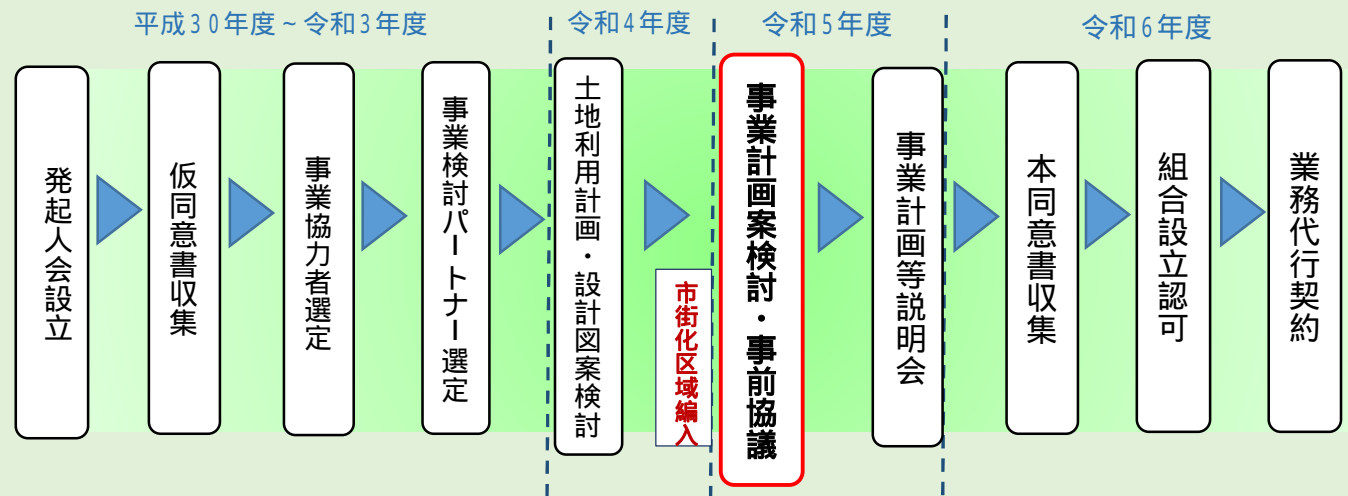


今後の動きについて

○今年度の活動について

今年度、事業計画案の作成および各関係機関との事前協議を実施します。事前協議を整えた後、組合設立に向けた地権者の皆様への事業計画の説明および本同意収集を目指してまいります。

設計図案について、今後の行政協議で一部変更となる可能性があります。



○「業務代行方式」による組合土地区画整理事業の実施について

当地区では、業務代行方式による土地区画整理事業の実施に向け、これまで事業化の検討を進め、JVには将来業務代行者を前提とした検討を進めていただいています。

JVからは将来の業務代行者として、以下のような取り組みが示されています。

- ・業務代行者の安全・確実な保留地買受により事業遅延のリスクがない。
- ・施工ノウハウを生かして工事費の項目漏れがなく品質が確保できる。
- ・業務代行者の信用で無担保無保証低金利の資金調達ができる。
- ・換地活用についても出店意向事業者の情報収集が容易になる。
- ・豊富な経験・ノウハウをもとに期間短縮による事業費圧縮ができる。
- ・一括業務委託による効率化で事業費縮減効果がある。

○都市計画および隣接地の動向について

- ▶ 令和5年3月17日に、隣接するDゾーンまで含めた範囲において、市街化区域に編入されました。
- ▶ 市道池金本宿線の道路拡幅工事が着手されています。
- ▶ まもなくDゾーンの造成工事が始まる予定と聞いています。

○事業前の個別の土地利用の自粛のお願い

市街化区域編入後、地権者に対して不動産業者等から個別の土地利用の営業がちらほら行われています。区画整理の実施より前に個別に建物が建ち利用されると、まちづくりに支障が生じるおそれがあります。地権者の皆様には、**現時点での個別の土地利用は控えていただくようお願いいたします。**

もし、個別の土地利用の話がありましたら、発起人会及び岡崎市市街地整備課までご相談ください。

問い合わせ先

(仮称)本宿駅西土地区画整理事業発起人会
事務局

岡崎市 都市基盤部 市街地整備課 組合支援係 瀧波、永田 TEL：0564-23-6279

(仮称)本宿駅西土地区画整理事業

発起人会だより

第11号

令和5年6月

向暑の候、皆様におかれましては益々ご健勝のこととお慶び申し上げます。平素より、本宿駅西地区のまちづくり活動にご理解とご協力を賜りまして、厚く御礼申し上げます。

今回のたよりでは、この1年間の活動内容についてお伝えさせていただきます。土地利用意向調査では、地権者のご意向をお寄せいただき、ありがとうございました。皆様からいただいたご意向から商業街区の可能性の検証や当地区への出店希望事業者の確認など、事業化検討パートナーの協力を得ながら、当地区事業化検討を進めてまいりました。

関係者の皆様方には、今後とも(仮称)本宿駅西地区のまちづくりに対し、ご理解とご協力を賜りますよう、宜しくお願い申し上げます。

(仮称)本宿駅西土地区画整理事業
発起人会代表 富田 誠

令和4年度 発起人会活動報告

開催日	活動内容
令和4年4月18日	第38回発起人会 会議 ・事業化検討パートナーとの検討状況報告 ・都市計画決定説明会に関する報告
令和4年5月18日	第39回発起人会 会議 ・発起人会活動報告会打合せ ・土地区画整理事業勉強会
令和4年6月1日	第40回発起人会 会議 ・申出換地の仕組みに関する勉強会
令和4年6月16日	第41回発起人会 会議 ・発起人会活動報告会および土地利用意向調査に関する打合せ ・土地利用計画の検討、設計図案の作成など事業化の検討状況に関する打合せ
令和4年6月28日	第42回発起人会 会議 発起人会活動報告会および土地利用意向調査に関する打合せ
令和4年7月3日	発起人会活動報告並びに土地利用意向調査に関する説明会
令和4年8月8日	第43回発起人会 会議 ・土地利用意向調査に関する中間報告 ・土地利用計画の検討状況に関する報告
令和4年9月5日	第44回発起人会 会議 ・土地利用意向調査の回答結果に関する報告、協議
令和4年10月25日	第45回発起人会 会議 ・土地利用意向調査と土地利用計画の検討状況に関する報告
令和4年12月19日	第46回発起人会 会議 ・都市計画手続き、土地利用検討状況などの進捗状況に関する報告
令和5年2月9日	第47回発起人会 会議 ・土地利用意向事業者の動向に関する報告および設計図案等の検討状況に関する協議
令和5年3月22日	第48回発起人会 会議 ・土地利用意向事業者の動向に関する報告および設計図案等の検討状況に関する協議

○事業化検討パートナーとの検討について

発起人会では、昨年度、事業化検討パートナー（以下 JV）とともに、当地区の事業化検討として、当地区で実現可能な設計図案の作成、事業費の検討を行ってきました。

JV には、昨年度、主に次の点で事業化検討に取り組んでいただきました。

- ▶事業者の出店意向リサーチ及び土地利用希望エリア等の調査
- ▶区画整理の周辺区域を含めた歩行者動線計画、まちづくり案の検討
- ▶将来業務代行者としての事業参画の検証

これらの活動結果をもとに、JV から発起人会に対していただいた商業事業者の調査状況の報告および設計図案に関する提案は以下の通りです。

事業者の当地区への出店意向について

- ・現時点でスーパーから確度の高い出店意向が得られていない
- ・アウトレットと親和性のある業態が関心を示している
- ・アウトレット隣接の B ゾーン、C ゾーンに出店希望がある

今後、地区内へのスーパー出店や駅前街区の商業街区化に向けて事業者への働きかけを継続的に実施する。また、現在関心を示している事業者の出店確実性を高め、効果的な土地利用となるよう協議を継続する。

確度の高いスーパーの進出意向がない中で、住宅地の配置を需要の見込みやすい A ゾーンも含めた分散配置することで、住宅系保留地として引き受け、確実な事業運営につなげられる形で計画検討を進めたい。

○事業費の検討および設計図案の決定について

設計図案をもとに算出した事業費について、事業費及び減歩率縮減の方策について、岡崎市、JV と協議中です。現時点の事業費は約 82 億円、地区全体の平均減歩率は約 57%と想定しています。（参考 近年の組合士地区画整理事業の減歩率 岡崎駅南：52.34%、真伝特定：61.53%）

今後、少しでも縮減出来るよう継続的に検証を進めます。

発起人会としてこれまでの検討をもとに、右に記載の設計図案を当地区の事業化に向けた設計図案と定め、次のステップである行政との協議に進んでいきたいと考えています。

①《誘致のための商業敷地Cゾーンへ》
事業者へヒアリングを行ったところ、Aゾーンではなく、アウトレットに近いCゾーンを希望する意見が多数。

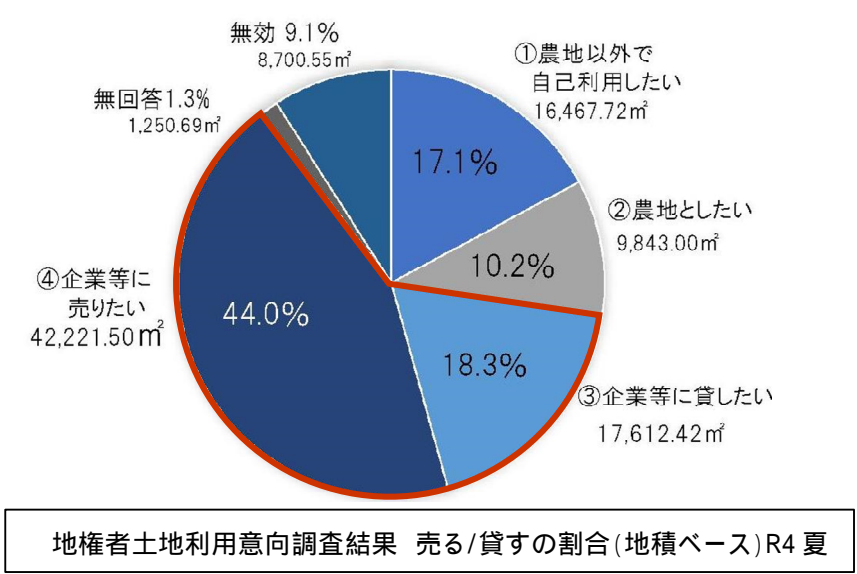
②《事業性確保のための保留地配置》
事業性確保のため商業での保留地設定でなく、住宅保留地としてBゾーンで想定。

※住宅換地の配置は、住宅ゾーンの中で柔軟に対応

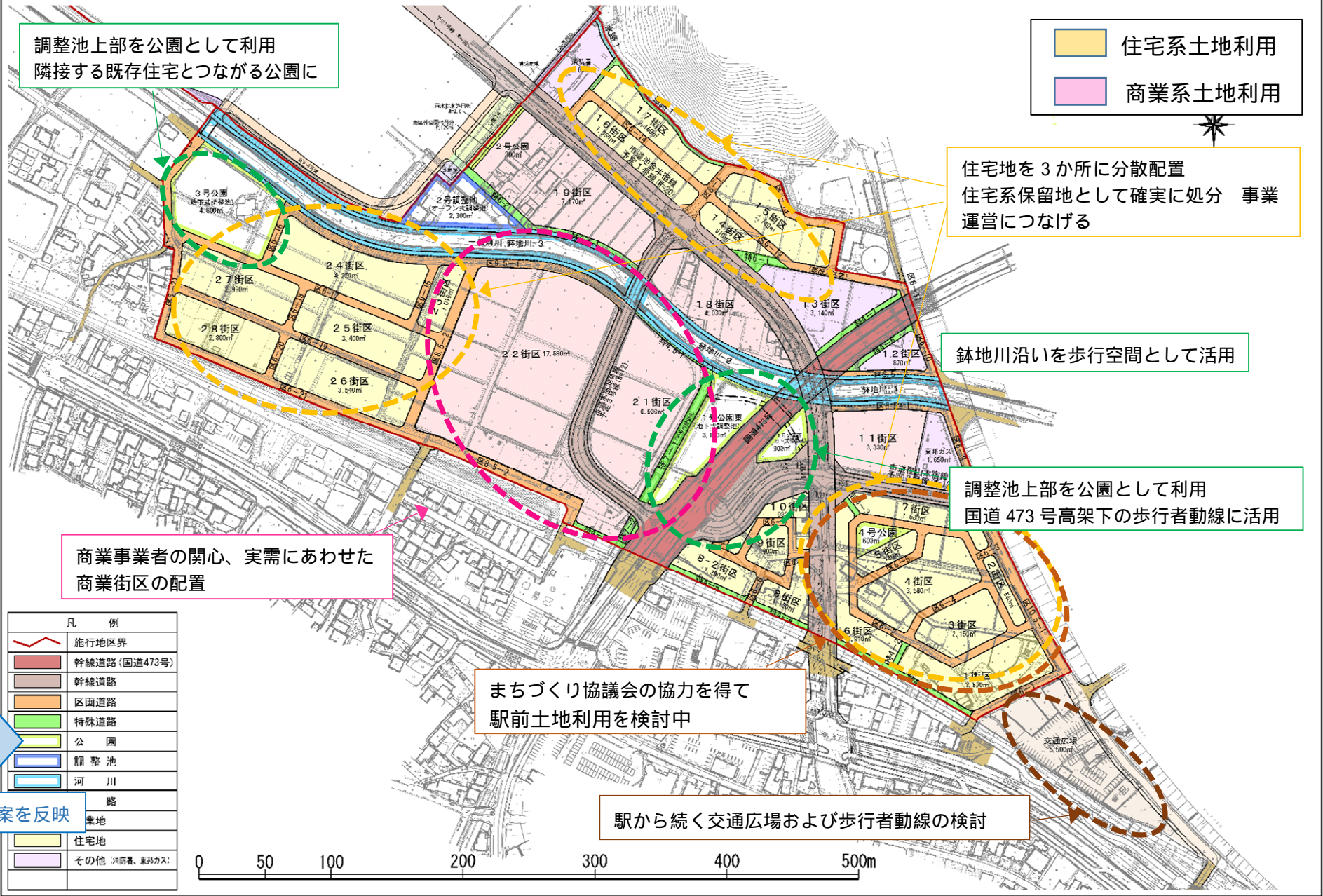
③《住宅街区をAゾーンにも》
食品スーパーの誘致が難しいため、Cゾーンのみ住宅保留地取得は困難と判断。駅に近いAゾーンも含めれば、スーパー誘致がなくても保留地が取得可能と判断。

進出企業リサーチをもとにした JV ゾーニング案 R5,1月作成

ゾーンング案を反映



西三河都市計画事業(仮称)本宿駅西土地区画整理事業 設計図(案) 設計図作成における考え方を追記



本地区の設計図案 (JV からの提案、協議を通して作成 今後、これをもとに行政協議を実施)