

土地区画整理事業
市街地再開発事業

ほうふえき 防府駅てんじんぐち地区

土地区画整理と再開発の一体的施行による駅周辺の都市再生



写真 防府駅周辺の状況

事業の各段階のポイント

計画策定時のポイント

～一体的施行により、先進的な都市型生活の実践を目指して～

防府市では、立体交差事業を契機として駅南北の土地区画整理事業が計画され、その最終段階として、旧来の中心市街地である駅北地区の開発に着手した。しかしながら、旧中心市街地であるため、小宅地や筆界未定地があり、区画整理事業だけでは、有効な土地利用を図ることができなかった。そこで、組合施行による第1種市街地再開発事業と一体的に施行することとなった。再開発事業の構想が持ち上がるやいなや、地元では「未来を考える会」が発足、勉強会がスタートした。また、一度事業が頓挫した後も、リーダーの交代はあったが、「まちづくり協議会」として話し合いや勉強会が継続された。

本事業は『アーバン・プレイス～都市型生活を先進的に実践できる場～』のコンセプトを掲げ、中心市街地の再構築を行う先導的事业、駅周辺のポテンシャルを駅北へ送るポンプ機能を果たす事業、商業の集積地から生活の拠点へと脱皮するための事業として、大きな期待が寄せられた。

事業実施期間中のポイント

事業コストの縮減のため、建物を低層と高層に分棟化し、高層棟も低層階と高層階のそれぞれに異なる構造を採用、工事費の縮減に努めた。また、設計や工事だけでなく、完成後のビル管理に至るまで、すべてプロポーザル方式を採用し、参加企業からも積極的に意見や提案を求めた。

周辺地区へまちづくりの波及効果が及ぶよう、積極的に工事説明会や工事見学会を開催するとともに、組合、参加企業のほか、一般市民にも参加を求め、さまざまな企画やイベントを行った。周知活動により、事業コストを縮減するための取り組みは、関係権利者にも理解されることとなり、自らが工事期間中の補償費の縮減を申し出るなど、思わぬ効果をもたらした。

事業完了後のポイント

昭和54年にスタートした防府駅付近連続立体交差事業、駅南北の土地区画整理事業など、新しい都市基盤を整備するための一連の取り組みにより、新たな街並みが形成され、新たな公共公益サービス、都心居住を先導する住宅についても、市民から高い評価を受けている。

(注)事業の各段階のポイントは、各事業関係者より情報提供いただいた内容を取りまとめたものです。

事業の位置づけや背景

防府駅周辺では都市基盤が集中して整備されており、山口県中部中核都市圏構想・基本計画の中で「高次な都市機能の集積が期待される地区」として位置づけられている。

これらの整備効果や交通結節点という立地条件、さらには公有の低未利用地を最大限に活用した、街なかへの導入が望まれる公益的施設、都心居住を先導する住宅、商業地区の魅力向上させる店舗、駅前立地を活かしたオフィスや広場等のオープンスペースの整備により、中心市街地における回遊性の向上、賑わいの創出を図る市街地再開発事業が計画された。

地区等の問題点・課題

当地区は、JR山陽線防府駅の北口駅前という中心市街地の中でも極めて枢要な立地にあり、鉄道が開通して以降、大正、昭和と百年あまりにわたり中心商店街として繁栄してきた。昭和48年から踏切がないまちづくりを目指して、連続立体交差事業や土地区画整理事業により都市基盤の整備を進めてきたが、地区内には未利用地が多く、土地利用も低層かつ低密度で、街としての魅力に欠けていたことから、早期整備が強く望まれていた。

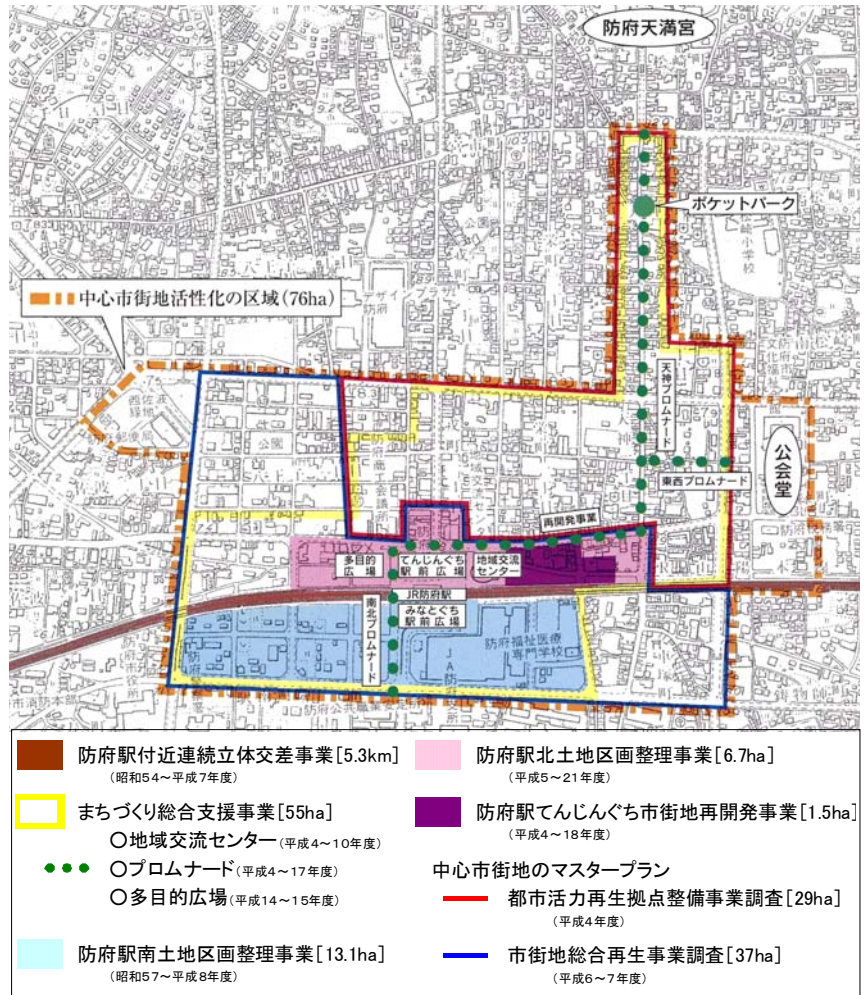


図 事業位置図

事業の目標・整備方針

【事業の目標】

「まちの顔」となるべき施設の整備を目指して、区画整理事業と一体的に施行した再開発事業の実施。

【整備方針】

- ①「一体的施行」を活用した中心市街地の再生
- ②保留床面積を抑えて事業費を圧縮
- ③公益施設の導入、補助制度を活用して事業の採算性を確保

事業内容

連続立体交差事業によって生じた遊休地を含んだ区域において「防府駅北土地区画整理事業」と「防府駅てんじんぐち第1種市街地再開発事業」を一体的に実施。

事業経緯

平成4年度	駅北東街区市街地再開発基本計画作成
平成5年6月	駅北東街区市街地再開発準備組合設立
平成5年度	駅北東街区市街地再開発推進計画作成
平成6年度	駅北東街区再開発基本構想作成
平成8年度	駅北東街区再開発事業計画素案作成
平成9年度	駅北東街区再開発再構築基本案作成
平成11年3月	準備組合を解散・まちづくり協議会を設立
平成11年度	防府市中心市街地活性化基本計画策定
平成12年度	防府駅北東街区市街地再開発事業計画策定
〃	防府商業タウンマネジメント基本計画策定事業
〃	防府市都市圏調査(地域振興整備公団)
平成13年3月	防府駅北B街区再開発推進協議会設立

事業計画諸元

- 事業名：防府駅てんじんぐち市街地再開発事業
- 事業主体：防府駅てんじんぐち市街地再開発組合
- 位置：防府市栄町1丁目及び天神1丁目
- 総事業費：約54億円
- 事業概要：
 - 事業区域：1.5ha
 - 用途：公益(図書館/多目的ホール/地域協働支援センター/市民活動支援センター)・商業・住宅・駐車場等
 - 敷地面積：約10,119m² 建築面積：約7,506m²
 - 建ぺい率：約74.2% 延床面積：約25,804m²
 - 容積率：約238% 階数：14階

【関連事業】(一体的施行)

- 事業名：防府駅北土地区画整理事業
- 事業主体：防府市
- 総事業費：約94億円
- 施行面積：6.7ha

平成14年10月	市街地再開発事業等都市計画決定
〃	防府駅てんじんぐち市街地再開発準備組合設立
平成16年2月	組合設立(事業計画)認可
〃	防府駅てんじんぐち市街地再開発組合設立
平成16年8月	事業計画(第1回変更)認可
平成16年10月	権利変換計画認可
平成16年12月	施設建築物着工
平成18年5月	事業計画(第2回変更)認可
〃	管理規約認可
平成18年6月	施設建築物竣工・工事完了公告
平成19年4月	組合解散認可

事業効果

- 約5,287㎡であった本地区の床面積が約25,800㎡に拡大し、土地の高度利用が促進される。
- 商業・公共施設の集積により、高度で多様な都市機能の強化が図られる。
[図書館利用者数の変化]
平成17年 106,142人 → 平成19年 138,534人
(※平成18年11月に移転)
- 都市居住を先導する住宅の供給など、中心市街地の活性化に寄与。



写真 防府市立防府図書館



写真 再開発地区でのイベント

事業実施段階における工夫

■再開発事業区の設定による一体的施行

1. 導入の経緯

この地区は、防府の中心市街地であったため、不整形な小宅地が多く、一部筆界未定地もあり、土地区画整理事業だけでは有効な土地利用が図れなかった。

2. 導入にあたって

土地区画整理事業ですでに照応の原則に基づく仮換地案が提示されていたことから、申し出換地や短冊換地といった一体的施行ならではの手続きについて再度の説明と理解を求める必要があった。

3. 一体的施行の効果、課題

土地区画整理事業で移転補償費が支払われたので、再開発事業の事業費を少なくすることができた。また、権利者の中には、区画整理の移転補償費により保留床の一部を買い増した事例もあった。

一方で、当初に比べ再開発事業の計画が遅れたことから、区画整理事業区域の移転について事業スケジュールの組み替えが必要となった。



写真 ルルスス敷地内広場

■指定容積率の変更

～“身の丈に合った”低容積型のまちづくり事業～

当初、百貨店を誘致して、中心市街地の活性化の起爆剤とする計画でスタートしたが、誘致がかなわず頓挫
 <当初 約274億円(容積率 500%)>



公益施設の導入、都心居住の促進、テナントミックスによる魅力向上、都市的空間・景観の形成など、地元のニーズと立地の特性を踏まえた計画に切り替え。

保留床は確実に処分できる規模とし、当初の約274億円の事業規模を約1/5程度に圧縮。

<リスタート 約54.2億円(容積率 238%)>

保留床面積を抑えて、事業費を圧縮

■地域の活力、官民協働による事業推進

1. 民間主導で(株)周防夢座を立ち上げることとなった経緯

核店舗の誘致が困難なことを理解した商業者に「新しい商業施設づくりは自分たちの手で」という機運が高まり、やがて地元企業や市民から出資を募る活動を誘発した。

その結果、(株)周防夢座というまちづくり会社設立が実現した。

その他、先導型再開発緊急促進事業費補助、景観形成事業推進費も活用した。

【ルルスス防府】

- ・住宅(57戸)・商業施設
- ・公共公益施設
(図書館/多目的ホール/地域協働支援センター
市民活動支援センター/駐車場 [229台])

【再開発ビル】



商業施設：権利者と(株)周防夢座
 公共公益施設：防府市と防府地域振興(株)
 住宅床：権利者と住宅供給公社
 駐車場等：防府地域振興(株)

多様な主体が力を結集して事業を推進。