

経済建設委員会

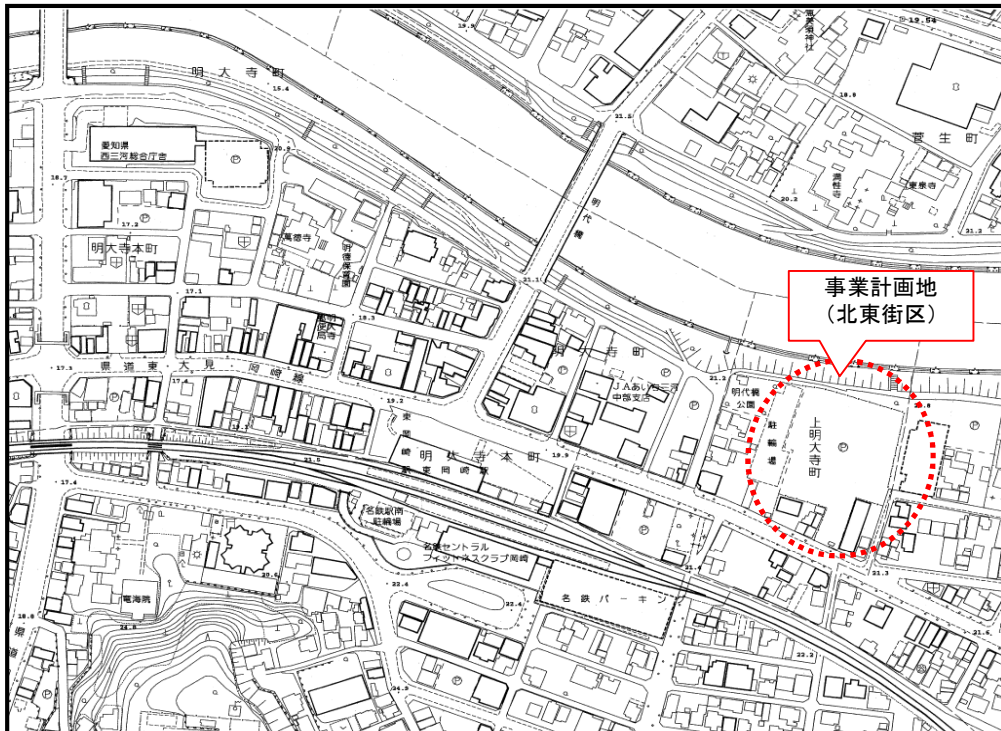
「北東街区有効活用事業について」

平成 25 年 5 月 9 日(木) 10 時～
都市整備部 拠点整備課

1 北東街区有効活用の方針

岡崎市の都心に位置し、都市機能の一端を担う東岡崎駅周辺地区においては、岡崎市の玄関口にふさわしく、単なる交通結節点だけでなく、駅前広場等と一体的に機能する都市基盤の整備を行い、『誰もが使いやすい にぎわいの交流拠点』をコンセプトに、交通、商業、生活支援、観光、情報などの都市機能を連携させ、市民が、来訪者が使いやすい個性的な交流・生活空間の創出を目指している。

こうした流れの中で、東岡崎駅北口に新設される明大寺交通広場の東側に隣接する北東街区に関しては、平成24年度の東岡崎駅東改札口完成、東岡崎駅前広場及び明大寺交通広場の整備の効果を増進し、駅周辺の活性化を確実なものとするための市街地整備・都市機能集積を進めることが望まれる。



2 敷地及び建築条件の整理

(1) 事業計画地

事業計画地は、東岡崎駅の北東に位置し、都市計画道路岡崎一色線と一級河川乙川に挟まれた区域で、現状は市有地として駐車場・駐輪場等となっている。

- ・ 所在地：岡崎市上明大寺町二丁目 14-1、16
- ・ 敷地面積：6,559.38 m²

(2) 地域地区等の概要

- ・ 用途地域：商業地域
- ・ 建ぺい率：80%
- ・ 容積率：400%
- ・ 河川保全区域（北側一部）
- ・ 準防火地域
- ・ 駐車場整備地区
- ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地

3 北東街区有効活用の検討（平成 23 年度）

民間活力を活かし、都心にふさわしい魅力的な拠点地区形成に向けた関連施設整備を行うため、平成 23 年度に北東街区有効活用の検討を行った。

(1) 北東街区有効活用の基本理念

ア 整備コンセプト

誰もが使いやすい にぎわいの交流拠点

東岡崎駅を核に交通、商業、生活支援、観光、情報などの都市機能を連係させ、市民が、来訪者が使いやすい個性的な交流・生活空間の創出を目指す。

イ 基本目標

- (ア) 多様な都市機能が集積し連係する「にぎわいと交流」の創造
- (イ) 乙川や六所神社との連携に配慮したすぐれた景観の創出
- (ウ) 日常的な生活の利便性の確保

- (ア) 多様な都市機能が集積し連係する「にぎわいと交流」の創造
人々の活動拠点となる都市機能（商業、交流、居住）を誘導し、東岡崎駅さらには岡崎市の拠点性・賑わいの強化を目指す。
- (イ) 乙川や六所神社との連携に配慮したすぐれた景観の創出
乙川の河川空間や六所神社の緑地空間に溶け込み、これらと一体となった憩いの空間の創出に努め、地域の誇りとなる街区形成を目指す。
具体的には都市機能集積地であるものの、乙川と六所神社とをつなぐ緑の軸を中心として、緑・自然・風の道・ゆとり空間の演出に配慮する。
乙川河川緑地へ人々を誘導するような役割も北東街区に担わせる。
- (ウ) 日常的な生活の利便性を確保し地域社会の核を再生
周辺住民・従業者の利便性強化を念頭に置き、地域に不足する日常的な生活利便機能の配置を目指す。

(2) 土地活用の考え方

- ア 市が所有し、世代毎のニーズに柔軟に対応する
- イ 民間活力を活用し、市の財政的負担を軽減する
- ウ 地区の優れた景観に配慮するとともに、周辺の交通負荷、騒音等の環境負荷低減に努める
- エ 民間のノウハウを活かし、駅周辺の魅力向上や市民生活の質の向上に資する機能の導入を図る

(3) 事業手法の検討及び導入機能の条件整理

ア 事業手法の検討

公有地の有効活用に係る民間活力活用手法としては、定期借地、土地信託、等価交換、PPP、PFI等が挙げられ、それぞれ以下のとおり検討し評価した結果、事業手法は「(2) 土地活用の考え方」に最も合致する「**定期借地**」方式による土地有効活用を基本的スキームとする。

イ 導入機能の条件整理

事業者への進出意向確認の結果を踏まえ、以下のとおり導入機能の条件整理を行った。

- (ア) 居住系：用地取得を希望する事業者が多く、北東街区を市の財産として次世代以降に残すという前提に反するため、導入機能とすることは難しい。
- (イ) 業務系：基本的に導入機能と考えない。
- (ウ) その他：福祉・介護系モールを複合開発における導入機能の一つとして考慮する。

(エ) 商業系：民間事業者も定期借地で可としており、中心的導入機能と考える。
--

4 事業者意向調査（平成 24 年度）

今後の事業者募集に向け、平成 23 年度の事業者への進出意向確認の結果を踏まえた事業者意向調査を実施した。対象となった 47 事業者の全てから回答を得、民間事業者の本事業に対する関心や可能性、意見等を把握した。

4-1 調査概要

(1) 調査方法

平成 23 年度の事業者への進出意向確認の結果を踏まえた上で、進出可能性のある事業者に対し、進出のための具体的な条件等について調査することが事業の実現に向け実効性があると考え、ヒアリング方式を中心とした意向調査を行った。

また、意向調査は、今後の事業者募集に向けて本事業を P R する側面もあるため、W e b 上でも実施し、2 事業者から回答を得た。

■調査項目

（設問 1）立地条件としての評価

（設問 2）①計画地に進出する場合の事業内容・展開 ②施設配置イメージ
③駅周辺の魅力向上や市民生活の質の向上に資する機能やサービスの導入への具体的な対応

（設問 3）想定事業に対するマーケット環境は十分か

（設問 4）他事業者との連携可能性（連携可能な業種や施設）

（設問 5）出店形態、進出条件（①賃借面積、②賃借期間、③地代、④保証金）

（設問 6）市に求める配慮や支援、条件、リスク分担

（設問 7）2 段階方式での募集選定について

（設問 8）参加する意思

（設問 9）その他

(2) 調査対象事業者

事業者意向調査は、平成 23 年度の検討で整理された「配慮事項」における「土地利用に対する主導的役割（にぎわいと交流・将来の市の発展）」「生活の質の向上」に資する事業を展開する事業者、主体的な開発事業や施設所有を行う等の事業全体をマネジメントできる事業者に分類して実施した。

また、調査対象事業者の抽出に当たっては、平成 23 年度の進出意向確認で関心を示した事業者の他、中京圏で本事業と同様の事業を展開する事業者又は同様の開発事業を展開する事業者を抽出した（5 ページの表のとおり）。

なお、居住系の事業を取扱う事業者については、2 (3) イ（ア）で述べたとおり、土地の所有形態として取得を希望する結果となった。これに対しては、市が土地を所有し、世代毎のニーズに柔軟に対応できる土地活用を行うという前提に反するため、今回の意向調査では対象としていない。

■調査対象事業者		事業者分類
1) 賑わいや交流を生み出す事業者		
○ スーパーマーケット事業を展開する事業者 (4)	・ 平成 23 年度調査で関心を示した事業者	スーパー
○ 飲食事業を展開する事業者 (2)	・ 平成 23 年度調査で関心を示した事業者	テナント
○ レンタルオフィス等を展開する事業者 (5)	・ 新しいワークスタイルで仕事を行う個人事業者に対しサービスを行う事業を展開する事業者	
○ サテライト教室等を展開する事業者 (2)	・ 社会人や学生のスキルアップのための学習空間を提供する事業を展開する事業者	
2) 市民生活の質の向上に資する事業を展開する事業者		
○ 学習塾・民間学童保育等の教育関連事業を展開する事業者 (15)	・ 子ども教育支援、子育て支援等を行う学習塾及び民間学童保育サービス（教育事業も同時に展開）を展開する事業者	テナント
○ クリニックモール等の医療関連事業を展開する事業者 (5)	・ 駅前の利便性を活かした通勤・通学時に通院しやすいクリニックモール等を展開する事業者	
3) 事業全体をマネジメントできる事業者		
○ ディベロッパー (6)	・ 事業企画・施設整備からテナント導入・管理を一体的に担う事業者 ・ 公有地の民間活用実績のある事業者 ・ 平成 23 年度調査で関心を示した事業者を基本に市内事業者や全国的に開発事業を展開する事業者 ・ 福祉・介護関連事業に実績のある事業者	ディベロッパー
○ 不動産事業者 (4)		不動産事業者
○ 建設事業者 (4)		建設事業者

() は対象事業者数

4－2 事業者意向調査結果

調査結果の概要

事業者分類	スーパー	テナント	ディベロッパー	不動産事業者	建設業者
立地条件としての評価	駅利用者の利用も見込まれるため、高い評価が得られた	駅利用者が見込める点の評価がある	駅近の一定規模の敷地として評価が高いが、道路の混雑や鉄道・河川に挟まれる立地、周辺の大規模店舗への懸念がある	バスの拠点ともなっており、ターミナルとしてのポテンシャルに対して評価が高く、駅の整備による魅力向上によりさらなるポテンシャルアップを期待する意見もある	岡崎市の拠点駅であり多くの乗降客が利用する場所として評価が高い。一方で河川と鉄道に挟まれ、人口規模が少ないことへの懸念もある
他事業者との連携可能性	具体的な事業者は挙げられなかったが、参加意向のあるほぼ全社が連携可能と回答	具体的な事業者は挙げられなかったが、参加意向のあるほぼ全社が連携可能と回答	具体的な事業者は挙げられなかったが、参加意向のあるほぼ全社が連携可能と回答	具体的な事業者は挙げられなかったが、参加意向のあるほぼ全社が連携可能と回答	具体的な事業者は挙げられなかったが、参加意向のあるほぼ全社が連携可能と回答
出店形態 ※右記の①～④は、以下を示す。 ①市から土地を借り受け、自らが施設を整備し事業を展開する ②市から土地を借り受け、自らが施設を整備しテナントを誘致する ③別の主体が整備した施設にテナントとして出店する。 ④その他（具体的な出店形態を記入）	①～③で回答が分かれている	全て③テナント	自社（関連会社含む）で住宅やホテル事業を行う会社については①②、その他は①となっている	会社の規模、関連企業の有無により、①～④まで幅のある回答となっている	全社が④での建設及びコーディネートとしての役割となっている
進出条件	①賃借規模 基本的に全 6, 500 ㎡を借り、一部を自前のスーパーとし、残りをテナント誘致というイメージ ②賃借期間 20 年が基本で 30 年でも可能という意見が多い ③地代 回答が得られた事業者は一部だが、400～600 円/㎡という意見が多い ④保証金 6 カ月という意見が多い	①賃借規模 業態により大きく異なる ②賃借期間 業態や採算性、建物の償却期間により大きく異なる。ごく短期間の業態もある ③地代 業態や採算性、建物の償却期間により異なる ④保証金 6 カ月という意見が多い	①賃借規模 6, 500 ㎡ ②賃借期間 ・導入機能により、15 年から 70 年で幅がある ・住居系を想定した RC 造では償却期間が長く、長期の事業期間を希望している ③地代 回答なし ④保証金 回答 2 社で、10 カ月、計画建物の解体費相当額	①賃借規模 6, 500 ㎡ ②賃借期間 導入施設に応じて 20～40 年と幅がある。商業関連のみでは 20～30 年程度 ③地代 回答なし ④保証金 回答なし	①賃借規模 6, 500 ㎡ ②賃借期間 20 年又は 50 年（商業系 20 年、住居系 50 年）という意見となっている ③地代 回答なし ④保証金 回答なし
市に求める配慮や支援、条件、リスク分担	自ら開発意向の全社が、土地の埋蔵物等に関するリスクを借主で見るのは難しいと回答	業態に対する市の考え方の明示や財政的な支援を求める声が多い	参加意向の全社が、土地の埋蔵物等に関するリスクを借主で見るのは難しいと回答	参加意向の全社が、土地の埋蔵物等に関するリスクを借主で見るのは難しいと回答	参加意向の全社が、土地の埋蔵物等に関するリスクを借主で見るのは難しいと回答

4-3 北東街区の持つポテンシャル（潜在的可能性）の分析

(1) 北東街区用地に対する評価

事業者分類	評価する点	懸念を感じる点
スーパー	・駅前立地であり、周辺に生鮮食料品を買えるところがないため、集客が見込める	・車の進入及び歩行者の駅からのスムーズなアクセス
テナント	・駅利用者を取り込める可能性がある	・飲食系は、スーパー等のメインテナントのみの集客では難しい
ディベロッパー	・駅に近い一定規模以上の敷地であること	・鉄道、河川に挟まれ商圈が分断される可能性
不動産事業者	・交通ターミナルとしての利便性 ・商業施設の立地が可能	・道路の混雑による車利用者の利便性
建設業者	・交通ターミナルとしての利便性	・鉄道、河川に挟まれ人口規模が少ない

- ・ 交通ターミナルでもある東岡崎駅の利便性とそれに伴う集客力の点で評価が高い。
- ・ 鉄道、乙川等の地形的な分断要素があること、道路の混雑の発生や敷地への車のアクセス動線に対する懸念がある。

(2) 北東街区事業への参加意向

■事業者意向調査を行った事業者の本事業への参加意向

事業者分類	参加意向の状況
スーパー	・全事業者が高い参加意向を示した。
テナント	・関心が低く、参加意向があったのは3事業者にとどまった。 ・レンタルオフィス及びクリニックモールの事業者については、参加意向の事業者はない。
ディベロッパー	・8事業者中5事業者が参加意向を示し、愛知県内に拠点のある事業者については全事業者が参加意向を示した。
不動産事業者	・4事業者中、明確な参加意向を示した事業者はなかった。3事業者は、関心はあるが分からないとの回答であり、ディベロッパーに比べ関心は持ちつつも慎重な姿勢を示している。
建設業者	・4事業者中3事業者が参加意向を示し、建設事業者としては魅力的な案件として捉えていると考えられる。

北東街区の事業用地としてのポテンシャルは十分にあると言える

- ・ 事業実施の主体となることが想定されるディベロッパー、不動産事業者、建設事業者が関心を示している。
- ・ スーパーは全事業者が高い関心を示している。

(3) 北東街区への導入が考えられる施設

事業者意向調査の結果、北東街区への導入が考えられる施設として挙げられたもの及びその施設に対する事業者の参加意向については以下のとおりである。

ア 核となりうる施設

スーパー等の商業施設が核施設となる有力な候補となっている

- ・ スーパーを展開する事業者が非常に強い関心を示している。
- ・ 開発事業の主体となると考えられる不動産業者やディベロッパーもスーパー等の商業施設の出店に強い関心を持っている。

イ 核となる施設に付随することが考えられる施設

民間事業者の発想で様々な組み合わせが考えられる

- ・ 教育関連施設の導入可能性がある。
- ・ レンタルオフィスについては関心のある事業者がない。
- ・ 医療モールを展開している事業者については参加意向がなかったが、連携が可能な施設候補として医療モールを挙げている事業者が別であり、導入の可能性がある。

また、事業者意向調査の結果、連携可能な施設として挙げられたものは下表のとおりである。

■連携可能な施設の例

- 物販（ドラッグストア、日用雑貨、本屋）
- スポーツクラブ
- 飲食フードサービス
- 医療モール
- 子育て支援施設（託児所、幼児教育施設、絵本の店、フリースペース）
- 教育関連施設（学習塾、専門学校、予備校）
- 金融機関
- 高齢者福祉施設（デイサービス、ショートステイ）
- その他サービス（美容院）
- 屋外の交流広場

4-4 事業者意向調査結果を踏まえた公募条件の検討

(1) 導入する機能の条件

4-3(3)のと通りの北東街区への導入が考えられる施設を踏まえ、導入する機能の条件を以下のとおりとする。

ア 地域に不足する最寄品を扱う生活利便機能の導入を事業者募集時の必須の条件とする

- ・ スーパーの進出意欲が高い。
- ・ 東岡崎駅周辺に最寄品を扱う商業機能が不足している。
- ・ 事業者の北東街区への事業進出の確度向上を図る。

イ 駅周辺の魅力向上や市民生活の質の向上に資する機能やサービスの導入の観点から市が導入を期待する機能を提示し、民間事業者から、導入する施設機能の具体的な提案を受けることとする

■導入する機能の条件の提示案

当街区へは、地域に不足する最寄品を扱う生活利便機能の導入を必須とし、併せて、「駅周辺の魅力向上や市民生活の質の向上に資する機能やサービスの導入」の観点から、以下のような機能の導入にも期待します。

- ア 東岡崎駅周辺のにぎわいの創出に資する機能
- イ 観光産業都市の創造に資する機能
- ウ 生涯学習の推進に資する機能
- エ 子育て支援に資する機能
- オ 児童生徒の教育に資する機能
- カ 高齢者や障がい者の社会参加、自立支援に資する機能
- キ 市民の活動や交流に資する機能
- ク 地域医療体制の充実に資する機能

(2) 定期借地権の設定期間の条件

借地借家法第23条第2項に規定する事業用定期借地権とし、10年以上30年未満の設定期間とする

- ・ 核となる施設及びテナントの用途として事業用を希望する事業者が多く、その借地期間は概ね30年未満を希望している。
- ・ 岡崎市公有財産管理規則においては、普通財産の土地及び土地の定着物に貸付ける場合は貸付期間が30年を超えることができない。

(3) 土地貸付料の設定条件

岡崎市普通財産（土地及び建物）貸付料算定基準に基づいて算定する土地貸付料を最低貸付料として、それ以上の土地貸付料を求める

- ・ 土地貸付料の額についてはスーパーのみが回答しており、月額 400～600 円／㎡という結果が得られた。これを北東街区の面積の 6,559 ㎡で算定すると、年額約 2,600 万円～3,900 万円となる。
- ・ 岡崎市普通財産（土地及び建物）貸付料算定基準で北東街区の土地貸付料を試算すると年額約 2,990 万円となり、進出意向の最も多いスーパーが提示する土地貸付料の範囲内に収まる。

(4) 保証金の設定条件

土地貸付料の 1 年分に加え、施設の除去に係る費用を保証金額とする

- ・ 保証金については貸付料の 6 カ月から 10 カ月分という意見が見られる。
- ・ 上記の金額では、市として貸付料の滞納や施設の除去リスクに十分な対応ができない。

(5) 土地に係るリスク分担

市の調査や撤去工事でも発見できなかった部分について民間事業者のリスクとする

- ・ 北東街区においては、埋蔵文化財及び地下埋設物の存在が確認されている。
- ・ 埋蔵文化財については、平成 25 年 1 月に本事業用地を含む一帯が周知の埋蔵文化財包蔵地として範囲の認定を受けたことにより、市が事前に埋蔵文化財の発掘調査を行い、同時に、本事業用地に係る地下埋設物の撤去工事を行う予定である。

＊ 埋蔵文化財の発掘調査及び地下埋設物の撤去工事中に本事業の事業者の募集及び選定を行うことについて、自らが開発者として参加意向のある事業者に対しヒアリングを行ったところ、全ての事業者から参加意向への影響はないとの回答を得ている。

5 今後のスケジュール（予定）

平成 25・26 年度	埋蔵文化財発掘調査
平成 26 年度	提案競技による事業者選定
平成 27 年度	契約締結