

岡崎市社会資本整備総合交付金評価委員会
乙川リバーフロントQURUWA戦略地区（第2期）
（都市構造再編集集中支援事業）
議事録

日時：令和6年1月12日（金）10時から

場所：岡崎市役所西704号室（オンライン会議）にて開催

出席者：

（評価委員）

委員：名古屋大学准教授	井料 美帆 氏
委員：名城大学教授	鈴木 温 氏
委員：名古屋大学准教授	中井 健太郎 氏
委員：名古屋市立大学准教授	三浦 哲司 氏

（事務局）

岡崎市まちづくり推進課係長	中川 健太
岡崎市まちづくり推進課主査	小林 佑大
岡崎市まちづくり推進課主査	阿部 尚由

岡崎市建設企画課課長	村井 宣雄
岡崎市建設企画課副課長	野崎 貴弘
岡崎市建設企画課係長	平岩 美佳
岡崎市建設企画課主査	望月 雅由

（傍聴人）

なし

委員会次第：

- (1) 開会
- (2) 議事

乙川リバーフロントQURUWA戦略地区(第2期)都市再生整備計画事業について

- ・都市再生整備計画関連事業の制度の概要
- ・都市再生整備計画の概要
- ・成果の評価と効果発現要因の整理

(3) 閉会

配布資料：

- ① 次第
- ② 都市再生整備計画モニタリングシート
- ③ 乙川リバーフロントQURUWA戦略地区（第2期）（都市構造再編集中支援事業）
中間評価評価委員会 説明資料
- ④ 参考 都市再生整備計画（R5.3）

議事要旨：

- ・委員長の選出、井料委員を委員長に選出
- ・都市再生整備計画関連事業の制度の概要
- ・都市再生整備計画の概要
- ・成果の評価と効果発現要因の整理

議事内容

事務局	（「乙川リバーフロントQURUWA戦略地区」の指標、実績、指標達成状況、評価について説明）
井料委員長	早速審議に入る。 事務局の御説明を踏まえて、御発言をお願いしたい。
三浦委員	事前にやり取りをしたときに疑問点は伺ったこともあり、この評価そのものは基本的には異存ない立場で、改めて何点か伺いたい。 1つは、回遊性、人の流れについてである。 例えば、指標1の満足度の数値が跳ね上がったところとか、指標2の桜城橋ができて人の行き来が増えたとか、このあたりは大河ドラマ効果という特別な要因が作用していそうな気がする。 極端な異常値とまでは言わないが、そういった状況がある中で目標数値を上げることが妥当かどうかの見通しを改めて教えていただきたい。 令和5年度にあった、大河ドラマ関連の施設がもうすぐなくなるということで、あふれんばかりの人の波とかもあった特別な年度だったことを踏まえて、このあたりの設定が妥当かどうかである。
事務局	大河ドラマ効果の因果を明確に断言することは難しいが、回遊の観点でいけば、観光客はお城や大河ドラマ館を目的地として車で来訪する人が多く、大規模駐車場や専用駐車場から観測地点である橋梁への

	<p>回遊行動はあまり多くない印象は持っている。それをふまえると、指標2目標値としては次回も達成可能ではないかと思っている。</p> <p>また、指標1の満足度については対象を市民に限定してのアンケート結果ということで、お城とか大河ドラマ館に来られる、8割以上の観光客は対象から外れている部分も加味できるかとは思っている。</p>
三浦委員	<p>前回お伺いしなかったが、指標7として計画区域内居住率の増加というのがあって、実際に目標値超えの結果があるわけだが、民間による住宅建設供給を支援することで、この手の話に市行政として何ができるのかがポイントになる。</p> <p>大規模マンションができたから、さらに目標値の達成度合いは跳ね上がるということだが、これは実際に市として何をやった結果なのかというのをもう少し詳しく教えていただきたい。</p> <p>すなわち、もともと市の施設があったところを民間に売却して、そこにタワーマンションみたいなものが建ったという話なのか、それとも、ここで何とかしてとかいう話なのか。</p> <p>市行政として都市計画をいじるということだと思うが、大規模開発をコントロールできる部分とできない部分がある中で、市行政として何をやった成果としてこのような形になったのか、詳しく教えていただくことはできるか。</p>
事務局	<p>これまでの取組としては老朽化が進んでしまっていた中心市街地に、1期整備から、籠田公園、中央緑道、桜城橋、乙川河川緑地などへの大きな公共投資とその活用によりまちの変化の起点をつくるとともに、周辺の空き家、空き店舗などのリノベーションなどの支援に取り組んでいる状況である。</p> <p>これらの取り組みによりエリア価値・魅力が向上することで、QURUWA地区への新たな民間投資機運の高まりや、このあたりで暮らしたい人たちの機運醸成につながっていると認識している。</p> <p>民間からも、公共空間と一体的にこのエリアの価値を高めるような住宅開発を行いたいという相談をいただいております、優良建築物等整備事業で、民間開発を補助金として支援する制度をしっかりと設けていきたいと考えている。</p> <p>公共投資から民間投資へという流れをつくっているのも、引き続き民間開発の伴走支援を行っていきたい。</p>
三浦委員	<p>基本、補助を打つというスキームか。例えば容積率を緩和するとかいったことよりも、市行政としては、補助金を打ってそれを使って入居してもらおうという話か。</p>

事務局	<p>民間事業者やディベロッパーの方に容積率についても聞き取りをしたことがあるが、東岡崎駅直近に関してはもう少し使うことができるかもしれないが、現時点では QURUWA 全域で既存の容積率をかさ上げる必要まで求めていないというのが事業者側からの回答である。</p>
中井委員	<p>事前の説明会でいろいろ聞き、QURUWA 地区のプランについてはうまく進んでいると思っている。</p> <p>今回、いくつか目標値を変更したいと御提案になったが、数値をより大きくする方向の上方修正ということで、事業がうまく進んでいるんだなとよくわかった。</p> <p>目標値の修正に関して青の破線のように推計値、近似曲線を引いて令和7年度の見通しを立てている中で、指標7については大規模マンションが建つ予定があるから 0.1%分上乗せしているのかと思うが、こういうマンションが建設されている中での数値の実績があったうえで、それを見越してこの 0.1%上げているのかどうかを確認したい。</p> <p>普通であれば青の破線のままで、2.44 でもいいのかなと思った。</p>
事務局	<p>令和3年度からの2年間で今回と同じようにマンションの開発があった。これから2年間でできるマンションに関してもある程度の把握はしていて、前回と同規模ぐらいの戸数であるところを踏まえた上で、1%上げる目標としている。</p>
中井委員	<p>全体を見ると、凸凹しながら青の破線に従って上昇しているように見えるので、これまでどおりマンション建設があるとする、結局青の破線になってしまうのかなと危惧した。でも、そういった大規模マンションできちん見込まれているのであれば、まずはいいのかなと思う。</p> <p>もう1つが、数値上で目標を達成する達成していないと評価しているところで、目標値を達成しているのはよくわかる。例えば、指標1で、数値上の目標を71と立てていることはよくわかるが、実際に、この数値が何%あると、町として、都市としての満足度を満たしているか。数値として、実績とか参考にした値はあるのか。</p>
事務局	<p>この数字がどこまでいけば、ということだと思う。100%というのは間違いなく目標ではあるが、実際問題8割なのか、目標に設定している7割を目指すべきなのか。事前説明でもいただいた御意見をふまえて考察したが、結論として出なかった。</p> <p>委員の各先生方の御意見を今回頂戴できたらというのが正直なところで、いかがか。御審議いただけるか。</p>
中井委員	<p>似たアンケートとかをやられている自治体があるとする、どうい</p>

	<p>うところを目標数値にしているのかがわかれば。70%はかなり高い評価になっているのかという認識であって、参考に教えてもらえたらと思った。</p> <p>私として、何%を目指しなさいというのはすぐにはわからない。</p>
井料委員長	<p>どこまでの数値を目標としたらいいのか、定量的に取るのは確かに難しいと私も思っている。</p> <p>相対的に実施前後の数値を比較するものではないかと思うが、ほかの委員でこれに関して御示唆があればいただきたい。</p>
鈴木委員	<p>基本的には、自治体ごとで過去からどれだけ変わっていったかという時系列の変化のほうが大事なので、絶対値としてはそれほど。意味がないとまでは言わないが、参考程度にとということだとは思う。</p> <p>各自治体で、総合計画とか都市計画マスタープランとかで事前にアンケートを取って、満足度とかを調べたりしているところは結構多いが、70%は高いほうだと思う。しかし、決してすごく高いわけではなくて、比較的妥当な数字かなと思っている。</p> <p>80%、90%というのは見たことがないし、逆に自分の自治体に対して低く見積もってつけているところも見たことがないので、60~70%が比較的多いと感じる。</p> <p>事前にいろいろ聞いて、疑問点は大体クリアできているが、全体としては非常にうまくやられている印象を受けた。</p> <p>立地適正化の関係で、中心市街地に居住誘導していくあるいは都市施設を誘導するということが全国で行われているが、なかなかうまくいかないところが多い中で、これだけ中心部に人口が集まってきている、あるいは賑わいも出ている。今まで富山などが成功事例と言われているが、岡崎も一つの成功事例になり得るのではないかと考えて、期待している。</p> <p>その上で気になるのが、コンベンション施設のところが唯一うまく進んでいない。どのあたりで折り合いがつかなかったのか。金額面なのか手続面なのか内容なのか、言える範囲で教えていただきたい。</p> <p>また、今後の予定で、次に他の業者を選定する目途が立っているのか伺いたい。</p>
事務局	<p>結果としてコンベンション施設整備の事業者は撤退されたが、コロナの前に事業者が決まって、事業を構築するプロセスが全てコロナ禍だった。今後の社会情勢が読めない中で、計画立案がなかなか難しかったところが大きな理由であった。</p>
鈴木委員	<p>業者側から、できそうもないということで撤退されたということか。</p>

事務局	<p>そうである。</p> <p>本市においても途中で市長が替わり、計画の一部内容が変更になったことなども要因になっているかと思う。大きくはその2点である。</p>
鈴木委員	<p>これからのことについてはどうか。ある程度進んでいるか。</p>
事務局	<p>基本的には計画自体はまだ残っていて、これから公募とかの準備は進めていく。今年度については、担当課で市場調査を行っている。</p> <p>コロナ後の状況を見ながら、ディベロッパーとかホテル事業者含めて、今どういう状況なのかを確認した上で進めていく。</p>
鈴木委員	<p>とすると、7年までは動き出すかどうかというのは不透明な状態ということか。</p>
事務局	<p>そうである。今年度の業務結果を見ながら、今後どうしていくかという話を担当課と詰めていく。</p>
鈴木委員	<p>重要なところだと思うので、慎重にやっていただければと思う。</p> <p>昨年12月で終わった大河ドラマの追い風に乗ってということもあるかと思うけれども、今年度観光客が非常に増えていると思う。</p> <p>目標設定を考える上で、大河ドラマが終わって、来年度以降は平常に戻ったときを想定して考えておかないといけないのかなと思うが、この数値は大河ドラマの効果を反映された設定となっているのか。</p>
事務局	<p>指標3の数値は、令和4年が前的大河ドラマの期間になる。1月から12月の数値であり、年度ではなくて年になる。</p> <p>リニューアルオープン前の休館期間は含まれ、大河ドラマが実際始まってからの1月以降は反映されていない状態の数値である。</p>
鈴木委員	<p>事前にお聞きしたことによると、令和5年の数字は非常に大きかったと思うが。</p>
事務局	<p>令和5年は凡そ48万人ぐらいとのことである。令和6年、7年と反動で下がってくるだろうが、どの程度まで落ち込むかは予想が難しい。</p> <p>市としては、「アフター大河」を見据え、令和6年度以降の仕掛けを考えている状況下ではあるが、効果の予測が立たないというところもあって、目標値の変更はかけていない。</p>
鈴木委員	<p>大河ドラマの効果を考えると、もう少し上に行く可能性もあると思うが、ここに関しては比較的穏やかな目標設定だと思う。</p> <p>もう1点、細かいところだが、指標5の路線価で令和6年、7年の青線が実績値のように見える。ここはまだ決まっていない数値ということではなかったか。</p>
事務局	<p>失礼した。こちらは点線で目標値の部分になる。</p>
三浦委員	<p>目標数値設定のところ、行政だけの頑張りでも跳ね上がるものもあ</p>

	<p>る一方で、事業者とか市民、ないしは各所の協力がなかったらなかなか成果が跳ね上がらないというものがある。</p> <p>民間企業のように売上げを伸ばすといった性格と、行政が目標設定するときの性格が違うというのが大前提としてある中で、管理目標と結果目標みたいな、市行政としていろんなことをやる、行政単体で何かをやって成果が上がる目標の部分と、他の事業者等の協力がなかったら達成できない部分があるので、そういったところを分ける。そういう性格の違い等を把握するのが重要かと思う。</p> <p>目標設定するときの重要な部分は、どういった理由・根拠づけでその数値を設定したのかを説明できるかということだと思う。</p> <p>データに基づく、あるいは他の個別計画とか様々な状況等を踏まえて設定した数値が、どういった意味を持っていて、かつ、どういう根拠とか理由で設定した数値なのかというのをしっかり説明できるかどうかというのがポイントかなと思う。それができないで、何となく担当者のフィーリング、感覚みたいなところで設定してしまっているところがある。</p>
井料委員長	<p>非常に重要な点かと思う。</p> <p>事務局、これに関して何かあるか。説明の仕方のところかと思うけれども。</p>
事務局	<p>おっしゃるとおりかと思うので、今後の考え方に反映していきたい。</p>
井料委員長	<p>対外的な説明では、どういった意図で各指標を設定しているのかをしっかりと説明していくということが非常に大事だと思うので、検討をお願いしたい。</p> <p>今回、整備したものに対してのアウトプットではなくて、アウトカムベースで指標を設定されていて、それが成果として出ている。</p> <p>そういった意味で、なかなか挑戦的な指標、目標設定で、それがうまくいっていることが評価できるし、背景となる民間との連携だとか、全体的な都市計画、居住誘導といったところがうまく回っていると思った。</p> <p>官民連携における話も、フォーラムの開催とかで、民間の方々がまちづくりに対してすごく関心を持っている地域であると感じている。民間といっても、ある特定の人たちの興味、関心がすごく強くて、その人たちがうまく旗振りや調整をしてくれているから成り立っているという形なのか、将来的に、継続的にこういったものが続いていきそうな体制になっているのか。官民連携のときの地域住民の参画の仕方というか、状況みたいなものがわかれば教えていただきたい。</p>

事務局	<p>こういった、まちづくりを動かすことを考えたときに、勝手に動くことはない。行政側もフォーラムとかで機運をつくりながら、ワークショップもやって、今に至るという状況であるが、最近では自治会との連携が増えてきている。民間側も、誰か取りまとめる人がいないと動かないのが実情なので、様々な分野における団体にまちづくりに対して興味を持ってもらいながら、旗を立てる人を複数発掘して、行政も伴走しながら育成していくことが非常に重要ではないかと思う。</p>
井料委員長	<p>こういったフォーラムが始まって10年弱だと思うが、継続的に行っていくことを考えると、裾野を広げる取組もこの中で併せてやっていただけといいのかと思う。</p> <p>指標に関しては自分も他の委員の御意見とほぼ同じで、個別では特にない。</p> <p>以上でそろそろ御意見も出尽くしたところかと思うが、今の審議結果を踏まえて、こちらの中間評価手続が妥当なものとしてよろしいか。</p> <p>(各委員の承諾)</p> <p>それでは事務局案のとおりで承認したい。</p> <p>以上で議事を終了し、これで評価委員会を終了する。</p>

【結果】

今回審議された1件の中間評価案が妥当であることを判断する旨、委員一致で採決された。