

田原中央 セントファール

愛知県
田原市

市施行（1.63 ha）平成16年7月工事完了

地方都市における低容積型・身の丈再開発の代表事例

地区選定の主旨

当地区は、中心市街地の活性化を目的として当初、組合施行により市街地再開発事業に取り組んでいたが、バブル景気崩壊の影響を受け、組合施行を断念し、公共団体施行に切り替えて事業を継続した。

土地共有に対する拒絶反応があったことから、権利者が各々単独所有の土地と単独所有の建物のセットで権利変換を行っている。また、市が転出者の土地の先行取得を行い、その土地を保留床棟の敷地として定期借地権を設定して、第三セクターである保留床取得者のイニシャルコストを軽減している。

地方都市の実状に対応した様々な工夫により、身の丈再開発を実現した代表事例である。

再開発の目的と概要

当地区は、田原市の中心市街地のほぼ中央に位置し、豊橋鉄道渥美線の三河田原駅に近接するとともに、城下町の時代から続く田原市を含む渥美半島の経済・文化の中心として栄えてきた。

しかし、昭和50年代から始まった臨海部への企業進出による急激な人口増加などにより、その受け皿としての郊外への新市街地拡大や大型店舗の進出に伴い、旧態依然の街区形態による中心市街地内の人口減少や商業衰退が顕在化することとなった。

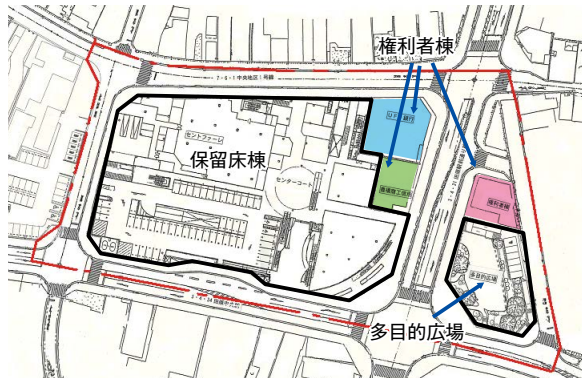
こうしたなか、これらの問題を危惧した地域住民から市街地の再整備及び都市計画道路の整備などに対する気運が高まり、昭和53年に市街地再開発事業の取組が始まった。しかしその後のバブル景気崩壊後の厳しい社会情勢のなかで組合施行を断念し、平成7年に事業手法を公共団体施行に切り替え、その後は田原市が事業を継続した。

開発のコンセプトとして、①中心市街地活性化の核、②小面積・低容積型の商業集積施設（身の丈にあった再開発）、③公共空間・憩い・イベント空間の確保・充実、④中心市街地への自動車来街の利便性を高める公共駐車場の整備、などを念頭に協議・検討を進め、平成16年7月、事業開始から約25年の歳月をかけて、街の新しい核「セントファール（複合商業施設）」がオープンした。

区域図



配置図



権利者棟①（銀行）



権利者棟②（信用組合）

事業の評価

開発誘致については、施設テナントへはナショナルブランドの店舗入居ではなく、商業の場の提供を第一に考えたため、地元の食品スーパーや飲食店などが入店したことで、地域商業の活性化につながった。併せて、旧態依然とした街区形態であった当地区内に都市計画道路の整備を行ったことで、駐車場不足や歩道のない通学路などの解消を図ることができ、自動車や徒歩による来街者の利便性が向上した。

本事業の完了により、当開発地区に隣接する街路事業による整備済区域（旭町はなとき通り商店街）を含め、道路と沿道が一体的な空間として整備されたことで、良好で連続した街並景観となり、来街者が歩いても楽しい魅力的な空間となった。

セントファールのオープン後は、ここを核・拠点として、周辺地への効果波及のためのソフト事業（各種賑わいイベント）を実施し、本施設及び街なかの賑わいの創出に寄与している。

セントファールでは、スポーツジムで汗をかいた後、施設内店舗や近隣店舗で買い物をするなど、従前にはなかった状況が見られるようになった。センターコート（公共空間）は、飲食や学習、待ち合わせなど若者などに広く活用されており、地域の方々からは「センファ（略称）にいくと、子どもの声が聞こえ賑わいのある場所になった。」と評価されている。



メインアプローチ



外観全景

再開発後から現在までの状況

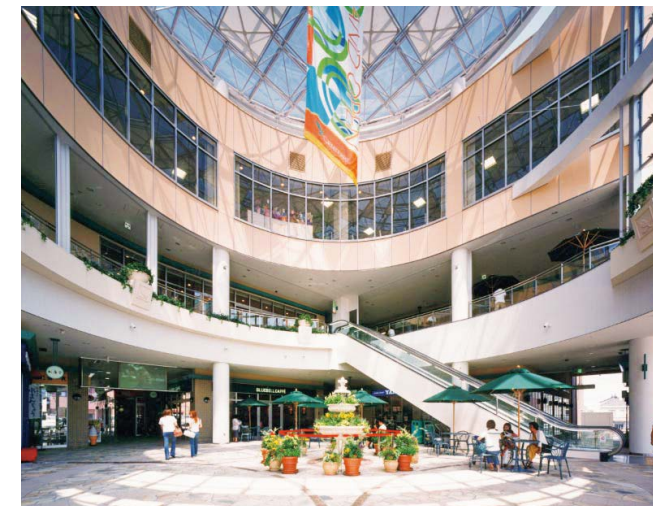
オープンから14年が経過したが、継続して施設の機能を発揮し、田原市の賑わいの中心拠点となっている。

本開発事業の完了後、都市計画道路の延伸、三河田原駅舎及

び駅周辺地区の再整備が行われ、中心市街地内の一体的な整備が完了したことで良好な街並景観が形成され、街なかの活動・居住場所として、望ましい環境が創出・維持されている。



クリスマスライブの状況



センターコート