

標題 地域価値を高めるまちづくりの工夫
～愛知県長久手中央土地区画整理事業を事例として～

氏名（所属） 峯 亜衣子（玉野総合コンサルタント㈱ 都市整備部 事業計画課）

1. はじめに

長久手市は、2005年に愛・地球博（日本国際博覧会）が開催され、2022年には万博会場跡地でジブリパークのオープンが予定されている全国的な注目を受けるまちであると共に、住みよさランキング（東洋経済「都市データパック」）上位の常連で、住宅地としても魅力的なまちとして発展してきた。当社は、長久手市の新たなまちの顔と位置付けられる長久手中央地区において、事業化から現在に至るまで一連の区画整理事業の支援を行ってきた。本稿では、新たなまちの顔を創出するための、地域価値を高める工夫とその効果について報告し、今後のまちづくりにおいて留意すべき点などについて考察する。

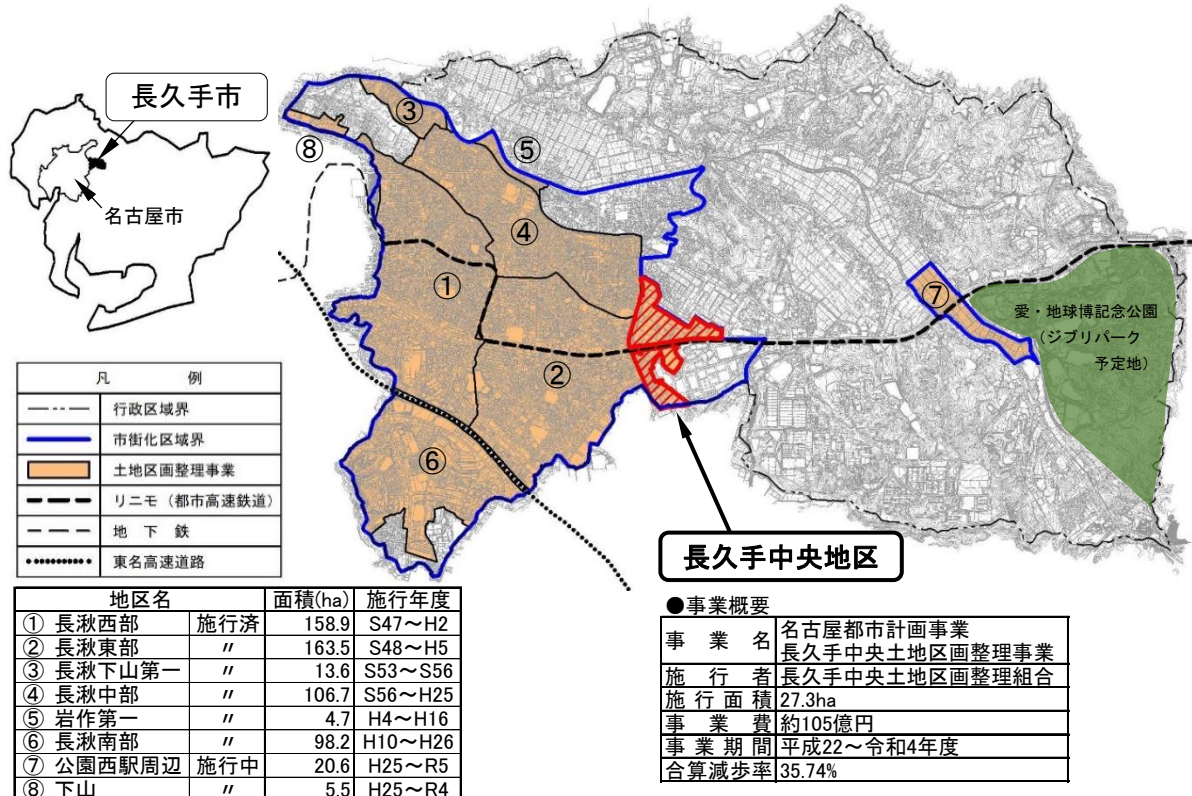
2. 背景

長久手市は名古屋市東部の農村地域であったが、高度経済成長期に名古屋市からの都市化の圧力が強まり、ベッドタウンとしての性格を強めてきた。1972（昭和47）年に、長湫西部土地区画整理事業が始まり、現在までに市街化区域の約80%を区画整理事業により計画的に整備してきた。（図1）

平成（1990年代）に入り、良好な住宅地として順調に発展しつつも、名古屋市のベッドタウンとしての役割が強調され「長久手らしさ」が弱まっていく懸念や、万博開催等を控え関連するインフラ整備等をいかに活用していくかが課題となり、「新しい長久手」の創出として地域価値を高めることが求められた。

また万博後は、万博に合わせて開業した都市高速鉄道リニモの沿線市（瀬戸市、豊田市、日進市、長久手市）と愛知県は、万博後およそ4分の1まで落ち込んだリニモ乗降客数に対し、コンパクトシティ推進の流れと連動し、「リニモ沿線地域づくり構想（2009_H21～）」を策定し、リニモを活用した新たなまちづくりを目指してきた。

図1 長久手市の区画整理と本地区の事業概要



3. 事業の経緯と地区の位置付け（リニモテラス構想）

①事業の経緯

そのような背景の中、本地区は、市の中央部に位置し、都市高速鉄道リニモの長久手古戦場駅や名古屋都心部と長久手市を結ぶ愛・地球博記念公園線と、名古屋都市圏東部の環状道路である瀬戸大府東海線が交差する交通結節点であることから、新たな都市核として、長久手市全体の地域価値を高める先導的な役割を担うまちづくりが期待された。

事業化の流れを時系列でみると、都市核に位置付けられた後、2000（H12）年に地元組織が発足し、発起人会を経て、2010（H22）年に事業認可した。事業認可までの10年間は、本地区の新たな地域価値を発起人会、市、コンサルで模索した期間であり、万博開催や新駅開業など、地区を取り巻く大きな環境変化を受けながら、120回以上に渡る議論を重ねて、事業計画案を作成した。その結果、第5次総合計画で、「リニモ構想」として、本地区の地域価値が具体化され、このコンセプトを基に、今日に至っている。（表1）

表1 事業の経緯

		上位計画等	土地区画整理事業	商業施設誘致
事業認可前	1999年（H11）	第4次長久手市総合計画 都市核に位置づけ		
	2000年（H12）		地元組織発足	
	2001年（H13）			
	2002年（H14）		発起人会発足	
	2003年（H15）			
	2004年（H16）			商業ニーズ調査開始
	2005年（H17）	愛・地球博の開催 リニモ開通	技術援助申請	
	2006年（H18）			
	2007年（H19）		市街化編入 想定換地設計	
事業認可後	2008年（H20）			
	2009年（H21）	第5次長久手市総合計画 リニモテラス構想	本同意収集	協力事業者の選定
	2010年（H22）		事業認可	協定締結
	2011年（H23）		亜炭充填工事 造成工事開始	
	2012年（H24）		仮換地指定 公共施設整備工事開始	
	2013年（H25）	長久手中央地区 まちづくり基本構想		
	2014年（H26）			商業施設 建築開始
	2015年（H27）			
	2016年（H28）	リニモテラス公益施設 （仮称）整備基本計画		商業施設 オープン
	2017年（H29）		住宅系集合保留地契約	
	2018年（H30）	リニモテラス運営協議会設置	大街区保留地契約	
	2019年（H31）	第6次長久手市総合計画 リニモテラスによる賑わい創出		
	2020年（H32）			
	2021年（H33）		換地処分（予定）	
	2022年（H34）		事業完了（予定）	

②地区の位置づけ（リニモテラス構想）

第5次長久手市総合計画で位置付けられた「リニモテラス構想」は以下の通りである。長久手古戦場駅は、リニモ9駅の内、都心部で最大の駅前広場を有していることから、その長久手古戦場駅の周辺を、広場を介して隣接する古戦場公園や商業施設をリニモテラスで結びつける構想である。（図2）

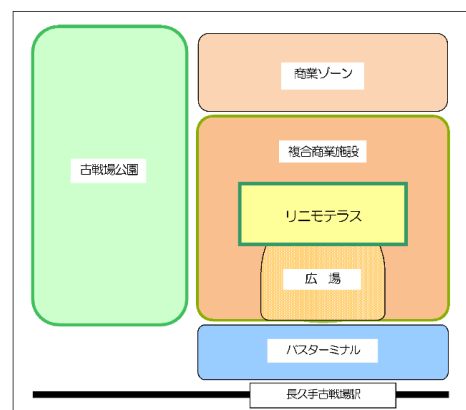
プロジェクトの目的

長久手古戦場駅前にまちの新たな顔として「リニモテラス」を整備し、住民の日常の暮らしを支え、訪れる人をもてなす空間を創出します。

整備方向と効果

- 長久手古戦場駅前に広場と複合商業施設とで構成される「リニモテラス」を整備します。広場ではコンサートやイベント、オープンカフェなどに活用され、訪れる人々にとって「集い」「憩い」「語らい」の場となります。
- リニモの駅や古戦場公園に隣接する立地を生かした整備を行うことにより、住民の利便性や訪れる人にとっての魅力を向上します。

図2 リニモテラス構想及び周辺立地のイメージと広場の活用イメージ（第5次総合計画）



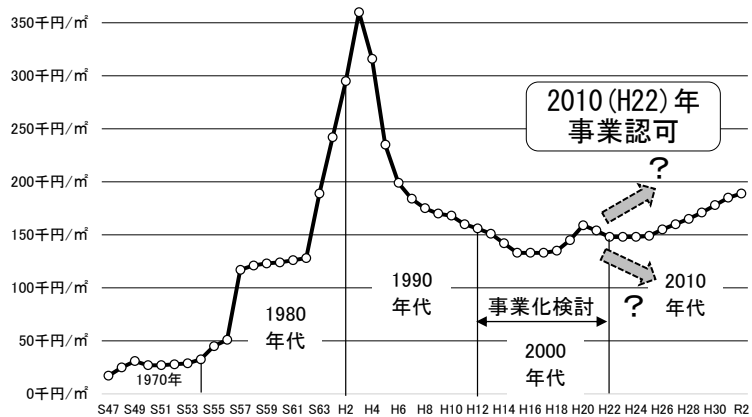
4. 課題

総合計画で位置付けられたリニモテラス構想の実現には、都市核にふさわしい商業施設の誘致と質の高い基盤整備及び、その実現に向けた地権者の合意形成が課題であった。

長久手市は1970年代から区画整理による整備を推進し、市内の地価も1980年代にはバブル景気により高騰したが、その後1990年代に一気に下降した。本地区の事業化を検討していた2000年代は地価下落が継続しており先行きが不透明な時代であった。

保留地処分金収入の計画にあたっては、実際の保留地処分時期を見込んだ、長期的な地価動向を想定する必要がある。2000年代後半の地価動向の不透明感を抱えた計画策定は非常に難しいものがあった。(表2)

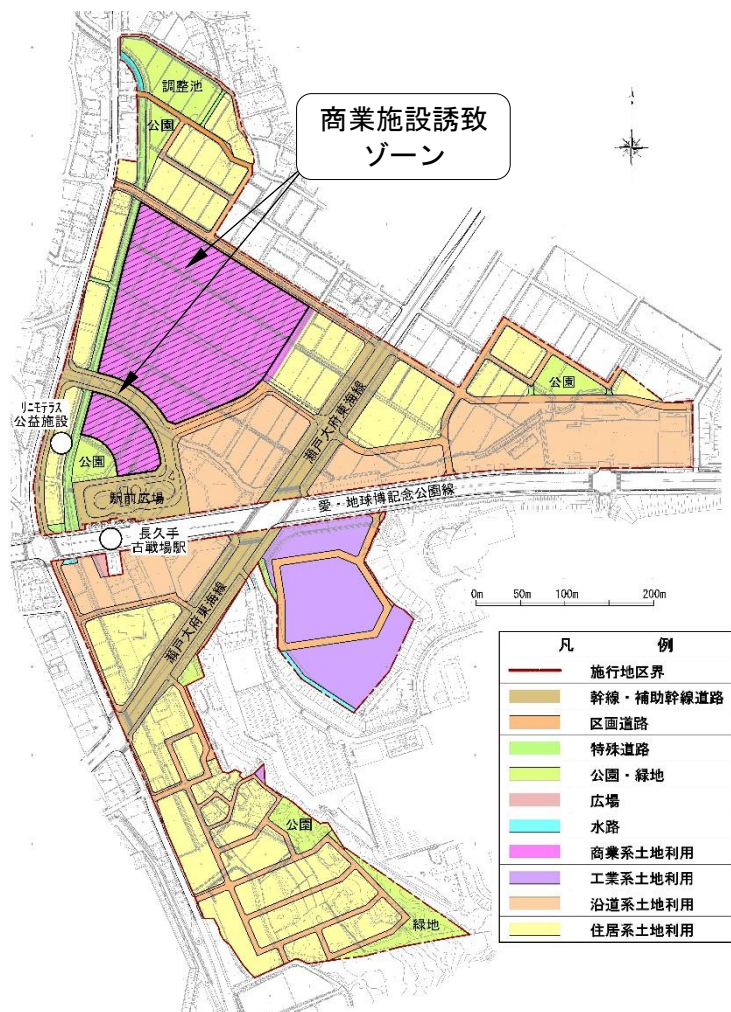
表2 長久手市内の代表的な住宅地の地価公示価格の動き



そのような背景から、当時の社会経済状況下で組合事業を前提としていた本事業には、特に安定した資金運営が求められた。さらに本地区は、過去に合意形成が難航し、仮同意収集に数年の時間を要した経緯もあったため、事業認可の本同意収集では、いかに地権者から合意が得られる事業計画であるかが求められた。

このため、資金を早期に安定化させることが、地権者の合意形成を図る上で非常に重要であるとして、その課題解決のため、早期に商業事業者を誘致し、公民連携により柔軟でスピード感をもって事業を進める方針とすることで、円滑な合意形成とその後の事業化を目指した。(図3)

図3 長久手中央地区 市街化予想図



5. 工夫とその効果

課題解決のために、商業事業者を誘致する方策として取り組んだ区画整理上の工夫として、①早期の事業者選定、②企業ニーズと地権者意向を反映した商業街区の設計、③公民連携による計画推進を行った。その結果、立地ポテンシャルの良さから複数の商業事業者から地区に適した事業者の誘致に成功し、地権者にも明確なまちの将来像や、保留地処分金収入の目途を示すことができ、その後の同意書収集時の合意形成の円滑化にも寄与した。また、事業認可後もスピード感をもった事業進捗が実現できた。

①早期の事業者選定

リニモテラス構想の中心となる商業施設について、プロポーザル方式にて発起人会・市・学識経験者による選定委員会の審査により、発起人会が協力事業者を選定した。

(1) 選定時期の工夫

事業認可前に事業者を決定することで、地権者に、資金の安定性と、商業事業者が持つイメージにより、将来のまちのイメージを分かりやすく地権者にアピールすることで、事業の合意形成を図った。

2009(H21)年7月 地権者説明会及び本同意書収集開始

2009(H21)年8月 協力事業者募集開始

2009(H21)年11月 協力事業者の決定

2010(H22)年4月 事業認可申請提出

(2) 募集の条件の工夫（施設計画）

事業者の募集にあたり、施設計画については、リニモ（公共交通）の活用を条件とし、長久手古戦場駅（高架駅）と商業施設をデッキ等で結び、駅と施設の円滑な動線を確保すること、またリニモの利用促進について明確な提案を求めた。開業後商業事業者は、リニモ利用の来店者に買い物券やポイントを発行する等の施策を実施し、リニモの乗降客数も増加に寄与している。

(3) 募集の条件の工夫（保留地買受と最低価格の提示）

土地の賃貸借等については、商業事業者による保留地の購入とその売買最低価格及び賃貸借する仮換地の月額賃料最低価格の提示、30年の事業用定期借地とすることを条件とした。これにより、事業初期段階での収入を確定させ、また借地希望者にも土地借地料の見込みが立ち、安心して借地できるような環境を設定した。

②企業ニーズと地権者意向を反映した商業街区の設計

商業事業者の誘致街区として、駅や駅前広場の機能強化のため一体性を重視し、駅前に大街区を設定した。また、地権者の積極的な土地活用を促進する街区として、申出による共同利用街区を設定した。

(1) 街区設定の工夫

複数の商業事業者から本地区の商業需要を聞き取り、ニーズのある面積規模を想定するとともに、地権者への土地利用アンケートを数回実施し、商業街区として設定できる面積規模を把握することで、適切な街区規模を想定した。さらに、想定換地設計で検証することで、より実現確実性を高めた設計図案を作成した。

(2) 換地設計での工夫

商業街区は、任意申出による共同利用街区として設定した。換地は短冊型とし、一部は事業者の買受による保留地とし、評価に公平性を持たせながら、個人利用を抑制し、地区で継続的な土地活用を促す設計とした。（図4）

図4 商業街区の換地設計



③公民連携による計画推進

事業認可後は、まちのイメージを早期に具現化させることで土地需要の相乗効果を目指し、リニモテラス構想の中心となる商業施設の開店を最優先した。そのために、商業事業者と組合、市で連携し事業を推進した。優先的に行った具体的な工夫は以下のような内容である。

(1) 商業事業者との連携の工夫

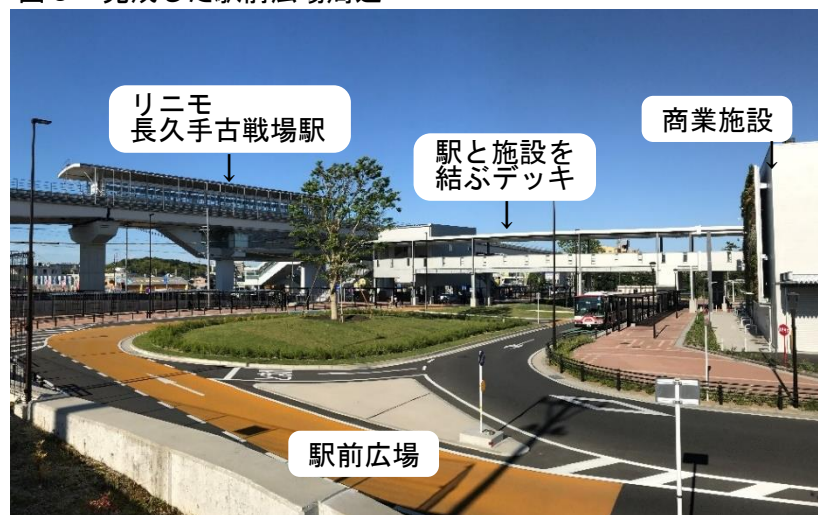
事業認可後、商業事業者から駐車場拡張、交差点部拡大等の要望があり、区画整理の基本方針を変えずに事業者の要望を実現する方法が課題となった。公共事業である区画整理事業でこのような課題を共有できない場合も多いが、本地区においては、互いの立場の違いを理解し、商業事業者、組合、市の三者で連携して検討を行った。例えば、計画変更の合理性を共通認識した上で、道路の線形変更や、仮換地を利用して道路を拡幅するなど、関係地権者の調整を行うとともに、愛知県や公安委員会との協議も粘り強く行い、事業者の要望と区画整理の基本方針をすり合わせながら、より質の高い基盤整備を行った。

(2) 設計施工の工夫_施工計画

工事にあたっては、商業街区の供用開始ができる状況を第一に施工計画を立案した。

商業施設の底地を含む周辺は、全面的に亜炭坑充填工事が必要であったため、仮換地指定前に関係地権者への起工承諾により先行して工事を着工した。その後、将来管理者である市や商業事業者と綿密に調整を重ねながら商業街区周辺の道路工事や、駅と商業施設を結ぶデッキの工事を行い、商業施設の早期オープンを目指した。(図5)

図5 完成した駅前広場周辺



(3) 設計施工の工夫_景観計画

商業街区周辺の工事に先立ち、長久手市により「長久手中央地区まちづくり基本構想(2013年_H25)」が策定された。

本地区の整備にあたっては、地区に隣接する古戦場公園との連続性を重視し、古戦場をモチーフとする空間デザインの統一の実施(木と石と雑木林によるまちづくり)の方針が打ち出された。

これにより、組合による基盤整備と、市の関連事業、また商業施設の建築計画とが、一つの方針により設計されることで統一感のあるまちをつくることができた。(図6)

図6 空間デザインの統一方針
(長久手中央地区まちづくり構想)



6. 今後の展開に向けた課題と期待

現在、本地区は基盤整備が完了し、令和4年度の事業完了を目指している。区画整理の基盤整備により一定の地域価値を上げることができたものの、商業施設を中心とした同様のまちづくりは、近隣市町でも進められており、地域間競争は避けて通ることができない。今後、地域価値の低下を防ぎ、さらに高めていくための課題と期待は以下の通りである。

①区画整理完了後のエリアマネジメント

現在、長久手市がリリモテラスを構成する施設の一環として公益施設の建設を計画している。(図7) 現在、公益施設の管理運営についてリリモテラス運営協議会を設置し、公民連携によるエリアマネジメントの実現を検討している。

長久手市では、長湫南部土地区画整理事業地内において事業後の住宅地におけるエリアマネジメント活動を、一般社団法人長久手みなみ里山クラブが実施しており、本地区では、その経験を活かしながら、商業地を中心としたまちでの新たなエリアマネジメント活動の実現が期待される。

図7 リリモテラスのイメージ
(現在のイベント開催時の様子)



②新たなまちづくりの視点の展開

現在、愛知県により長久手市内の愛・地球博記念公園内に、万博理念を継承したジブリパークの開業が予定されている。長久手市でも観光交流活性化の契機ととらえ、観光交流まちづくりを推進していく方針としている。

本地区のまちづくり構想段階では全く予測していなかった観光交流という視点であるが、エリアマネジメント活動への展開はもとより、新たな開発の促進等、時流に合わせた柔軟な対応で、さらなる地域価値の高まりが期待される。

7. おわりに

本事業は、早期事業者誘致を公民連携により実現し、柔軟でスピード感をもった事業を進め、結果として質の高い基盤整備により地域価値を高めるまちづくりを実現することができた。

先日、国土交通省の今後の市街地整備のあり方に関する検討会が公表した市街地整備2.0(R2.3月)でもエリア価値向上の必要性が謳われ、エリアのビジョンを公民連携で共有することが求められており、今後のまちづくりにおいて地域価値をどのように扱うかは非常に重要なテーマである。

本事業は、長久手市の新たなまちの顔をつくり、地域全体の価値を高めるという大きな目的を持った事業であり、地区の地域価値をどう位置づけ、区画整理手法でいかに具体化し、どのような公民連携で合意形成を図るのかを模索し、多くの関係者が20年以上の月日をかけて連携を図りながら、現在のまちを作り上げることができた。

これら地元、行政、パートナー企業が連携してまちづくりを考えてきた仕組みが、本地区における今後のエリアマネジメント活動の基礎となり、新たな視点によるまちづくりに繋がることで、さらなる地域価値が高まることに期待する。