

# 藤岡 I C 周辺地域整備構想書

## 概要版

---



平成 21 年 3 月

藤岡 I C 周辺地域整備構想検討委員会

# 構想策定の背景と目的

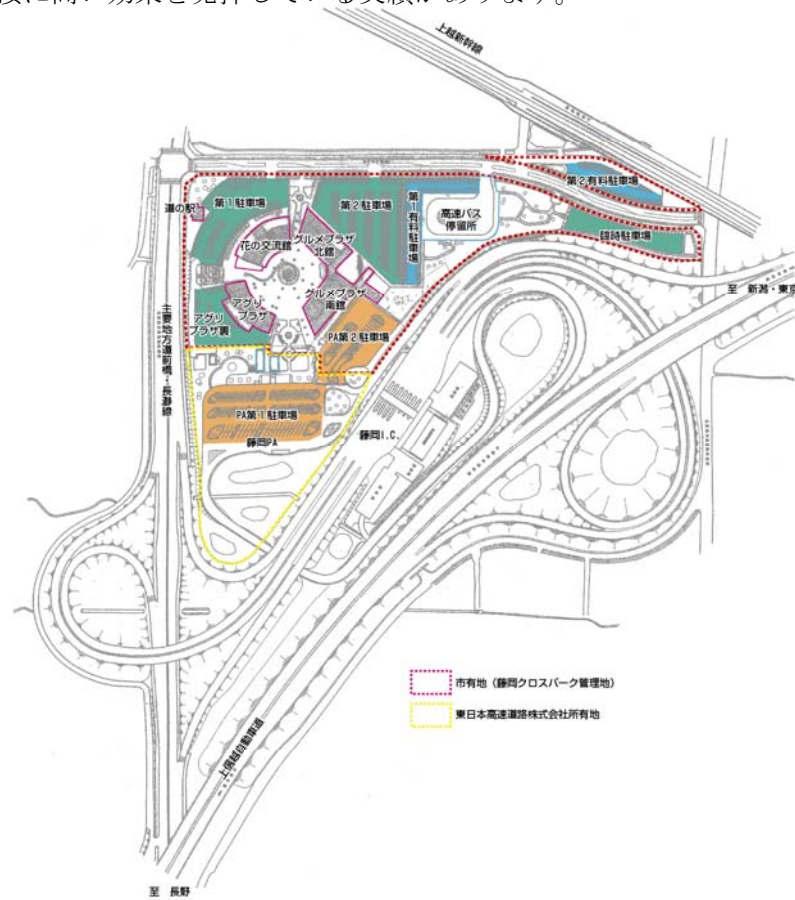
## (1) 構想策定の背景

### <背景-1. 地域整備に係る調査・計画策定の履歴>

当「藤岡 I C 周辺地域」の整備については、1990 年代から県・市の行政計画に、広域交通結節点にある立地条件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位置づけられ、平成 4 年度（1992 年度）調査策定の「関越自動車道藤岡インターチェンジ周辺地域整備基本計画」を基に、「前橋・高崎地方拠点都市地域基本計画（平成 6 年 10 月）」に『北藤岡駅・藤岡 I C 周辺地区』の 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、その後も、当該地域整備に係る複数の調査・計画策定が実施されてきました。

### <背景-2. 広域交流・集客施設と交通結節機能の整備の実績と効果>

『藤岡 I C 周辺地区』の内、I C 北側に隣接する約 7.4ha の街区では、地域の整備に先行して、関越自動車道上り線 P A、P A から利用可能な広域交流・集客施設としての道の駅『ららん藤岡』及び、高速バス停車場並びに利用者駐車場が整備され、『ららん藤岡』が多くの集客を得る等、広域交流・交通結節に高い効果を発揮している実績があります。



### <背景-3. 地域整備・計画的土地利用に係る社会情勢、制度の変化>

地域の地方拠点都市法の拠点地区への位置づけ以降、我が国の経済はバブル崩壊を経た停滞時期が長く、結果として、東京都心から分散する都市機能、都市的土地利用需要も変化し低迷しています。また、地球環境問題意識の高まりと地方都市中心市街地の衰退の進行を受けて、“コンパクトな都市構造”が求められ、“まちづくり 3 法”の改正施行等により、現行市街地外の都市的土地利用には、より高い計画性と実現性が求められることとなりました。

### <背景-4. 当該地域整備に係る上位計画の改定>

このような地域整備の実績と社会経済情勢の変化を踏まえて、「前橋・高崎地方拠点都市地域基本計画」では、藤岡 I C 周辺地区を“ハイウェイ立地型集客・産業拠点”と再定義し、“整備済みのららん藤岡（集客施設）との相乗効果施設（の立地）を検討し、人とものが交流するにぎわいのある物流業務施設を配置する。”との計画改定がなされています。

また、「第 4 次藤岡市総合計画」では、基本計画の「計画的な土地利用の推進」における商業・業務拠点地域の土地利用方針として、“ららん藤岡と相乗効果がある施設の整備を検討し、地域特性を活かした産業交流拠点として、市街化区域編入を図る。”とするとともに、「道路・公共交通網の整備」における施策方針として、“藤岡パーキングエリアの下り線からの利用検討”と“高速バス停車場機能の拡充”を掲げています。

## (2) 構想策定の目的・必要性

藤岡 I C 周辺地域は、広域的な高速自動車道路網の結節点であり、首都圏方面から群馬県への玄関口に当たります。この有利な地域特性を生かし、都市内外の多くの人々が集い交流する「産業交流拠点」として、整備を進め、地域活性化の核となり群馬県及び藤岡市の発展に資するため、県及び市合同により、計画を策定するものです。

本構想策定は、上位計画における地域の位置づけと近年の地域を取り巻く状況の変化を踏まえて、計画的に地域整備を進めるための目標となる計画を検討策定し、もって地域の発展に資するものです。

## (3) 構想策定の基本的方向性

「藤岡 I C 周辺地域整備構想」策定の基本的方向性・性格は、次のように整理することができます。

### <構想策定の基本的方向性>

既往の調査・計画の履歴、成果を踏まえ、活用して…

『ららん藤岡』等の整備と運営の実績と効果を踏まえて…

郊外 I C 周辺土地利用に係る社会情勢・法制度の変化に応じて…

公共による整備だけでなく地域整備に民間活力の導入を図るよう…

藤岡 I C 周辺地域の整備を着実に進展させるための…

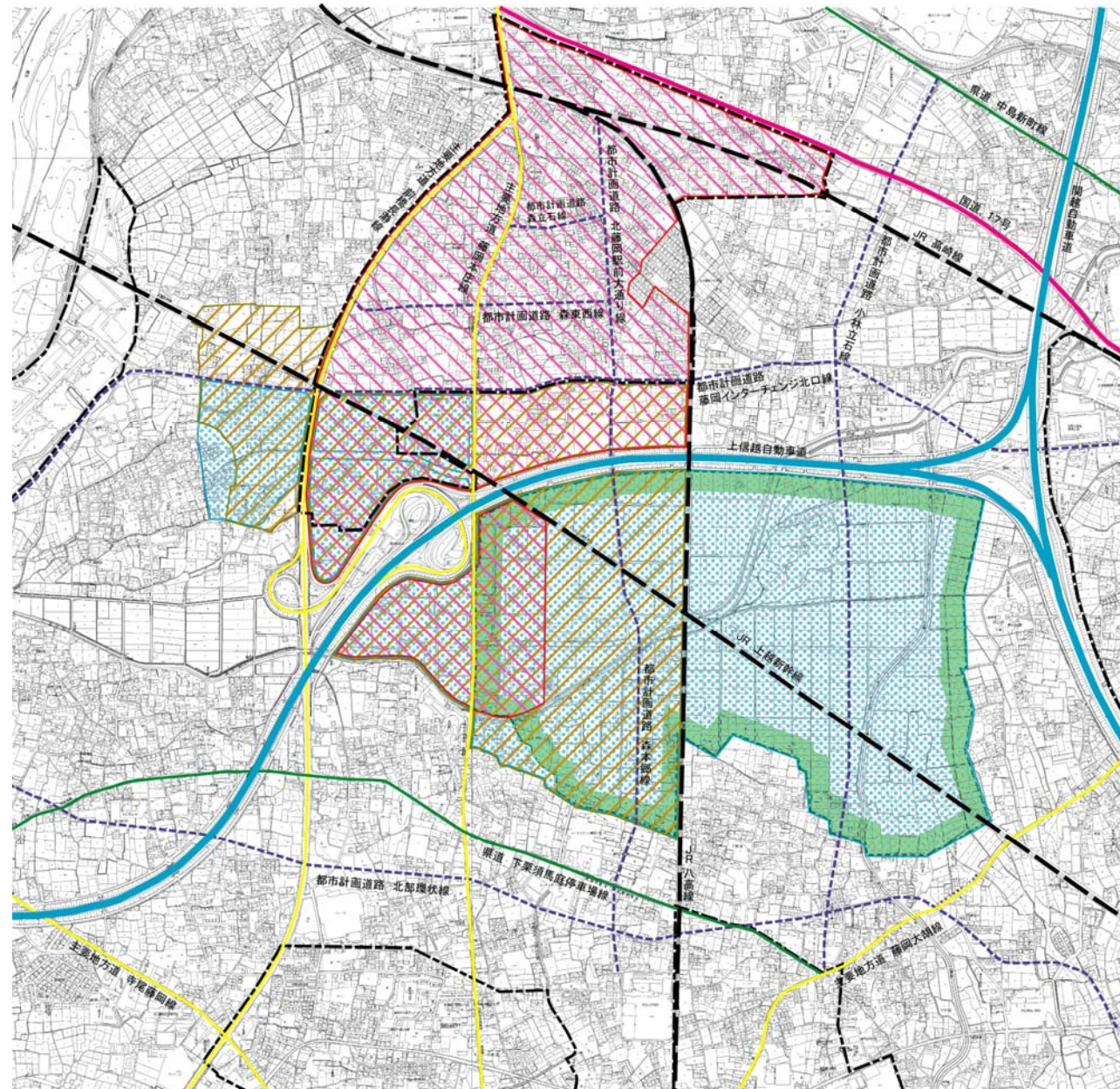
### 段階整備計画 (プログラム)

整備済施設と相乗効果のある施設整備を中心とした…

### 実現性の高い短期整備目標計画と、中長期の土地利用の目標計画を

検討立案し、地域の計画的土地利用と発展に資する。

◆既往調査・計画の計画対象区域

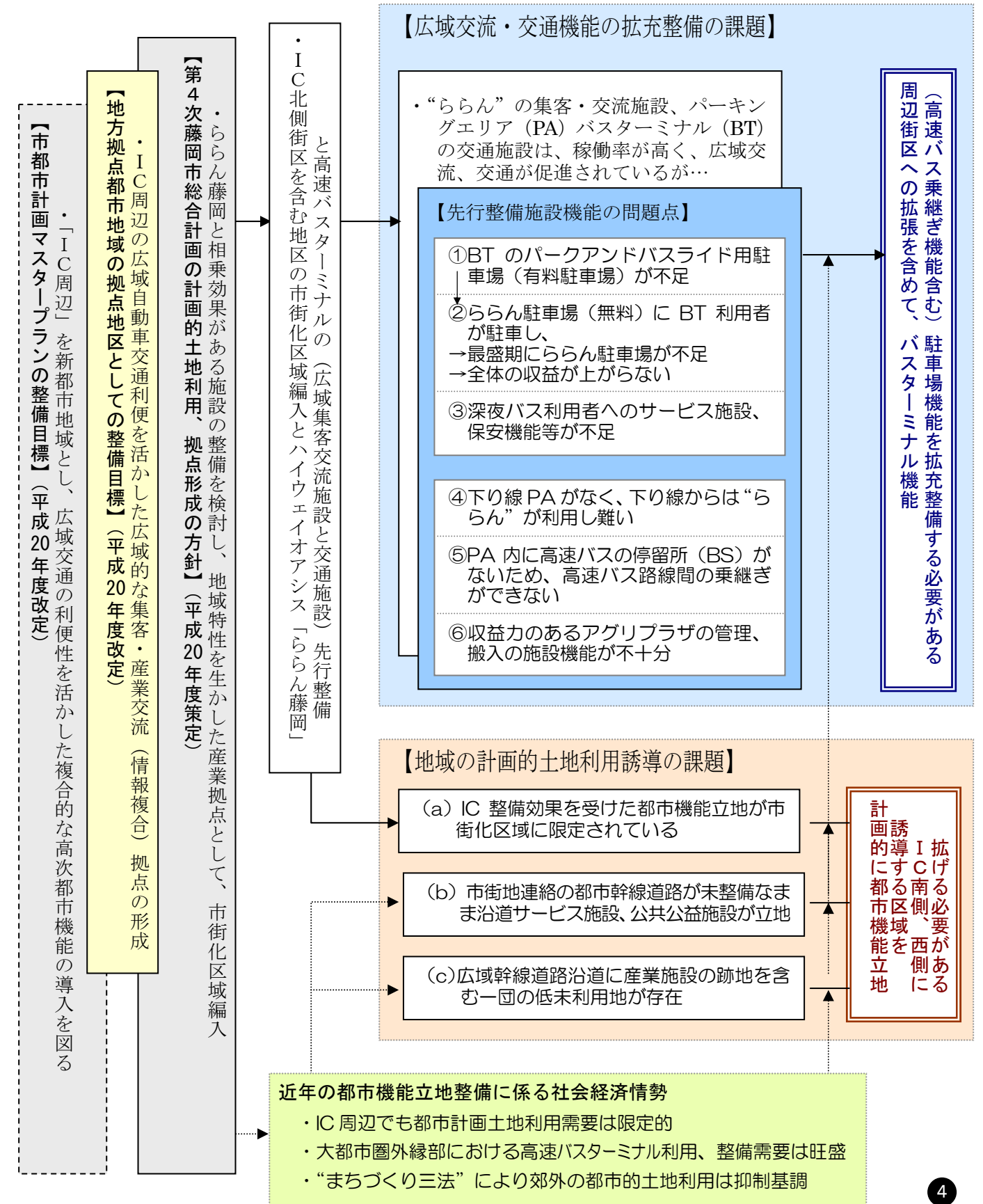


- 市都市計画マスタープラン(h.09.3)「IC周辺開発ゾーン」(市IC周辺整備基本構想(h.08.3)の計画対象区域にほぼ等しい)
- 前橋・高崎地区拠点都市地域基本計画(h.06.10、h17.12改定)「北藤岡駅・藤岡IC周辺地区」
- 関越自動車道藤岡IC周辺地域整備基本計画(h05.3)「整備計画区域」
- 地方都市開発事業における高速道路ICの活用に関する調査(h10.3)「交流の拠点」
- 市街化区域
- 自動車専用道路
- 国道
- 県道
- 主要地方道
- 都市計画道路
- 鉄道



藤岡 IC 周辺地域整備の課題

地域の現況及び動向(資料編参照)と近年に改定された上位計画における地域の位置づけを踏まえると地域の整備の課題は、以下のように整理されます。



## 地域整備構想（段階整備計画）

### （１）地域整備の目標と基本方針

平成 20 年度に改定された「前橋・高崎地方拠点都市地域計画」と策定された「第 4 次藤岡市総合計画」における藤岡 I C 周辺地域の位置づけと整備方針を受けて、地域整備の目標を以下のように考えます。

#### 地域整備の目標

**ハイウェイ立地型集客・産業交流拠点の形成**

また、この目標に向けた地域整備の基本方針を、以下のように考えます。

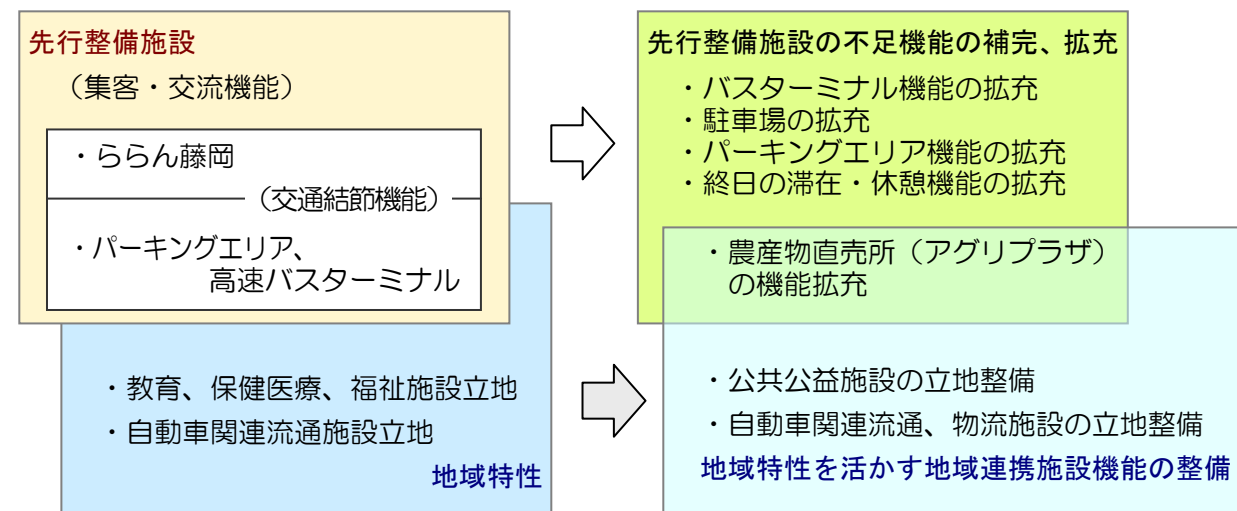
#### 地域整備の基本方針

“ららん藤岡”等の先行整備施設と相乗効果のある施設立地整備を図る

地域の特性を活かす施設機能整備、土地利用を図る

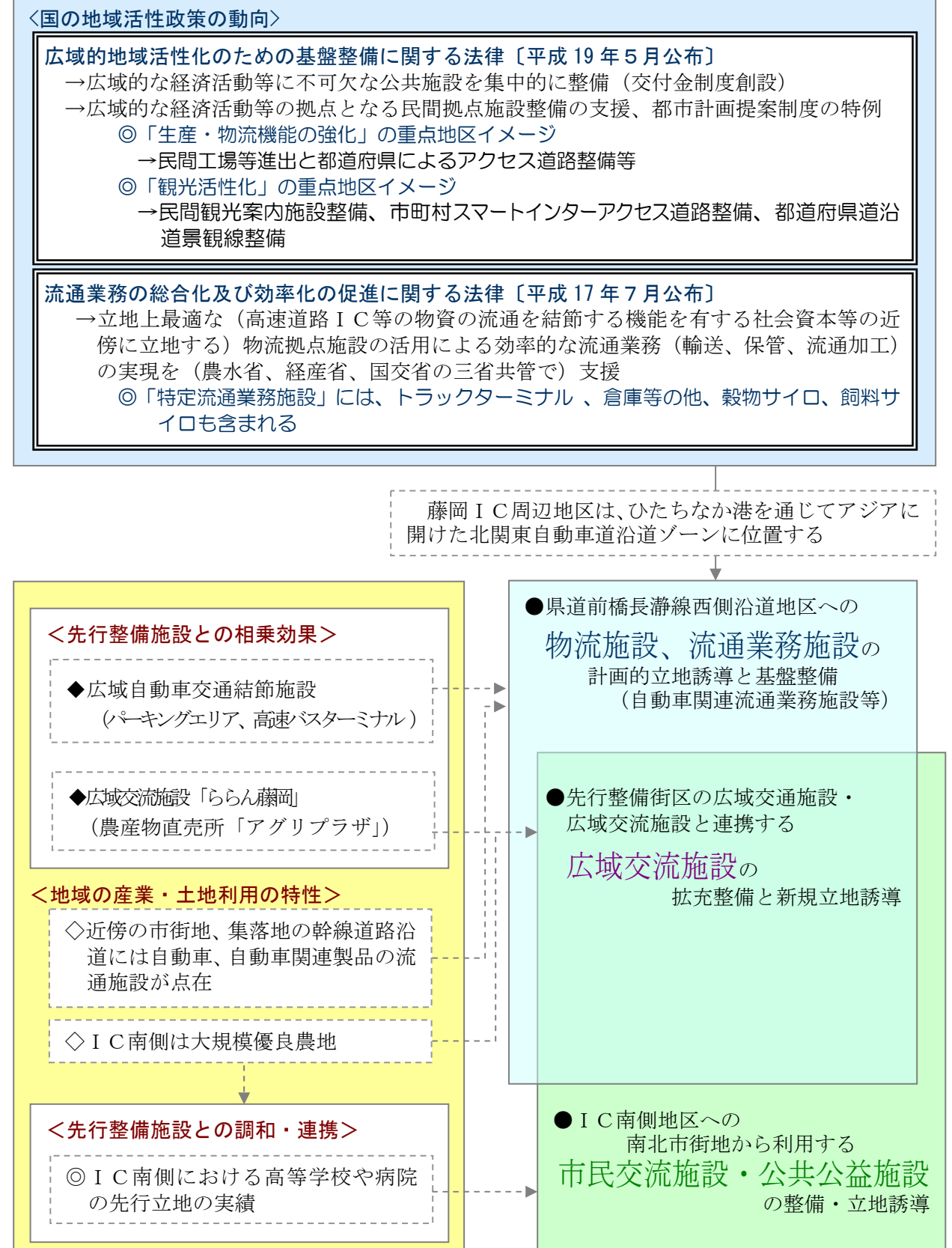
着実に段階的に施設整備、機能立地を促進する

なお、先行整備施設と相乗効果のある施設、地域の特性を活かす施設として、着実な地域整備を進めるため促進する施設機能の立地整備としては、以下のようなものが考えられます。



### （２）I C 整備効果と地域特性を活かした新たな都市機能配置計画

インターチェンジの整備効果としての都市機能立地がインター北側の先行整備街区（市街化区域）に限定されている現状に対応した新たな都市機能の配置計画を、先行整備施設との相乗効果と周辺地域の特性を活かす観点から、以下の通りとします。



### (3) 具体的な整備方針

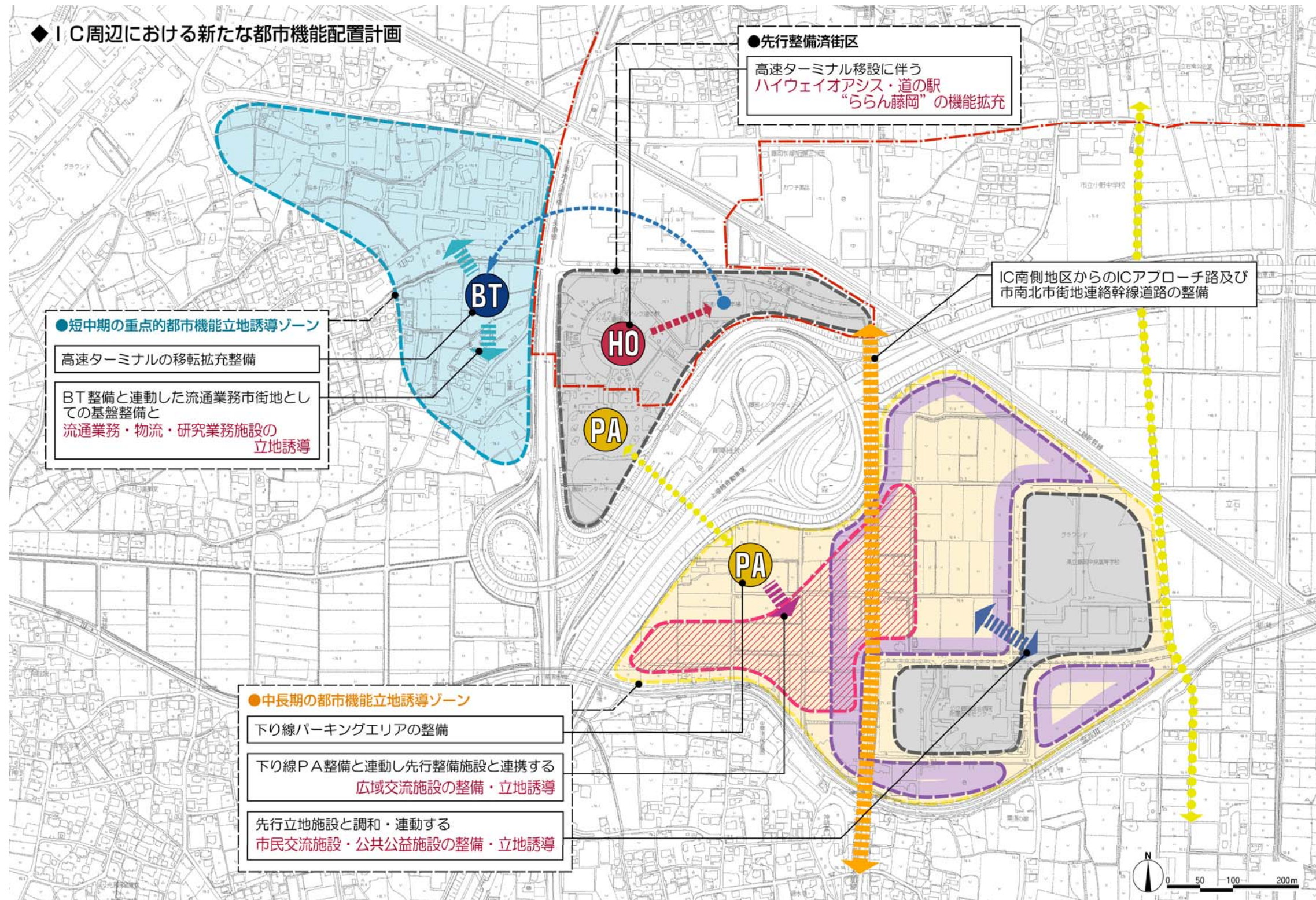
これまでの条件（現状、課題）を整理検討した結果、具体的な方針を以下のとおりとします。

#### ① 西側エリア（短中期の整備方針）

- ・ IC西側エリアを短中期の重点的都市機能立地誘導ゾーンとします
- ・ 高速ターミナルを移転拡充整備します
- ・ BT整備と連動した流通業務市街地としての基盤整備と、流通業務・物流・研究業務施設を立地誘導します

#### ② 南側エリア（中長期の整備方針）

- ・ IC南側エリアを中長期の都市機能立地誘導ゾーンとします
- ・ 下り線パーキングエリアを整備します
- ・ 下り線PA整備と連動し先行整備施設と連携する広域交流施設を整備・立地誘導します
- ・ 先行立地施設と調和・連動する市民交流施設・公共公益施設を整備・立地誘導します



# バスターミナル移設拡充整備を含む I C 西側地区整備計画

## (1) I C 西側地区地区整備計画

地区整備の内容については、今後地元地権者・住民の意向を把握し、具体的な事業計画を検討策定する必要がありますが、バスターミナルの移設整備と市街化区域に編入するための面的な市街地整備事業の必要性から概略以下のように計画します。

### ① 土地利用計画

土地利用計画については、県道沿道に大街区による土地利用を想定するか否かにより、次の2案が考えられます。

#### <ケースA>

- バスターミナルの整備と地区の現況地権者による利用を主とした有効な土地利用
- バスターミナルの移設を行なうとともに、各地権者が有効な土地活用が出来る様に必要な基盤施設の整備を行なう

◆ I C 西側地区整備計画図<ケースA>



◆土地利用現況及び土地利用計画<ケースA>

種 目	施行前			施行後		備考
	地積 (㎡)	割合 (%)	筆数	地積 (㎡)	割合 (%)	
国有地	道路	0.00	0.00	0.00	0.00	
	河川・水路	0.00	0.00	0.00	0.00	
	その他	0.00	0.00	0.00	0.00	
	計	0.00	0.00	0.00	0.00	
公共用地 地方公共団体	道路	9,070.00	5.62	24,325.00	15.08	
	河川・水路	1,980.00	1.23	2,880.00	1.79	従後は調整池
	公園・緑地	0.00	0.00	7,240.00	4.49	
	広場・その他	0.00	0.00	0.00	0.00	
	法定外公共物	0.00	0.00	0.00	0.00	
	計	11,050.00	6.85	34,445.00	21.36	
	合 計	11,050.00	6.85	34,445.00	21.36	
宅地 民有地	宅地	113,410.00	70.33	126,815.00	78.64	内バスター等：16,240
	田畑	36,520.00	22.65	0.00	0.00	
	山林	0.00	0.00	0.00	0.00	
	雑種地	0.00	0.00	0.00	0.00	
	境内地・墓地	280.00	0.17	0.00	0.00	
	計	150,210.00	93.15	126,815.00	78.64	
宅地 公有地	国有地	0.00	0.00	0.00	0.00	
	地方公共団体所有地	0.00	0.00	0.00	0.00	
	計	0.00	0.00	0.00	0.00	
合 計	150,210.00	93.15	126,815.00	78.64		
保留地	—	—	—	29,600.00	18.36	上記宅地の内
測量増	0.00	0.00	—	—	—	
総 計	161,260.00	100.00	—	161,260.00	100.00	

<ケースB>

- バスターミナルを含めた拠点都市機能、大街区の土地利用の積極的な導入
- IC 周辺というポテンシャルを生かした新たな拠点としてバスターミナルの他に物流・商業等の土地利用転換を図る。このため大規模地権者が共同で事業展開する事を前提とした街区構成をする。ただしこの場合は、共同化が前提となる他、企業誘致を同時に行なう必要がある。尚、大規模商業施設を誘致する場合には、都市計画の広域調整が必要となる。

◆ IC 西側地区整備計画図<ケースB>



◆土地利用現況及び土地利用計画<ケースB>

種 目	施行前			施行後		備考	
	地積 (㎡)	割合 (%)	筆数	地積 (㎡)	割合 (%)		
国 有 地	道路	0.00	0.00	0.00	0.00		
	河川・水路	0.00	0.00	0.00	0.00		
	その他	0.00	0.00	0.00	0.00		
	計	0.00	0.00	0.00	0.00		
公 共 用 地	地 方 公 共 団 体	道路	9,070.00	5.62	20,005.00	12.41	
		河川・水路	1,980.00	1.23	2,880.00	1.79	従後は調整池
		公園・緑地	0.00	0.00	4,900.00	3.04	
		広場・その他	0.00	0.00	0.00	0.00	
		法定外公共物	0.00	0.00	0.00	0.00	
		計	11,050.00	6.85	27,785.00	17.23	
	合 計	11,050.00	6.85	27,785.00	17.23		
宅 地	民 有 地	宅地	113,410.00	70.33	133,475.00	82.77	内バスター等：16,240
		田畑	36,520.00	22.65	0.00	0.00	
		山林	0.00	0.00	0.00	0.00	
		雑種地	0.00	0.00	0.00	0.00	
		境内地・墓地	280.00	0.17	0.00	0.00	
		計	150,210.00	93.15	133,475.00	82.77	
公 有 地	地 方 公 共 団 体 所 有 地	国有地	0.00	0.00	0.00	0.00	
		地方公共団体所有地	0.00	0.00	0.00	0.00	
		計	0.00	0.00	0.00	0.00	
	合 計	150,210.00	93.15	133,475.00	82.77		
	保留地	—	—	34,470.00	21.38	上記宅地の内	
	測量増	0.00	0.00	—	—		
	総 計	161,260.00	100.00	161,260.00	100.00		

## ② 地区整備事業のスキーム

計画地は、現在市街化調整区域であり、土地利用計画の実現には市街化区域への編入等の都市計画の変更が必要不可欠です。

また地権者が多く、土地利用転換して、収益を望む企業や、一般の宅地もある事から、土地区画整理事業により、地権者の各々の希望に合った土地利用を実現するための、基盤施設整備に合せて市街化区域の編入が最適と考えられます。

施工主体については、バスターミナル等の公共性が高い事から市施行も考えられるが、企業誘致が事業の前提であり、これらの情報を有する民間のノウハウを活かした組合施行（業務代行方式）が最適と考えられます。

## ③ 地区整備にかかる概算事業費

区画整理事業は、いろいろな条件整理が必要ですが、モデル的に概算事業費を算定すると、ケースAで約20億円、ケースBで約19億円が想定されます。

## (2) バスターミナル整備のイメージと概算事業費

I C西側地区に移設拡充整備する計画のバスターミナルの整備の概算事業費（用地費を除く）は、以下のように想定されます。

また、I C西側地区の地区整備と一体的に整備されるバスターミナルの整備イメージは次頁以降の図の通りです。

### 概算事業費（バスターミナル・駐車場整備）

事項	単位	事業量	単価（千円）	事業費（千円）	摘要
ターミナル 建築工事費	建築工事	m <sup>2</sup>	900	130	117,000
	電気設備工事	m	900	10	9,000
	給排水衛生設備工事	m	900	15	13,500
	建築設計・監理				6,975 上記計の5%
附帯駐車場整備費	m <sup>2</sup>	15,340	9	138,060	
その他外構・修景工事費	m <sup>2</sup>	15,340	4	61,360	
調査設計費	-	16,240	1	16,240	
合計	-	-	-	362,135	

### バスターミナル用地費

保留処分価格×取得面積

4万円～5万円×16,240 m<sup>2</sup>=649,600千円～812,000千円

## ◆バスターミナル移設拡充整備のイメージ



## ◆バスターミナル整備に伴う周辺街区整備イメージ

