

標題 大規模街区の創出により新たな都市機能を誘導したまちづくり

氏名（所属） 中央コンサルタンツ株式会社 藤田 亮介

1. 岡崎駅南地区の概要

岡崎市は、愛知県のおぼ中央部に位置し、人口約38万人の中核市で西三河の産業、交通等の中心地として発展を遂げてきた。全国的に人口が減少する中、道路、鉄道の交通至便もよく、好調な自動車関連産業に支えられ、人口は増加傾向にある。

岡崎駅南地区（以下、「本地区」という。）は、施行地区面積41.17haで岡崎市の中心市街地の外縁部に位置し、最寄駅となるJR東海道本線岡崎駅の南西約1.0kmの距離にある。上位計画である岡崎市都市計画マスタープランでは、都心ゾーンの外縁部に位置し、安全で快適な市街地整備や低未利用地の有効活用を図るため、住宅地を主体としつつ商業施設など日常生活に必要な機能の誘導を含めた土地区画整理事業を実施するとされている。JR岡崎駅周辺と連携してまちづくりを進めていく上において、人口増加に伴う住宅地や日常生活に必要な生活利便施設の整備が必要であった。

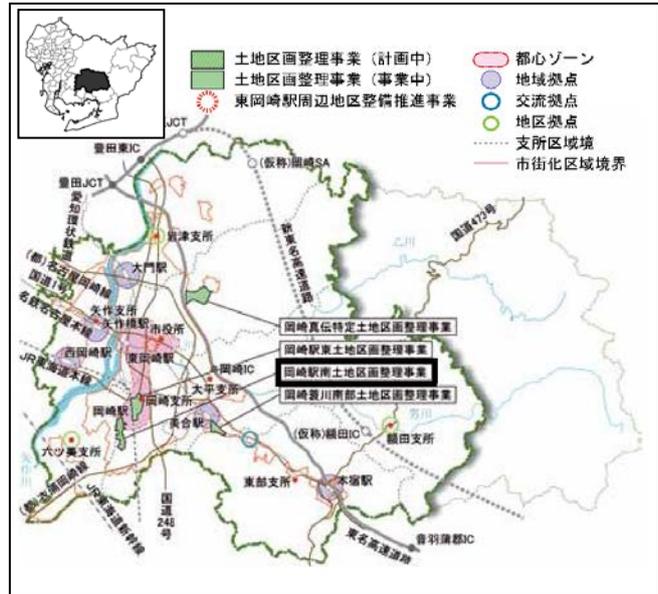


図-1 位置図

(出典: 岡崎市都市計画マスタープラン)

2. 事業の概要

(1) 地区の現況

地区の施行前の現況は、平坦地で大部分が農地及び荒蕪地の低未利用地で既存の道路沿いを中心に宅地化が進む傾向にあった。用途地域は、一部が準工業地域であったが、地区の大半は第一種低層住居専用地域及び第一種住居地域という住居系の用途であったため、規模の大きい商業施設などの都市機能を誘導できない状況にあった。

(2) 事業の経緯

本事業は、平成22年3月に組合設立認可を受け、平成25年7月に仮換地指定を行い、大規模街区への都市機能誘導施設に関する具体的な検討を始めた。その後、平成26年3月に保留地予定地の位置決定

表-1 事業の経緯

年月日	内容
平成22年3月	組合設立認可
平成24年6月	総会において大規模街区を保留地とすることを議決
平成25年3月	大規模街区を設定するための事業計画変更認可
平成25年7月	仮換地指定
平成26年3月	用途変更・保留地予定地の位置決定
平成26年5月	病院誘致に関する協定調印
平成26年11月	本工事着手
平成26年12月	生活支援ゾーンの公募

を行い、病院誘致の調印、生活支援ゾーンへの事業者募集の公募を行った。現在、生活支援ゾーンの早期供用開始を目指し、工事を進めている。

なお、工事については、本地区は軟弱地盤であることから、その安定には時間を要することを踏まえ、確実に施工するために複数年にわたる設計・施工一括発注方式を採用して取り組んでいる。

(3) 事業計画の概要

本地区の事業計画は、組合設立時点では、全域を住居ゾーンとし、戸建住宅を主体とした計画であった。その後、地元組織である岡崎駅南まちづくり委員会からの要請や事業者の進出も見込めたことから、事業計画の変更を行い、地区の中心部に約3haの大規模街区を3カ所配置する計画とした。大規模街区については、商業施設、医療施設などの生活利便施設の誘致を図るため、生活支援ゾーンと位置付けた。

なお、施行地区面積や事業期間、減歩率等は、表-2のようになっている。

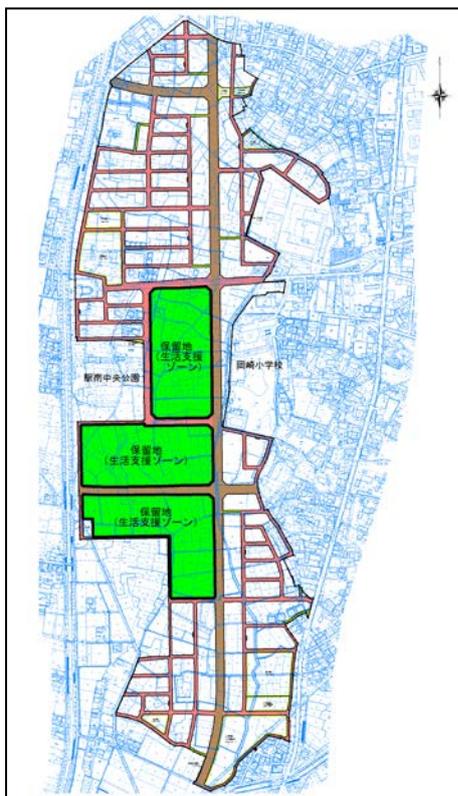


図-2 設計図

表-2 事業計画の概要

項目	事業計画
施行地区面積	41.17ha
保留地面積	約 9.8ha
公共減歩率	26.67%
保留地減歩率	25.67%
合算減歩率	52.34%
施行期間	平成 21 年度～42 年度
事業費	約 141 億円

2. 生活支援施設の誘致

(1) 大規模街区を保留地として設定

生活支援ゾーンに位置付けた大規模街区については、以下の点を考慮しすべてを保留地として設定することとした。

<保留地を一般的な個別販売を目的とした場合のリスク>

岡崎市では 2030 年までは人口が増加すると予測されており、しばらくの間は保留地を個別販売しても需要を見込むことができる。しかし、その後は減少に転ずることが予測されており、本地区の事業期間（21 年間）を考えると、保留地を個別販売した際に需要が見込めなくなる可能性があった。

<大規模街区を借地とした場合のリスク>

商業施設等の大規模街区では、地権者の土地活用に配慮し、借地希望者による申出換地を実施している事例が多い。その際、個人での利用を制限する目的で、細長い短冊換地とするケースが多い。本地区の場合、施行期間が長いため、事業期間中に相続が発生し、借地の継続が困難となることが考えられた。

<大規模街区を保留地としたメリット>

事業の計画段階から本地区への進出を希望していた事業者の中には、土地を取得する意向を示していた事業者も存在していた。そのため、生活支援ゾーンのすべてを保留地と設定しても購入していただけることは十分考えられた。

また、生活支援ゾーンに位置付けた大規模街区のすべてを保留地として売却できることは、早期に事業収入金の見通しを立てることができ、組合事業の経営が安定する組合運営上のメリットがあると考えられた。

(2) 生活支援ゾーンの用途地域の調整

商業施設等の生活利便施設を誘致することを目的に大規模街区を設定したが、現状の用途地域では、その規模に見合う施設は建築できない状況にあった。そこで、隣接する JR 岡崎駅周辺の用途地域との整合を図りつつ、周辺住宅地の日常生活を支援できる規模の施設が建築できるよう用途地域を変更することが求められた。そのため、用途地域を第2種住居地域とする変更を換地設計と並行して行った。

(3) 医療施設の誘致

組合としては、市南部地域が総合病院の空白地帯となっていることや岡崎市民病院へ救急患者が集中しているという岡崎市における救急医療の現状を踏まえ、生活支援ゾーンへの医療施設誘致の必要性を感じていた。そうした中、岡崎市から大学病院が進出を希望しているという提案があった。このことは、本地区のまちづくりの方針にも合致するものであったため、生活支援ゾーンの整備時期や保留地販売条件等を整理し、他の大規模街区より先行して大学病院を誘致することを決定した。

(4) 商業施設の施設誘致

生活支援ゾーンに誘致する具体的な施設について、先行して医療施設を誘致することが決定したため、残りの2街区分は公募により行うものとした。公募に際して、本地区周辺には商業施設が不足している状況であることを踏まえ、地域住民の生活を支援するまちづくりを推進するため、ショッピングセンター等の商業施設に限定した事業者募集要項を作成した。

また、事業者募集要項には、組合の保留地売却希望価格、土地の引き渡し時期等のほか、企画提案書には、提案内容を容易に比較できるように出店計画の留意点として「岡崎駅南地区まちづくりの方針」に基づく15項目を必須項目としてあらかじめ設定し、各項目に対する具体的な提案を記載することを定めた。

なお、誘致事業者を選定するにあたっては選定の公平性を保つため、組合役員、総代の組合関係者のほか岡崎市職員、有識者等13名で構成する選定協議会を組織した。選定協議会では、公募に参加表明した企業の書類審査等を行い、適正と判断できる企業を組合の理事会に提案し、誘致事業者の最終決定は理事会で行った。

1) 誘致事業者決定までの手順

誘致事業者の決定までの手順は、以下の通りとした。

表-3 誘致事業者の決定手順

手 順		内 容
1	事前ヒアリング	現時点の考え方や進出に対する意欲などについて確認を目的としたヒアリングを実施 ヒアリングの実施について、岡崎市土地区画整理組合連合会のHPにて公表 (ヒアリング内容は事前に公表：6項目)
2	募集要項作成・公表	理事会にて事業者募集要項を作成し、岡崎市土地区画整理組合連合会のHPにて公表
3	参加表明の受付	岡崎市土地区画整理組連合会にて、事業者からの参加表明書を持参により受付（8社）
4	提案書の提出	岡崎市土地区画整理組連合会にて、事業者からの企画提案書を持参により受付（5社）
5	一次審査	企画提案書の内容を選定協議会で審査
6	二次審査	一次審査を通過した事業者にてプレゼンテーションを実施し、選定協議会で審査
7	事業予定者の決定	事業予定者と次点事業者を理事会にて決定
8	協定等の締結	事業予定者と組合との間で「協定書」等を締結

2) 審査のポイント

誘致事業者の選定にあたっては、提出された企画提案書に基づき、「①企画力や実行力」、「②事業実績」、「③保留地購入価格」の3項目を審査の基準とした。その中で選定協議会が特に重点を置いて審査した基準は、「岡崎駅南地区まちづくりの方針」に基づきあらかじめ設定した必須の15項目に対する「企画力や実行力」とした。設定した15項目には、「まちづくりのテーマとの整合」、「交通計画」といった一般的なもののほか、「近接した小学校への配慮」や既に誘致することが決定している「病院との関わり方」といった地区特性を踏まえた項目も設定した。

3) 選定結果

誘致事業者の募集結果、8社より参加表明書の提出があり、そのうち5社より企画提案書が提出された。審査の結果、地域密着型の「食品スーパー」と「ホームセンター」の誘致事業者を選定した。

(5) 大規模街区を保留地として設定するための換地設計上の対応

大規模街区を保留地とした場合、その底地については、大規模街区以外の周辺街区へ飛換地をする必要が生じ、照応の原則、特に位置の照応に対応できないこととなる。そのため、法的な担保にはなりえないが、大規模街区を保留地として定め、組合の換地設計方針とすることを議題とした総会を開催し、議決を得ることにより組合員の合意形成を図った。

また、個別の対応としては、仮換地指定前の仮換地案個人説明会において、組合の換地設計方針、大規模街区を保留地することの組合に対するメリットを丁寧に説明し、理解を求めた。その結果、仮換地指定の際に、集合保留地に関連した意見書の提出はなかった。

4. 生活支援施設の誘致に伴う期待される効果

本事業は、現在、まちづくりの核となる生活支援ゾーンの早期活用を目指し、整地工事や排水工事等を実施している。生活支援ゾーンに誘致した医療施設、商業施設の都市機能は、まちの核となり、新しいまちなみが早い段階で整うことが期待できる。

また、地元小学生の体験学習の場の提供、雇用の場の創出されることによる地域活性化、清掃活動等による地元への協力、災害時における避難スペースの確保や物資の備蓄など、生活支援ゾーンの事業者による地域貢献が期待される。

5. おわりに

本事業は、仮換地指定を行い、生活支援ゾーンの事業者も決まり、工事も計画どおり進んでいる。大規模街区を設定し生活支援ゾーンとして位置づけ、医療施設、商業施設を誘致できたことにより、JR 岡崎駅の徒歩圏に新しい都市機能を集約するという一定の成果を得ることができた。

今後、事業の進捗に伴い、ハード面の整備が進んでいくことを踏まえ、ソフト面についても取り組んでいく必要がある。都市機能誘導施設を集約しただけで終わることのないよう、今後は生活支援ゾーンに誘致した事業者と連携したエリアマネジメントを行い、まちの活性化に寄与していきたいと考えている。