

JR亀山駅周辺整備事業 (vol.1)

～魅力とにぎわいある玄関口の再生へ～



JR亀山駅周辺は、明治23年の関西鉄道(亀山～四日市)の営業開始以来、亀山市の玄関口として、鉄道利用者を中心に多くの人に利用されている都市の拠点です。

しかし、近年は商業機能の低下や人口減少によるにぎわいの衰退、また建築物の老朽化や歩行空間の不足による安全性の低下など、都市の拠点として大きな課題に直面しています。

そこで、これらの状況を改善し、皆さんが便利に安心して利用できる都市の拠点へと再生するため、第2次亀山市総合計画(前期基本計画)の戦略プロジェクトに位置付け、整備事業に取り組んでいきます。

※市では、JR亀山駅周辺の再生に向けた取組内容などを、政策特集として隔月ごとにお知らせしていきます。

■ JR 亀山駅周辺の現状

1. 鉄道のまちとしての発展と衰退

JR亀山駅周辺は、明治23年の亀山駅開業以来、駅の発展とともに栄えてきました。しかし、国鉄の分割民営化などを経て鉄道職員が減少し、また車社会の進展により鉄道利用者が減少するなど、鉄道のまちであるにぎわいが縮小しています。



2. 都市機能の低下

JR亀山駅前広場は、朝夕の通勤・通学時間帯を中心に激しい混雑が発生しています。また、歩道などのバリアフリー化の遅れや、一部には道路が狭い箇所があり緊急車両等の通行が困難にあるなど、都市の機能が十分に確保されていない状況にあります。

3. 中心部の空洞化の進行

超高齢社会が進行するなか、JR亀山駅周辺でも高齢化が進み、人口の流出が続いています。また、商業環境もモータリゼーションの進展や商業者の高齢化・後継者不足などにより、時代の多様なニーズへの対応も難しく、店舗数が減少しており、市街地としての空洞化が進んでいます。



4. 建築物の老朽化

JR亀山駅周辺の多くの建築物が耐震化されずに老朽化しています。今後想定される大規模地震の発生時に倒壊の危険性が高い建築物が多くなっています。



■ JR 亀山駅周辺の再生の必要性

JR亀山駅周辺が抱える課題は多く、これらを解決し都市の拠点としての機能を確保することで、皆さんが将来にわたり便利に安心して利用できる市の玄関口として再生することが必要です。



①交通機能の再生

市の玄関口として、多くの人が鉄道を中心に交通機関を利用することから、便利で快適な空間づくりを進め、朝・夕の通勤・通学時の混雑を解消する交通機能の改善が求められています。



②にぎわいの再生

鉄道利用者を中心に多くの人がJR亀山駅周辺を利用する一方で、利用者を対象とした商業機能などは低下しています。この地区を利用する人の利便性を高め、公共交通の拠点であるポテンシャルをにぎわいにつなげることを求められています。

③居住環境の再生

JR亀山駅周辺は、鉄道などの公共交通が充実しているとともに、この周辺には商業施設や公共公益施設が設置されており、非常に便利な地区です。今後、超高齢社会が進行するなか、車を持たずに便利で快適に生活できる居住地として再生することが求められています。

④安全性の確保

建築物の老朽化や駅前広場の道路交通の改善、また歩行空間の確保など、公共交通の拠点であるこの地区の日常の安全性を確保するとともに、災害時への対応を図ることが求められています。



東京大学大学院准教授
村山顕人さん

都市計画を専門とし、亀山市総合計画審議会会長の村山さんのコメント

JR亀山駅周辺は、鉄道、バス、車の交通結節点で、市の玄関口ですが、市街地の更新が進まず、十分な機能を発揮できていません。駅周辺の市街地には、本来は、交通機能に加え、商業、サービス、医療、福祉、文化、教育、防災、居住といった多様な機能が求められます。脱成長時代を迎えた亀山市では、市の適切な場所で人口を維持し、市民の皆さんの生活の質を向上させ、また、さまざまな活動が自然に生まれるような、多様な機能が複合する拠点が必要です。その拠点づくりを交通結節点としてポテンシャルのあるJR亀山駅周辺で取り組んでいくことが必要であると考えます。

■再生に向けたこれまでの取り組み

平成18年に地域住民による「亀山駅周辺まちづくり研究会」の設立以来、地域や権利者などの皆さんと駅周辺の再生に向けた勉強会、亀山「駅」サイティングまつりなど、さまざまな取り組みを行ってきました。平成24年には「亀山駅周辺まちづくり協議会」を設立し、再生に向けた計画づくりを進め、平成26年度に「亀山駅周辺市街地総合再生基本計画」を作成するなど、事業を推進してきました。



亀山「駅」サイティングまつりの様子

年度	地域における取り組み	行政の取り組み
平成11～18年度		御幸・東御幸地区での地籍調査の実施
平成18～23年度	「亀山駅周辺まちづくり研究会」の設立・運営	研究会へのコンサルタント派遣などの支援
平成21～27年度	亀山「駅」サイティングまつりの開催	亀山「駅」サイティングまつりへの協力
平成22年度～	個別ヒアリング、ブロック会議の開催	亀山駅周辺再生検討のための「検討チーム」を庁内に設置し検討
平成23年度	亀山駅周辺まちづくり構想の取りまとめと市への提案	平成24～26年度の実施計画に「亀山駅周辺再生整備計画策定事業」を位置付け
平成24年度～	「亀山駅周辺まちづくり協議会」の設立・運営	「亀山駅周辺まちづくり協議会」への参加と支援
平成25～26年度	亀山駅周辺市街地総合再生基本計画の策定への参画	亀山駅周辺市街地総合再生基本計画の策定
平成27年度	亀山駅周辺まちづくりサロンの開設・運営	・亀山駅周辺地区の現況測量の実施 ・駅前広場、道路などの概略検討
平成28年度	まちづくりサロンで各種相談の実施	・道路などの路線測量の実施 ・建物などの補償算定と調査
平成29年度	「亀山駅周辺地区2ブロック市街地再開発準備会」の設立届書の提出	亀山駅周辺地区再生に向けた都市計画決定に関する協議

■ JR 亀山駅周辺における再生の方向性

JR亀山駅周辺を4つのブロックに分け、駅前広場やブロックを形成する街路の整備を市が行うことで、各ブロックの土地利用の利便性向上を図り、民間などによる開発を促す計画です。

今年度、駅正面の2ブロックにおいて、市の施行による駅前広場や道路整備に着手し、地権者などの権利関係者が行う組合施行による市街地再開発事業を支援します。

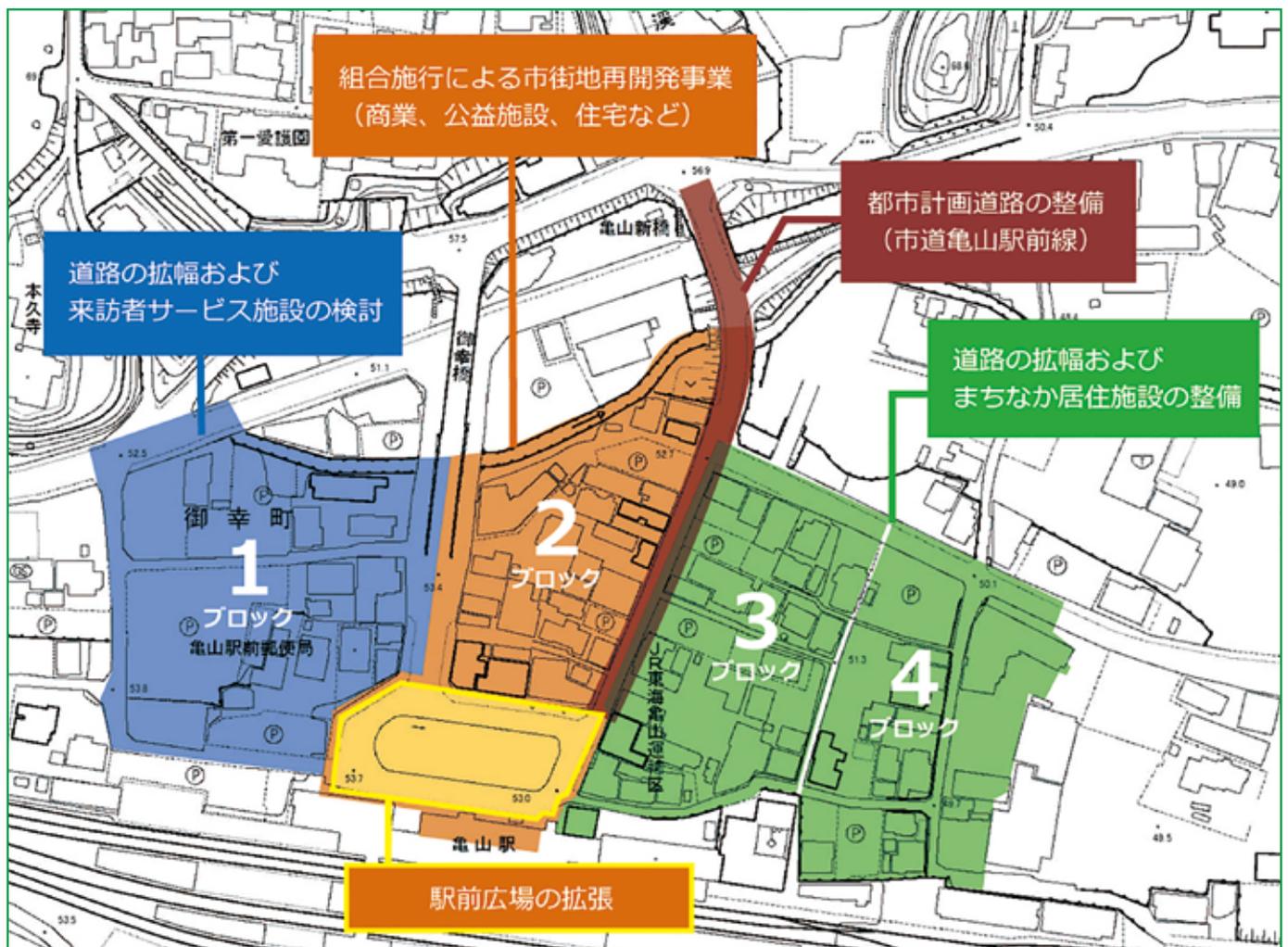


1. JR 亀山駅周辺における事業計画

JR亀山駅周辺の再生に向けて、今後5年間で実施を予定している事業を紹介します。

JR 亀山駅周辺における整備計画（概要）

- 行政が中心となり実施する事業…道路および駅前広場の整備事業など（2ブロック、2道路を主に）
- 地域が中心となり実施する事業…市街地再開発事業など（2ブロックを主に）
- 民間が中心となり実施する事業…優良建築物等整備事業など（1・3・4ブロックを主に）



市街地再開発事業への公共的機能の導入

JR亀山駅周辺のにぎわいの再生に向けて、市では駅正面の2ブロックで実施を予定している市街地再開発事業により整備される再開発ビルに、公共的機能を導入する方針です。

導入する公共的機能は、機能拡充が求められる市立図書館を移転する方向性を固めており、今後、図書館機能に付随する施設を含め、市と施設を所管する市教育委員会でさまざまな協議・検討を進めていきます。



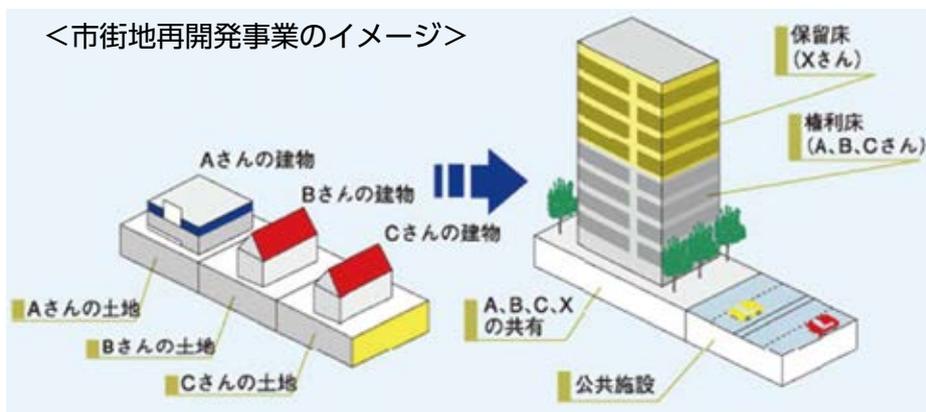
2. JR 亀山駅周辺の再生に向けた市街地の整備手法

市街地の整備手法は、主に市街地再開発事業や土地区画整理事業があげられます。

今年度、新たに着手するJR亀山駅周辺の再生に向けた駅正面の2ブロック(再開発ビル)は、権利関係者が主体の組合施行による、第一種の市街地再開発事業(下表でのオレンジ色着色部)により行う予定です。

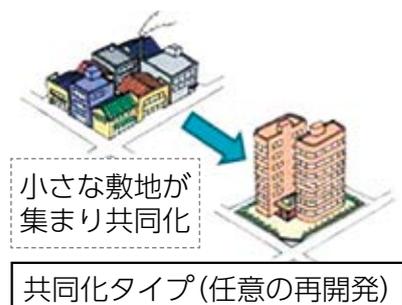
市街地再開発事業・土地区画整理事業

事業の種類		市街地再開発事業		土地区画整理事業
事業の概要		第一種 ＜権利変換方式＞	第二種 ＜管理処分方式(用地買収方式)＞	—
		権利変換手続きにより、従前建物、土地所有者などの権利を再開発ビルの床に関する権利に原則として等価で変換	公共性、緊急性が著しく高い事業で、一旦、施行地区内の建物・土地などを施行者が買収または収用し、買収または収用された者が希望すれば、その対償に代えて再開発ビルの床を与える	宅地の面積は従前に比べ小さくなるものの、道路や公園などが整備され、土地の区画が整うことにより、利用価値の高い宅地が得られる
施行者	個人	○	×	○
	組合	○	×	○
	再開発会社	○	○	○
	地方公共団体	○	○	○
	都市再生機構等	○	○	○
事業の目的		都市再開発法に基づき、共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備などを行うことにより、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		道路、公園などを整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る
事業のしくみ		敷地を共同化し、高度利用することにより、公共施設用地を生み出す。従前の権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる(権利床)。高度利用で新たに生み出された床(保留床)を処分(売却)し事業費に充てる		権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい(減歩)、この土地を道路・公園などに充てるほか、その一部を売却し事業資金の一部に充てる事業



優良建築物等整備事業

優良建築物等整備事業は、市街地の環境改善、良好な市街地住宅の供給などの促進を図るものです。一定割合以上の空地の確保や、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する民間施行の優れた建築物などの整備に対して、共同通行部分や空地等の整備に国などの助成が行われるものです。



おわりに

JR亀山駅周辺の再生に向けた取組状況や整備計画の概要を今回紹介しました。今後も具体的な取り組みなどをお伝えしていきます(市ホームページ[都市計画室のページ]でも紹介)。

また、市民の皆さんのご意見をお聞きする説明会(16ページ参照)やシンポジウムの開催なども計画していますので、ご参加をお願いします。

問合せ先

建設部都市計画室
(☎84-5046)