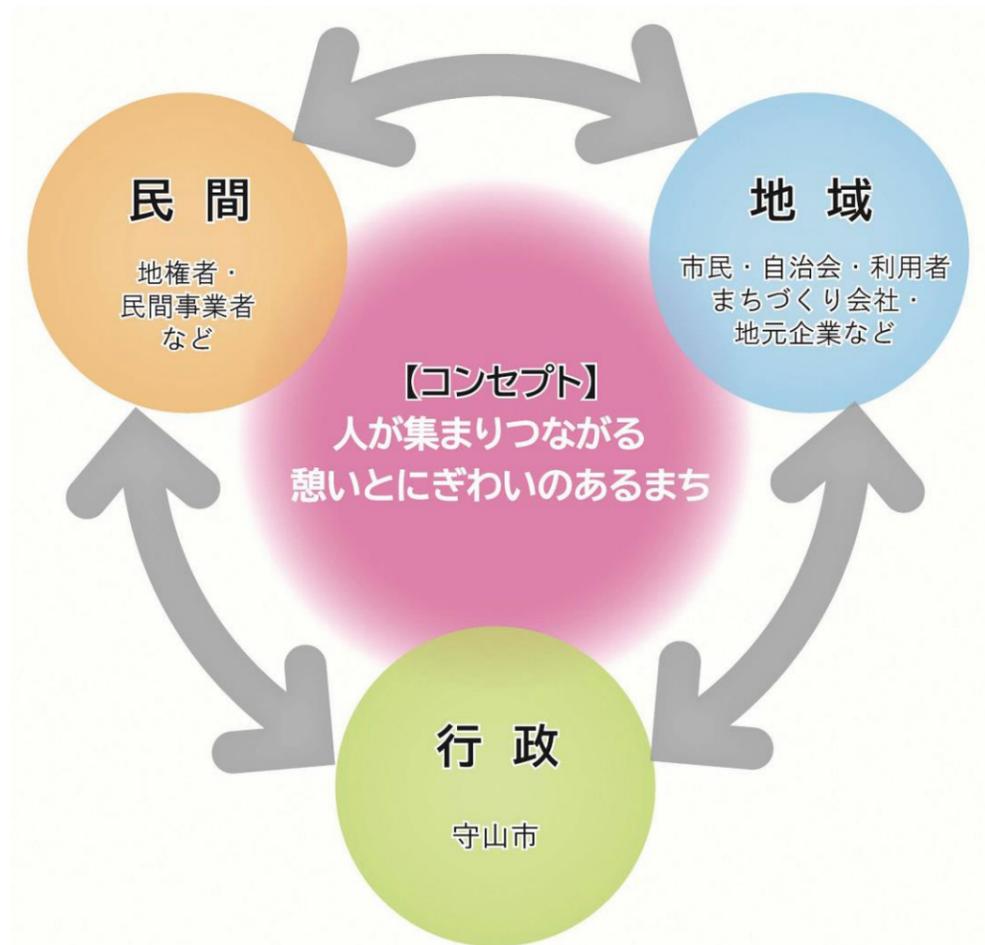


■実現に向けて

- ・守山駅東口が目指すまちの将来像や土地利用ゾーニング等の実現に向けて、事業推進体制や官民の役割分担、整備手法、概算事業費、今後のスケジュール、今後の取り組みを整理する。

(1)事業推進体制

- ・守山駅東口が目指すまちの将来像や土地利用ゾーニング等の実現に向けては、『行政』と『民間』、『地域』の3者がそれぞれの役割を担い、互いに連携・協力しながら、守山駅東口再整備に向けた取り組みを推進していく必要がある。
- ・特に、導入機能の実現に向けては、それぞれの主体が持つ特長を最大限に生かすなかで取組を進めるとともに、ハード面だけでなく、整備後のソフト面での連携を見据えた形で整備することが求められる。
- ・また、施設整備後の管理・運営についても、3者間で連携・協力しながら、守山駅東口の憩いと賑わいの創出につながるエリアマネジメント等の取組を進めていくことが重要である。



(2) 官民の役割分担

- ・主体ごとに期待される主な役割や、関わりが期待される主な導入機能を整理する。

主体	期待される主な役割	関わりが期待される主な導入機能
行政 [守山市]	<ul style="list-style-type: none"> ○民間や地域との連携・協力を図りながら、事業を推進する。 ○市民の社会生活を支える基盤となり、公共サービスとして継続的に維持すべき施設については、行政が主体的に整備する。 ○地域の意見を適切に把握するための機会の創出を行う。 ○事業内容や進捗状況などについて、広く情報共有を行う。 	<p>【整備が期待される主な導入機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○広場（憩い・交流）機能 ○交通結節機能（ロータリー、駐輪場、周辺道路） ○東西アクセス機能（自由通路等の整備、地下道の改修、ペDESTリアンデッキの整備）
民間 [地権者・民間事業者など]	<ul style="list-style-type: none"> ○行政や地域との連携・協力を図りながら、事業を推進する。 ○民間が持つ優れたノウハウ、経験、資金等を有効的に活用することで、効率的且つ魅力的な整備が見込める施設については、民間が主体的に整備する。 ○まちづくりに積極的に参画し、地域の一員として、地域活性化に貢献する。 	<p>【整備が期待される主な導入機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○複合商業機能 ○ワークプレイス機能 ○交通結節機能（駐車場） ○東西アクセス機能（自由通路等の整備、ペDESTリアンデッキの整備）
地域 [市民・自治会・利用者・まちづくり会社・地元企業など]	<ul style="list-style-type: none"> ○市民一人ひとりが東口再整備に対する興味・関心を持ち、積極的に守山駅東口周辺のまちづくりに参画する。 ○利用者等の視点から、整備にあたっての課題や問題等について、行政や民間と前向きな意見交換を行う。 	<p>【参画が期待される主な導入機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○広場（憩い・交流）機能 ○交通結節機能（ロータリー、駐輪場、周辺道路）

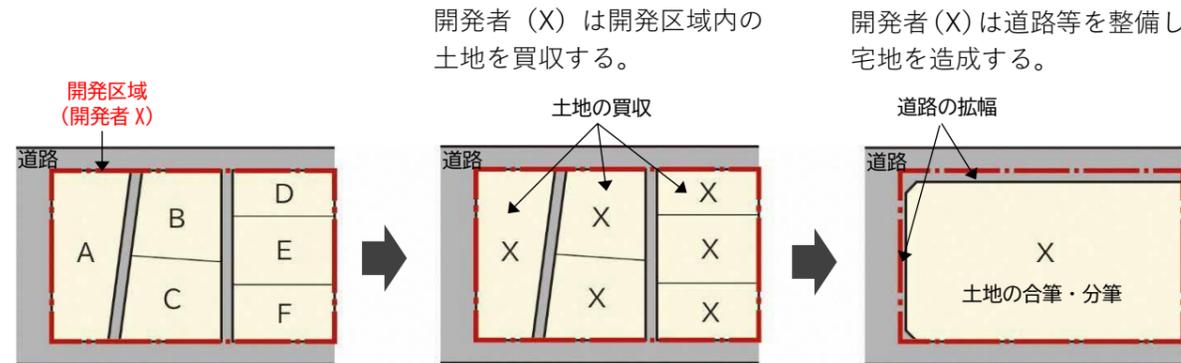
(3) 整備手法の検討

- ・本地区の整備にあたっては、土地の権利関係の整理や既存の各種物件の移転・移設・撤去、公共施設（広場、ロータリー、駐輪場、周辺道路）の整備、建物（複合商業機能、ワークプレイス機能、駐車場）の整備等が必要であり、これらを行う有効的な整備手法としては、主に下記の3つ（A～C）が考えられる。

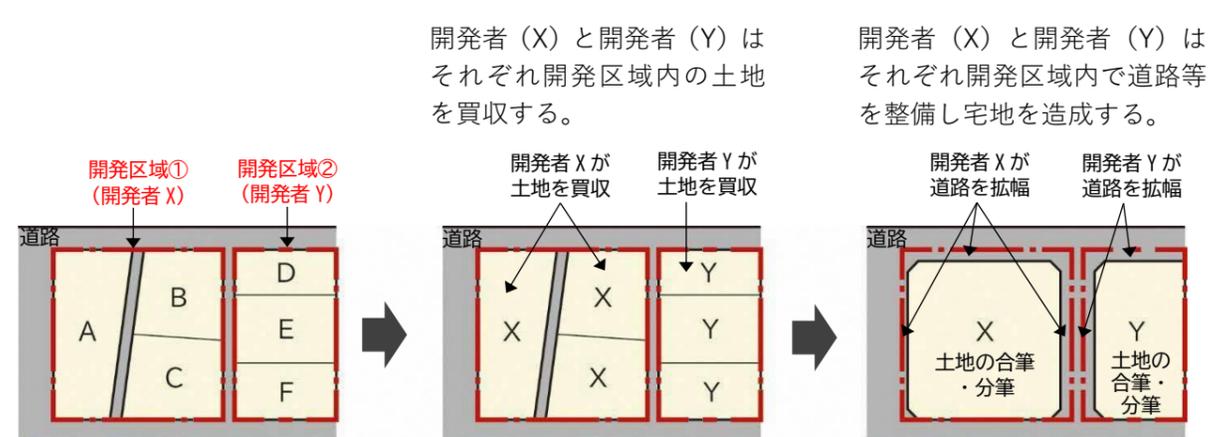
A: 開発行為（都市計画法第4条第12項）

- 概要**
 - ・建築物の建築や特定工作物の建設のために土地の区画形質の変更（道路・公園・水路等の新設、廃止又は付替による区画の変更、または切土・盛土等による土地の形質の変更）を行うもの。
- 仕組み**
 - ・開発者は開発区域内の土地を買収した後、必要な工事等を行い、必要な単位に土地を合筆・分筆する。
 - ・事業費は開発者が負担する。
- 性質**
 - ≪土地≫**
 - ・開発者が開発区域内の土地を買収・所有する。
 - ※東口エリアを複数の開発区域に分割し、区域ごとに開発することも考えられる。
 - ≪建物≫**
 - ・開発行為とは別に建物を整備する。

●開発区域が1つの場合



●開発区域が2つの場合



■他地区事例 藤枝駅南口西地区ABC街区開発事業（藤枝市）※出典：藤枝市HP

「藤枝駅南口西地区ABC街区開発事業」は、JR 藤枝駅南口に隣接する市有地を民間活力導入により有効活用し、ホテルや温泉施設、フィットネス施設、店舗、CATV オープンスタジオ等の都市機能の集積を目指して実施された。プロポーザルにより選定した事業者により市有地を売却し、選定事業者による民間開発事業として複合商業施設（オーレ藤枝・ホテルオーレ）を建設した。

駅周辺の飲食店と連携した活性化イベントや CATV と連携したスポーツ情報発信イベント等により、地区全体の回遊性向上や情報発信機能の強化に貢献するとともに、駅直結（駅と連絡通路で接続）の立地で、市のまちづくりテーマ「スポーツ・健康」にハードからソフトまで特化した施設整備を行い、入居施設と連携して広域的な情報発信拠点化を図っている。

■事業概要

地区名：藤枝駅南口西地区ABC街区開発事業
 事業者：民間事業者（有限会社新日邦）
 地区面積：約 6,860 m²
 施行期間：平成 19 年～平成 27 年
 第Ⅰ期：平成 19 年～平成 21 年
 第Ⅱ期：平成 25 年～平成 27 年
 施設名称：オーレ藤枝

■施設概要

≪A 街区複合施設≫
 地上 9 階建 延床面積：21,366 m²
 1～2 階：商業、CATV 放送センター、駐輪場
 3 階：商業
 2～7 階：駐車場（450 台）
 8・9 階：フィットネスクラブ

≪B 街区複合施設≫
 地上 14 階地下 1 階建（地上 60m）
 1～6 階：商業、オフィスなど
 7～14 階：ホテル

≪C 街区≫
 立体駐車場（機械式 150 台収納）

≪計画平面図≫

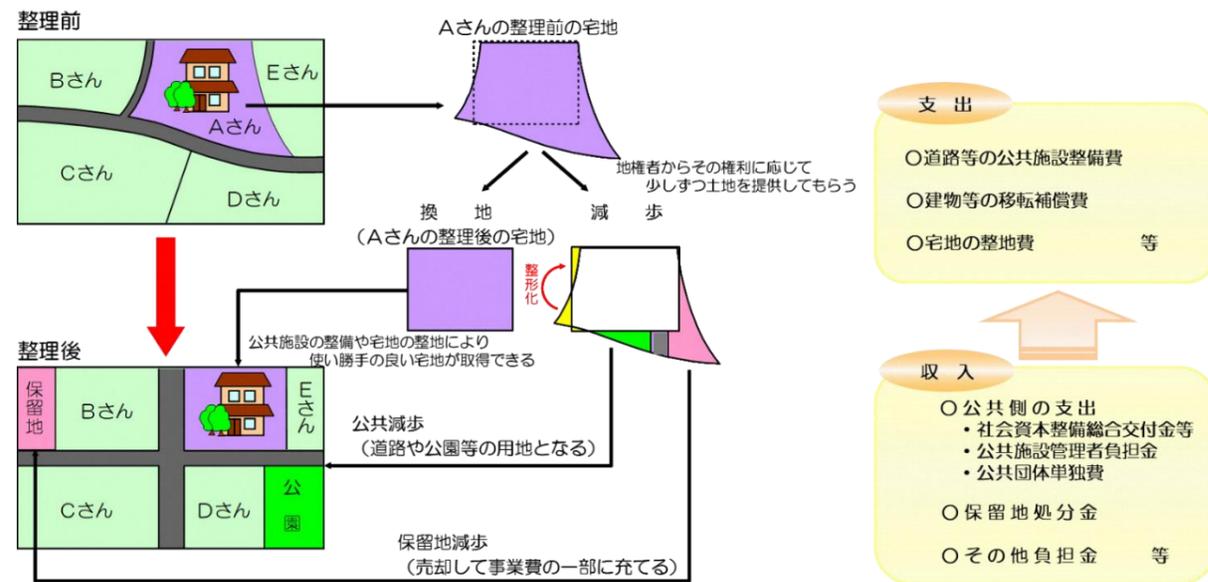


≪イメージパース≫



B: 土地区画整理事業（土地区画整理法第2条第1項）

- 概要**
 - 土地区画整理事業は、都市計画区域内において、道路・公園・水路等の公共施設を整備・改善するとともに、宅地の区画を整え、宅地の利用増進を図る事業である。
 - 一般の公共事業のような用地買収方式によらず、「換地手法」により宅地の区画の整理と公共用地を創出することが特徴であり、公共用地の創出は「減歩」により行われる。
- 仕組み**
 - 地権者の土地は、土地の形状を整え、道路に面するように再配置（換地）される。
 - 地権者からその権利に応じて土地の一部を提供してもらい（減歩）、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てるほか、その一部（保留地）を売却して事業資金の一部に充てる。
- 性質**
 - ≪土地≫**
 - 事業後の土地（換地）に、元の土地にあった権利（所有権、地上権、賃借権等）がそのまま移る。
 - ≪建物≫**
 - 土地区画整理事業とは別に建物を整備する。



- 施行者**
 - 個人施行者
(土地所有者若しくは借地権者、またはその同意を得た者（同意施行者）が1人または数人で施行)
 - 土地区画整理組合
(土地所有者又は借地権者が7人以上で設立する組合が施行)
 - 区画整理会社
(土地所有者又は借地権者を株主とする株式会社で一定の要件を満たすものが施行)
 - 地方公共団体
 - 国土交通大臣
 - 独立行政法人都市再生機構
 - 地方住宅供給公社

■他地区事例 彦根駅東土地区画整理事業（彦根市） ※出典：彦根市 HP

≪事業概要≫

彦根駅東口の開設計画に伴い、駅前広場及び駅前広場に接続する都市計画道路を整備し、交通拠点機能を高めるとともに、公共施設等の整備を図り、湖東・湖北地域の中核都市にふさわしい多様な都市サービス機能を備えたまちを目指した彦根駅東土地区画整理事業が実施された。

土地利用は、商業・業務系ゾーンと住居系ゾーンを想定し、同地区の将来人口は、約1,800人（人口密度1haあたり100人）として計画している。

■事業概要

地区名：彦根駅東地区
 施行者：彦根市
 地区面積：17.7ha
 施行期間：平成11年度～令和5年度

≪イメージ構想図≫

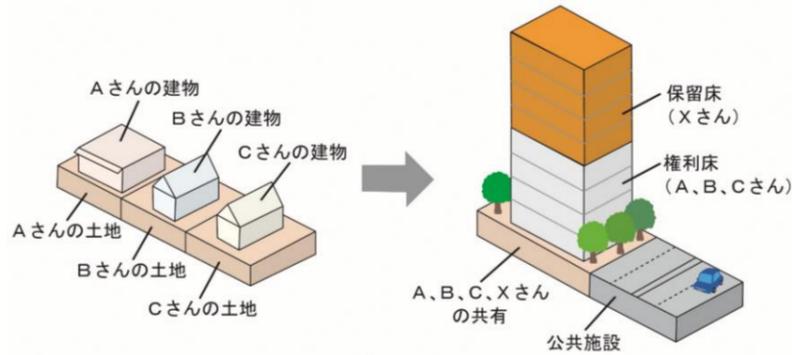


≪計画図≫



C: 市街地再開発事業（都市再開発法第2条第1項）

- 概要 市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備を行うもの。
- 仕組み
 - ・敷地等を共同化し高度利用することにより、公共施設用地を生み出す。
 - ・従前権利者の権利は、等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる。（権利床）
 - ・高度利用によって新たに生み出された床（保留床）を処分して事業費に充てる。
- 性質
 - ≪土地≫
 - ・事業後の土地は、原則として建物所有者の共有地となる。
 - ≪建物≫
 - ・市街地再開発事業の中で建物を整備する。



■事業の種類

	第一種市街地再開発事業	第二種市街地再開発事業
方式	権利変換方式	管理処分方式（用地買収方式）
概要	工事着工前に、事業地区内すべての土地・建物について現在資産（評価）を再開発ビルの床に一度に変換する	一旦施行者が土地・建物を買収し、買収した区域から順次工事に着手する
施行者	<ul style="list-style-type: none"> ● 個人施行者（土地所有者若しくは借地権者、またはその同意を得た者（同意施行者）が1人または数人で施行） ● 市街地再開発組合（土地所有者又は借地権者が5人以上で設立する組合が施行） ● 再開発会社（土地所有者又は借地権者が総株主の議決権の過半数を有するなど一定の要件を満たす株式会社が施行） ● 地方公共団体 ● 独立行政法人都市再生機構 ● 地方住宅供給公社 	<ul style="list-style-type: none"> ● 再開発会社 ● 地方公共団体 ● 独立行政法人都市再生機構 ● 地方住宅供給公社
施行区域要件	<ul style="list-style-type: none"> ・高度利用地区、特定地区計画区域等内 ・地区内の耐火建築物の割合が1/3以下 ・十分な公共施設がないこと、土地が細分化されていること等、土地の利用状況が不健全 ・土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に貢献 	第一種市街地再開発事業要件に加えて、次のいずれかに該当する0.5ha以上の地区 <ul style="list-style-type: none"> ・安全上、防災上支障がある建築物が7/10以上 ・重要な公共施設の緊急整備が必要

■他地区事例 JR 向日町駅周辺地区第一種市街地再開発事業（向日市） ※出典：向日市 HP

≪事業概要≫

JR 向日町駅周辺地区は第3次向日市都市計画マスタープランにおいて、商業・業務・サービス・居住等の多様な機能が集積した都市型複合拠点地区に位置付けられており、駅前広場、自由通路などの駅周辺施設の整備や市街地再開発事業を行い、東口の開設を図るとともに、駅周辺のにぎわいの創出を目指している。

また、駅への利便性・安全性の向上を図るため、京都市と連携し、都市計画道路の新設や、市道の拡幅整備も進めている。

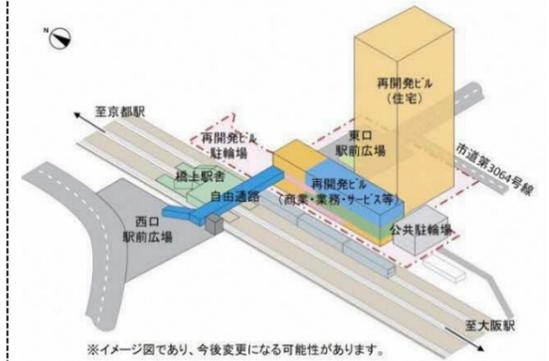
■事業概要

- ・地区名：JR 向日町駅周辺地区
- ・施行者：市街地再開発組合
- ・地区面積：0.8ha
- ・施行期間：令和3年度～令和11年度

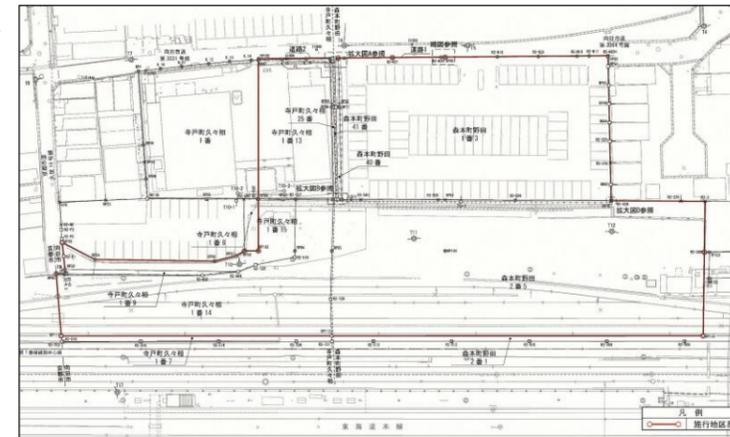
■整備内容

- ・東口駅前広場/面積約2,400㎡
- ・道路（市道第3064号線）/延長約40m、幅員約9.5m
- ・再開発ビル（駅ビル棟：5階建、住宅棟：38階建）
- ・延床面積約47,750㎡、高さ約130m
- ・用途/住宅（約340戸）、店舗、診療所、業務施設など

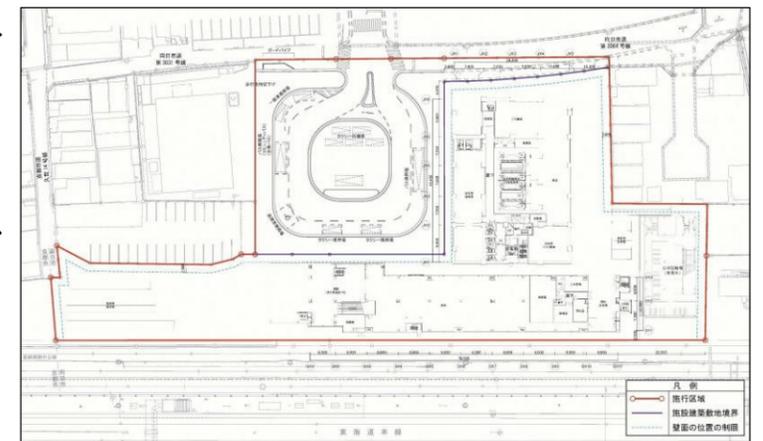
≪再開発イメージ≫



≪開発前≫



≪開発後≫



・3つの整備手法の概要や仕組み、性質等について、各手法の違いを視覚的に分かりやすく示すために、表として整理を行う。

		A：開発行為	B：土地区画整理事業	C：市街地再開発事業
目的		・建築物の建築または特定工作物の建設のために土地の区画形質の変更を図る事業	・道路や公園等の公共施設を面的に整備・改善するとともに、宅地の区画を整え、宅地の利用増進を図る事業	・市街地の土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物及び建築敷地の整備、公共施設の整備を行う事業
仕組み		・開発者は開発区域内の土地を買収した後、必要な工事等を行い、必要な単位に土地を合筆・分筆する。 ・事業費は開発者が負担する。	・地権者の土地は、土地の形状を整え道路に面するように再配置（換地）される。 ・地権者からその権利に応じて土地の一部を提供してもらい（減歩）、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てるほか、その一部（保留地）を売却して事業資金の一部に充てる。	・土地を共同化し、高度利用を図ることにより、公共施設用地を生み出す。 ・従前の地権者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床と土地の権利に置き換えられる（権利床）。 ・高度利用で新たに生み出された床（保留床）を処分し、事業費の一部に充てる。
性質	土地	・開発者が土地を買収・所有する。 ※ただし、開発行為後に土地を売却・賃貸等することも考えられる。	・事業後の土地（換地）に、元の土地にあった権利（所有権、地上権、賃借権等）がそのまま移る。 ※ただし、権利者の意向によっては、換地後に土地を売却・賃貸等することも考えられる。	・事業後の土地は、原則として建物所有者の共有地となる。
	建物	・開発行為とは別に建物を整備する。	・土地区画整理事業とは別に建物を整備する。	・市街地再開発事業の中で建物を整備する。
施行者		・守山市 ・地権者 ・民間事業者	・守山市（個人施行、組合施行、区画整理会社施行、地方公共団体施行） ・地権者（個人施行、組合施行、区画整理会社施行） ・民間事業者（個人施行、組合施行、区画整理会社施行、都市再生機構施行）	・守山市（組合施行、再開発会社施行、地方公共団体施行） ・地権者（個人施行、組合施行、再開発会社施行） ・民間事業者（個人施行、組合施行、再開発会社施行、都市再生機構施行）
事業期間		約5年（土地買収から工事完了まで）	約4～5年（計画・設計から工事完了まで） ※都市計画決定の手続きを要する場合は約5～6年	約6年（都市計画手続き等から工事完了まで）
		・土地の買収に時間がかかる可能性はあるが、買収後は地権者が単独となるため、迅速な事業実施が可能となる。	・個人施行及び区画整理会社施行の場合は、都市計画決定が不要であり、迅速な事業実施が可能である。 ※ただし、区画整理会社施行の場合は、事業計画・換地計画の縦覧手続きが必要となる。 ・地方公共団体施行の場合、都市計画決定や審議会の開催、事業計画・換地計画の縦覧等が必要であり、個人施行よりも事業期間は長くなる。	・事業の施行に都市計画決定が必要であり、他の事業手法に比べると、その手続き期間分だけ時間がかかる。
特徴		・開発区域ごとの開発者が単独となるため、早急な意思決定が可能となる等、スムーズな事業推進を図ることができる。	・土地については、全体で計画的なまちづくりを推進することが可能である。 ・施行者に応じて、多様な方法が検討できる。	・土地及び建物について、全体で計画的なまちづくりを推進することが可能である。 ・施行者に応じて、多様な方法が検討できる。
		・あくまで土地の整備を行う手法であるため、建物を整備する事業者を別途確保する必要がある。 ・開発区域ごとで開発者が異なる場合、統一感のあるエリア形成が図られない可能性がある。	・土地の位置・形状等の変更や減歩が生じるため、地権者の理解が必要となる。 ・あくまで土地の整備を行う手法であるため、建物を整備する事業者を別途確保する必要がある。 ・事業計画の内容によっては、市から補助金を支出する必要があり、一定の公費負担が必要となる。	・土地や建物を共同で所有することになるため、事業参画者の理解が必要となる。 ・他の事業手法に比べると、合意形成が必要となる手続きが多く、時間が必要となる。 ・建物の共用部分に対する補助制度を活用する場合、市から補助金を支出する必要があり、一定の公費負担が必要となる。

整備手法の検討にあたっては、土地と建物を切り分けて整備を行うのか、誰が主体となって事業を推進していくのか等、事業の具体的な要件を整理していく必要がある。そのため、東口再整備事業で適用する整備手法については、地権者の将来的な土地活用の意向やデベロッパーの進出意欲、社会経済情勢の変化、市の財政運営への影響等を踏まえるなか、最終的な決定を行う。

(4) 概算事業費の考え方

- ・土地利用ゾーニング・アクセス動線(案)の3つの案のうち、最も優位性が高いと考える「第1案 広場中心案」の整備イメージ図を基に概算事業費を算定するとともに、行政の整備が期待される主な導入機能の概算事業費についても整理する。

1) 概算事業費

導入機能		金額	備考
①	複合商業機能 (複合商業エリア)	約 100 億円	類似した他市事例を基に算定 * 駐車場 (④交通結節機能) を含む
②	ワークプレイス機能 (企業誘致エリア)	約 140 億円	類似した他市事例を基に算定
③	広場 (憩い・交流) 機能	約 1 億円	国土交通省土木工事標準積算基準書 (一般財団法人 建設物価調査会) 等を基に算定
④ 交通 結節 機能	ロータリー	約 7 億円	類似した他市事例を基に算定 * 既存のロータリー・広場の解体費を含む
	駐輪場	約 3 億円	建築工事の標準施工単価 (建築コスト情報 [一般財団法人 建設物価調査会]) 等を基に算定 * 既存の駐輪場の解体費を含む
	周辺道路	約 5 億円	国土交通省土木工事標準積算基準書 (一般財団法人 建設物価調査会) 等を基に算定 * 既存の道路の解体費を含む
⑤ 東西 ア ク セ ス 機 能	自由通路等の整備	約 25 億円	類似した他市事例を基に算定 * 第4回委員会で提示した概算工事費 (約 20~25 億円) の最大値を採用
	地下道改修・撤去	約 4 億円	類似した他市事例を基に算定 * 第4回委員会で提示した概算工事費 (約 2~3 億円) の最大値を採用するとともに、一部の撤去費を追加
	ペDESTリアンデッキの整備	約 20 億円	類似した他市事例を基に算定 * 第4回委員会で提示した概算工事費 (約 15~20 億円) の最大値を採用
合計		約 305 億円	

- ・今後の物価変動により、事業費が変更となる可能性がある。
- ・整備内容 (規模等) の詳細な検討により、事業費が変更となる可能性がある。
- ・特に、複合商業機能やワークプレイス機能については、民間事業者の取組状況により、大幅に変動する可能性がある。
- ・施工工程により、ロータリーなどの仮設費が変更となる可能性がある。

[上記以外に想定される項目]
架線柱等移設費、宅地整地費、地下埋設物撤去費、土壌汚染対策費、用地買収費 (A: 開発行為の場合) 等

2) 行政の整備が期待される主な導入機能の概算事業費

- ・(2) で整理した行政 [守山市] の整備が期待される主な導入機能について、国の交付金 (都市構造再編集集中支援事業等) や起債などの財源を併せて、整理する。

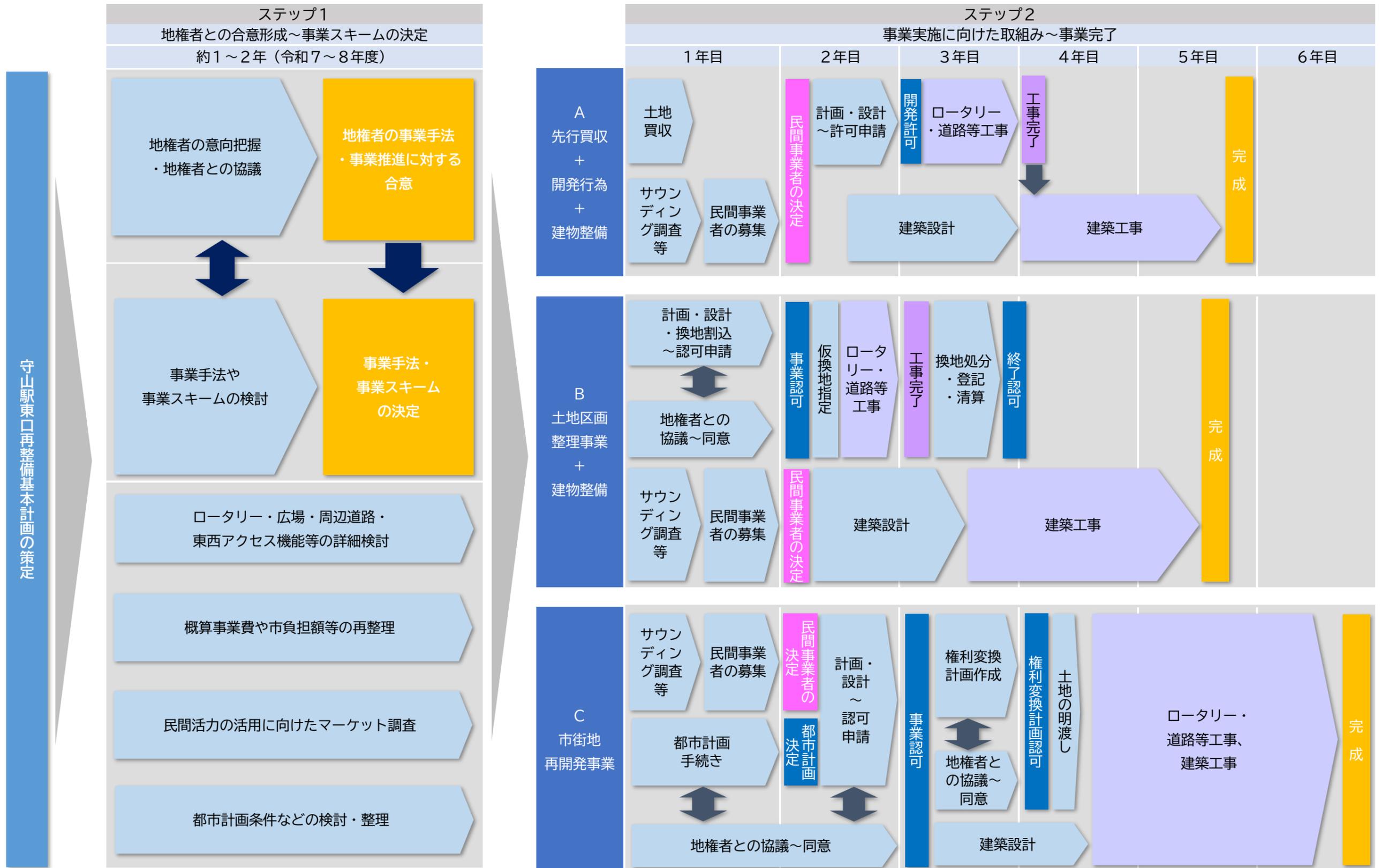
導入機能	金額	国費	市費		
			起債	一般財源	
③ 広場 (憩い・交流) 機能	約 1 億円	約 0.5 億円	約 0.4 億円	約 0.1 億円	
④ 交通 結節 機能	ロータリー	約 7 億円	約 3.5 億円	約 3.1 億円	約 0.4 億円
	駐輪場	約 3 億円	約 1.5 億円	約 1.3 億円	約 0.2 億円
	周辺道路	約 5 億円	約 2.5 億円	約 2.2 億円	約 0.3 億円
⑤ 東西 ア ク セ ス 機 能	自由通路等の整備 (※)	約 25 億円	約 2.5 億円	約 17.2 億円	約 5.3 億円
	地下道の改修・撤去	約 4 億円	約 2 億円	約 1.8 億円	約 0.2 億円
	ペDESTリアンデッキの整備 (※)	約 20 億円	約 10 億円	約 9 億円	約 1 億円
合計	約 65 億円	約 22.5 億円	約 35 億円	約 7.5 億円	

- ・整備手法に応じて、用地買収や都市再生区画整理事業交付金、市街地再開発補助金等が必要となる可能性がある。

※「自由通路等の整備」及び「ペDESTリアンデッキの整備」については、行政の全額負担としているが、民間開発と合わせて実施する場合等、今後の協議により、費用負担が変更となる可能性がある。

(5) 今後のスケジュール

- ・守山駅東口再整備基本計画の策定後の取り組みや流れを整理する。
- ・まずは、【ステップ1】として、地権者の事業推進に対する合意を得て、事業手法・事業スキームを決定する。あわせて、ロータリーや広場等の詳細な検討等を行う。
- ・その後、【ステップ2】として、確定した事業手法・事業スキームに基づき、事業を実施する。



※上記は、あくまで基本的なスケジュールであり、地権者及び関係者との協議・調整や工事施工条件による制約等によって変動する可能性がある。 7

(6) 今後の取り組みについて

- ・事業の実現に向けて今後取り組んでいく必要がある主な項目について整理する。

●地権者の合意形成と事業手法・事業スキームの決定

- ・実現に向けては、地権者の事業推進に対する合意を得る必要がある。
- ・そのため、まずは地権者の意向を把握しながら、意向を踏まえた事業手法や事業スキームの検討を行い、地権者と協議を重ねて、地権者の合意が得られる事業手法・事業スキームをまとめていく必要がある。

●詳細な整備計画の検討

- ・基本計画では、導入機能や土地利用ゾーニング等の整理を行ったが、特に広場やロータリー、周辺道路（4車線道路、一方通行道路）、東西アクセス機能（自由通路等の整備や東口ペDESTリアンデッキ）については、費用負担や周辺への影響（渋滞や既存店舗の運営等）などを踏まえるなか、具体的な計画の検討を行う必要がある。
- ・検討にあたっては、利活用しやすい空間づくりに向けて、実際に施設を利活用する市民・地域住民や交通事業者等の意見を聞き、適切に反映させる必要がある。
- ・また、複合商業エリアや企業誘致エリアでの建物も含めて、エリア全体で一体感のある良好な空間・景観形成を図る必要がある。

●事業費の精査や官民の役割分担の検討

- ・各導入機能については詳細な検討を進めていくなかで、事業費についても精査を行う必要がある。
- ・整備にかかる主体や費用負担が官民にまたがる部分については、守山市と民間事業者等でしっかりと協議を行っていく必要がある。

●民間活力導入に向けた検討

- ・民間活力の活用に向けたマーケット調査などにより、複合商業機能やワークプレイス機能について導入可能性を把握し、実現の見通しを立てる必要がある。

●都市計画条件の検討

- ・土地利用ゾーニング等の実施に向けては、それぞれのエリアにおける用途地域や容積率、建蔽率等のあり方を検討し、都市計画決定（もしくは、変更）を行う必要がある。
- ・また、建築物などの用途や形態・意匠等に関する規制・誘導方策を行う場合には、地区計画制度等を活用することも検討する。

●管理運営体制の検討

- ・公共施設や建築物等の施設の運営・維持管理には、『行政』と『民間』、『地域』の3者が連携しながら取り組んでいく必要がある。
- ・そのため、『行政』と『民間』、『地域』の3者による守山駅東口の憩いと賑わいの創出につながるまちづくり活動（エアーマネジメント活動）の推進に向けた取り組みを検討する。