

QURUWAプロジェクトの中央緑道等（(仮称)乙川人道橋と橋詰広場）の民間活力導入に関するマーケットサウンディング【施設概要書】

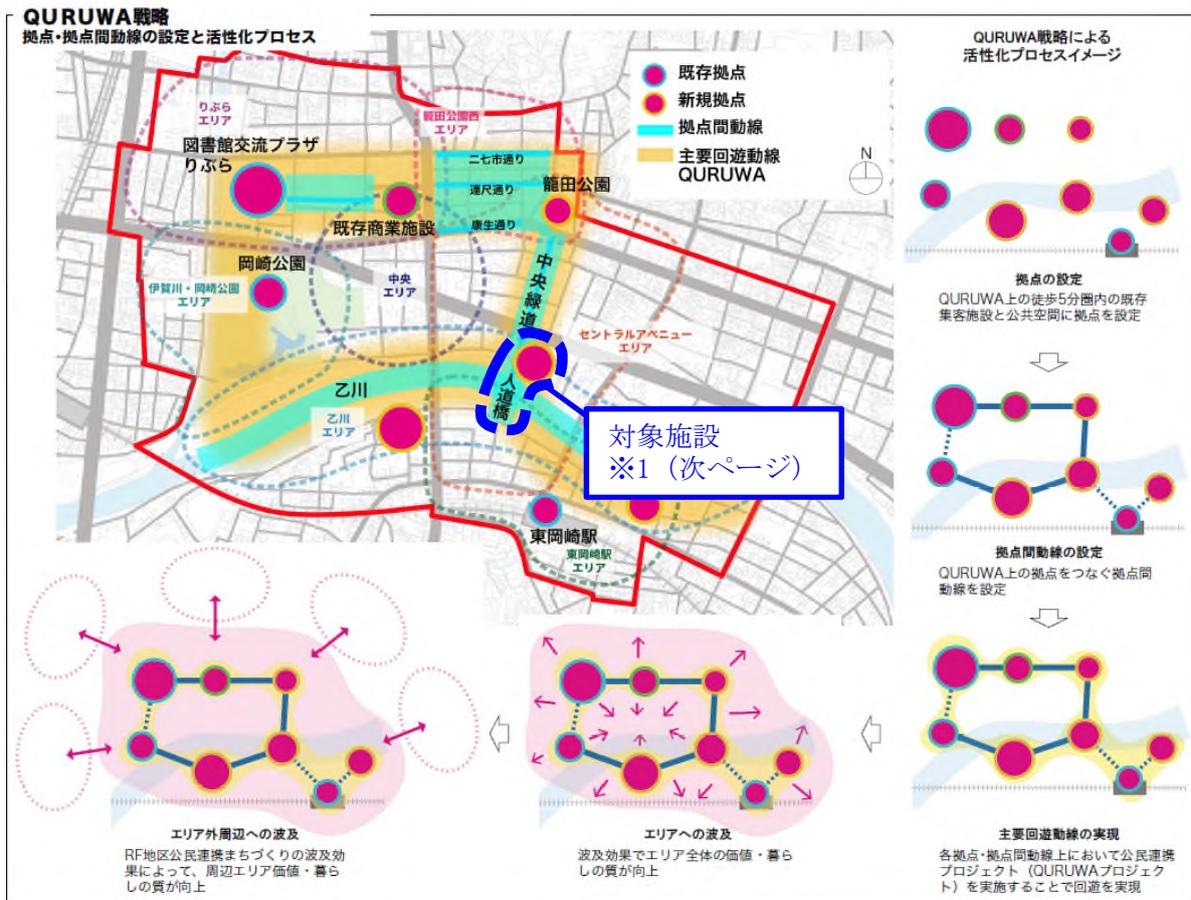
更新 平成 31 年 1 月 25 日

平成 30 年 10 月 23 日

岡崎市

1 はじめに

岡崎市では、乙川リバーフロント地区（以下「RF地区」という）内の豊富な公共空間を活用した公民連携プロジェクト（QURUWAプロジェクト）を実施することにより、東岡崎駅、乙川河川緑地、(仮称)乙川人道橋、中央緑道、籠田公園、図書館交流プラザりぶら、岡崎公園などの公共空間各拠点を結ぶ約3キロの街の主要回遊動線QURUWAの回遊を実現させ、波及効果として、街の活性化（暮らしの質の向上・エリアの価値向上）を図る「QURUWA戦略（乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画）」の実現を図っています。



出展：QURUWA戦略 P6

2 対象施設のビジョン ※1

QURUWA戦略の公民連携プロジェクト「PPP活用公園運営事業」の中央緑道の橋詰広場（かわしん跡地）と、乙川河川緑地の（仮称）乙川人道橋については、イベントではなく日常の利活用を主とした「街なかへのお迎え空間」と「街と川の接点としての橋詰広場の形成」を実現し、QURUWA戦略の具現化による街の活性化（暮らしの質の向上・エリアの価値向上）を目的としています。さらに、都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図ります。

3 事業方式

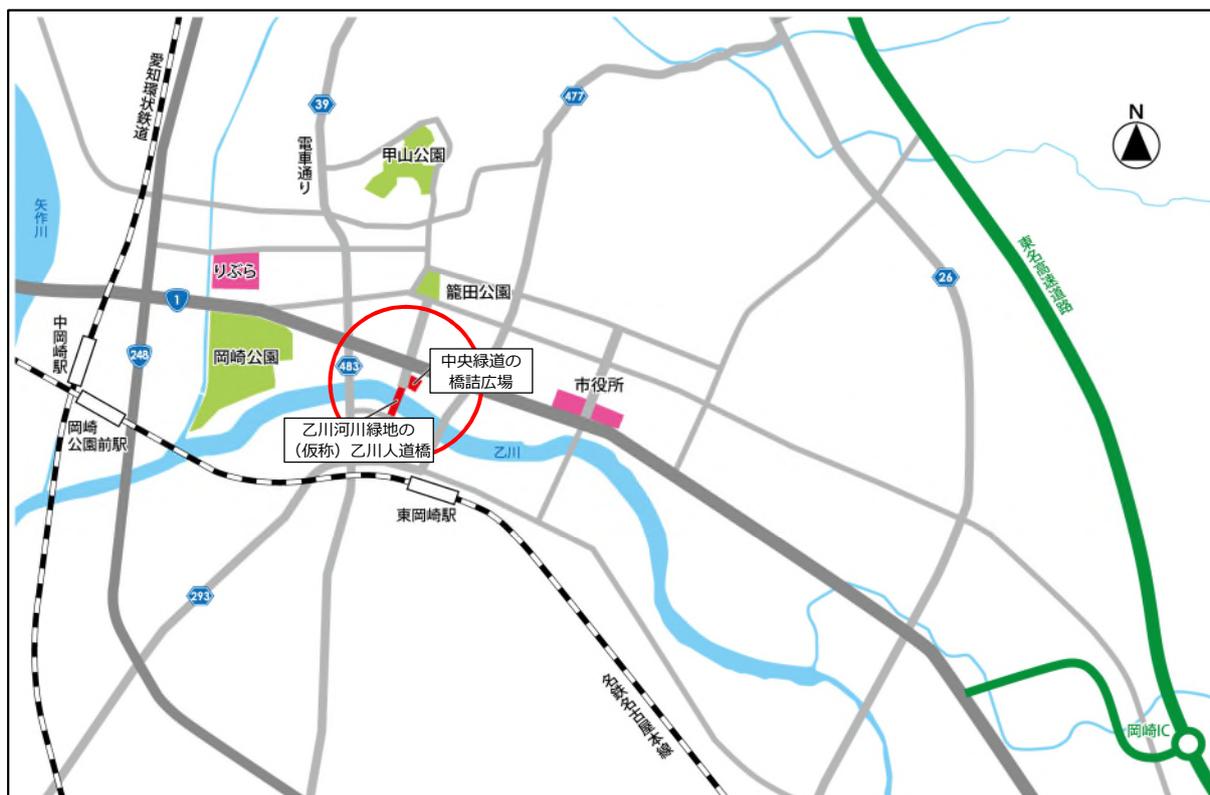
当事業は、都市公園法第5条第2項～第9項に基づき、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公園施設の設置と、当該施設から生じる収益を活用してその周辺の園路、広場等の整備、改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度（Park-PI）」により実施する予定です。公募設置等計画の認定の有効期間（事業期間）は最長20年を予定しています。

また、認定計画提出者から本市への特定公園施設の引き渡しが終了した後に、本市は、橋詰広場及び（仮称）乙川人道橋の管理運営を行うものとして、認定計画提出者を「指定管理者」に指定することを予定しています。

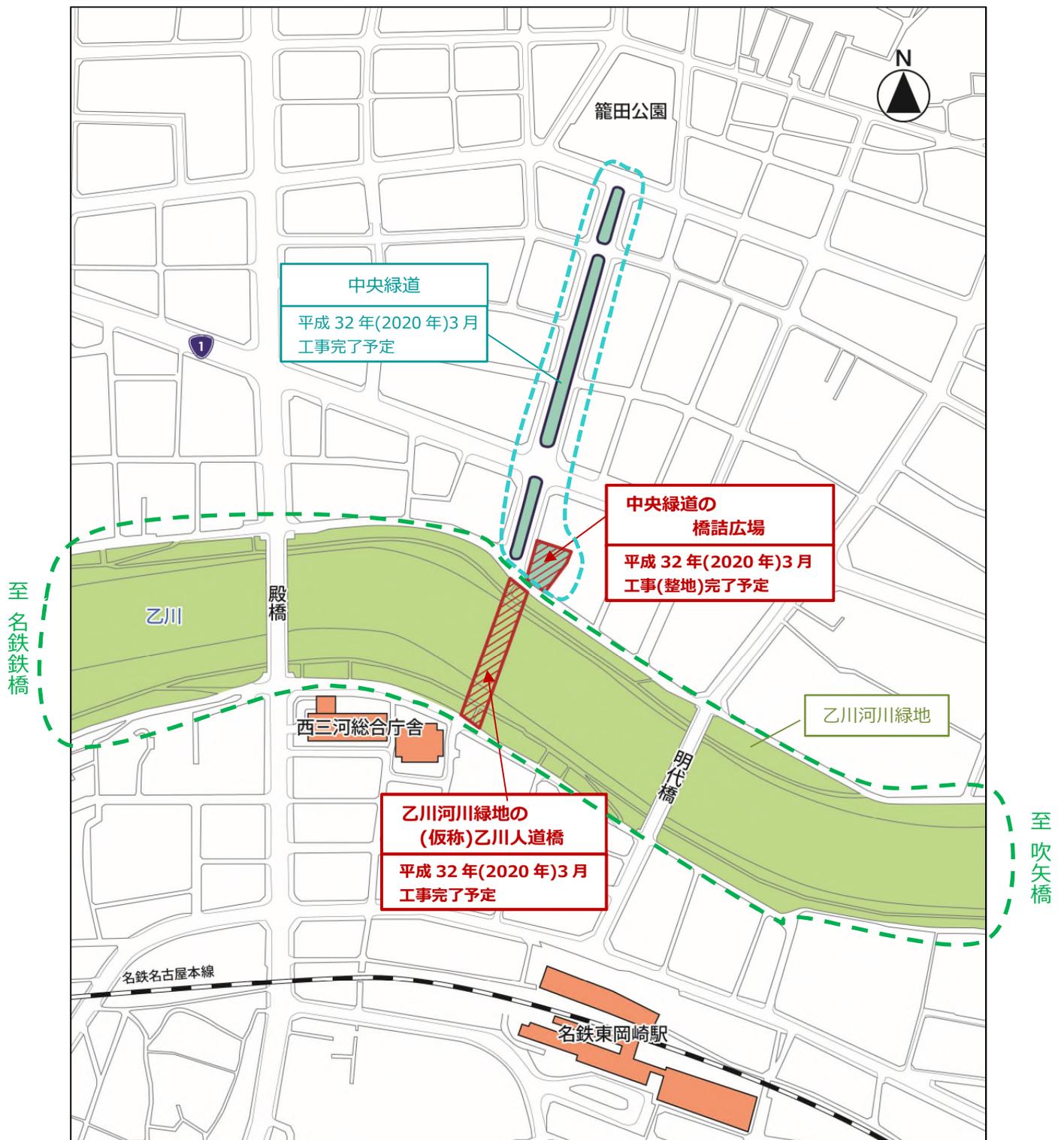
4 橋詰広場及び（仮称）乙川人道橋の概要

（1）対象地の概要

◆位置（広域図）



◆位置 (工事完了時期含む)



◆橋詰広場

都市公園名	中央緑道
所在地	岡崎市唐沢町一丁目 27 番外 1 筆
現地写真	
図面 (中央緑道)	資料 4 参照
敷地面積	808.4 m ² (公簿地積 786.96 m ²)
接道条件	南側 幅員約 9m 市道殿橋明代橋線 セットバック不要 西側 幅員約 30m 市道竈田町線 セットバック不要
インフラ施設	上水道 西側、南側市道に 100mm の配水管あり、 40mm の引込管 (水道メーターまで) を整備予定 下水道 西側市道に 380mm、南側市道に 600mm の下水管あり 公共樹あり 電 気 引込可能 通 信 引込可能 ガ ス 都市ガス供給範囲内
建ぺい率/容積率	80%※/400% ※岡崎市都市公園条例に定められた通常の建ぺい率の上限は 2%で定められていますが、P-PFI 制度の活用により +10%の建ぺい率上乘せすることができます。 ※岡崎市都市公園条例改正予定 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>橋詰広場の建築面積の上限</p> <p>中央緑道 : 5,457.9 m² × 0.12 (2%+10%) = 654.9 m²</p> <p>654.9 m² - 橋詰広場以外の建築物 : 236.8 m² = 418.1 m²</p> <p>※その他、屋根付き広場、高い開放性を有する建築物、仮設公園施設等、特例建ぺい率の適用が可能。</p> <p style="text-align: right;">(都市公園法施行令第 6 条)</p> </div>
関係法令等	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域 市街化区域 「すでに市街地を形成している区域」および「おおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」 ----- ・都市計画法 第 29 条の規定 公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為のため、開発行為の届出は不要 ----- ・用途地域 商業地域 ほとんど全ての商業施設が建築可能

関係法令等	<ul style="list-style-type: none"> ・防火地域 準防火地域 構造や材料に制限
	<ul style="list-style-type: none"> ・景観計画区域 景観形成一般地区 届け出対象行為に該当する場合、敷地面積の 5%以上の緑化面積を確保すること。 ※届出対象行為：高さが 18mを超える、又は延べ面積が 1,000 平方メートルを超える新築行為
	<ul style="list-style-type: none"> ・立地適正化計画 1号都市機能誘導区域（東岡崎駅周辺） 都市機能誘導区域外で誘導施設（延床面積 3,000 m ² 以上の商業施設、子育て支援施設、大学等）を建築する場合は届出が必要
	<ul style="list-style-type: none"> ・河川保全区域（河川区域境界から 18m） 区域内で住宅建築等を行う場合は、河川管理者の許可が必要
	<ul style="list-style-type: none"> ・岡崎市屋外広告物条例 禁止地域、許可地域、禁止物件、禁止広告物、適用除外の例等
	<ul style="list-style-type: none"> ・食品衛生法 施設基準 構造、食品等の取扱い、給水および汚水処理に関する制限あり ※その他、建築基準法等の関連法令を遵守すること
土地の所有者	岡崎市
交通アクセス	車 岡崎 I C より 7 分 徒歩 名鉄東岡崎駅より 7 分

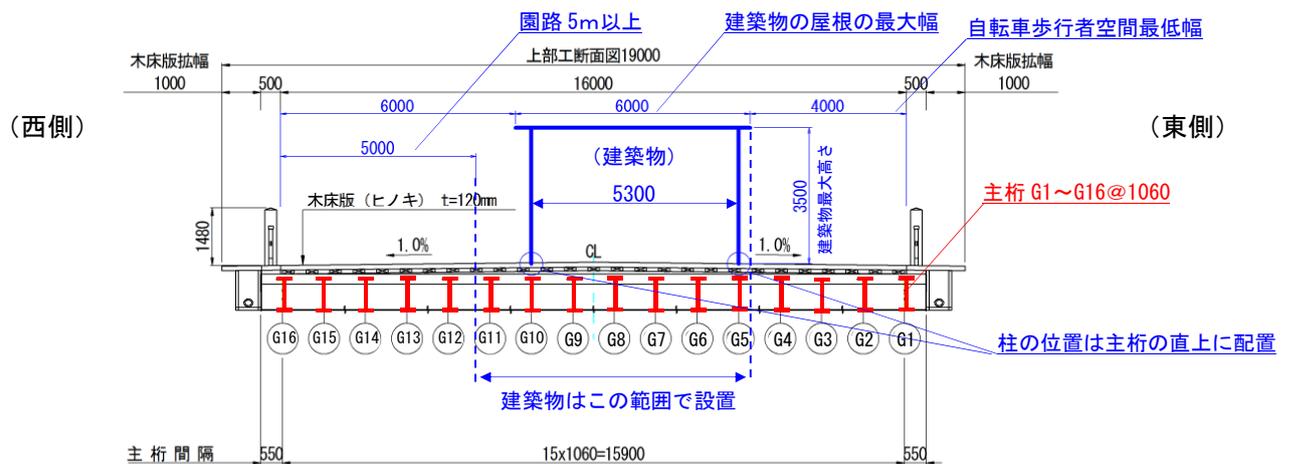
◆(仮称)乙川人道橋

都市公園名	乙川河川緑地
所在地	岡崎市康生通南、唐沢町、明大寺本町の各地内
構造とデザイン	<p>上部工は 4 径間連続合成床板橋とよばれ、鉄筋コンクリートと鋼を合成した桁です。その桁に、岡崎市産材のヒノキを床や高欄、桁横に設置し木装化を図っています。桁を支える下部構造は鉄筋コンクリートでつくり、両岸堤防内の橋台 2 基と川の中に 3 基の橋脚があり、石調となっています。</p>
現地写真	
図面	資料 4 参照
橋長	L = 121.5m

有効幅員	16m (総幅員 19m)					
接道条件	北側 幅員約 9m 市道殿橋明代橋線 セットバック不要 南側 幅員約 8m 市道明大寺本町 1 号線 セットバック不要					
インフラ施設	上水道 25mm の引込管 (水道メーターまで) を整備予定 下水道 公共柵まで整備予定 電 気 整備予定 橋詰広場に分電盤を設置し、道路下はさや管を設置 ※電灯契約 25kVA、電力契約 50kVA まで引込可能 通 信 整備予定					
建ぺい率/容積率	80%※/400% ※岡崎市都市公園条例に定められた通常の建ぺい率の上限は 2%で定められていますが、P-PFI 制度の活用により +10%の建ぺい率上乘せすることができます。 ※岡崎市都市公園条例改正予定 <table border="1" data-bbox="450 815 1321 1106"> <tr> <td>(仮称)乙川人道橋の建築面積の上限 (休養施設等、公募対象公園施設)</td> </tr> <tr> <td>乙川河川緑地 : $227,500 \text{ m}^2 \times 0.12$ (上乘せ分)</td> </tr> <tr> <td>$= 27,300 \text{ m}^2 >$ (仮称)乙川人道橋の橋梁面積</td> </tr> <tr> <td>$16\text{m} \times 122.5\text{m} = 1960 \text{ m}^2$</td> </tr> <tr> <td>※ただし、P7 の常設建築物の条件を満たすこと (都市公園法施行令第 6 条)</td> </tr> </table>	(仮称)乙川人道橋の建築面積の上限 (休養施設等、公募対象公園施設)	乙川河川緑地 : $227,500 \text{ m}^2 \times 0.12$ (上乘せ分)	$= 27,300 \text{ m}^2 >$ (仮称)乙川人道橋の橋梁面積	$16\text{m} \times 122.5\text{m} = 1960 \text{ m}^2$	※ただし、P7 の常設建築物の条件を満たすこと (都市公園法施行令第 6 条)
(仮称)乙川人道橋の建築面積の上限 (休養施設等、公募対象公園施設)						
乙川河川緑地 : $227,500 \text{ m}^2 \times 0.12$ (上乘せ分)						
$= 27,300 \text{ m}^2 >$ (仮称)乙川人道橋の橋梁面積						
$16\text{m} \times 122.5\text{m} = 1960 \text{ m}^2$						
※ただし、P7 の常設建築物の条件を満たすこと (都市公園法施行令第 6 条)						
関係法令等	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域 市街化区域 「すでに市街地を形成している区域」および「おおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」 ・用途地域 商業地域 ほとんど全ての商業施設が建築可能 ・防火地域 準防火地域 構造や材料に制限 ・景観計画区域 景観形成一般地区 届け出対象行為に該当する場合、敷地面積の 5%以上の緑化面積を確保すること。 ※届出対象行為：高さが 18mを超える、又は延べ面積が 1,000 平方メートルを超える新築行為 ・立地適正化計画 1号都市機能誘導区域 (東岡崎駅周辺) 都市機能誘導区域外で誘導施設 (延床面積 $3,000 \text{ m}^2$ 以上の商業施設、子育て支援施設、大学等) を建築する場合は届出が必要 ・河川敷地占用許可準則 橋上広場の利活用にあたっては、乙川リバーフロント地区かわまちづくり協議会への参画により活用が可能。 					

関係法令等	<ul style="list-style-type: none"> ・岡崎市屋外広告物条例 <p>禁止地域、許可地域、禁止物件、禁止広告物、適用除外の例等</p> <p>※次の岡崎市屋外広告物条例は改正を検討中 (禁止物件)</p> <p>第4条 次に掲げる物件には、広告物を表示し、又は掲出物件を設置してはならない。</p> <p>(1) 橋りょう、トンネル、高架構造物及び分離帯</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> ・食品衛生法 施設基準 <p>構造、食品等の取扱い、給水および汚水処理に関する制限あり</p>	
	<p>※その他、建築基準法等の関連法令を遵守すること</p>	
施設所有者	岡崎市	
交通アクセス	<p>車 岡崎ICより7分</p> <p>徒歩 名鉄東岡崎駅より7分</p>	
常設建築物の条件	構造上の条件	<ul style="list-style-type: none"> ・高さ：建築物の最大高さは、風荷重の条件から高さ3.5m以下とする。 ・建築限界：自転車と歩行者の通行を考慮し2.5mとする。 ・幅：建築物の屋根の幅は6mとする。 ・柱：設置位置は橋軸(南北)方向5m間隔、横断(東西)方向5.3m間隔(橋の主桁の直上)に配置すること。 <p>※次頁の図「(仮称)乙川人道橋上の使い方イメージ」参照</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上下水道管、電気施設は橋面より上に設置すること。(橋の内部への埋め込み不可) <p>※人道橋北端部に上水道メーター、下水道公共柵を設置予定、</p> <p>分電盤は橋詰広場に設置予定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物(柱・壁・屋根+建築物への積載物も含む)及び床材の重量制限あり。
	利用上の条件	<ul style="list-style-type: none"> ・幅：有効幅員16mのうち、自転車歩行者空間を東側端部から4m以上園路幅5m以上をそれぞれ連続して公園利用者のために確保すること。なお、幅員の残りは園路として取り扱うこととします。 <p>※下の図「(仮称)乙川人道橋上の使い方平面イメージ」参照</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運搬車の総重量は350 kg/m²の範囲内とすること。
	災害時の条件	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模地震発生時等に殿橋・明代橋の通行が不可能となった場合、緊急車両(大型)が人道橋上を通行するため、建築物の撤去が必要となります。

※図「(仮称) 乙川人道橋上の使い方イメージ」



(3) 整備の目的 ※QURUWA戦略 P7 抜粋

【街なかへのお迎え空間】

- ・東岡崎駅から RF 地区へ訪れる人に対するお迎え空間

【街と川の接点としての橋詰広場】

- ・川（人道橋・乙川）と街の接続点として、乙川の風景を楽しみながら時間を過ごせるレジャーや交流の空間
- ・将来の地先エリアの景観形成モデルとなる空間
- ・車の通行ルートの検討による堤防道路の車の通行制限と、人と川のつながり強化

(4) 上位関連計画

- ・QURUWA戦略（乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画）

<http://www.city.okazaki.lg.jp/300/306/p022498.html>

- ・おとがわエリアビジョン

<http://www.city.okazaki.lg.jp/1550/1567/1700/p021150.html>

- ・乙川リバーフロント地区整備基本計画

<http://www.city.okazaki.lg.jp/1550/1567/1700/p018581.html>

- ・その他上位計画については、QURUWA戦略の P2 参照

5 周辺町内会アンケート（H30（2018）年7月実施）

- ・アンケート結果：資料9

6 導入機能（予定）

導入機能の想定

①公募対象公園施設

- ・公募対象公園施設

②特定公園施設

- ・市指定施設
- ・特定公園施設の範囲イメージ
- ・特定公園施設の整備水準（建設に要する費用の上限額）等

③利便増進施設

- ・利便増進施設（自転車駐車場、広告塔等）

④その他

- ・中央緑道及び乙川河川緑地の利便性を高めるため、便所の設置は必須とします。

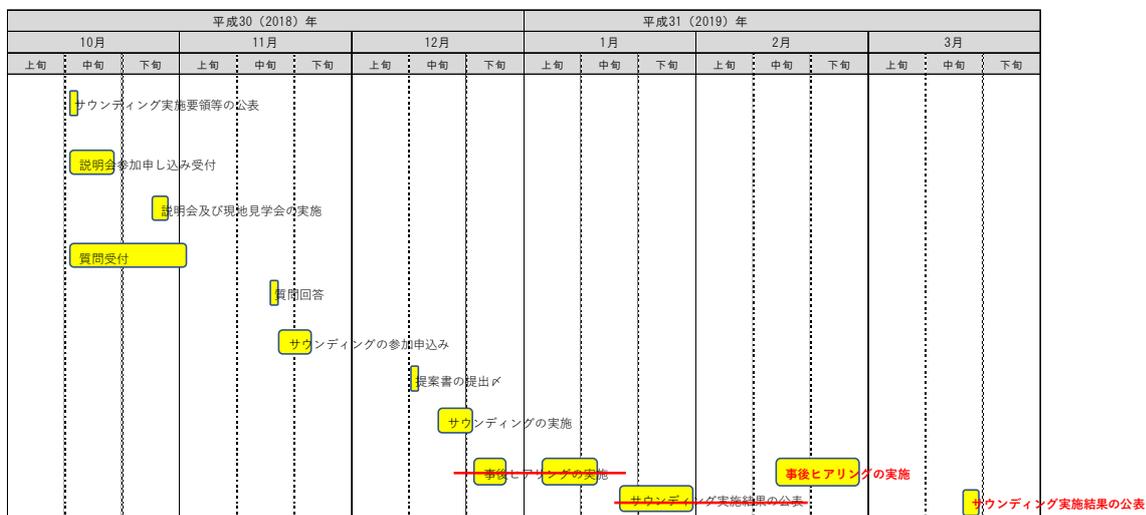
7 乙川人道橋の「橋の名称」と籠田公園から（仮称）乙川人道橋までの「通りの愛称」の募集について

資料 10 のとおり各名称を募集していますので、参考にしてください。

8 スケジュール

◆公募スケジュール

平成 30 年 10 月 23 日	サウンディング実施要領等の公表
平成 30 年 10 月 23 日～10 月 31 日	説明会参加申込受付
平成 30 年 11 月 7 日、9 日	説明会及び現地見学会の実施
平成 30 年 10 月 23 日～11 月 15 日	質問受付
平成 30 年 11 月 28 日（予定）	質問の回答
平成 30 年 11 月 28 日～12 月 5 日	サウンディングの参加申込み
平成 30 年 12 月 10 日	サウンディング提案書の提出締切
平成 30 年 12 月 17 日～21 日	サウンディングの実施
サウンディング実施後～1月11日（予定） 平成 31 年 2 月 15 日～2 月 27 日	事後ヒアリングの実施
平成 31 年 1 月中～下旬（予定） 平成 31 年 3 月 19 日（予定）	サウンディング実施結果の公表



◆事業スケジュール

平成 30 年度	事業条件の検討（サウンディング等）
平成 31 年度	公募設置等指針の公表・事業者選定
平成 32 年度	設計・工事
平成 33 年度	供用（指定管理）開始

H30(2018)年度	H31(2019)年度	H32(2020)年度	H33(2021)年度
事業条件の検討（サウンディング等）	公募設置指針の公表・事業者選定	設計・工事	供用（指定管理）開始
中央緑道の工事	●	H32(2020)年3月完成	
(仮称)乙川人道橋の工事	●	H32(2020)年3月完成	