.1%
年齢	60歳代	186	166	16	4
		100.0%	89.2%	8.6%	2.2%
	70歳以上	4	4	0	0
		100.0%	100.0%	0.0%	0.0%

（ⅲ）産業交流拠点を「普段行く買い物の場所として利用したい」割合

産業交流拠点でしたいこととして、「普段行く買い物の場所として利用したい」と回答した市内の 60 歳以上の方の割合は、75.3%となっています。

		総数	普段行く買い物の場所として利用したい	市外からの観光客を連れて行きたい	生産者として農産物を出品したい	生産者として加工品を出品したい	イベント等の企画・運営を行いたい	祭り・イベント等に参加したい	産業交流拠点で働いてみたい〜運営に関わってみたい〜	その他	無回答
	総数	190	143	75	8	4	6	31	10	5	23
		100.0%	75.3%	39.5%	4.2%	2.1%	3.2%	16.3%	5.3%	2.6%	12.1%
	60歳代	186	139	71	7	3	5	30	9	4	23
		100.0%	74.7%	38.2%	3.8%	1.6%	2.7%	16.1%	4.8%	2.2%	12.4%
	70歳以上	4	4	4	1	1	1	1	1	1	0
		100.0%	100.0%	100.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	0.0%

（iv）道の駅の利用頻度

市内の 60 歳以上の方の割合は、月数回程度（※月 3 回程度とする）が 22.6%、年数回程度（※年 3 回程度とする）が 51.6%、あまり利用しない（※年 1 回程度とする）が 20.0%となっています。

		総数	月数回程度	年数回程度	あまり利用しない	利用したことがない	無回答
	総数	190	43	98	38	10	1
		100.0%	22.6%	51.6%	20.0%	5.3%	0.5%
年齢	60歳代	186	42	96	37	10	1
		100.0%	22.6%	51.6%	19.9%	5.4%	0.5%
	70歳以上	4	1	2	1	0	0
		100.0%	25.0%	50.0%	25.0%	0.0%	0.0%

（v）60 歳以上の市民が日常から利用できる場所として道の駅に立ち寄るニーズの算出

○市内の 60 歳以上の人口　29,672 人　×　車保有率（89.5%）　＝26,556 人

○車を保有した 60 歳以上の市民　26,556 人×普段買い物の場所として利用したい市民(75.3%)　＝19,997 人

○上記のうち道の駅利用頻度より 60 歳以上の市民の利用ニーズを算出すると、

利用頻度	割合	年間利用者数	60 歳以上の 市民の利用ニーズ
月数回程度（※月 3 回程度とする）	22.6%	162,696	197,650
年数回程度（※年 3 回程度とする）	51.6%	30,955	
あまり利用しない（※年 1 回程度とする）	20.0%	3,999	

19,997 人 × 22.6 % × 36 回 ＝ 162,696 人
19,997 人 × 51.6 % × 3 回 ＝ 30,955 人
19,997 人 × 20.0 % × 1 回 ＝ 3,999 人

162,696 人 ＋ 30,955 人 ＋ 3,999 人 ＝ 197,650 人
≒ 200,000 人

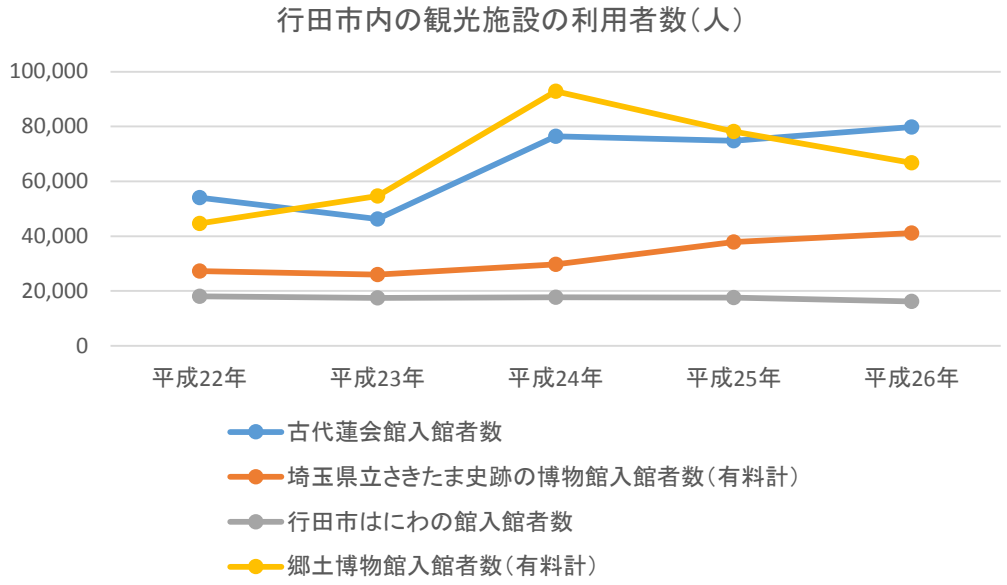
60 歳以上の市民の利用ニーズ：約 20 万人／年

④市内の観光施設との連携による利用見込み

ニーズの考え方：来訪者が産業交流拠点を観光施設として立ち寄るニーズ

（ⅰ）年間の行田市内観光施設の利用者数

平成 22 年から平成 26 年の市内観光施設の利用者の平均は、18 万人となっています。



（ⅱ）行田市への来訪者のうち、道の駅を利用する市外利用者の割合

今後行田市への訪問意向がある回答者のうち道の駅を「是非利用したい」割合は、72.3％となっています。

		道の駅の利用意向					
		是非利用したい	どちらかというと利用したい	どちらかというと利用したいと思わない	利用したいと思わない	無回答	総計
今後の行田市への訪問意向	是非訪れたいと思う	34	11	0	0	2	47
		72.3%	23.4%	0.0%	0.0%	4.3%	100.0%
	どちらかというと訪れたいと思う	47	152	10	3	10	222
		21.2%	68.5%	4.5%	1.4%	4.5%	100.0%
	どちらかというと訪れたいと思わない	1	41	68	10	17	137
		0.7%	29.9%	49.6%	7.3%	12.4%	100.0%
	訪れたいと思わない	1	8	12	38	35	94
		1.1%	8.5%	12.8%	40.4%	37.2%	100.0%
	総計	83	212	90	51	64	500
		16.6%	42.4%	18.0%	10.2%	12.8%	100.0%

（ⅲ）市内の観光施設を連携した利用ニーズの算出

180,000 人 × 72.3 % ≒ 130,000 人

市内の観光客は波及的に利用するニーズとして、約 13 万人／年の利用を見込みます。

市内観光施設との連携による利用見込み：約 13 万人／年