

土地利用調査特別委員会行政視察報告

藤枝市議会 土地利用調査特別委員会

- 【視 察 日】 平成23年11月1日（火）～2日（水）
- 【視 察 委 員】 萩原麻夫委員長、臼井郁夫副委員長、大石信生委員、小林和彦委員、天野正孝委員、向島春江委員、遠藤孝委員、植田裕明委員、館正義委員
- 【視 察 先】 群馬県藤岡市、茨城県桜川市
- 【調 査 事 項】 藤岡市：藤岡IC周辺地域整備構想の取り組みについて
桜川市：桜川筑西IC周辺都市整備構想の取り組みについて

■ 藤岡IC周辺地域整備構想の取り組みについて ～ （藤岡市）

① 構想策定までの経緯と目的

当地は、関越自動車道と上信越自動車道結節する地点として優れた交通の利便性を生かした新たな企業等の誘致に取り組んでいる。1990年代から群馬県と市の行政計画に広域交通結節点にある立地を活かして産業流通機能等による有効な土地利用を図る地域として位置づけ、平成6年10月に作成された県の「前橋・高崎地方拠点都市地域基本計画」の中で「北藤岡駅・藤岡IC周辺地区」の約131haが“首都圏都市機能の多極分散化の一翼を担う”拠点地区に指定され複数の調査と計画策定に取り組んできた。

このような経緯の中で平成11年には、藤岡IC周辺地区のうち北側に隣接する約7.4haの街区に広域交流・集客施設として道の駅「ららん藤岡」をオープンし、広域交流と集客による交通結節点機能の向上を図ってきた。その後、中心市街地の衰退、まちづくり3法の改正等からコンパクトな都市づくりが求められるようになり、「前橋・高崎地方拠点都市地域基本計画」の見直しが行われ、藤岡IC周辺地区を“ハイウェイ立地型集客・産業拠点”として「ららん藤岡」と相乗効果のある人ともものが交流する賑わいのある物流業務施設を配置するとして計画内容に改定された。



それらを受け、市としてもこの有利な地域特性と首都圏方面から群馬県への玄関口に当たる地域として県及び市の発展に資するため県とともに合同で構想策定に取り組んだ。

構想の基本的方向としては、①整備を着実に進めるため、既往の調査・計画の履歴、成果を活用する。②既存施設との相乗効果を図るため「ららん藤岡」の運営の実績、効果等を踏まえること。③社会情勢、法制度等の変化に応じ実現性の高い短期目標、中長

期の土地利用計画を立案する。④地域の発展、土地利用を図るため公共のみでなく民間活力も導入した計画を進める。の4点として整理される。

② 具体的な整備方針

現在のインターをはさんで「ららん藤岡」側の西側エリア(約16ha 内農地は4ha)を短中期の計画として進め、南側エリア(約15ha)を中長期の整備エリアとして位置づけている。

それぞれのエリアの基本的方向は、西側エリアは、重点的都市機能立地誘導ゾーンとしての整備 ①現在「ららん藤岡」に隣接し配置されている高速ターミナルの移転拡充と跡地への特色あるテナントの誘導 ②流通・物流・研究業務施設の立地誘導としており、南側エリアは、中長期での都市機能立地誘導ゾーン ①下り線PAの整備と先行施設と連携した広域交流施設の立地誘導 ②先行立地施設と調和・連動する市民交流、公共施設の整備と立地誘導として

③ 事業具体化への課題

先行施設として効果をあげている「ららん藤岡」について、パークアンドバスライド用駐車場の不足による来客用駐車場の不足、深夜バス利用者へのサービス施設と保安機能の不足、下り線からの進入ができず利用性の不便、現在地域活性化施設として活用している地元農産物直売所の施設機能の不足など既存施設の改善が求められている。また、計画地は市街化調整区域であり、土地利用の実現に向けては市街化区域への変更が必要となることから、土地区画整理手法による市街化編入が最適と考えられるが、企業誘致が前提となる土地利用であることから民間のノウハウを十分に活用した組合施工(業務代行方式)が求められる。

大規模な物流・商業施設等の土地利用を進める上では、大規模地権者が共同で事業を展開する事を想定し街区を構成する必要から従前地権者との協力と共同化が前提となり、区画整理事業化の計画段階から適切な進出企業等の目途が大きな課題となる。

◇ 意見交換

- ・民間へのアプローチと計画における用途は。

民間へのPRは、市のHPや計画の概要等を活用し行っている。用途地域としては、準工業地域と考えている。

- ・県と合同策定したことによるメリットは。また、地場産物の振興と絡めた市街化編入への規制緩和などの可能性は。

委員としては、県は出先のトップが参加してくれた。農政部局からのアドバイスとしては可能性等を示唆していただき参考となった。市街化編入等の土地利用については、人との広域交流を目ざし流通・商業系を考えていることから地場産物の振興だけとは行かないことから難しいと考える。



・民間活力の導入を検討しているがターゲットとは。

区画整理を想定した場合、住宅系での官施工は難しいと考える。商業系のデベロッパーの協力を期待している。

・住民のコンセンサスを得ていく上でどのような取り組みをしているか。

民間主導による区画整理等を想定していることから、事業者の目途が付かないと住民への説明もできない。事業具体化の目途が出てきたところで行うことになると思う。

・住民の意向はどうか。

大方の意見は開発ありきである。地権者の意見としては、良い感触である。

・先行施設の駐車不足など、待ったなしの土地利用に対し、なかなか具現化できない歯がゆさの中、時間的問題、見通しはどうか。

構想の具体化に向けては、短中期、中長期の位置づけをし取り組んでいる。その間、地域住民に対しても何ら規制もないし、期限もない。一方で現在の賑わいを活用できていない部分が多い。しかし、官だけの力では具体化は難しいので民の力、ノウハウを期待したい。

・西側ゾーンは物流企業を想定しているが、必要とする要素は何か。

建前は物流としているが、「ららん藤岡」と連動した商業施設を期待している。経由地でなく目的地としての賑わいを創出したい。

・道路等のインフラ整備と土地の開発整備とどちらが有効と考えるか。

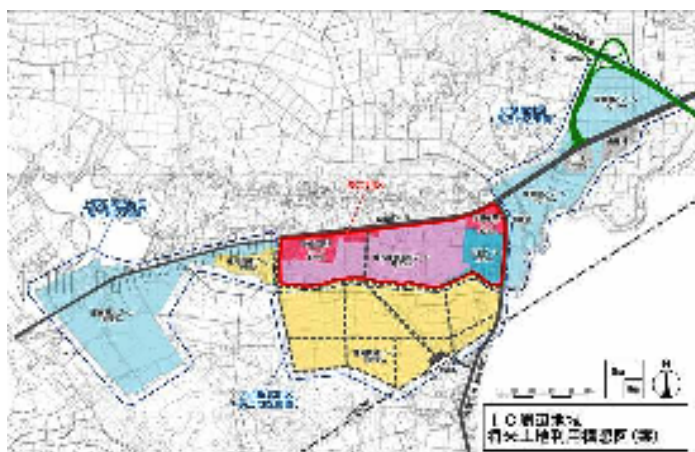
手法はいろいろあると思うが、同時進行がベストであると思う。

■ 桜川筑西 IC 周辺都市整備構想の取り組みについて ～ (桜川市)

① 構想策定までの経緯と目的

平成20年4月に群馬県高崎市と茨城県ひたちなか市を結ぶ北関東自動車道の桜川筑西 IC が開設されたことを受け、IC のインパクトを活用したまちづくりを進めることで市域全体の発展に繋げていくため、IC 周辺の地域振興に向けた総合的な方針となる構想策定を行った。

IC 整備後の構想策定であり取り組みへの遅れもあったが、現在、桜川市の状況は、人口の減、農業産出額の減、製造品出荷額の減、商業販売額の減に加え、地価の下落も続いておりあらゆる分野で衰退の傾向が見受けられることから、①「IC を活用した産業の振興」 ②「産業振興を具現化するための土地利用転換」 ③「土地活用を図ることによる地域の活性と都市経営の安定化」を期待している。



構想策定の段階では、できるだけ多くの主体が検討に参加できるよう、まちづくりの専門家(学識経験者、建築士等)及び産業界、市民の代表となる市議会議員など関係機関とも横断的に協議が諮られるよう配慮し、平成20年の8月に専門委員会を立ち上げ検討を進めた。

② 構想の概要とこれまでの取り組み

構想の基本方針は、周辺と都市とのアクセス利便性が図られたことからICを活用して積極的にヒト・モノを呼び込む施策を展開し、呼び込んだヒト・モノを地域に循環させて地域の活性化を図る施策の取り組みを進めるとしている。施策を展開する上での方向性は、①交通利便性を活用した新たな企業の進出、物流拠点の整備、自動車利用型の広域対応商業施設の誘致などによる「新たな産業や企業立地の促進」 ②ヒトを呼び込むことによる農業の活用と地場産品活用による振興策の検討、既存の観光資源やイベントによる誘客、観光客の誘導による自転車による地域内循環など「既存資源や産業の活用による交流人口の誘導」 ③地域の魅力と情報発信を進める上での「新たな交流機能の導入検討」 ④産業・観光面における「広域との連携の検討」による4本建てとしている。また、施策を実現していくためには、土地利用との一体的取り組みが求められることから将来的なことも踏まえた広めの土地利用方針、利用区分によるゾーン分け、新設道路については、具体的な土地利用が望める段階ごと順次着手することなどオーダーメイド型の都市計画を想定しており、柔軟な土地利用が可能となるような土地利用方針を図るとしている。

結果から、構想で位置づけている計画区域は、約150haと広範な区域となっている。

その内、22年4月には、ICから西に約700mに位置する約35haの区域を従来からの工業専用区域から準工業地域と工業地域に用途変更を行い工業施設のみでなく商業施設誘致促進が図られる土地利用変更に取り組んでいる。



② 実現に向けての課題

構想策定及び都市計画の見直しから約2年半が経過し、これまでに複数の大規模商業施設の出店等の問い合わせはあるものの未だに進出企業はゼロである。企業立地を進める上で厳しい財政状況のなか、新たな公共投資はできず進出企業の具体化に伴っての「オーダーメイド型都市計画」の方針を位置づけているが、企業側もリーマンショック以来、東日本大震災による影響、為替相場の不安定感等、新たな投資への意欲低迷も伺われており、それへの限界も感じている。

事業の進捗に苦慮しているが、引き続き関係機関、住民の理解と協力を求めつつ具体化に向け情報発信をしていく。

◇ 意見交換

- ・幅広い合意形成を図る上で県との協議はどうであったか。

構想策定は市の考えとして作成した。その段階での県との協議はなかったが、用途変更の都市計画決定の際には、多少説明を要したがそんなに抵抗はなかった。

- ・今後の土地利用を進める上で農振の除外などの見通しは。

ハードルは高い。国道沿線は可能性としてある程度は考えられるが、住宅ゾーンでの転用は、公共施設等も配置する中での区画整理手法等を検討する必要もある。

- ・進出企業の具体化がはかられない要因は。

進出しようとする企業も新たなリスクに対する警戒感がある。進出を具体化する段階で企業も先行きの見通しが立てにくい状況もあり、投資効果が目で見えるような数値化が図られればと考える。

- ・構想策定のプロセスで地権者の意見反映はどのようであったか。

策定に当たっては、多くの市民の参加を検討したが、現実には難しかった。結果から民間事業者の代表による参加と議員の参加、合わせてパブリックコメントの実施で補うこととした。ただし、用途変更の実施については、地元住民からの要望もあり実現できた。