

東岸和田駅東地区防災街区整備事業について

はじめに

1. 地区の概況と事業の経緯
 2. 事業の特徴と推進上のポイント
 3. 整備効果等
- おわりに

村上 顕 生

はじめに

この度、高山賞の受賞対象となった国土交通省都市局第1号の防災街区整備事業である「東岸和田駅東地区防災街区整備事業」の概要を紹介させていただきます。

当事業は、平成5年に市街地再開発事業の都市計画決定後、出店予定の核テナントの撤退により長期にわたって事業停滞しましたが、平成17年に入り、民間デベロッパーから受けた事業提案を「事業化の最後の機会」と捉え、防災街区整備事業の特徴である全員同意によらない土地権利変換手法を活用し、地域の床需要に応じた身の丈の再開発を目指すことになりました。

1. 地区の概況と事業の経緯

1-1 地区の概況

岸和田市は大阪市から約25kmの距離にあり、「だんじり」のまちとして知られる泉州地域の中核都市です。

当地区は、大阪都心部と関西国際空港を繋ぐJR阪和線の快速停車駅・東岸和田駅の東側駅前という立地にもかかわらず駅前広場や道路、下水道などの都市基盤が未整備で、未接道や不整形な土地が散在し、老朽木造家屋が密集する不健全な土地利用がされている状態でした。そのため、当地区において再開発を推進することにより、都市基盤の整備ならびに駅

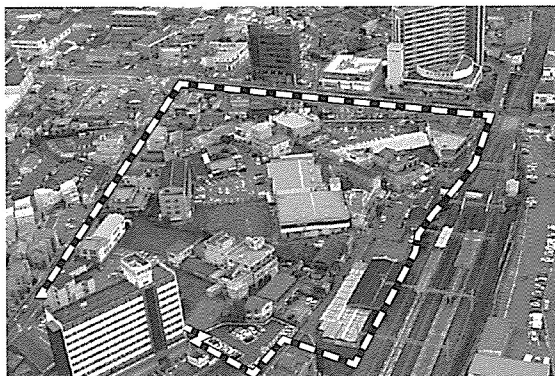


写真1 従前の状況

前にふさわしい商業や都市交流ゾーンの形成が求められていました。

1-2 事業の経過

関西国際空港の開港が期待される中、昭和63年に市街地再開発準備組合が設立、平成5年には第一種市街地再開発事業の都市計画が決定されましたが、翌年、出店協議を進めていた百貨店から出店しない申出を受け、バブル経済の崩壊後、地域の床需要が大幅に減退する中、新たな事業スキームが構築できませんでした。さらに、事業協力者が平成17年8月に撤退することになり、事務局員の撤収や資金調達が厳しくなる等、準備組合活動が継続できず、事業化を断念せざるを得ない状況になりました。

その様な時、民間デベロッパーから、「事業用定期借地による商業施設開発と分譲マンション開発」という事業提案を受けました。市街地再開発事業では事業用定期借地用地の集約には全員同意が必要であるが、都市計画決定時点から事業推進に反対されている地権者がいる中では、全員同意による権利変換が困難と思われ、デベロッパー提案の実現は困難と考えられました。

準備組合では、この事業提案をなんとか事業化に繋げたい思いをもって、国土交通省、大阪府へ相談したところ、防災街区整備事業による事業化の可能性について示唆を受けました。

平成17年8月末、臨時総会において、防災街区整備事業に切り換えて再開発を進めることについて承認を得、事業計画案の作成とともに地権者との合意形成活動を進めました。

大阪府、岸和田市の最大限のご協力、ご支援をいただき、平成18年1月に都市計画案の縦覧、同年8月に都市計画の変更を受けました。さらに、平成19年2月、大阪府知事から防災街区整備事業組合設立認可を受けました。

その後、権利変換において事業用定期借地用地の

集約に難航するほか、建築工事費の高騰や世界的な金融危機など大きな経済変動に見舞われましたが、事業関係者の熱意と努力により乗り越えることができた平成22年10月、「まちびらき」を迎えるに至りました。

主な事業の経緯は、次のとおりです。

(主な経緯)

- S 63 市街地再開発準備組合の設立
- S 64 事業協力者としてA社を決定
- H 5 第一種市街地再開発事業の都市計画決定
- H 6 百貨店等の核テナント誘致難航・断念
- H17. 7 B社から新たな事業提案を受ける
- H17.11 防災街区整備事業に変更。防災街区整備事業準備組合へ名称変更。
- H18. 1 都市計画案の公告・縦覧
- H18. 6 事業協力者にB社・C社を決定
- H18. 8 防災街区整備事業の都市計画決定
- H18. 8 施行地区の公告・未登記借地権の申告
- H18.11 B社（ファミリーマンション）、D社（シニアマンション）と事業参加協定締結
- H19. 2 防災街区整備事業組合の設立
- H19. 2 D社を参加組合員に決定
- H19. 3 C社・E社共同企業体を特定業務代行者に選定
- H19.11 B社を参加組合員に決定。事業計画の変更認可
- H20. 5 権利変換計画認可
- H21. 2 防災施設建築物の工事着工
- H22. 5 個別利用区内の宅地の整備の完了
- H22. 9 防災施設建築物の工事完了
- H22.10 まちびらき

H23. 3 公共施設工事の完了

H24. 9 事業組合解散認可

2. 事業の特徴と推進上のポイント

2-1 「身の丈にあった再開発」の実現

施行区域約2.9haは、事業用定期借地による商業施設用地としての個別利用区（A街区）、マンション用地（C街区）、従前権利者等の営業継続のための複合用途施設用地（B街区）の3街区で構成しました。

【B街区】街区面積：約0.4ha

駅前広場に面するB街区は、高齢者向け分譲マンション棟と商業公益棟で構成、商業公益棟は、店舗業務施設（郵便局、コンビニ、ペーカリーショップ、美容院ほか）、クリニックモール（5つの診療科と薬局ほか）のほか、東岸和田市民センターが移設され、市民サービス窓口、公民館、図書館機能を有しています。

また、高齢者向け分譲マンションとして100戸を整備し、さらに居宅介護支援事業所、訪問介護事業所、サポートステーションを棟内に併設し、介護支援サービスや生活支援サービス、レストランでの食事サービスが提供されています。

【C街区】街区面積：約0.3ha

ファミリー向け分譲マンションとして130戸を建設しました。

【A街区（個別利用区）】街区面積：約1.0ha

土地へ権利変換し共同して民間事業者が定期借地をさせることを希望する権利者のために個別利用区を設定しました。事業組合は、敷地の整地整序を行い、民間事業者が商業施設を建設・運営しました。



写真2 施行区域

防災街区整備事業へ切り替えることにより、土地土地権利変換と事業用定期借地事業を実現し、過度な保留床処分に頼ることなく「身の丈にあった再開発」を進めることができました。変更前（市街地再開発事業）と比較して、延床面積比で概ね4分の1の規模となりました。

2-2 事業用定期借地事業用地の集約

デベロッパー提案の実現には約1haの定期借地用地の集約が最大の課題でありました。そこで数名の大地権者の事業用資産をもって、定期借地用地を集約することを目論みました。

協議の過程では、地権者との間で地代や個別利用区内の宅地配置等の協議が難航しましたが、地権者の方に買増ししていただくなどもあって、事業用定期借地約1haのうち約9割近くを集約でき、定期借地用地の確保が可能になりました。

本地区の事業推進上の特徴は、この土地土地権利変換と定期借地の組み合わせにあります。事業用定期借地権の設定は、個別利用区内の宅地の整備が完了し、地権者へ引き渡した後、地権者とデベロッパーとの間で事業用定期借地権設定契約の締結ならびに公正証書を作成しました。

当事業における定期借地事業活用のメリットは、施行者の保留床処分リスクが軽減されたこと、さらに事業期間中の大きな経済環境の変動に対して、事業計画、権利変換計画等の制約がなく、民間事業者により自由度のある商業計画の見直しが可能となったことがあげられます。

この際に生じた問題や課題については、『再開発研究』27号（東岸和田駅東地区防災街区整備事業の取り組みと課題について）にまとめていますので、ご参考くださればと思います。

なお、個別利用区内の宅地のうち、権利変換や増土地をされなかった宅地は、保留地として公募により処分しました。

2-3 転出者の代替地造成

地区内には戸建住宅に住む権利者が10名近くおられ、地区外転出先として施行地区に近い立地に岸和田市が先行的に取得していた代替地への移転を希望されました。

特定業務代行者が市有地を取得し造成の上、地権者に分譲しました。価格や宅地配置、地権者の移転スケジュールの調整に大変苦労されましたが、この代替地の造成が地権者との移転交渉を円滑に進めることができる結果となりました。

特に、一部地権者が個別利用区（A街区）の宅地へ住宅用地として権利変換を希望されましたが、地権者からの「個別利用区内の宅地への権利変換の申出」が提出されれば、事業組合はその申出を拒否す

る法的担保はありません。

この代替地造成が、土地土地権利変換と事業用定期借地事業の推進の側面的な支援となりました。

2-4 地権者との協議

前述のとおり、地区内には事業推進に反対の地権者グループがありました。これらの方々に対して事務局長が粘り強く協議され事業組合設立時には、このグループから数名が事業組合理事として参加されることになりました。

これまで事業を推進してこられた理事と新しい理事の数が拮抗する理事構成となりました。毎回の理事会運営は、緊張感のあるものとなり運営する立場としては厳しいものがありましたが、厳しい意見が飛び交う中にも、ご主張や意見を伺いながら理事会運営を進めました。

これらの方々の参加を得た理事会であったことも他の地権者の方々からの事業推進に対して一定のご理解やご協力をいただくことができたものと思います。

2-5 特定業務代行者の参加組員参画

シニアマンションは、資金調達、企画販売、介護サービス提供などそれぞれの役割を担う3社が共同企業体を構成し、参加組員となりました。

しかしながら、リーマンショック後、主に資金調達を担う1社が共同企業体から脱退を表明され、残る2社では資金的な問題から事業継続が困難との見通しが示されました。

事業組合は、特定業務代行者C社に対し参加組員へ参画を要請し、受けていただくことになりました。すでに建築工事が進んでいたことから事業停滞が懸念されましたが、特定業務代行者により難局を乗り越えることができました。

3. 整備効果等

3-1 防災性能の高い、安心、安全なまちづくり

本事業とJR東岸和田駅周辺で行われている道路整備やJR阪和線高架化事業と連動することにより地区の課題であった駅前広場や道路、防災公園、下水道等の都市基盤整備ならびに不燃建築群の建設による街区の不燃化に加え、電線共同溝整備による無電柱化など安全で高質な道路空間整備を図ることができました。

また、日常の買物や通院、行政サービス、文化交流機能が揃った子供から高齢者までの多様な世代の人々が、便利で安全、安心な住まいや暮らしができる防災性能の高いまちが完成しました。

3-2 愛着あるまちづくり…地域住民等との協議

本事業により整備される駅前広場、道路などの公共施設や防災施設建築物に関して、事業組合のほか

岸和田市や周辺自治会、市民協議会等と「景観検討会議」を設け、当地区にふさわしい景観形成について検討しました。特に、駅前広場や道路は秋の祭礼の際に周辺11町の「だんじり」が集結し、地区内でも“パレード”や“やり回し”が繰り広げられることから、道路や駅前広場の整備にあたり市民協議会や祭礼関係者を交え、「だんじり」の安全な運行のための様々な意見を取り入れました。

地域の人々にもまちづくりに参加いただくことで、「愛着」あるまちづくりを進めることができたと考えています。

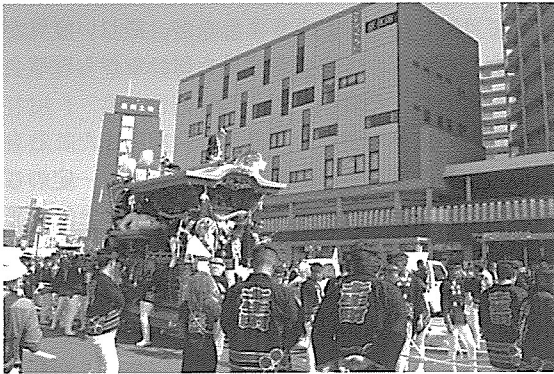


写真3 駅前広場での祭礼の様子

3-3 育てるまちづくりの取り組み

事業組合では、保留地処分が円滑に進んだ結果、その売却益の一部を活用し「防災まちづくり・モニタメント事業」として、防災施設建築物の屋上の一角に太陽光発電設備を設置しました。

再生エネルギー全量買取制度により売電収入を得、地元協議会（周辺自治会や市民協議会、管理組合、大阪府、岸和田市で構成）等が地域の活性化や

防災啓発等のための活動資金として活用できるよう調整を進めています。

今後、当地区のエリアマネジメントを担う組織として期待されています。また、非常時には太陽光パネルで生じた電気を市民センターに設置される非常用コンセントに電力供給を行い、停電時の対応が可能としています。

おわりに

筆者は平成5年から約10年間、姫路市お城本町地区市街地再開発事業に携わり、また、平成17年からは大阪府岸和田市東岸和田駅東地区防災街区整備事業に携わりました。両事業とも組合設立前の段階から清算まで携わることができるという幸運を得ました。

両事業とも理事長、事務局長がリーダーとして熱意と根気を備え、地元の信頼を得た人物です。さらに、行政の強力なバックアップと事業協力者・特定業務代行者の支援、これらが一体的に機能したことが、両事業が完遂された大きな要因と考えています。

特に東岸和田駅東地区は、事業化の方向性が全く見通せない状態から一転、民間デベロッパーの提案を契機に防災街区整備事業に切り換え、新しい事業手法による事業スキームの組み立てや権利調整を手探りで進めました。その間、事業が停滞しかねない幾多の困難を事務局長はじめ組合理事、岸和田市、事業関係企業の皆様のご尽力、ご協力により乗り越え、5年後には無事竣工を迎えることができました。関係者の皆様には、厚く感謝を申し上げる次第です。

今後もこれまでの経験をいかし、地権者の方々とともにまちづくりの一端を担っていきたいと考えています。