

中心市街地活性化基本計画における土地区画整理事業の実践

早稲田大学大学院理工学研究科建設工学専攻 学生会員 ○小山慎也

早稲田大学理工学部社会環境工学科都市計画研究室 フェロー 中川義英

1. 研究の背景・目的

現在、モータリゼーションの進展への対応の遅れ、商業をとりまく環境の変化などから中心市街地の空洞化が進んでいる。これを改善するために平成10年7月に策定されたのが「中心市街地活性化法（中心市街地における市街地の改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律）」（以下、活性化法）であり、各地で中心市街地活性化に向けた取り組みが本格化してきている。中心市街地活性化基本計画（以下、基本計画）提出済みの市町村に対して中心市街地活性化推進室が行ったアンケートによると、各市町村が最も大事だと考えている項目は、「土地区画整理事業などの面整備」であった。しかし、土地区画整理事業（以下、区画整理）が本来掲げている目的は郊外における住宅の整備であり、既成市街地である中心市街地で施行される区画整理は本来の性質とは違ったものである。

区画整理はまちづくりにおいて総合的手法として多大な効果を残してきたが、近年の地方都市が抱える課題である中心市街地活性化、または活性化法の視点からの研究は行われていない。本研究では、区画整理が中心市街地活性化にどのように寄与するのか、また、区画整理事業で整備不可能なことは、活性化法に基づく基本計画でどのように補っているのかを把握し、今後、区画整理が中心市街地活性化に円滑に寄与するために、活性化法をどのように活かしていけばいいかを考察、提案することを目的とする。

2. 対象地の選定・現状把握

埼玉県は東京に隣接し、地理的条件に恵まれているものの、急激な人口増加に都市基盤整備が追いつかず、各地にスプロール化や無秩序な市街地開発が進んでおり、改善されるべき市街地が多いこと、ならびにその問題に対処するためにこれまで区画整理を積極的に進めてきたので、市街地整備の経験が豊富であることが選定の理由である。加えて、埼玉県には「都市づくりNPO さいたま」があり、これまで培ってきた豊富な経験を、将来の埼玉県のまちづくりに残そうとする動きが盛んなことも選定理由の一つである。埼玉県には東京付近の埼玉県南部での人口の多い大都市から、埼玉県北部の栃木や群馬付近の人口の少ない地方都市まで、様々な特徴のある都市が多いことも選定する理由である。

平成17年4月1日現在、埼玉県は活性化法第一章第二条が示す一定の条件によって各市町村が定める中心市街地の面積が4011.1haで、全国第2位、基本計画数を提出している市町村の数も33市町村で面積ベースとともに全国第2位

である。埼玉県内の基本計画提出済み市町村の中で、区画整理事業に重点を置いて中心市街地活性化を進めていく市町村を対象とし、表2-1に示す。

表2-1 対象市町村

市町村名	施行地区名	施行者名	都市計画決定年度
深谷市	中央土地区画整理事業	深谷市	1997
蕨市	中央第一土地区画整理事業	蕨市	1994
狭山市	狭山市駅東口土地区画整理事業	狭山市	1991
岩槻市	岩槻駅西口土地区画整理事業	岩槻市	1987
入間市	入間市駅北口土地区画整理事業	入間市	1989

3. 事例

本項では各市町村が策定した基本計画と、2004年12月から2005年1月にかけて各市町村職員に対して行ったヒアリング調査を元に、

①区画整理の目的

②基本計画における区画整理の目的

③区画整理を補う活性化メニュー

をまとめ、各市町村における区画整理の役割と、それを補って行なわれる事業をまとめる。

3-1 中央土地区画整理事業（深谷市）

中央第一土地区画整理事業が対象とする地区には、空き店舗や空地が目立つ既存商店街「仲町勉強会」があり、この商店街を再生させると共に新しい商店街を形成することによって中心市街地の活性化を図ろうとしている。しかし、過小宅地に対して支払われる補償金によって郊外への移転を考えている商店経営者も多く、さらなる衰退を招くことが懸念される。

表3-1 区画整理の役割とそれを補う事業（深谷市）

区画整理の役割	①新たな商店街の形成
	②都市再生区画整理事業導入による地権者の生活設計に応じた土地の入れ替え
	③ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業導入による個性的で魅力ある街路空間の形成及び良好な町並みの誘導
補う事業	①住環境整備と一体的な都市型住宅供給 特定優良賃貸住宅制度・定期借地権・優良建築物整備事業

3-2 中央第一土地区画整理事業（蕨市）

地区内には、蕨銀座商店街、蕨中央一番街があるが、地権者に対して行った意向調査によると整理後に店舗をしようと考えている地権者は約5%であり、商業の継続が困難になっている。平成16年3月31日現在、総事業進捗率は3.2%で、事業開始以来換地設計にほとんどの時間を費やしていると共に、二つの商店街への集客効果に与える影響から、工事の時期と順序を綿密に計画している。一つの商店街を先に工事してもう一方の商店街に客が集まり、工事した商

キーワード：土地区画整理事業、中心市街地活性化法

連絡先：〒169-8555 東京都新宿区大久保3-4-1 51号館15-11A

TEL:03-5286-3398

FAX:03-5272-9975

店街に客が集まらなくならないようにするためである。

表 3-2 区画整理の役割とそれを補う事業（蔵市）

の 区 画 整 理	①道路整備による人の流れの創出
	②ポケットスペースによるゆとりある歩行者空間の創出
補 う 事 業 を	①市街地再開発事業
	②特定優良賃貸住宅促進事業
	③賑わいの道づくり創設事業

3-3 狭山駅東口土地区画整理事業（狭山市）

狭山市東口土地区画整理事業は、西武新宿線狭山市駅の東側、西武新宿線沿線に沿った面積約 16 ヘクタールの地区を対象としており、平成 16 年 3 月 31 日現在進捗率は 48.0% である。本事業の目的は、中心市街地の活性化というよりも、地区東部における農地の無秩序な開発を防ぐためであり、岩槻駅前の商業地に関しては他の区画整理と同じく地権者の意向に任せている。駅前には現在、駐車場としての暫定利用が多く、本事業よりも早期に終了予定である駅東西口再開発の動向を見てどのような土地利用にするか決まりそうである。

表 3-3 区画整理の役割とそれを補う事業（狭山市）

の 区 画 整 理	①公共施設の整備
	②密集市街地の解消
	③宅地利用の増進
補 う 事 業 を	①モニュメントやストリートファニチャー等の設置 駅前としての街の景観の向上や魅力の創出に向けたモニュメントの設置
	②電線類の地中化 良好な街並み景観の創出や交通の安全性や利便性の向上に向けての電線類の地中化
	③駅前にふさわしい各種商業機能の導入

3-4 岩槻駅西口土地区画整理事業（岩槻市）

本地区は、岩槻駅西口開設に伴う西口の新市街地形成を目的としており、活性化法においても本地区を「新市街地ゾーン」と位置付けている。区画整理が都市計画決定されてしばらく経ってから基本計画が作成されたことから、区画整理事業に対しての影響はほとんどなく、施行者側としても基本計画でどのような事業が計画されているか把握していなかった。

表 3-4 区画整理の役割とそれを補う事業（岩槻市）

の 区 画 整 理	①駅前広場や都市計画道路の整備
	②商業地域拡大
補 う 事 業 を	①ひとにやさしいまちづくり事業
	②歩行者空間のアメニティ化
	③駅前にふさわしい各種商業機能の導入

3-5 入間市駅北口土地区画整理事業（入間市）

入間市駅東口土地区画整理事業地区は西武池袋線入間市駅北口を対象としたものであり、用途地域は商業地域（10.3ha）、近隣商業地域（0.2ha）、第一種住居地域（8.2ha）、第一種中高層住居専用地域（1.7ha）に指定されている。駅前には現在、雑木林や駐車場に利用されており、用途地域の変更（図 3-1）によって今後商業地域として発展させていく予定である。しかし、施行前の近隣商業地域の地権者に行った意向調査によると、商業を継続して現在の地区に残ろう

としている地権者と、区画整理を機に他地区へ移転しようとしている地権者の数は半々であった。

表 3-5 区画整理の役割とそれを補う事業（入間市）

の 区 画 割 整 理	①用途地域変換による土地利用転換
	②道路網の体系的整備
補 区 画 事 業 を	①歩行者優先の美的都市空間づくり 障害者や高齢者にやさしいまちづくり推進事業
	②利便性と賑わいの向上を目的とした快適な商業基盤整備 商業・サービス集積関連施設整備事業、パティオ事業
	③消費需要の多様化に対応した商業・サービス業の立地促進

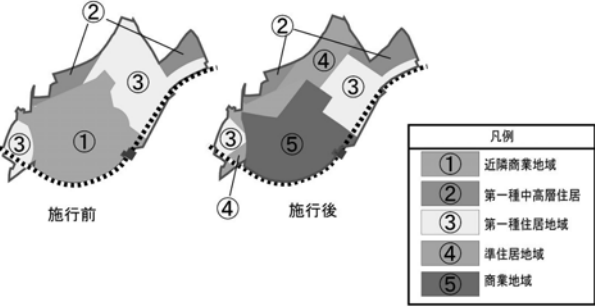


図 3-1 北口土地区画整理事業用途地域変更

4. まとめ

4-1 基本計画における区画整理の役割

今回対象とした地区で、①商店街の再生②新たな商店街の形成③宅地利用の増進に分けることが出来る。区画整理は面整備であるので、基本計画における事業でも上物整備はできず、核的な施設の誘致をする事業もなかった。そこで基本計画の役割が発揮され、区画整理事業以外の市街地整備事業や商業活性化のためのソフト事業が活きてくると考えられる。

4-2 基本計画における区画整理の課題

活性化法が策定されて間もないことから、今回対象とした地区はすべて区画整理の事業決定後に基本計画に組み込まれている。基本計画において区画整理は、「中心市街地活性化区域に区画整理があったため、区画整理を推進するために基本計画に記載し、区画整理では足りない部分を他の事業で補う」といったものと考えられる。今後、基本計画策定後に区画整理事業を決定する場合には区画整理特有の地権者の意向を汲んだ申し出換地の実現や都市再生区画整理の導入などを検討し、基本計画における区画整理以外の事業にも円滑な流れを生むと考えられる。

4-3 中心市街地活性化のための区画整理

区画整理は「上物整備ができない」という本質を持っており、その本質により他の関連事業との組み合わせによってこれまでの実績を挙げてきた。中心市街地活性化に関しては、道路や広場などの公共施設が整備されるだけでは真の活性化にはつながらず、さらなる衰退を招きかねない。今後の事業では、地権者や市民の上物に関するニーズを把握したうえで事業計画をたてるべきである。そして、区画整理の目的として中心市街地活性化を掲げているもの、事業完了＝目的の達成ではなくつつあり、そこで活性化法による事業の必要性が生じる。達成できるか否かを重視するのではなく、事業の質をより考慮すべきである。