

岡崎駅針崎若松地区に関する サウンディング型市場調査

岡崎市 都市基盤部 市街地整備課

令和3年9月

目次

1. はじめに	1
2. 参考図面一覧	2
3. 上位計画・関連計画	3
4. 岡崎駅針崎若松地区の概要	5
5. 土地利用計画	7
6. 事業費	9
7. 整理施行前後の地積	11
8. 岡崎駅針崎若松地区の課題	13
9. これまでの取り組み	14
10. 今後の予定	16

1. はじめに

当該資料は、岡崎市で施行中の岡崎駅針崎若松地区の土地区画整理事業の資料です。本事業を行う区域は、老朽化した木造住宅の密集や狭隘道路が存在する等の課題があり、適切な土地利用及び交通機能の確保を必要とします。そこで、本地区の適切な土地利用を進めるにあたり、本事業への参画または、協力提案いただける企業様を募っていく予定であります。資料をご一読いただく中で、本地区での土地利用や事業展開にご興味・ご関心をお持ちいただけたら、幸いです。

本地区での事業計画等についてどのような意見でも結構ですので何かご意見がありましたら、忌憚なくお願いいたします。

2. 参考図面一覧

(別添)

図 1 : 位置図及び用途地域等

図 2 : 建築物及びインフラ現況図

図 3 : 周辺整備状況

図 4 : 設計図

3. 上位計画・関連計画

① 第7次岡崎市総合計画

本市は、第7次岡崎市総合計画（令和3年3月）において、都市像を「一步先の暮らしで三河を拓く 中枢・中核都市おかざき」と設定し、利便性や先進性の高い暮らしが実現できる都市を目指して発展しています。

その中で、本事業は「暮らしを守る強靱な都市づくり（防災・強靱化）」の「地域強靱化計画」に位置付けられており、火災に強いまちづくり等の推進に取り組んでいます。

また、「未来のまちパッケージ」の主な柱として周辺部民間投資誘導を担う本事業は、公共投資だけでなく民間投資を合わせて誘導することで、新たな都市課題に対応した多世代・多機能な骨太の集約連携型都市を実現し、市民の暮らしの質の向上を図るものとしています。

② 岡崎市都市計画マスタープラン

本市は、岡崎市都市計画マスタープラン（令和3年3月）においては、「自然・歴史・文化を礎に新たな暮らしと活力を創造する風格ある都市 岡崎」を都市づくりの基本理念とし、「新たな活力を創造する都市」、「将来にわたって持続可能な都市」、「住みやすい、住み続けられる都市」、「自然・歴史・文化の趣を実感できる都市」「安全安心に暮らせる都市」の5つの都市づくりの目標を掲げています。

その中で、岡崎市南部（岡崎地域）に位置する本地区は、「市街地ゾーン」における「都市拠点」として位置付けられており、本市の玄関口として、都市拠点の都市機能と居住機能の強化を図り、交通利便性の向上による住みやすい住環境を形成し、密集市街地の解消や安全で安心な交通機能の確保するものとしています。

③ 岡崎市立地適正化計画

本地区は、岡崎市立地適正化計画（平成31年3月）において、居住を支える生活機能や広域な都市機能が集積し、にぎわいと交流あふれる都心ゾーンと公共交通基幹軸を中心に歩いて暮らしやすい生活圏を形成することを重点方針とした「居住誘導重点区域」として位置付けられています。

また、本地区は「都市機能誘導区域」に位置付けられており、都市機能の誘導方針として、回遊性とにぎわいあるまちづくりを進めるため、文化交流・行政機能を核としながら人が集い溜まることのできる教育機能や商業機能の集積を高めることとしています。

④ 地域強靱化計画

本事業は、地域強靱化計画（令和3年5月）において、「直接死を最大限防ぐ」ための事業に位置付けられており、密集市街地や不特定多数が集まる施設における大規模火災による多数の死者数の発生を防ぐ役割を担っています。

4. 岡崎駅針崎若松地区の概要

(1) 位置図 (別紙図 1 参照)

岡崎市は、愛知県のほぼ中央に位置し、隣接する豊田市、安城市等とともに名古屋都市圏の東部区域を形成する面積 387.20 km²の都市です。

事業地は、岡崎市の南西にあり、JR 岡崎駅の南側約 700mに位置する面積 49,814m²の区域です。

(2) 対象地区の現況 (別紙図 2 参照)

令和 2 年 4 月時点

都市計画決定	昭和 43 年
面積	49,814m ²
人口 (人)	304
世帯数 (世帯)	145
用途地域	近隣商業地域 (建蔽率 80%、容積率 200% (一部 300%))
防火地域及び準防火地域	準防火地域に指定
地形の特徴	<ul style="list-style-type: none">・東西方向は約 100m、南北方向は約 500mで、南北方向に長い地区です。・地形は、ほぼ平坦で標高約 17m~14mの南だれで、地区中央部が若干低くなっています。
建築物の現況	2 棟の集合住宅が堅牢構造物であり、他に工業施設が 1 棟、店舗併用住宅が 2 棟あるが、それ以外は殆どが住宅です。また、昭和 43 年に岡崎駅土地区画整理事業が都市計画決定されており、施行区域内である本地区では、建物更新はほとんど進んでいない状況です。
インフラの現況	<ul style="list-style-type: none">・<u>道路</u> 本地区の東端に幹線道路として (都) 3・4・90 羽根若松線 (以降、「羽根若松線」という) が南北に通っており、地区内の生活道路は東西方向から羽根若松線沿線に接続しています。なお、現在は地区内の生活道路の殆どが幅員 4m未満です。・<u>排水</u> 公共下水道事業により整備された雨水幹線を通り、針崎ポンプ場に集水後、一級河川占部川に放流されています。地区内は合流式で排水されているため、排水管の殆どは合流式ですが、羽根若松線沿線には、分流式の汚水幹線が通っています。

	<ul style="list-style-type: none">・ <u>上水道</u> 道路の殆どに整備されており、羽根若松線沿線には幹線が通っています。・ <u>ガス</u> 地区東部にあたる羽根若松線沿線沿道側では整備されていますが、西部には整備されていません。
--	---

(3) 周辺整備状況 (別紙図 3 参照)

JR 東海道線から西側は岡崎駅西土地区画整理事業 (面積約 57ha) が完了しており、岡崎駅南土地区画整理事業 (面積 41ha) は施行中です。また、本地区の北側は岡崎駅東土地区画整理事業 (面積約 40ha) が施行中であり、本地区を除く周辺区域は一定の都市機能を確保できています。

5. 土地利用計画

(1) 計画の方針（別紙図4参照）

羽根若松線沿線は商業系の土地利用、それ以外は住宅系の土地利用とし、それぞれ良好な市街地環境の形成を目指しています。また、地区中央部の御鋤神社は存置とします。さらに、地域の防災機能を向上させるため、防災施設用地を計画しています。

建物は120戸あり、そのうち公共施設の用地確保等の支障となる105戸を移転又は除却を行う予定です。

(2) 人口計画・インフラ計画

想定地区内人口（人）	355
インフラ計画	<p>・公園 地元からの概ねの位置要望により、地区中央に街区公園（1,500㎡）を1箇所配置します。</p> <p>・道路 幹線道路は、地区東部を南北に縦断する羽根若松線があり、本事業により、18mに拡幅整備を行います。 区画道路は、幅員6mを基本とし、住宅地の安全と快適な居住環境を確保します。なお、緊急車両の通行が予想される幹線道路との信号交差点については、幅員8mとします。また、地域住民のみが使用する利用頻度が低い、かつ、宅地からの自動車の乗り入れが想定されない箇所は幅員4mの区画道路を配置します。さらに、通学路として利用される区画道路については、片側に歩道を配置し、歩車分離を行い、歩行者の安全性の向上を図る。 歩行者動線は、幹線道路の歩道、歩道付き区画道路の他に、幅員4mの特殊道路を適宜配置し、歩行者の利便性、安全性の向上を図ります。</p> <p>・排水 地区内は現在合流式であるが、将来分流式へ移行するべく、地区内の排水は汚水と雨水を分けて管を埋設し、汚水は地区内を通過している既設分流污水管に接続し、雨水は既設合流管に接続します。 また、調整池については、「岡崎市周辺環境に影響を及ぼすおそれのある特定事業の手続き及び実施に関する条例」に基づき必要な貯留量を算出し、貯留施設の検討を行っています。</p>

	<p>・ <u>上下水道</u></p> <p>地区内に埋設されている上下水道管のうち公共用地確保等に支障となる上下水道管については工事工程・建物移転との整合性を考慮して移設を行います。また、新設が必要となる場合は岡崎市上下水道局と協議を行います。</p> <p>・ <u>ガス</u></p> <p>地区内に埋設されているガス管のうち公共用地確保等に支障となるガス管については工事工程・建物移転との整合性を考慮して移設を行います。また、新設が必要となる場合は管理者と協議を行います。</p> <p>・ <u>電柱</u></p> <p>地区内には電力柱 52 本（共同柱含む）、電話柱 17 本があるが、公共施設の用地確保等に支障となるため、全て移設します。</p>
--	--

6. 事業費

・事業の収支予定は、次のとおりである。

収入

区 分				金 額 (千円)	摘 要	
社会資本整備総合交付金	基幹事業	道路	旧地域活力 基盤創造 交付金	国 費	665,000	1,208,000千円×0.55
				県 費	156,000	
				市 費	387,000	
				計	1,208,000	(都)羽根若松線
	市街地整備	都市再生 区画整理	国 費	890,000	1,780,000千円×1/2	
			市 費	890,000	1,780,000千円×1/2	
			計	1,780,000		
	市 単 独 費				1,854,000	
	寄 付 金 そ の 他				1,000	
	合 計				4,843,000	

支出

事 項		単 位	事 業 量	事 業 費 (千円)	摘 要		
公 共 施 設 費	築 造	幹線道路	m	469	118,000		
		区画道路	m	1,407	165,000		
		特殊道路	m	165	12,000		
	水路築造費	式	1	373,000			
	公園施設費	m ²	1,500	26,000			
	計			694,000			
	移 転	建物移転費	戸	105	2,078,000		
		計			2,078,000		
	備 設 費	移 設	電柱移設費	式	1	46,000	
			ガス移設費	式	1	42,000	
上水道移設費			式	1	96,000		
下水道移設費			式	1	134,000		
計					318,000		
法第2 条2項 事項	一時収容施設	式	1	75,000			
	計			75,000			
整地費	m ²	29,900	31,000				
工事雑費	式	1	108,000				
調査設計費	式	1	379,000				
工事費計			3,683,000				
損失補償費	式	1	19,000				
減価補償費	式	1	615,000				
事務費	式	1	526,000				
合 計			4,843,000				

7. 整理施行前後の地積

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

種目	施行前			施行後		備考				
	地積 (㎡)	%	筆数	地積 (㎡)	%					
公共用地	国 有 地	道 路	3,953.20	7.94	}	3,963.11	7.96			
		水 路	9.91	0.02		-				
		計	3,963.11	7.96		3,963.11	7.96			
	地方公共団体 所有地	道 路	2,838.58	5.70		14,585.63	29.28			
		公 園	-			1,500.00	3.01			
		水 路	331.88	0.67		-	-			
		計	3,170.46	6.37		16,085.63	32.29			
	合 計	7,133.57	14.33	20,048.74		40.25				
	宅地	民 有 地	田	59.00		0.12	1	}		
			畑	4,542.37		9.12	43			
宅 地			28,436.62	57.08	224	29,765.26	59.75			
山 林			1,195.00	2.40	5					
原 野			137.00	0.28	2					
境 内 地			3,973.61	7.98	15					
公衆用道路			82.60	0.16	3					
用 悪 水 路			3.96	0.01	2					
鉄 道 用 地			1,150.47	2.30	18					
雑 種 地			2,655.64	5.33	40					
計			42,236.27	84.78	353					
合 計	42,236.27	84.78	353	29,765.26	59.75					
測 量 増	444.16	0.89								
合 計	49,814.00	100.00	353	49,814.00	100.00					

(ロ) 減歩率計算表

整理前宅地 地積 (台帳地積)	同更正地積 (測量増を加 算したもの)	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を含 めた宅地地積	保留地を除 いた宅地地積	公共減歩 地積	公共・保留地 を合算した 減歩地積	公共 減歩率	公共・保留地 合算減歩率
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
	[37,048.56]			[7,283.30]	[7,283.30]	[19.66]	[19.66]
42,236.27	42,616.25	29,765.26	29,765.26	12,850.99	12,850.99	30.16	30.16

※[]は減価補償金をもって用地取得した場合

(ハ) 減価補償金計算書

整理前宅地 総価格	整理後宅地 総価格 (予想)	立体換地 建築物 総価格	宅地総価格 の減少額 (減価補償金)	用地買収費			交付金
				買収予定地積	単価	用地買収費	
千円	千円	千円	千円	m ²	円/m ²	千円	千円
4,704,420	4,089,747	-	614,673	5,567.69	110,400	614,673	-

(ニ) 保留地の予定地積

整理前 宅地総額	整理後宅地 価格総額 (予想)	宅地価格 総額の 増加額	整理後 1m ² 当り 予定価格	保留地とし て取り得る 最大限地積	保留地の 予定地積	割合	摘要
千円	千円	千円	円	m ²	m ²	%	整理前単価
4,704,420	4,089,747	▲ 614,673	137,400	-	-	-	約 110,400 円/m ²

8. 岡崎駅針崎若松地区の課題

① 高齢化

本地区の 65 歳以上の割合は 2020 年 4 月時点で 25.3%となっており、同時期の本市の 65 歳以上の割合 23.3%と比較して高齢化率が高い結果となっています。

② 過小宅地

本地区の従前宅地は、一部過小宅地となっていますが、減歩によりさらに過小宅地が増加します。

③ 減価補償地区

本地区は、施行後の公共用地率が大きくなるため、宅地の利用価値が高くなり平均単価は上がるものの、減歩による宅地面積の減少が大きく地区全体の宅地総価額が減少する減価補償地区です。現在は、宅地総価額の減少分である減価補償金相当額をもって宅地の先行買収を行っています。

④ 特定条例の該当地区

本事業は、都市計画法第 4 条第 12 項の「開発行為」に該当し、「岡崎市周辺環境に影響を及ぼすおそれのある特定事業の手続き及び実施に関する条例」における特定事業となるため、道路幅員/緑地/ゴミステーション/排水施設（貯留施設）/消防/生活環境の確保について検討していく必要があります。

⑤ 無電柱化

無電柱化の推進に関する法律（平成 28 年法律第 112 号）及び平成 31 年 4 月 1 日付道路法施行規則の一部を改正する省令により、土地区画整理事業においても無電柱化の推進の位置づけが明確化されたが、本地区は上記②③のような課題があるため無電柱化に苦慮しています。

9. これまでの取り組み

土地区画整理推進連絡協議会を設立

2012年 2月 5日 土地区画整理推進連絡協議会を設立

協議会だよりを発行（権利者対象）

2012～2016年計 14回発行

まちづくり検討会の実施（権利者対象）

2012年 7月 14日 「まちの将来像」を考える
2012年 9月 23日 主要な道路や公園等について
2012年 12月 1日 公園でやりたいこと・公園の配置について

アンケートの実施（権利者対象）

2013年 「岡崎市に聞きたい区画整理に関すること」について
アンケート実施

区画整理設計検討会の実施（権利者対象）

2013年 7月 14日 生活道路の配置イメージを検討①
2013年 10月 20日 生活道路の配置イメージを検討②
2013年 12月 21日 公園等の配置イメージを検討
2014年 2月 23日 まちづくり計画案をつくる
2014年 7月 27日 「まちの設計図（案）」を見直す①
2014年 9月 28日 区画整理設計図案の提案など
2014年 12月 21日 質疑応答・歩行者専用道路の配置の検討

質疑応答会（権利者対象）

2014年 9月 21日 若松栄一丁目にて実施 個別の相談等
2014年 9月 28日 針崎東にて実施 個別の相談等
2014年 10月 9日 若松栄二丁目にて実施 個別の相談等

土地区画整理事業 問答集の配布（権利者対象）

2014年 9月 第1版配布
2016年 10月 第2版配布

説明会の実施（権利者対象）

2017年 8月 18.19日 事業計画（案）説明会
2018年 4月 22日 岡崎駅針崎若松土地区画整理事業説明会

「岡崎駅針崎若松区画整理だより」の発行（権利者対象）

- | | |
|----------|---|
| 2018年8月 | 未登記の権利の申告について
審議会委員の選挙について |
| 2018年12月 | 審議会の委員決定の報告
審議会の実施について |
| 2019年7月 | 岡崎駅針崎若松土地区画整理事業の説明
共同化利用による土地活用の意向調査結果の報告
(共同化利用を10名程度の方が検討中) |

共同化利用勉強会の実施（権利者対象（自由参加））

- | | |
|------------|--|
| 2019年1月19日 | 岡崎駅針崎若松土地区画整理後の土地活用について
共同化利用による土地の活用 |
| 2019年3月16日 | 岡崎駅針崎若松土地区画整理後の土地活用について
共同化利用による土地の活用
共同化利用のメリット・デメリット |

共同化利用意向調査（権利者対象）

- | | |
|------------|--|
| 2019年4月26日 | 共同化利用意向調査アンケート実施
⇒2019年7月発行の「岡崎駅針崎若松区画整理だより」にて調査結果の報告 |
|------------|--|

共同化利用検討者 意見交換会の実施（共同化利用を検討している方対象）

- | | |
|------------|----------------------------------|
| 2020年1月18日 | これまでのスケジュールについて
今後のスケジュールについて |
|------------|----------------------------------|

- | | |
|-----------|-------|
| 2020年3月7日 | 現況の説明 |
|-----------|-------|

審議会（岡崎駅針崎若松土地区画整理審議会委員対象）

- | | |
|-------------|---|
| 2018年12月11日 | 審議会規定について
審議会会長の選挙について
審議会会長職務代理の互選について |
| 2020年2月13日 | 評価員の選任について |

10. 今後の予定

