

シビックコア地区交流拠点 整備事業実施方針

平成 27 年 3 月
岡 崎 市

目次

1	趣旨	1
2	事業の基本方針（導入機能及び土地利用の方針）	3
3	事業方式.....	3
4	事業者の業務範囲	4
5	事業者の費用負担	5
6	責任分担の基本的な考え方	5
7	全体スケジュール	5

シビックコア地区交流拠点整備事業実施方針

1 趣旨

(1) シビックコア地区整備の目標・基本方針

本市は、シビックコア地区整備計画を平成 8 年 2 月 29 日に策定し、下記に示すシビックコア地区の整備を目指しています。

本地区は、新市街地ではなく、古くから交通結節点として発展してきた固有の文化・伝統があります。このような本地区で新しいまちづくりを行う場合、新しい都市機能と地域性特性である文化・伝統との調和は非常に重要です。この文化・伝統を継承しその上に成り立つ新しいまちづくりが本地区の個性と魅力であり、文化・伝統を培ってきた住民が主人公となるまちづくりを進める必要があります。

すなわち、まちづくりにおいては、基盤整備、建築物整備によりまちを再構築することによって、新しく近代的な都市機能・形態・景観と、居住者・勤労者・来街者の生活に密着したヒューマンスケールの都市機能・形態・景観の両立を目指し、全体として人にやさしい魅力を形成し、心象に残る賑わいを創造することが可能となります。これが、将来の本地区の新しい文化・伝統そのものとなって、次世代に受け継がれていくことと期待されます。

事業区域は、岡崎駅を含む南北に長い区域としており、この北端に「シビック交流拠点（岡崎シビックプラザ）」、南端に「交流拠点」を配置して、この交流拠点を結ぶ軸上にクラスター（ぶどうの房）状の民間拠点開発と望ましい民間建築物等を誘導し、立地特性を活かした回遊性と賑わいあるまちづくりを進める計画です。当該事業は、シビックコア地区の南端に位置する「交流拠点」を対象に、本地区が有効に活用され、岡崎駅周辺及びシビックコア地区のさらなる活性化につながる事業を民間事業者より募集し、公民連携をもって整備を図るものとするものです。

図 1 シビックコア地区整備イメージ配置図



資料：岡崎市シビックコア地区整備事業パンフレット
(2011 年 3 月)

(2) 交流拠点地区の設定

本事業の対象地区「交流拠点地区」は、交流拠点用地・既存駐輪場・1号公園用地等からなる下記エリアとします。

図2 対象地区

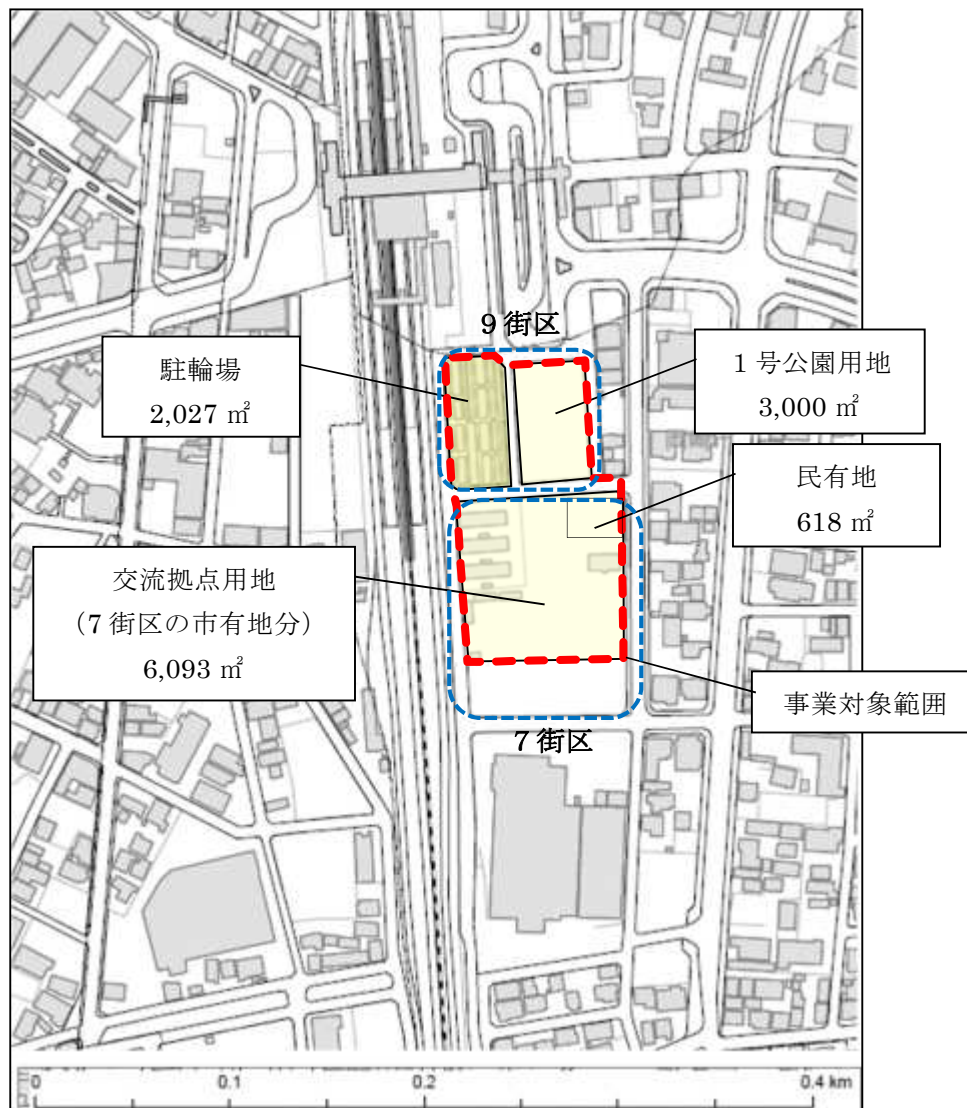


表1 対象地区の敷地面積

街区	構成	敷地面積	容積率
7 街区	全体	6,711 m ²	400%
	市有地	6,093 m ²	
	民有地	618 m ²	
9 街区	全体	5,027 m ²	400%
	駐輪場	2,027 m ²	
	1号公園	3,000 m ²	

2 事業の基本方針(導入機能及び土地利用の方針)

(1) 導入機能の方針

- ア 街の成熟度や、居住世代のニーズ変化に、発展的に対応し、将来的にも陳腐化しない時代対応力のある持続可能性を備えた都心を目指します。
- イ 事業用借地（定期借地制度を活用）として民間事業者の積極活用を図り、駅前の賑わいづくり、地域の活性化、駅利用者の利便性向上等に資する利活用を進めます。
- ウ 誘導施設については、賑わいと交流の創造から、人が集い溜まることを想定できる商業機能、特にコンベンションやバンケット、飲食、宿泊等の整備が期待されます。

(2) 土地利用の方針

- ア 事業用地は、駅への近接性を確保し駅前広場に面するように配置することで、事業者にとって付加価値の高い用地としていきます。
- イ ペDESTリアンデッキを設置し、駅（自由通路）からの来訪しやすい環境を整備する予定です。ペDESTリアンデッキについては、駅に隣接する用地にて拠点施設等が計画される場合、拠点施設等が直接ペDESTリアンデッキへ接するよう、拠点施設等の利便性、収益性確保に配慮します。
- ウ 都市公園（1号公園）は、隣接する住宅と事業用地のゾーン間の緩衝的な役割が期待できる位置に配置します。また、事業者が確保する広場等と一体となって緑豊かな潤い空間が形成されるよう計画します。
- エ 駐輪場は、現行容量を確保するようにします。
- オ 駐輪場は近隣状況より供給量が需要量を上回っていることなどから、対象地区内の整備の他、必要と考えられる場合、機能を追加するものとします。

(3) 導入を禁止する用途・施設

- ア 政治的又は宗教的用途
- イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業、その他これらに類する用途
- ウ 青少年に有害な影響を与える興行、物販、サービスの用途
- エ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に定める暴力団その他の反社会的団体及びこれらの構成員がその活動のために利用する用途
- オ 公序良俗に反する用途
- カ 居住の用に供する用途

3 事業方式

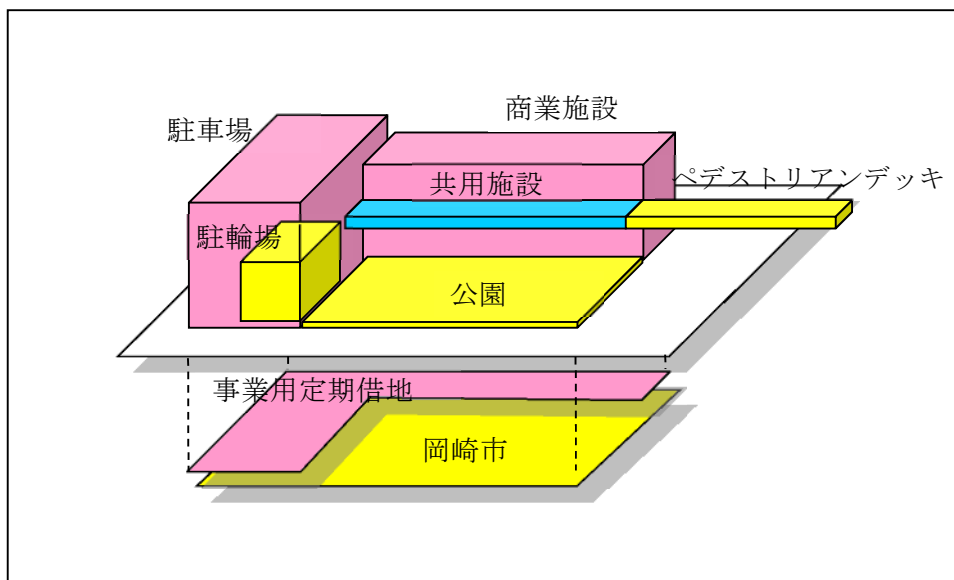
本事業は公募型プロポーザル方式により事業者を選定、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項に規定する事業用定期借地権（賃借権）を設定し、土地を貸付けます。

本市は、事業者（自ら施設を整備し、事業を運営する者：単独の法人又は法人グループ）に対して、土地を一括して有償で提供するものとし、事業者は、当該用地に事業に必要な施

設整備を行い、事業の企画、運営、管理を行うものとします。

なお、対象用地内に公的施設（駐輪場・第1号公園・ペDESTリアンデッキ・街区道路）も民間施設と一体として整備しますので、その設計・施工・管理について、可能な範囲で関与を求める場合があります。

図3 想定される整備イメージ



4 事業者の業務範囲

(1) 事業用定期借地

対象用地に事業用定期借地権（賃借権）を設定し、公正証書による契約に従い貸付料、保証金を納付します。なお、借地範囲は、協議調整により決定することを想定しています。

(2) 民間施設の整備・管理・運営

事業者は、民間施設の設計及び建設工事を行います。

設計にあたっては、施設の整備に必要となる設計図書を作成するものとします。関係法令遵守のうえ、近隣住民への説明、必要となる各種調査（敷地測量・土質調査等）、電気、通信、ガス、上下水道等に関する協議各種許認可等の取得、工事に必要な許認可・届出等の手続きを工事着手前に遅滞なく行うものとします。

工事後の運営については、提案に基づいた事業の企画、運営等を行うものとします。

(3) 事業期間終了時の民間施設の除去

事業者は、事業期間の終了日までに、速やかに民間施設を除去し、更地の状態で本市に返還するものとします。但し事業者より申し出があり、市が認めた場合はこの限りではありません。

- (4) 公的施設の設計、建設、運営、維持管理、修繕に対する関与
設計、建設、運営、維持管理、修繕にかかる関与内容は、提案を求めます。
- (5) 遵守すべき法令等
事業者は、本事業の実施にあたり必要とされる関係法令（関連する施行令、規則、条例等を含む）等を遵守するものとします。

5 事業者の費用負担

本事業における事業者の費用負担は以下のとおりです。事業者に対して、民間施設の整備、維持管理、運営等に係る補助金、その他これらに類する本市からの資金援助は行いません。

また、本事業は国土交通省の補助金「都市機能立地支援事業」の活用を予定しております。

- (1) 事業者は、事業にかかる貸付期間中の土地の貸付料・保証金を本市に支払います。
- (2) 事業者は、民間施設整備（設計、建築、外構工事等）を行い、これに要する費用を負担します。
- (3) 事業者は民間施設の企画・運営、維持管理等を行い、これに要する費用を負担します。
- (4) 事業者は、対象用地内に、公的施設（駐輪場・第1号公園・ペDESTリアンデッキ・街区道路）も民間施設と一体として整備しますので、その設計・施工・管理について、関与する範囲の提案を求めます。また、その費用の負担方法は提案内容を通じて協議調整します。
- (5) 事業者は事業運営終了後、事業用定期借地契約期間内に民間施設の除去を行い、土地を更地にし、建物の抹消登記等をして本市に返還していただきます。事業者はこれに要する費用を負担します。更地にされない場合は、保証金より更地等に要する費用を相殺し、不足があれば損害金として追加徴収するものとします。

6 責任分担の基本的な考え方

本事業における全ての責任は事業者が負うものとします。ただし、本市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、別途、事業者と協議します。

7 全体スケジュール

今後の事業スケジュールにおいては、区画整理内事業のため基盤整備に伴う進捗によって確定するものとします。

表3 今後のスケジュール

項目	予定
○募集要項の公表	平成27年9月
○募集要項に関する質問書提出	平成27年9月中旬
○質問に関する回答	平成27年10月
○参加登録申し込みの受付	平成27年10月上旬

○募集提案書の受付	平成 27 年 10 月上旬～ 平成 28 年 1 月上旬
○1 次審査（書類審査）	平成 28 年 1 月中旬
○2 次審査（プレゼンテーション）	平成 28 年 2 月上旬
○優先交渉権者の決定・公表	平成 28 年 3 月
○基本的事項に関する協定締結（基本協定）	平成 28 年 3 月
○事業用定期借地権設定契約（公正証書の作成）	平成 28 年度以降
○工事	平成 28 年度以降
○供用開始	平成 28 年度以降

問い合わせ先

岡崎市役所 企画財政部 企画課 企画班

〒444－8601

岡崎市十王町二丁目 9 番地

岡崎市役所 東庁舎 5 階

TEL (0564) 23－6812

E-mail kikaku@city.okazaki.lg.jp

岡崎市 HP <http://www.city.okazaki.aichi.jp/index.html>