

標題 地域活性化総合特区制度を活用した区画整理事業の展開

氏名(所属) 土屋愛自、宮下清栄、加藤誠一(空間評価研究会)

## 1. はじめに

平成23年8月、わが国の新成長戦略を実現することをねらいとして総合区域特別法が施行された。平成24年6月現在、国際戦略総合特区として7地域、地域活性化総合特区として26地域が一次指定済みである。この総合特区と平成14年以降制度化された構造改革特区との違いは、後者が法令に対する規制緩和の一点突破制度であるのに対し、総合特区は、規制・制度の特例措置、税制上の支援措置、財政上の支援措置、金融上の支援措置といった組み合わせによる相乗効果を目指していることが大きな違いである。本稿では、埼玉県さいたま市で地域認定された地域活性化総合特区「次世代自動車・スマートエネルギー特区」を事例として、特区計画の主要事業の1つである、スマートホームコミュニティに着目し、当該事業の展開地区を新市街地型で事業中の区画整理事業地で行うことで、区画整理事業進捗の起爆剤にすることを目的とした。事業を実施する上で最も効果の高い保留地の比較検討を行った。

## 2. 地域活性化総合特区(次世代自動車・スマートエネルギー特区)の概要

さいたま市では、暮らしやすく、活力のある都市として、継続的に成長する「環境未来都市」の実現を目財して特区申請を行った。特に、3. 11の東日本大震災を踏まえた次世代エネルギーのマネジメントシステムの構築を大きな柱としている。

エネルギーセキュリティが確保された低炭素型の都市の構築及び誰もが自由に移動できるモビルの普及をねらいとして以下の3つのプロジェクトを設定した。

1) ハイパーエネルギーステーションの普及既存のガソリンスタンドに、太陽光パネル、発電機、蓄電池を整備し、EV用急速充電器、水素充填施設を設置することで、多様なエネルギーを供給することができ、災害時にもエネルギーの供給拠点となるハイパーエネルギーステーションを整備するものである。

### 2) スマートホームコミュニティの普及

: 太陽電池や燃料電池により発電した電力をEVや蓄電池を活用して、効率的に使用するスマートホーム100戸程度のコミュニティを構築するものである。(図1)

### 3) 低炭素型パーソナルモビリティの普及

: 小型で扱いやすい超小型電動車両の普及により、子育て世代や高齢者などの負担の軽減や社会参加を可能とするものである。

上記の3つのプロジェクトを推進するために、16項目の特例措置(規制緩和9、財政支援6、金融支援1)について提案を行った。なお、総合特区提案においては、推進のエンジンとなる地域協議会が必須であるが、提案時31団体を構成員とする「さいたま市環境未来都市推進協議会」を設置した。

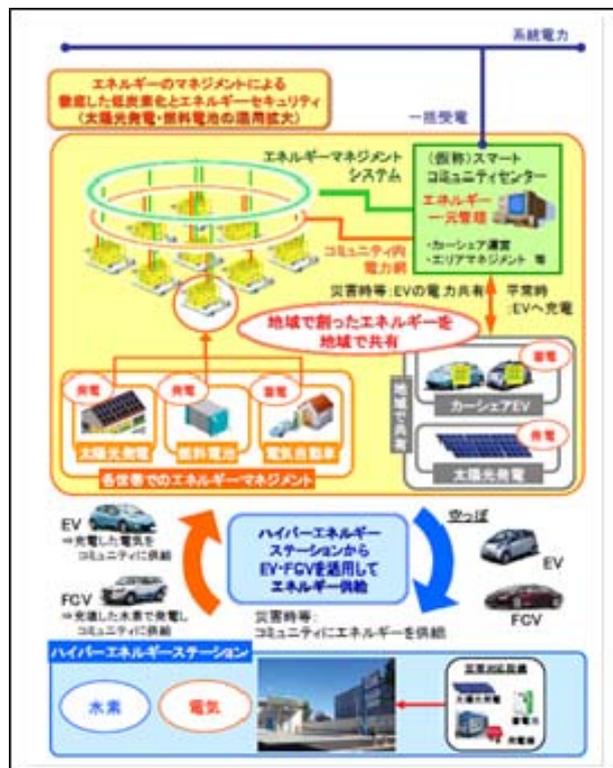


図-1 総合特区事業イメージ

### 3. 浦和美園地区の区画整理事業の概要

浦和美園地区の区画整理事業については、さいたま市の副都心の1つである。「国際アメニティタウン」をキーコンセプトとして、市、都市再生機構が施工者の新市街地開発型の区画整理事業である。(図2)

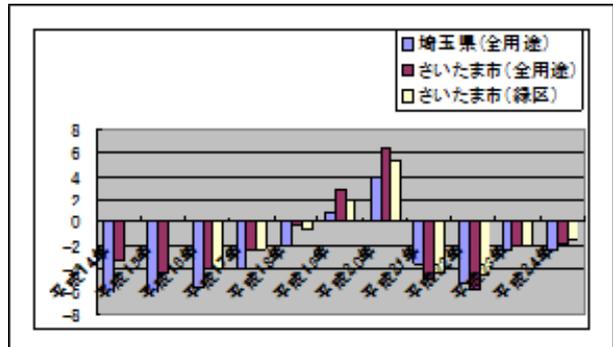
平成11年度の都市計画以降、平成13年度の埼玉高速鉄道浦和美園駅の開業、平成18年の街開きと事業を進めてきた。しかしながら、昨今の社会経済状況の大きな変化の中、施行面積約320ha、計画人口32000人の大規模開発は、平成23年度末での事業進捗は、事業費ベースで50%から70%、定住人口は約4千人であり、平成26年度末の施工期間内での事業完了は厳しい状況にある。地価の状況をみると、リーマンショック以降変動率は減少傾向であるが、いまだにマイナス傾向を示している。埼玉県とさいたま市を比較



図一2 美園地区土地利用計画

(全用途平均)すると埼玉県よりさいたま市の方が下落率は若干低くなっている。(図3)

区画整理事業を進捗させ、地区の土地利用を成熟させることが急務である。そこで、特区の主要事業であるスマートホームコミュニティを区画整理地内の集約的保留地に活用することで区画整理事業推進の起爆剤とする計画である。総合特区事業のスマートホームコミュニティは、住宅メーカーだけでなく、電気メーカー、自動車メーカー、IT企業等裾野の広い事業であり、エネルギーの地産池消のみならず経済の活性化に寄与することが期待できる。総合特区の申請時での経済波及効果の推計(平成17年さいたま市産業連関表34部門)では、生産誘発額約150億円、雇用誘発数945人(表1)という結果となっている。



図一3 地価の変動推移

表一1 産業連関表による経済波及効果推計結果

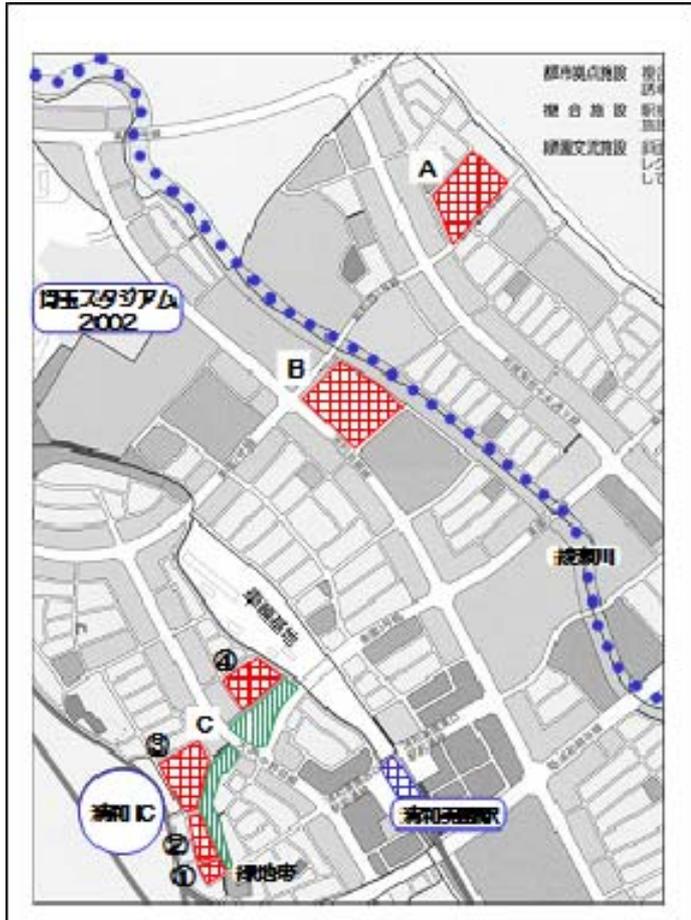
区分	生産誘発額(億円)	粗付加価値額(億円)	雇用者得額(億円)	雇用誘発数(人)
直接効果	88	52	26	555
第一次波及効果	41	24	12	261
第二次波及効果	20	12	6	129
合計	149	89	44	945

4. スマートホーム・コミュニティの先導エリアの選定

保留地の選定については、以下の3つの要件が重要と考え比較検討する。

- ① 事業インパクトがあること：特区の先導事業としての価値を求める。
- ② 企業体の参画が確実に見込めること：市場ニーズの高い地区を選定
- ③ スケジュールに収まること：特区事業は、原則5ヵ年計画であるため。比較する保留地は、図4に示す3箇所である。A、BはUR都市機構の施工区域であり、Cは市施工の区域である。また、A、Bは面積が約1.6から2ha以上あることから、一団地としてスマートホームコミュニティが実現できる。Cは敷地が4箇所に分かれる。また、浦和美園駅からの距離は、Cが徒歩5分程であり、一番遠いBは約20から25分である。

保留地の土地利用計画上の位置付けについては、A、Cは計画住宅用地として、Bは、公益的施設用地となっている



図—4 集約保留地の位置図

	地区名称	土地利用	用途地号	施工者	駅までの距離	使用開始	規模
A	岩槻区 岩槻南部新和西	計画住宅	第一種中高層 住居	都市再生 機構	1,600m程度 徒歩 20分	H 2 5	16,394 m <sup>2</sup>
B	緑区 浦和東部第二	公益的 施設	第二種住居 準住居	都市再生 機構	1,200m程度 徒歩 15分	H 2 5	23,100 m <sup>2</sup>
C	緑区	計画施設	第一種住居	さいたま市	100m程度	H 2 5 から H 2 9	①から④

## 5. アンケート調査（AHP分析）による市場性の把握

前項で選定した保留地について、市場ニーズを把握するためにアンケート調査を行い、AHP（Analysis of Hierarchy Process：階層化意思決定分析法）による分析を行った。

アンケートは、市職員26名のサンプルで行った。アンケート項目は表3のとおり、3種類の住宅A、B、Cについて一対比較により実施した。

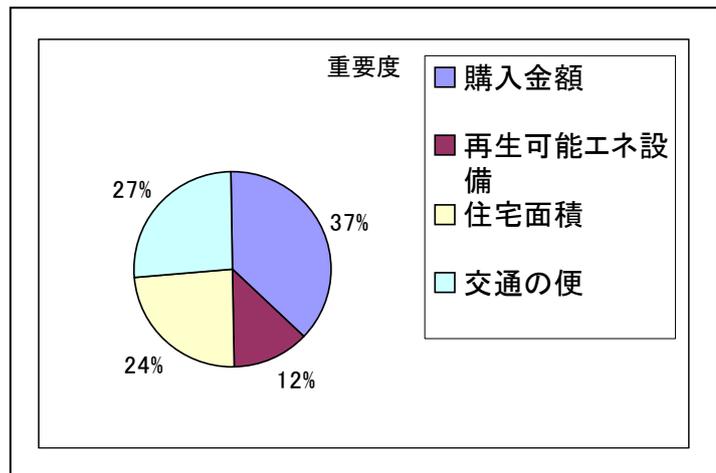
表—3 住宅比較内容

住宅の購入金額、再生可能エネルギー設備、住宅面積、最寄り駅からの距離についてのウエイトは、図5のとおりとなった。住宅の購入にあたって最も重視するのは、購入金額であり、続いて駅からの距離、住宅の面積、最後に設備であった。設備のウエイトが低かったのは具体的な使用イメージや節電効果などの比較が出来なかった事が理由のひとつと推察される。スマートハウスの選択については、図6に示すとおり、駅からは遠いが、購入金額が安い住宅Aが選択される結果となった。サンプル数が少ないこと比較項目の内容についても課題が残った。

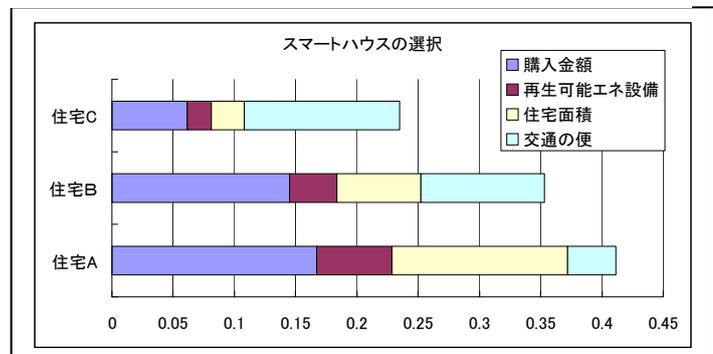
	住宅A	住宅B	住宅C
購入金額（万円）	3500~4500	4500~5000	5000~5500
設備 ①PV②蓄電池③ ガスコジェネ④EV	①、②、③、 ④	①、②、③	①、②
住宅面積（㎡）	150~200	100~150	100
駅からの距離：徒 歩（分）	25	10	5

## 6. まとめ

総合特区を活用して区画整理事業の保留地価値を高めることを狙いとして適用地区の比較検討を行った。地区選定の方法としてAHP分析による地区選定を試みた。実際の地区選定については、FS調査を実施して決定することとなる。また、スマートホームコミュニティが地価に与える影響などについても今後の課題である。



図—5 ウェイト比較結果



図—6 AHP結果

## 参考文献

「さいたま市次世代自動車・スマートエネルギー特区」提案・申請支援及びさいたま市低炭素都市推進協議会設置業務報告書（2011.11）さいたま市