

第2章 研究会の成果報告

1. 石動駅周辺の開発計画について

(1) 駅周辺開発の現状と課題について

■ 駅南エリアの現状

石動駅南エリアの開発状況は、約10年間かかった土地区画整理事業がようやく今年度（平成29年度）完了し、事業主体であった土地区画整理組合は、現在解散手続きを進めています。また、区画整理を進める過程で、駅南再開発に協力的な地主の土地を駅前に集約し、商業施設等の誘致活動を行ってきましたが、現時点で開発の計画は白紙状態であり、更地のままとなっています。図1の斜線で示した区画が、その集約した土地になります。また駅前ロータリー東側の小矢部市所有地では、平面駐車場（118台）の開発計画が現在進行中です。

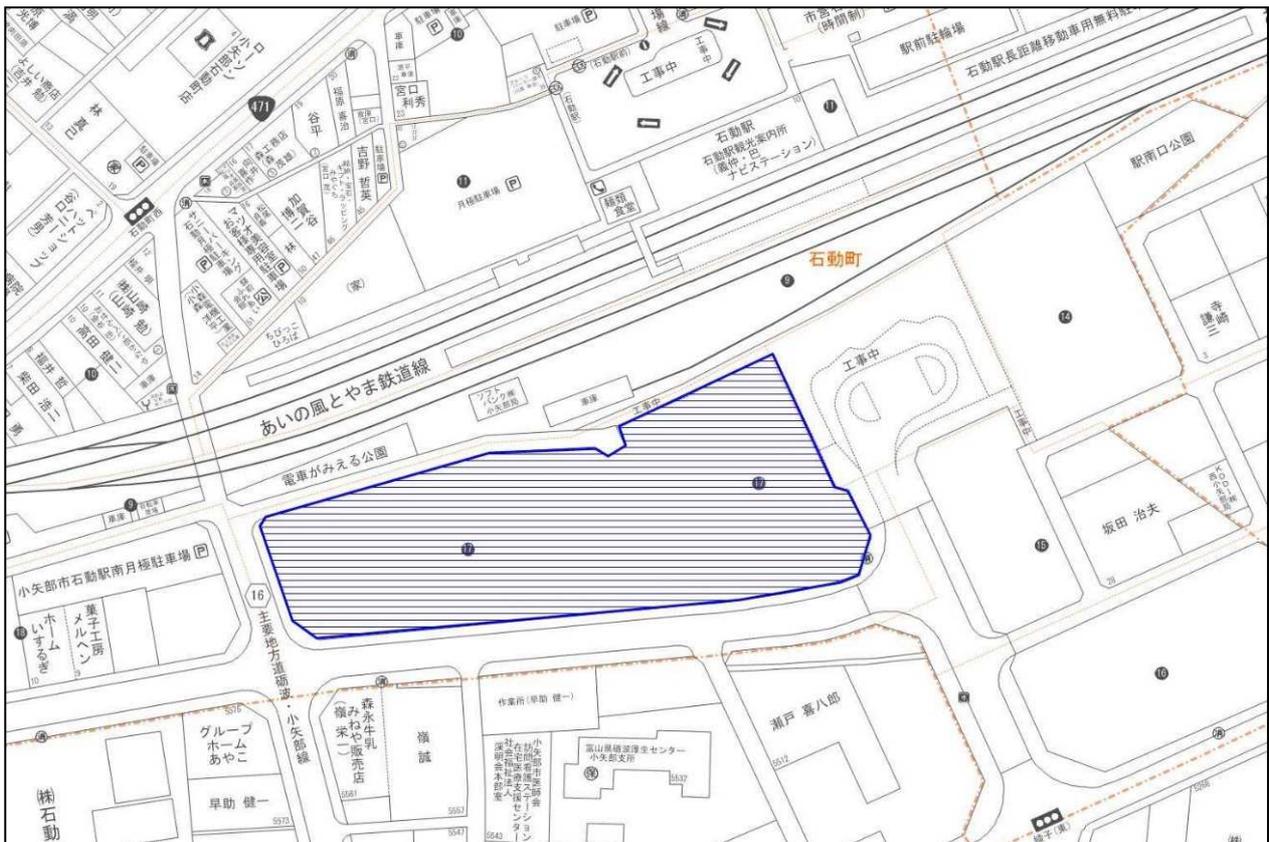


図1. 石動駅南地図

敷地面積	9,503.39 m ² (2,875 坪) [内訳] 市所有地 : 2650.85 m ² (802 坪) 個人所有地 : 6,852.54 m ² (2,073 坪、地権者 8 名)
所在地	小矢部市石動町 地内
都市計画用途	近隣商業 (建ぺい率 80%・容積率 200%) 第二種住居地域 (建ぺい率 60%・容積率 200%)

■ 駅南土地の開発が進まなかった要因

駅南の土地については、区画整理組合が中心となり商業施設等の誘致活動を行ってきましたが、出店を希望する企業は現時点で見つかっていません。その理由にはまず、当該土地が商業施設の出店地としての立地条件を満たしていないことが挙げられます。石動駅の利用者数はあまり多くない上に、直近の 20 年間を見ても、大幅に減少 (H8 年度 : 2,248 人/日 ⇒ H28 年度 : 1,682 人/日) しています。また、国道 8 号線や高速道路等の幹線道路からも離れているため、自動車でのアクセスも良いとは言えません。他にも、石動駅改築計画の内容がなかなか定まらず、どのような南口ができるのか、将来展望が見えてこなかったことが要因と考えられます。さらに、小矢部市の約 3 万人という人口規模では、商業施設の運営が難しいと判断されたと考えられます。

■ 今後の懸念事項「駅南エリア」

このような状況の下、区画整理組合が解散してしまった後、この駅南土地全体の開発計画を誰が中心となって進めていくのか全く見えてこないことが懸念されます。小矢部市の他、地権者は 8 名いますが、一個人が先頭に立って全体を纏めて駅前を開発することは非常に難しいと思われれます。そのため、今後は駅南エリアの開発が停滞する可能性が高く、また結果的に無秩序な虫食いの開発が進む恐れがあるため、早急な対応を検討する必要があります。

■ 駅北エリアの現状

駅の北側エリアについては、近年は空き店舗等が増えてきており、中心市街地の衰退が進んでいます。実際に多くの建物が老朽化しており、再開発の動きなどは見られず、土地が有効活用されていません。その理由の一つとして、区画整理を行っていないことが挙げられます。

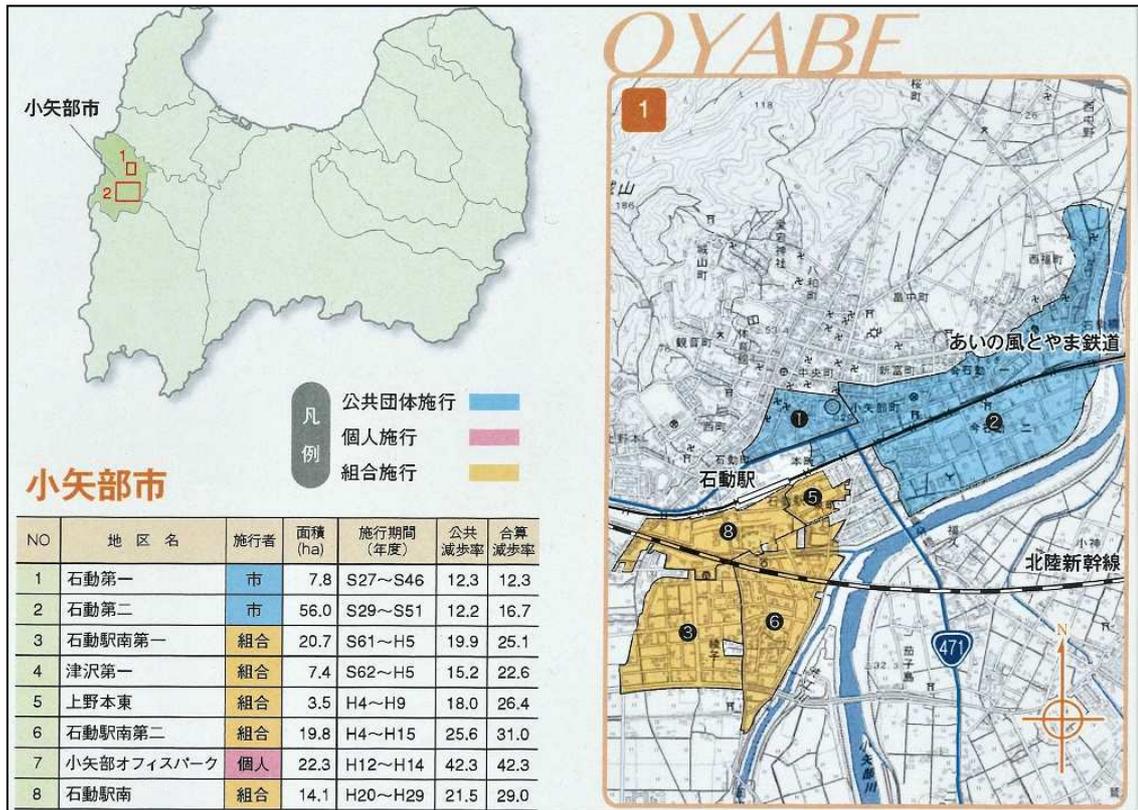


図2. 小矢部市内の区画整理状況を示した地図

石動駅と旧国道8号線との間のエリアは、区画整理が実施されていません。駅南側の区画整理も最後に行われたことを考えると、小矢部市の重要なエリアであるはずの石動駅周辺において、計画的且つ戦略的なまちづくりが行われてこなかったと言わざるを得ません。



図3. 砺波市内の区画整理状況を示した地図

参考に図3を見ると、砺波駅前エリアの区画整理を真っ先に行い、その後、砺波駅を中心として国道等の幹線道路や高速道路のICを含める形で、計画的に区画整理事業を進めてきたことが分かります。まちづくりに対するこの意識の差が、近年のまちの発展の差となって表れたと考えられます。

■今後の懸念事項「駅北エリア」

現在、石動駅の大規模再開発工事が行われていますが、開発後の駅周辺エリアのまちづくり計画が見えてきません。そのため、駅前商店街の衰退が止まらず、石動駅再開発の効果が十分に発揮されず、限定的になってしまうのではないかと懸念されます。

(2) 先進地視察について

石動駅周辺の現状と課題を鑑み、今後どのような「まちづくり」を進めていくべきなのか、参考となる先進地として、石川県七尾市、岐阜県多治見市、岐阜県大垣市へ視察に行ってきました。

■石川県七尾市における取組 ～七尾駅前開発「ミナ・クル」について～

視察日：平成29年3月23日（木）

視察先：七尾市 都市建築課



図4. 七尾市駅前

最初に、七尾駅前で複合施設の再開発実績のある七尾市役所の都市建築課へ視察に行きました。図4の中央奥の白い建物が、平成7年に開業した「パトリア」という商業施設、右の茶色の建物が今回話を聞いてきました「ミナ・クル」という施設で、平成18年に開業しました。両方とも、再開発事業として開発された施設です。



図5. 「ミナ・クル」の外観

図5は、別角度からの「ミナ・クル」の写真です。パトリアと三階部分が、道路を跨ぐ渡り廊下で繋がっています。



図6. 再開発前の現地写真（図5と同じ角度から撮影したもの）

当時、図6の左右に走る道路は国道でした。再開発に伴い、国道は別の場所に移転（図7参照）し、駅周辺は、大幅に道路整備されました。

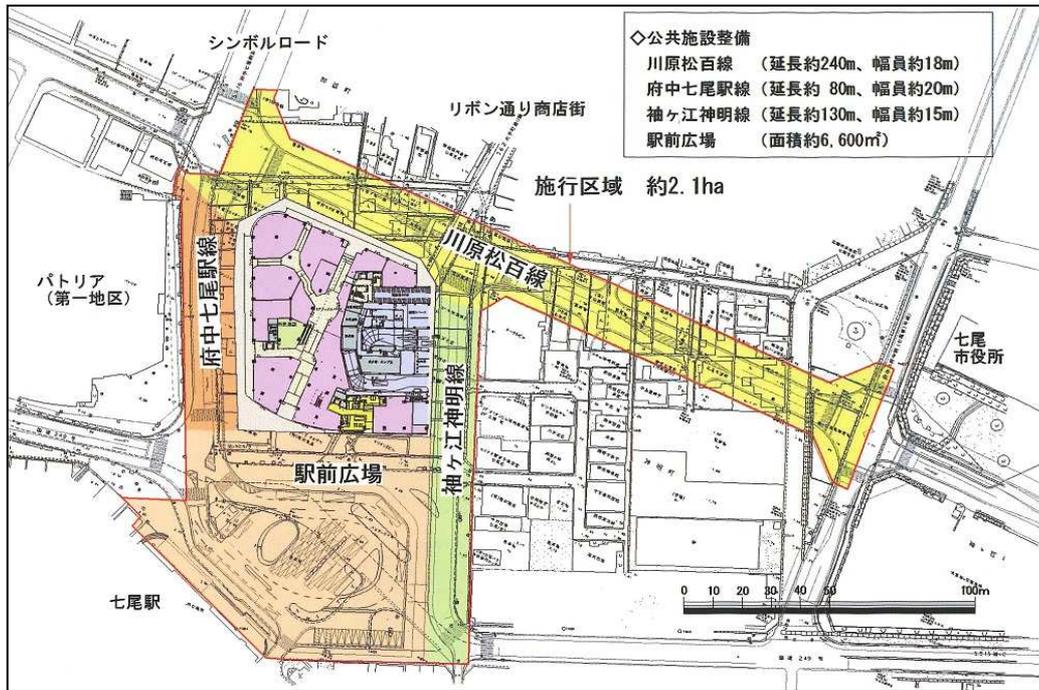


図7. 再開発概要図

図7より、多くの地権者に立ち退きをしてもらい、幹線道路と併せて、大幅にまちの整備したことが分かります。

事業概要		項目	内容
事業名	七尾駅前第二地区第一種市街地再開発事業	敷地面積	4,888m ²
施行者	七尾駅前第二地区市街地再開発組合	建築面積	4,048m ²
施行区域	七尾市御坂町、神明町、大手町、袖ヶ江町地内	延床面積	13,997m ²
施行面積	約2.1ha	構造	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造
事業費	7,270,000千円	階数	地上6階地下なし
事業期間	平成14年度～平成18年度	施設用途	商業・業務（物販・飲食） ホテル（客室72室） 公益施設（窓口行政、図書館、子育て支援施設） 駐車場（100台収容）自走式 駐輪場（120台収容1階）
資金計画		権利者	
(単位：千円)			
収入金		組合設立時 平成16年3月	
国庫補助金		権利変換時 平成17年2月	
一般会計補助金	1,492,000	所有権者	45名
道路特別会計補助金	407,000	借地権者	17名
管理者負担金	3,536,000	借家権者	36名
保留床処分金	1,695,000	合計	98名
JR等負担金	12,000		23名
市単独負担金	86,000	地権変換方式 法111条 地上権非設定型	
その他	42,000		
合計	7,270,000		
支出金			
本工事費	2,967,000		
付帯工事費	0		
用地費・補償費	3,580,000		
権利変換諸費	528,000		
事務費	154,000		
借入金利息	41,000		
合計	7,270,000		

図8. 事業概要

図8より、総事業費は約72億円かかり、そのうち54億円が補助金で賄われました。国道及び県道等の道路整備を一緒に行ったため、これだけの補助金が入っていることが分かります。

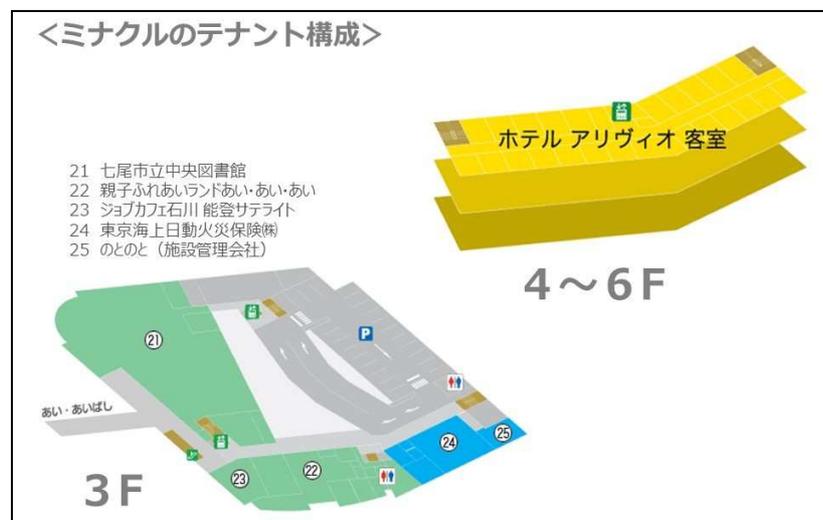


図9. 「ミナ. クル」のテナント構成

「ミナ. クル」のテナント構成は、1階は主に商業テナントで、飲食店等が入っています。空きテナントも幾つかみられ、運営には苦戦しているようでした。2階は、七尾市役所の健康福祉部とフィットネスクラブが入っていました。市民の利便性を考え、市役所の市民課、福祉課、高齢者支援課、子育て支援課などをこの施設に設置しています。3階は、七尾市の中央図書館と、子育て支援施設が中心となっています。そして、4～6階はホテルの客室です。

<再開発のポイント（ヒアリング内容）>

- ① 再開発事業は行政主導で行われた。
- ② 国道及び県道整備を伴う一体開発のため、地元負担を抑えることができた。
 （負担割合：国 1/3・組合 1/3・県 1/6・市 1/6）
- ③ ホテルは商業コンサルタント経由で誘致した。
 （経営が行き詰まり、現在は地元市民が運営している。）

- ④ 施設の管理は第三セクターで行っているが、空きテナントの誘致など、運営には苦勞している。

開発内容のポイントについてヒアリングしてきました。まず、本件は再開発組合の設立から事業運営までを行政主導で行っており、国道や県道の整備との一体開発で地元負担を抑えていました。行政主導でなければ、このようなことはできなかったということです。開発におけるテナント構成等については、民間の開発コンサルタントと一緒にプランを考え、そのコンサルタント経由でホテル業者を誘致しましたが、開業後ホテルの経営が行き詰まり、最終的には地元の人に売却され、現在はその方が運営しています。また、第三セクターによる施設管理となっていますが、テナント運営には苦戦しているようでした。視察日より約一月前に、隣の施設「パトリア」のメインテナントであったピアゴが撤退したため、パトリアは閑散としていました。ただし、その後、カジマートが新たにテナントとして入居したため、現在は空きフロアはなくなっているようです。

<七尾市のまちづくりのポイント>



図 10. 二核一軸のまちづくり

七尾市では「二核一軸」という考えで駅前から港までのまちづくりを戦略的に行い、中心市街地を整備していました。駅周辺エリアと港湾エリアを、二つの核として捉え、この二つの核を「御祓川大通り」という軸で繋ぐという考えです。



図 11. お祭り時期の御祓川大通り（駅側から見た風景）

図 11 の奥に見える建物は、港湾エリアの「能登食祭市場」です。御祓川大通りの歩道は広く、電線は埋設してあり、安全で美しい通りになっていました。駅から港までを、しっかりと計画的に整備していることがよく分かりました。

＜七尾市視察のまとめ＞

- ① 駅前の再開発は行政主導で行われている。
- ② 行政機関と民間テナントの複合施設とし、市民の利便性向上とともに、官と民の相乗効果を図っている。
- ③ 駅周辺と港周辺の二つの核を、御祓川大通りで結ぶ「二核一軸」の構想で、戦略的且つ計画的にまちづくりを行っている。
- ④ 人口減少が厳しい中、民間テナントの誘致に苦労している。

駅前の再開発は行政主導で行われ、行政機関と民間テナントの複合施設として市民の利便性向上とともに、官と民の相乗効果を図っていました。そして、駅前エリアと港湾エリアを、御祓川大通りで結ぶ「二核一軸」の構想で、戦略的且つ計画的にまちづくりを行っていました。ただし、能登半島全体の人口減少とともに、七尾市の人口減少も厳しいため、開発施設のテナントの誘致には苦労していました。

■岐阜県多治見市における取組 ～多治見駅南地区市街地再開発について～

視察日：平成 29 年 8 月 24 日（木）

視察先：多治見市 都市計画部 市街地調整課



図 12. 開発のイメージ図

岐阜県多治見市へ視察に行きました。多治見市では、多治見駅南口で再開発を現在進めております。

<多治見市概要>

- ・ 県境のまち
- ・ 総人口 109,014 人（H29 年 10 月 1 日）
- ・ 多治見駅⇒名古屋駅 所要時間 約 30 分
- ・ 1 日平均乗車人員 13,688 人（H27 年度）

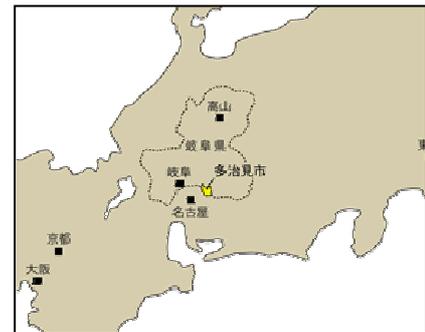


図 13. 多治見市概要

岐阜県多治見市は愛知県に面しており、名古屋まで電車で約 30 分と近く、名古屋の通勤圏内に位置しています。人口は約 11 万人ですが、名古屋への人口流出に悩んでいるとのことでした。県境のまちで、隣の県の中心部までのアクセスが良いという点で、小矢部と共通するところがあるので、視察先として選びました。

<多治見駅南地区市街地再開発の概要>

- ① 組合施工による法定の第1種市街地再開発事業
- ② 事業地区の面積は、約2ha
- ③ 権利者は、合計9名（多治見市含む）
- ④ 総事業費約210億円
- ⑤ 住宅棟27階（153戸）、駐車場棟5階（500台）、
商業棟1-3F（延床13,373㎡）、業務棟4-7F（延床9,224㎡）

多治見駅南地区の開発概要です。組合施工による再開発事業で、面積は約2ha、権利者は多治見市を含む合計9名で、総事業費は約210億円を見込んでいます。計画している施設は、住宅棟としてマンション153戸、駐車場500台、商業棟及び会社オフィス等の業務棟の複合施設です。

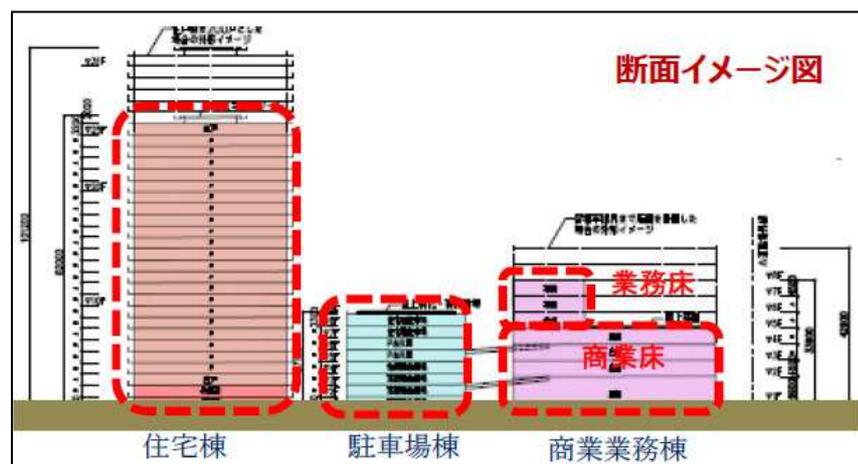


図14. 再開発のイメージパース及び施設概要

分譲マンションの住宅棟、駅や施設利用者のための駐車場棟、小売りテナントやオフィス等を想定した、商業業務棟の複合施設となっています。

＜市街地再開発事業を進めるメリットや効果＞

1. 人口増や流出抑制（名古屋への流出を防ぐ）
2. 固定資産税、市民税等の税収増
3. にぎわい及び雇用の創出
4. 建物の耐震化や道路整備による街の防災機能の向上
5. 交通渋滞の緩和
6. 民間投資の促進などコンパクトシティの推進によるプラスの波及効果

再開発事業を行うことで、人口や税収の対策、また中心市街地のにぎわいや雇用の創出を狙いとしていました。また、建物及び道路整備による街の防災機能の向上、渋滞の緩和、そして、まちをコンパクトにすることにより、中心市街地への民間投資を促す狙いもありました。

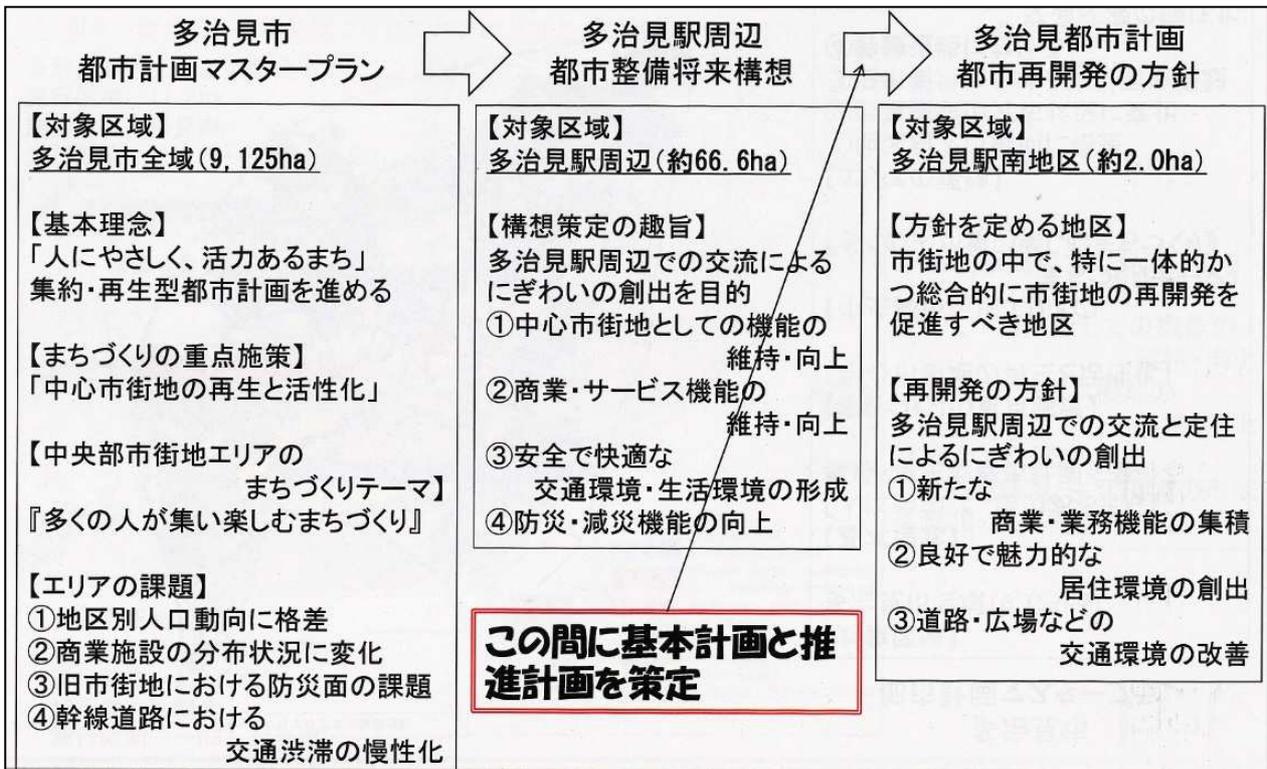


図 15. 駅南再開発に至る都市計画のスケジュール

まず、多治見市全域を対象として、都市計画のマスタープランを作成し、その後、駅周辺の都市整備将来構想を策定しています。これらを策定したうえで、駅南エリア約2haの土地について、再開発の方針を決定しています。



図 16. 多治見駅周辺都市整備将来構想

図 16 は、駅周辺の都市整備将来構想の図面です。駅南駅北を駅前顔づくりエリアの拠点エリアと位置づけ、駅の北側に市民課等の市役所窓口部門や、保健センター、子育て支援に関わる窓口を集約した多治見市役所の駅北庁舎が、平成 27 年にオープンしました。

また、市役所庁舎と駅の間、虎溪用水広場（こけいようすいひろば）という、素晴らしい公園が整備され、市民の憩いの場となっていました。

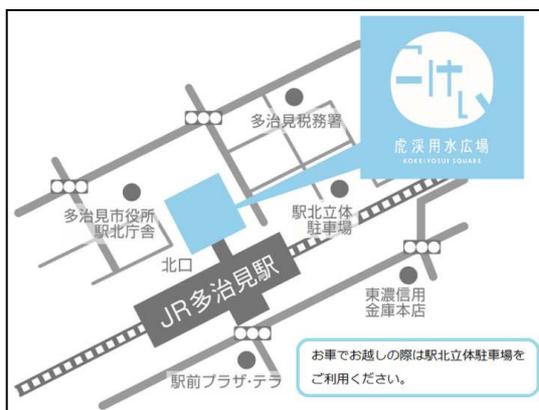


図 17. 虎溪用水広場

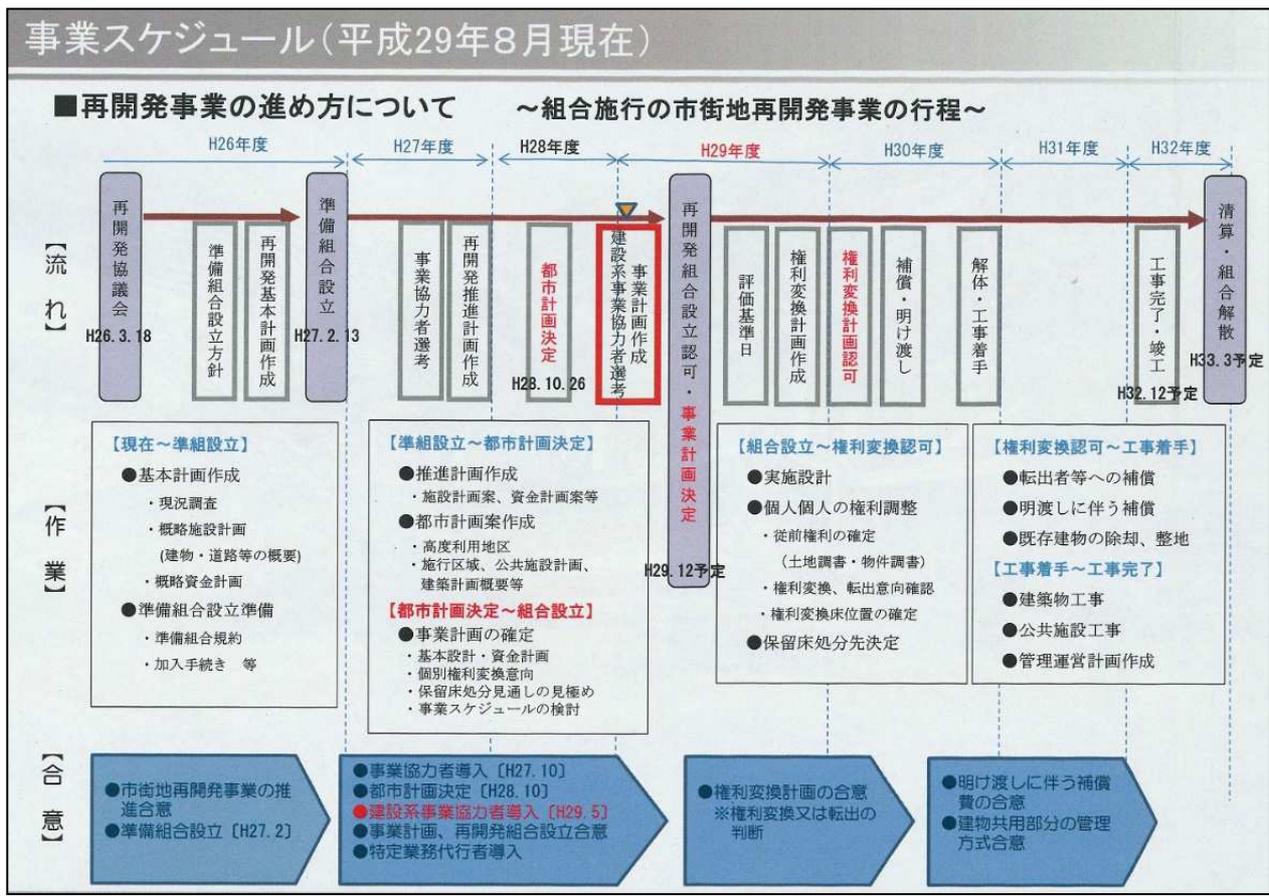


図 18. 事業スケジュール (平成 29 年 8 月現在)

平成 26 年の協議会からスタートし、その後、準備組合を立ち上げた後に、「事業協力者」を公募により選定しました。この選定で、不動産デベロッパーで一部上場企業のフージャースコーポレーションが選ばれ、そのフージャースコーポレーションと一緒に事業計画を作成し、現在は事業計画決定間近の段階です。

この事業協力者の役割は、再開発事業における資金協力、専門ノウハウの提供、保留床の処分やテナント誘致等で、一連の作業を組合と一緒にを行います。すなわち、この事業協力者が、再開発の重要な役割を担うということです。(下記参照)

◆事業協力者の役割

- ・事業協力者は、準備組合が主体で進める多治見駅南地区の市街地再開発事業の事業化の検討（事業計画案の作成、合意形成等）に対して、次の協力支援を行う。
 - ◎準備組合運営資金の支援・立て替え等事業推進費用の資金協力
 - ◎事務局員の派遣、事務局業務の支援等準備組合事務局運営の協力
 - ◎施設計画作成等に対する専門ノウハウ（技術・情報等）の提供
 - ◎保留床処分、テナント誘致等への協力 など

◆事業協力者選考手順

提案書審査 ⇒ プレゼン実施 ⇒ 準備組合理事会・臨時総会の決議 ⇒ 協定書の締結

◆主な選考理由（“（株）フージャースコーポレーション”が選ばれたポイント）

- ・住宅デベロッパーではあるが、マンション計画だけでなく、商業計画も含め多治見駅南地区全体のまちづくりを踏まえた支援が期待できること。
- ・派遣予定者が再開発組合事務局経験者であり、都市計画決定、組合設立認可等の再開発事業の行程及び関係権利者等との合意形成を踏まえた支援が期待できること。
- ・準備組合への資金的な支援について、資金の立て替え、準備組合事務所の設置支援等、準備組合にとって最も有利な提案がされていること。
- ・保留床処分について、住宅保留床の取得以外にも商業床の自社取得の提案及び商業テナント誘致の積極的な支援、テナント配置計画等の提案等についての支援も期待できること。

今回フージャースコーポレーションが事業協力者に選ばれた理由について、マンション計画や商業計画など、開発全体について支援が期待できること、また組合への派遣予定者が再開発事業の経験者であること等が挙げられていました。

尚、フージャースコーポレーションは函館、いわき、石巻、甲府など、全国各所で市街地再開発事業を手掛けており（図 19 参照）、多治見市もこのような民間ノウハウをしっかりと取込み、再開発を進めていました。



図 19. フージャースコーポレーションの事業紹介

事業支出			事業収入		
費目	金額(百万円)	増減(百万円)	費目	金額(百万円)	増減(百万円)
1. 調査設計計画費	677 (696)	▲19	1. 再開発補助金	7,973 (7,580)	393
2. 土地整備費	2,000 (2,530)	▲530	※内訳 国 3,987 (3,790) 197 県 1,096 (1,263) ▲167 市 2,890 (2,527) 363 ※一部、立地適正化計画に伴う補助率嵩上げ分含む		
3. 工事費	17,794 (18,932)	▲1,138	2. 公共施設管理者負担金	860 (614)	246
4. 事務費	410 (553)	▲143	3. 防災・省エネ緊急促進事業補助金	497 (0)	497
5. 借入金利子	132 (150)	▲18	4. 保留床処分金	11,683 (14,667)	▲2,984
合計	21,013 (22,861)	▲1,848	合計	21,013 (22,861)	▲1,848

表 1. 資金計画総括表（推進計画時点との比較）

表 1 は、再開発の資金計画表（視察時時点）です。総事業費 210 億円のうち、半分以上の 116 億円を、保留床の処分金で賄う計画です。保留床の処分金とは、分譲マンションや商業テナントフロアの売却代金になるため、この再開発事業が大きナリスクを抱えていることがわかります。

＜ここまで順調に進んできた要因＞

- ① 行政のリーダーシップが強い（土地の所有面積では多治見市が最大）。少子高齢化に対する危機意識、熱意がある。本来、行政が担うべき都市計画事業を組合が代行してくれているという姿勢。

- ② 立地など民間事業者からみて採算性が見込める好条件である。
- ③ 良質なアドバイザーと契約をしている。
- ④ アドバイザー、コンサル、事業協力者、市など組合スタッフのチームワークが良好。
- ⑤ 権利者数が少なく、皆が事業に前向きである。特に理事長が人格者で地域の顔役である。

市役所担当者より、ここまで順調に進んでいる要因として、行政のリーダーシップが強いことが挙げられました。実際に市役所内において少子高齢化に対する危機意識が強く、当再開発事業については、本来行政が担うべき都市計画事業を組合が代行してくれているという姿勢で臨んでいました。また、事業協力者だけではなく良質なアドバイザーとコンサル契約を結んでおり、有益な助言を頂いていることが重要とのことでした。

<今後の課題>

- ① 保留床処分先の確保
- ② 特定業務代行者（ゼネコン）の確保
- ③ 商業、業務のテナント誘致
- ④ 権利変換調整

今後の課題として、保留床が順調に処分できるかを一番心配していました。また、商業テナントの誘致についてはネット販売が拡大するこの時世を鑑み、小売り物販店ではなく、ネットでは代用がきかない、医療モールなどを作る構想を考えてはいるものの、地元の医師会の反発などもあり、苦戦していました。

<多治見市視察のまとめ>

- ① 駅周辺において、全体的に計画的なまちづくりを行っている。
- ② 市の担当課（都市計画課）が中心となって、事業を進めている。
- ③ 民間業者と一緒にプランを作成している。
- ④ マンションデベロッパーなど、民間企業の活力をしっかりと取り込んでいる。

視察のまとめです。多治見市では、駅の北側と南側を計画的に開発していました。また、市役所の担当課（都市計画部市街地調整課）が中心となりながらも、民間のコンサル会社や不動産デベロッパーが加わり、そのノウハウや資金力をしっかりと取り込んで、再開発事業を進めていました。

■岐阜県大垣市における取組 ～大垣駅南街区市街地再開発事業について～

視察日：平成 29 年 8 月 24 日（木）

視察先：大垣市 都市計画部 市街地整備課



図 20. サイトスクエア大垣

大垣市では、大垣駅南地区で行われた再開発事業を視察しました。サイトスクエア大垣という施設で、多治見の再開発と似たような構成の複合施設であり、平成 28 年に開発が完了しています。

<大垣市概要>

□大垣市の概要

大垣市は、日本列島のほぼ中央、岐阜県西部に位置し、人口約16万2千人の岐阜県第2の都市で、西濃地域の産業、文化の中心です。

平成18年3月、上石津町と墨俣町と飛び地合併し、上石津町の緑豊かな自然や里山、墨俣町の一夜城や犀川の桜堤など、個性や魅力を活かしたまちづくりを進めています。

市内には、揖斐川や水門川など多くの一級河川が流れているほか、自噴井も点在しており、古くから水都大垣と呼ばれています。良質で豊かな地下水は、市民生活はもとより工業用水としても利用され産業都市として発展してきた都市です。



図 21. 大垣市の概要

□ 大垣駅周辺

大垣駅は、JR東海道本線、養老鉄道、樽見鉄道が結節し、1日平均約2万1千人、年間で約770万人が利用するこの地域の主要駅です。JR名古屋駅までの所要時間が約30分と非常に利便性の高い駅です。

大垣駅周辺は、中心市街地となっており商店街や大型商業施設のほか、大垣城や奥の細道むすびの地記念館など、多くの歴史文化資産があります。

大垣市では、大垣駅の利便性や駅周辺の地域資産を活かし、定住人口、交流人口の増加を目指したまちづくりを進めています。



図 22. 大垣駅周辺について

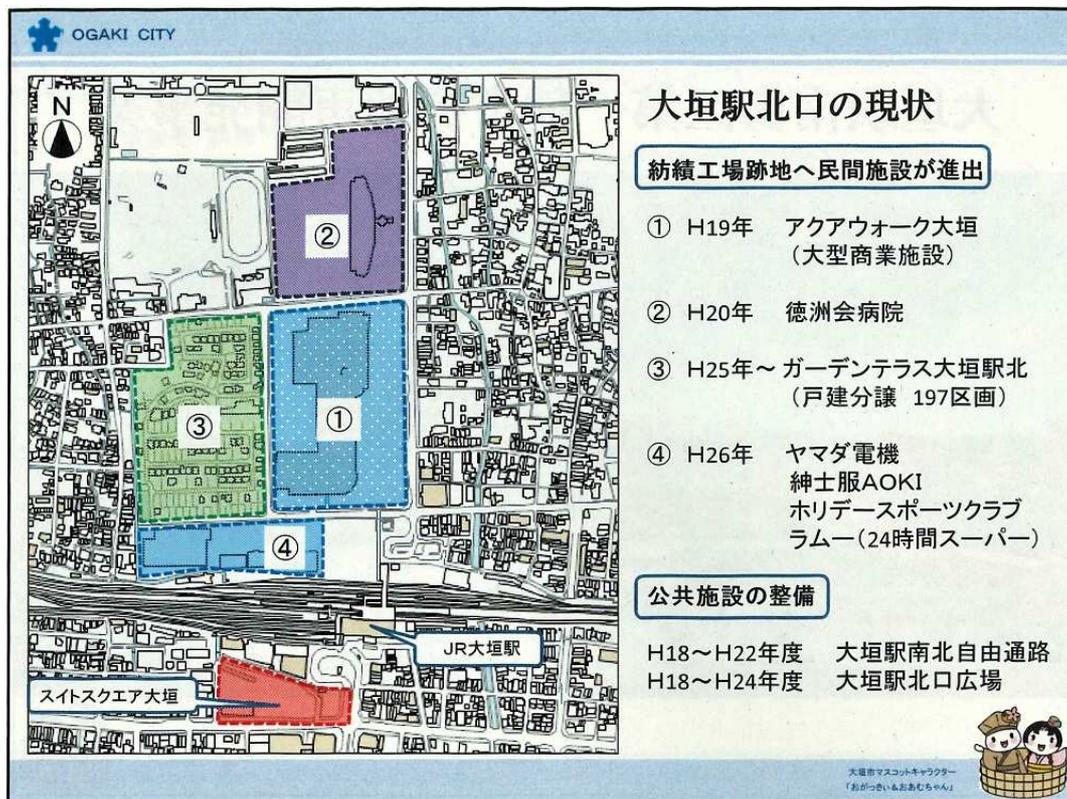


図 23. 大垣駅北口の現状

大垣駅周辺の開発状況は、駅の北側エリアで紡績工場の跡地を再開し、平成19年より大型のショッピングセンターや、総合病院が開業しました。また、197区画の宅地分譲が行われ、ほぼ完売状態でした。

ただし、市役所職員からは、駅前の一等地を高度利用しないで宅地分譲にしまったことは、まちづくりの観点から考えると問題があったのではないかという意見も聞きました。



図 24. 大垣駅南口の現状

大垣駅南側の駅前商店街は建物の老朽化が進むとともに、まち全体がさびれ、中心市街地の人口減少に悩んでいました。ただし、平成 29 年度に人口が増加しているのは、今回の再開発においてマンション開発を取り入れたことが、中心市街地の人口増加につながっていました。



図 25. 施行地区の概要

再開発をおこなった地区は駅前の1.5haの区域で、以前は老朽化したテナントビルや、駐車場、駐輪場がありました。この土地を、再開発事業の施工により、マンション、商業施設、公共施設、駐車場、駐輪場の複合施設とし、古いビルが建っていた、駅前ロータリー正面の一等地は、広場として整備しました。



図 26. 事業の目的

具体的にはマンション112戸、駐車場269台、駐輪場2,300台。商業テナントとしては、コンビニ、美容室、飲食店、金融機関、クリニック、JAなどです。公共施設として、大垣市の子育て支援センターが入っていました。

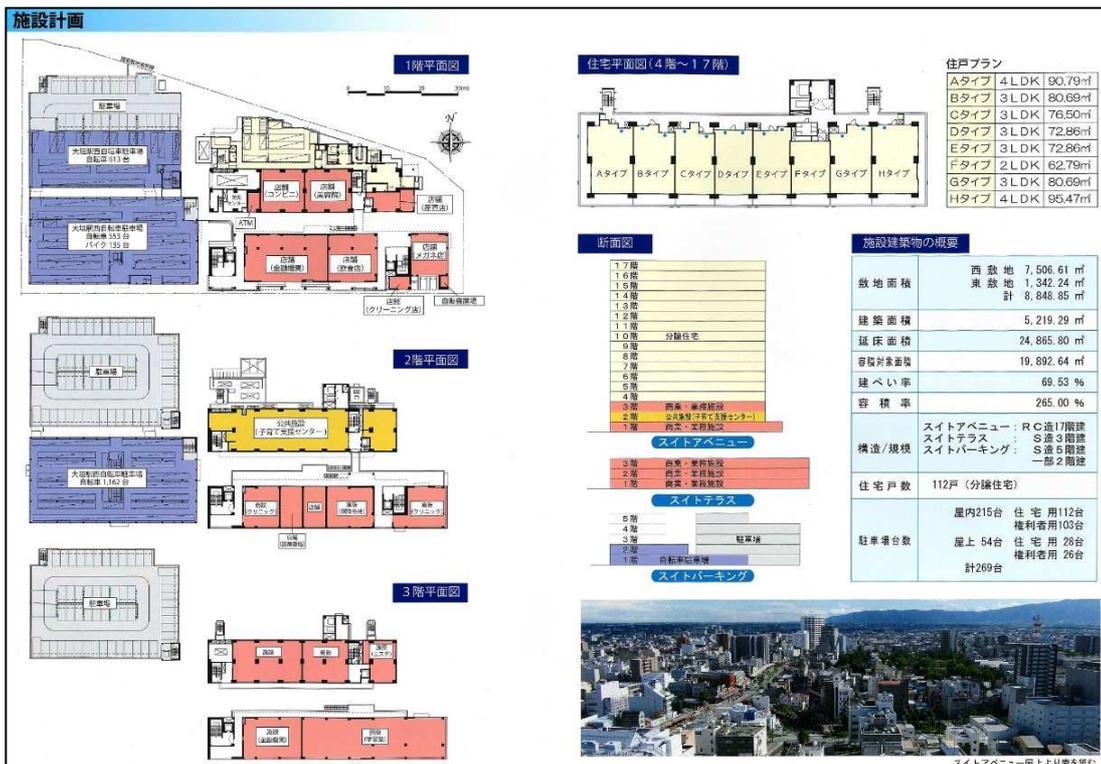


図 27. 施工計画



図 28. 全景写真

図 28 は、開発後の全体写真です。手前が立体の駐車場と駐輪場で、奥の高い建物がマンション、低層部分が、商業施設です。

事業経緯	
平成 20 年度	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業に関する意見交換会、勉強会の開始 ・市街地再開発準備組合設立（平成21年1月） ・基本計画の策定
平成 21 年度	<ul style="list-style-type: none"> ・推進計画の策定
平成 22 年度	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画決定（平成22年9月）
平成 23 年度	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画策定<基本設計・資金計画> ・事業協力者の決定（平成24年3月）
平成 24 年度	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画決定の変更（平成24年7月） ・住宅保留床参加組合員の決定（平成24年9月） ・事業計画認可（平成24年10月） ・本組合設立（平成24年10月） ・特定業務代行者の決定（平成24年12月） ・都市計画決定の変更（平成25年2月） ・施設建築物実施設計
平成 25 年度	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画変更認可（平成25年4月） ・暴力団等排除協議会設立（平成25年6月） ・権利変換計画認可（平成25年8月） ・解体工事着工（平成25年8月） ・起工式（平成25年11月） ・施設建築物新築工事着工（平成25年11月） ・町界変更（平成25年11月）
平成 26 年度	<ul style="list-style-type: none"> ・大垣駅西自転車駐車場（第一期）完成（平成26年5月） ・水路付替え工事着工（平成26年6月） ・事業計画変更認可（平成26年9月） ・住宅販売開始（平成27年2月）
平成 27 年度	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅完売（平成27年5月） ※4期に分けて販売（即日完売） ・北棟、南棟テナント募集開始（平成27年5月～）
平成 28 年度	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画変更認可（平成28年5月） ・権利変換計画の変更（平成28年8月） ・施設建築物竣工（平成28年9月）
平成 29 年度	<ul style="list-style-type: none"> ・組合解散

図 29. 事業経緯

開発には全体として約9年間の年月が費やされ、その間に事業計画の変更が4度、また都市計画の変更を2度行うなど、大変な苦労があったそうです。

事業関係者	
■業務推進体制	
・ 建築設計	車戸建築事務所・戸田建設 一級建築事務所共同企業体
・ 建築施工	戸田建設(株) (特定業務代行者)
・ 建築工事監理	(株)車戸建築事務所
・ 測量・公共施設設計	(株)三進
・ 道水路工事監理	(株)三進
・ 補償調査	日本土地評価システム(株)
・ 参加組合員	(株)大京・近鉄不動産(株)共同企業体
・ コンサルタント	(株)地域計画建築研究所名古屋事務所
・ 行政担当課	大垣市都市計画部市街地整備課

図 30. 事業関係者

事業関係者の一覧より、多治見市と同じように開発のコンサルタントや、マンション開発等において、民間企業が入っていることがわかります。

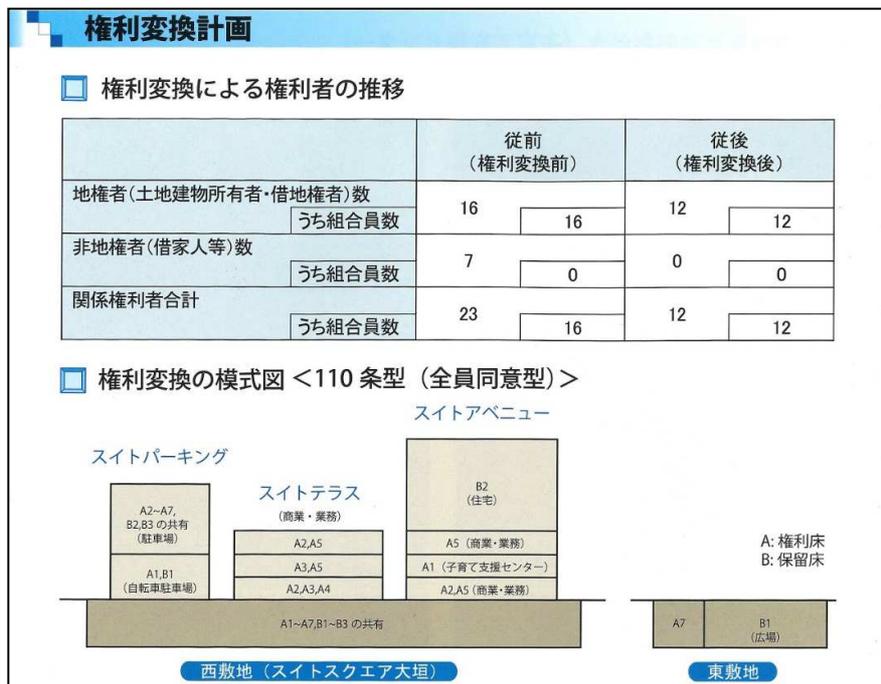


図 31. 再開発事業の前後における権利関係をまとめたもの

図 31 より、23 名いた権利者が、開発後は権利変換により 12 名に減っています。従前から建物を所有していた JA などは、開発後の建物の区分所有権として権利を変換し、施設内に留まっていました。

資金計画

(単位:百万円)

収入の部		支出の部	
費目	金額	費目	金額
補助金	3,011	調査設計計画費	505
市街地再開発事業(通常)	2,237	土地整備費	337
“(身の丈)	570	補償費	771
効果促進事業(道水路)	204	工事費	5,093
保留床処分金	3,572	借入金利子	23
その他	239	事務費	93
合計	6,822	合計	6,822

平成28年5月事業計画変更時点

表2. 再開発事業の資金計画

全体費用 68 億円のうち、約半分の 35 億円を保留床処分金で賄っており、この大半がマンションの販売収入になります。

このマンション販売については、市が積極的に支援したため（下記参照）、非常に売れ行きが好調だったとのこと。「マンション販売＝人口問題対策」という意識で、市役所が動いていたようです。

※住宅（マンション）販売について、市が積極的に支援！

- ① 市が取得する広場予定地に、住宅展示場を設置。展示場では、市長と組合理事長との対談映像の放映や、子育て支援施策を紹介。
- ② 住宅販売のプレス発表を、市・再開発組合・住宅デベロッパーが協同して実施。
- ③ 名古屋市内で、住宅販売チラシを配布。住宅販売に合わせて、大垣暮らし地下鉄広告を掲載。

マンション 112 戸は、4 回に分けた販売の全てにおいて即日完売でした。この売れ行きの影響で、他のマンション業者がすぐ近くの土地で新たなマンション計画を進めるといふ、連鎖反応が起こっていました。マンションの購入者は市内 6 割、市外 4 割であり、人口問題及び中心市街地活性化に効果がありました。

販売期	販売時期	販売戸数	結果
第一期	H27年2月	52戸	即日完売
第二期	H27年3月	28戸	即日完売
第三期	H27年4月	19戸	即日完売
第四期	H27年5月	13戸	即日完売

- 購入者割合 市内 60% 県内 30% 県外 10%
- 世代別割合 20歳代 2% 30歳代 20% 40歳代 30%
50歳代 25% 60歳代 20% 70歳～ 3%
- 入居者 80%の世帯が住民登録（H29.4.1現在）※H28.9末入居開始

表3. 住宅（マンション）の売れ行き状況（平成29年4月1日現在）

<大垣市視察のまとめ>

- ① 駅周辺において、全体的に計画的なまちづくりを行っている。
- ② 民間コンサル業者と一緒にプランを作成している。
- ③ マンションデベロッパーなど、民間企業の活力をしっかりと取込んでいる。
- ④ 民間企業が行うマンション販売を、市が強力にバックアップ

大垣市も多治見市と同様で、駅の北側と南側全体を計画的に開発していました。また、市役所の担当課が中心となりながらも、民間のコンサル会社やデベロッパーと共同で、再開発を進めていました。そして、民間企業が行うマンション販売まで市がバックアップし、成功していることが印象的でした。

■先進地開発案件の共通点

<開発構成>



駅前開発の三つの先進地事例には、開発施設の構成に共通点がありました。

- ① 定住人口や交流人口の増加を見越したマンション開発、およびホテル開発。
- ② 中心市街地の活性化を図る、商業・業務テナントの誘致。
- ③ 駅利用客の利便性向上を図る、駐車場と駐輪場の整備。
- ④ 地域住民の利便性向上を狙った公共施設です。このような視点は、石動駅周辺のまちづくりにも参考になります。

また、再開発を進める過程において、以下の共通点が見られ、大変参考になりました。

<開発の進め方>

- ① 再開発事業と区画整理事業をセットで行い、駅周辺のまちづくりを計画的に行っている。
- ② 行政が主導し、民間コンサル会社と一緒に再開発のプランを作成している。
- ③ 民間活力を取込み、ノウハウ及び資金面で、官民がしっかりと連携している。

(3) 小矢部市がこれから取り組むべきこと

今年度石動駅南の区画整理が完了し、来年には南北自由通路が開通し、再来年には新しい図書館が開業する予定です。このように大きな転換期を向かえる石動駅を中心として、まさに今、戦略的な“まちづくり計画”を作成すべきだと考えます。

H29年 駅南区画整理業が完了！

H30年 南北自由通路開通！

H31年 新図書館の開設！

この重要なタイミングで



**駅周辺エリアの
まちづくり計画を作成する！**

＜石動駅“南口エリア”の開発＞

南口エリアについては、区画整理において纏められた 9,500 m²の土地をどのように利用するかが、最大の課題になります。この広大な土地を民間任せにしているとしても、計画的なまちづくりが行われるとは考え難いと思います。この土地を開発するには、やはり一番の大地主である市役所が中心となり、地権者をまとめて、早急に再開発の勉強会等を立ち上げる必要があります。また、再開発のビジョンを描き、不動産デベロッパー等の民間企業が参加しやすい環境をつくるのが重要です。

→ 駅南エリアの課題

- ① 市役所が中心的なり、駅南土地地権者を纏め、組合の設立も視野に入れた、再開発の勉強会を立ち上げる。
- ② 将来ビジョンを描き、開発プランを策定することにより、民間開発業者が参加しやすい環境をつくる。

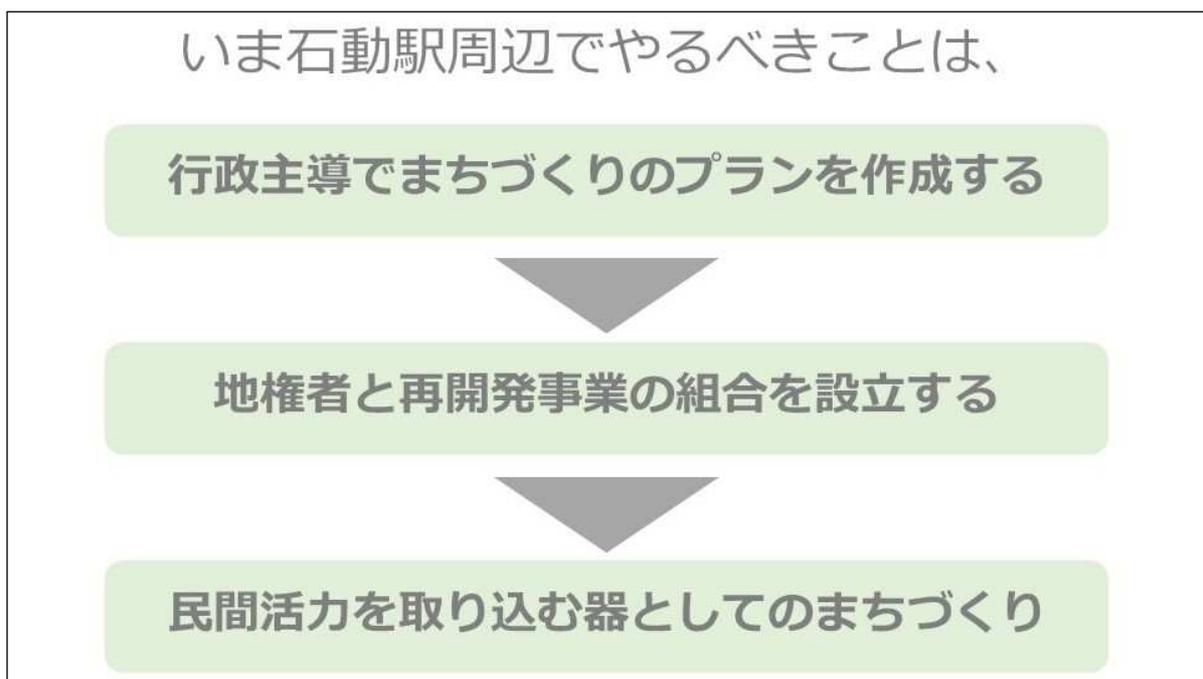
＜石動駅“北口エリア”の開発＞

駅の北口エリアについては、駅前エリアの区画整理が未だに行われていないため、区画整理事業と再開発事業をセットで行い、計画的なまちづくりを進めることが求められます。そのためには駅前地権者の協力が必要です。特に、本店を構え、Aコープを運営するいなば農業協同組合との連携が重要になると思われまます。

→ 駅北エリアの課題

- ① 駅前エリアの区画整理と再開発事業を行い、計画的なまちづくりを図る。
- ② 地権者の協力が必要。特に、駅前に本店を構えAコープを運営している「いなば農業協同組合」の協力は必要不可欠である。

石動駅周辺開発の課題についてはまず、行政が中心となって将来ビジョンを見据えたまちづくりのプランを作成することです。その際には、実績のある開発コンサルタントに協力してもらうことが重要です。全国各地での開発事例やまちづくりにおける専門知識を十分に活用することにより、小矢部に合った、有意義なまちづくりプランを作成することが可能となります。そして、地権者の賛同を取り付けたうえで、組合を立ち上げ、再開発事業へ乗り出し、最終的には、民間活力が入り込みやすい、器としてのまちづくりを行うべきだと考えます。



■ 駅周辺開発プラン

ターゲット層について、駅南エリアは「若者にとって魅力的なまちづくり」を、駅北エリアは「高齢者にとって魅力的なまちづくり」を目指すのが良いと考えます。金沢や富山への通勤利便性が高いという石動駅の強みを活かし、さらにそこに子育て環境を整備することにより、小矢部市外からの若者の転入増加を図りたいと思います。また、既に商業テナントや病院等が集積している北側のエリアでは、車がなくても安心して便利に暮らせる、高齢者にとって暮らしやすいまちをつくることを考えました。

【駅南】「若者にとって魅力的なまちづくり」

- ・ 通勤しやすい環境、子育てしやすい環境
- ・ 小矢部市外からの転入増（Uターン・Iターン）

【駅北】「高齢者にとって魅力的なまちづくり」

- ・ 駅周辺を中心に高齢者が暮らしやすいまち
- ・ 車がなくても困らない、安心して暮らせるまち

また、駅周辺の再開発プランとして、どのような施設が求められるのか考えてみました。

“駅南開発で考えられる開発プラン”

- ①分譲マンション ⇒ 人口対策・市街地活性化対策
- ②大型立体駐車場 ⇒ 石動駅利便性向上対策
- ③統合こども園 ⇒ 子育て対策
- ④市立学生寮 ⇒ 教育対策・人口対策
- ⑤県立高校移転 ⇒ 教育対策
- ⑥“新”小矢部市役所 ⇒ 耐震問題対策

“駅北開発で考えられる開発プラン”

- ⑦サ付き高齢者住宅 ⇒ 高齢者住居対策
- ⑧外国人向け賃貸住宅 ⇒ 労働人口対策

① 分譲マンション開発【駅南】

<内容>

- ▶ 民間企業による分譲マンション開発

<期待される効果>

- ▶ 中心市街地の活性化
- ▶ 市内人口の増加

分譲マンションについては、多治見市や大垣市での手法を参考とし、民間業者による、駅南土地でのマンション開発を促したいと考えます。近年、金沢や富山、高岡などでマンション開発が増えており、小矢部市でも、石動駅近辺であれば需要が期待されます。また、大垣市のようにマンション開発が一つ成功した場合は、その後、次のマンション開発へとつながり、人口の増加や中心市街地の活性化が見込まれます。

② 大型立体駐車場【駅南】

<内容>

- ▶ 立体駐車場の整備

<期待される効果>

- ▶ 石動駅利用客数の増加

立体駐車場についても、多治見市や大垣市の手法を参考にできます。新高岡駅の駐車場でも、いつも立体駐車場から先に埋まっているため、立駐の需要の高さがわかります。石動駅の利便性を向上させ駅利用客の増加を図るためにも、青空駐車場だけではなく、立体駐車場の開発が求められます。

③ 統合こども園の開発【駅南】

<内容>

- ▶ 石動学区の統合こども園を作る
- ▶ 放課後児童クラブを併設する

<期待される効果>

- ▶ 子育て対策
- ▶ 石動駅や新図書館との相乗効果

現在、大谷地区や蟹谷地区で保育所の統合計画が進んでいますが、将来的には石動地区においても埴生保育所や石動きらりこども園を統合し、駅南エリア

に集約することを提案します。また、放課後児童クラブを併設し、子育て対策を強化することにより、子育て世代にとって魅力的なまちづくりを進めるべきと考えます。

④ 市立学生寮の開発【駅南】

<内容>

- ▶ 高校生、大学生、専門学校生等を対象とした学生寮を新設する。

<期待される効果>

- ▶ 南砺市や石川県能登地方等、公共交通網を行き届いていない地域の若者を学生寮に取り込む。
- ▶ 学生達の将来的な市内定住

近年、県立高校統廃合の動きが進んでいます。この統廃合により、自宅通学が難しくなる生徒が増加することが考えられます。そのような地域の学生を取り込むため、学生寮を駅南に作ることを提案します。県レベルの問題にもなりますが、石川県への越境通学が可能となれば能登地方出身の学生などの取り込みも期待されます。大学生や専門学校生も対象とすることで、若い頃から小矢部に馴染んでもらい、将来的な市内定住を図りたいと考えます。

⑤ 県立高校の移転開発【駅南】

<内容>

- ▶ となみ野高校、園芸高校の移転を中心とした複合高校施設を作る。

<期待される効果>

- ▶ 定時制高校の利便性向上 ⇒ 生徒数の増加 ⇒ 将来的な人口増へ繋げる

次に、県立高校の統廃合に伴う提案として、高校の駅南移転を提案します。具体的には、ウイング・ウイング高岡への志貴野高校の移転を参考として、駅南土地で、となみ野高校や園芸高校を中心とした複合高校施設を開発することです。働きながら通学する定時高校生にとって、学校の駅前立地は大変魅力的です。利便性向上による生徒数の増加、そして将来的な人口増加へと繋げたいと考えます。

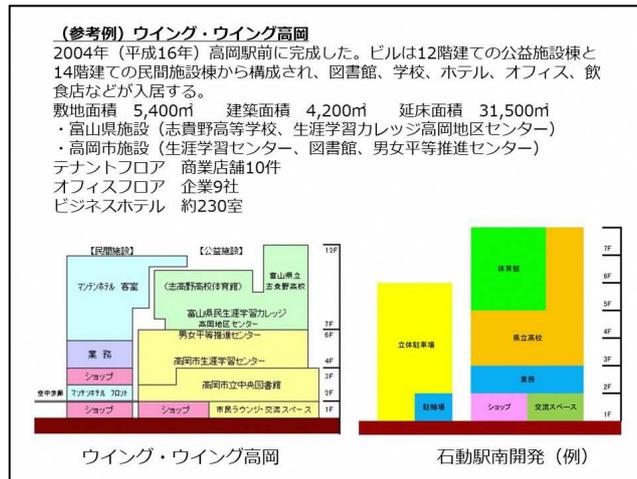


図 32. 石動駅南開発(例)の構成(ウイング・ウイング高岡の構成を参考)

⑥ “新”小矢部市役所【駅南】

<内容>

- ▶ 小矢部市役所を駅南に移転する

<期待される効果>

- ▶ 市役所老朽化対策
- ▶ 市役所へのアクセス利便性の向上
- ▶ コンパクトなまちづくり

駅南土地への市役所移転の提案です。現在、小矢部市役所は老朽化及び耐震問題を抱えており、早急な対応が求められています。現庁舎の耐震補強という案も考えられますが、老朽化が進む現庁舎に手を加え耐震性能を向上させても、基本的に古く使い勝手が悪い建物であることに変わりはないため、建物老朽化問題を将来世代へと先送りすることになります。また、抜本的にリフォーム工事を行う場合は莫大な費用が掛かるうえに、工事期間中の市役所業務に大きな支障が生じます。

一方で、駅南土地には新市役所を建てるにあたり十分な面積が確保できるため、現在地での建替えや大規模リフォーム工事に比べ、スムーズな市役所移転が可能となります。また、「駅」と「市役所」が隣接することにより市役所へのアクセス利便性が向上し、コンパクトで効率的なまちづくりが可能となります。さらには、市役所近隣の道路混雑も解消され、中心市街地とアウトレットエリアとの連携が改善されることも考えられます。

新市役所を建築する場合の一番の課題は財源問題になりますが、現市役所の跡地において民間デベロッパーと協力して法定再開発し、きちんと利益を確保することで財源を補う手法を検討すべきだと考えます。

⑦ サービス付き高齢者住宅【駅北】

<内容>

- ▶ 元気な高齢者、シニアも住める「サービス付き高齢者住宅」の開発。

<期待される効果>

- ▶ 高齢者が安心安全に暮らせるまちづくり
- ▶ コンパクトなまちづくり

駅の北側エリアでは、元気な高齢者やシニア世代を対象とした「サービス付き高齢者住宅」の開発を提案します。高齢者が車に頼らず、歩いて安心安全に生活できる、コンパクトなまちづくりが現在求められていると思います。山間部や農村部に住む高齢者が転居し、まち中でアクティブに自立した生活を送っていただきたいと考えます。また、シニア世代のリターンやIターン先としても活用され、中心市街地の活性化へと繋がることも期待されます。

⑧ 外国人向け賃貸住宅【駅北】

<内容>

- ▶ 小矢部市内に勤務する外国人労働者向けの賃貸住宅を整備する。

<期待される効果>

- ▶ 労働人口減少対策
- ▶ 中心市街地活性化

近年、労働人口の減少による人手不足が深刻になっており、市内の製造業、建設業を中心に外国人労働者が年々増えています。また、人手不足に悩んでいるアウトレットモールでも、外国人店員の採用を検討していると聞いています。ただし、外国人の入居を嫌がるアパートの大家が多いため、いつも住居問題が発生します。そこで、外国人向けの賃貸住宅の供給政策を提案します。

新しく、外国人向けの雇用促進住宅を建てることも考えられますが、費用的に難しい場合は民間アパートへの助成金や、家賃補助、空き家の活用等の検討をすべきだと思います。超高齢化社会で労働人口が確実に減少するなか、外国人労働者をどのように受け入れていくかは重要な課題となります。外国人労働者を地域社会から孤立させてしまうと様々な犯罪へと繋がる可能性があります。行政が積極的に外国人を受け入れる施策を講ずることで、小矢部市内の経済活動を支えて頂きたいと思います。

の土地や駅北エリアの重要な部分がこの区域から外されているため、交付金の利用は難しい状況です。このエリア区分は5年単位で見直すため、将来的なまちづくりを見越し、次のエリア分けを慎重に考えて頂きたいと思います。

次にふるさと納税については、納税者に感謝の気持ちを表すためにも、市役所内の掲示板や市役所ホームページなどを活用し、納税者の氏名を公表することが大事だと考えます。また、納税者には定期的に市報を送付する等、故郷を想う地元出身者の情に訴えかけて頂きたいと思います。さらに、ふるさと納税を駅周辺の再開発費用に使うといった、用途を限定する形でPRすることも効果的だと考えます。

最後に官と民が共同で開発を進める PPP/PFI の手法の活用について、内閣府から様々な支援措置（下図参照）が出ています。事業の構想段階から使える支援内容もあるため、積極的に活用できるよう、検討して頂きたいと思います。

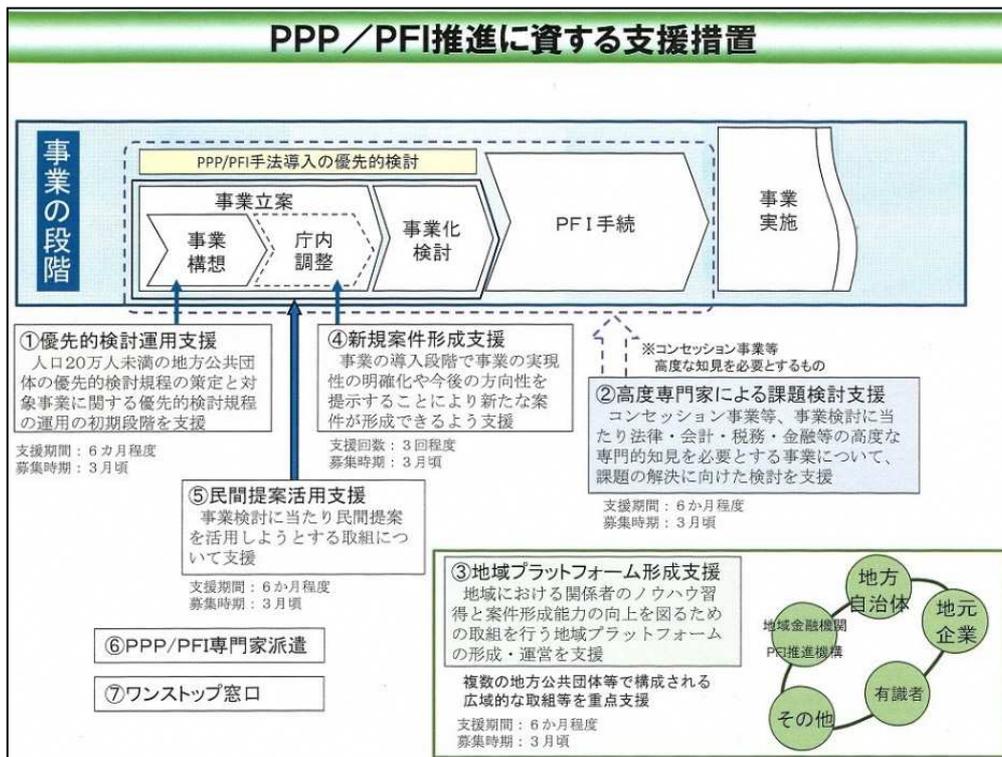


図 34. PPP/PFI 推進に資する支援措置

① 社会資本整備総合交付金

⇒立地適正化計画におけるエリア区分の修正が必要

② ふるさと納税

⇒納税者の公表など地元出身者の情に訴える施策を実行

③ PPP/PFI の活用

⇒内閣府の支援措置を最大限に活用すべき

(4) まとめ

石動駅の周辺開発は、これからが大変重要な時期になります。他の自治体同様、行政主導で計画的なまちづくりを進めていく必要があります。また、行政主導とはいえ、全てを行政で行うのではなく、民間企業が進出しやすい器としてのまちを整備することにより、将来的な発展へと繋がります。そのため今後まず行うべきことは、駅周辺の再開発に向けた勉強会や研究会等を立ち上げ、一歩前へ踏み出すことだと考えます。また、外部専門家の知識等も上手く活用して、計画的にまちづくりを進めて頂きたいと思います。

<まとめ>

石動駅周辺開発はこれからが重要な時期
行政主導で計画的な「まちづくり」
民間企業が進出しやすい器としての「まちづくり」



**まずは
再開発に向けた勉強会を
立ち上げましょう！**