

J R 東日本	東京工事事務所	正会員	○渡邊 靖
//	//	正会員	高橋 武
//	//		鈴木 万寿夫

1. はじめに

JR 埼京線北与野駅周辺は「さいたま新都心」とあわせて、一体的に都市整備される地区として位置付けられているエリアであり、当エリア内にある当社鉄道用地と隣接する北与野駅南口西地区において地元の有志により開発計画の検討が進められていたことに着目し、同地区のより一層の土地の有効利用を図るために鉄道用地を含めた開発について地元住民とともに検討を重ねてきた。その結果、鉄道用地を含んだ一体となったエリアを対象とした第1種市街地再開発事業により現在は計画を進めている。

そこで、当該事業における土地の有効活用の方法と権利変換手法の仕組みについての報告を行う。

2. 事業の経緯

「はじめに」でも述べたとおり、当事業は地元有志により平成4年から土地の有効利用の検討がなされていた。しかし、当該地区は第2種住居地域であるため日影による制限を受け、容積を有効に活用できない状態であった。そこで、北西に隣接する当社の鉄道用地と一体として開発することで、より有効な土地利用が可能であるとの判断から共同で事業を行うこととなった。

様々な開発手法を検討した上で、当該地区においては第1種市街地再開発事業によることとし、平成6年11月に「北与野駅南口西地区再開発協議会」を設立、その後、平成8年4月に「北与野駅南口西地区市街地再開発準備組合」となり、平成9年1月に都市計画決定を受け、平成9年11月には「北与野駅南口西地区市街地再開発組合」として正式に「組合設立認可」を受けている。

そして、平成10年10月には「権利変換認可」を受け、現在は平成13年3月の工事竣工を目指して事業を進めている。

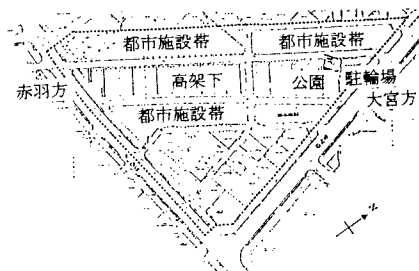


図1. 北与野駅南口西地区現況図

3. 土地利用計画

当該地区は図1に示すとおり、JR 埼京線北与野駅の南側に隣接し、三方を道路に囲まれた三角の形状をした1.8haである。地区内を新幹線・埼京線の高架が横断し、その両側は20m幅の緩衝地帯・工事用通路となっており、地区内の東側は木造2階建ての住宅が点在しており、駅直近という当地区が持つポテンシャルを有効に活用しているとは言い難い状況である。

また、当該地区は前述のとおり第2種住居地域であり容積率200%/建ぺい率60%であったが、地元行政と協議を重ねた結果、高架下、及び、その西側を除く部分については近隣商業地域とすることで了承を得るとともに高度利用地区の指定を受けること

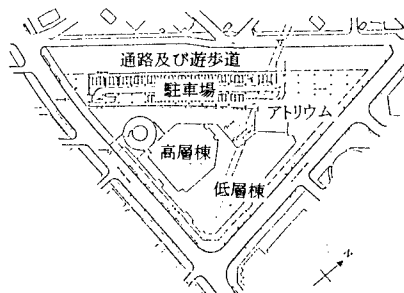


図2. 北与野駅南口西地区市街地再開発土地利用計画図

キーワード：鉄道用地，土地の有効活用

連絡先：東日本旅客鉄道株式会社 東京工事事務所 事業創造

〒151-8512 東京都渋谷区代々木 2-2-2JR 新宿ビル 9F Tel:03-3378-1748

で容積率 400%/建ぺい率 80%となり、最終的に、高架下東側(近隣商業地域)と高架下、及び、西側(第 2 種住居地域)の加重平均により当該地区全体では容積率 325.3%/建ぺい率 72.53%となった。

以上の都市計画の変更を受けて、住居・商業施設等を地区内南東に集約し、当該地区において土地の有効活用を考える際の一番の懸案事項であった日影に配慮した。また、それによって開けたエリアにはさいたま新都心の西側の玄関としてふさわしい公共性の高い施設を配し、北与野駅周辺の活性化に寄与できるよう配慮した土地利用計画とした。

まず、北与野駅から当該地区へのエントランスとしてアトリウムを配し、地域コミュニティのふれあいの場とするとともに居住者と商業施設への導線を確保した。次に、高架下西側をさいたま新都心から市内を横断するタイムスリップ街道の起点となる市道を整備するとともに、緑豊かな遊歩道の提供を行ない、高架下は駐車場として整備する計画とした。これらの環境整備により生活都心としての機能と駅前にふさわしい景観の実現を図った。

4. 権利変換計画

続いて、当事業による権利変換についてであるが、従前の状況は組合員 16 名のうち参加組合員 1 名を除く 15 名が 15,115 ㎡の敷地内に所有権、もしくは、借地権を所有している。権利変換においては、当社の鉄道輸送の安定を確保するために当事業における高架敷については当社の単独所有となるよう留意して権利変換を行うこととなる。したがって、本事業における権利変換方式は、いわゆる「110 条型」と呼ばれる全員同意型の権利変換方式によって計画を行った。

表 1. 従前従後の面積比較表

従 前			従 後		
区分	名称	地積(㎡)	区分	名称	地積(㎡)
公共用地	赤山西線	1600.06	公共用地	赤山西線	1600.16
	市道	1230.00		市道(遊歩道)	5116.72
計		2830.06	計		6716.88
宅地	北側		宅地	施設建築敷地	
	緑衝地帯	3659.13		高層棟	7035.22
	工事用通路	797.20		低層棟	4193.87
	小計	4456.33			
	高架敷	4187.27			
	南側				
	緑衝地帯	2007.22			
	工事用通路	604.74			
	一般宅地	3859.93			
計		6471.89	計		11229.09
合計		17945.55	合計		17945.97

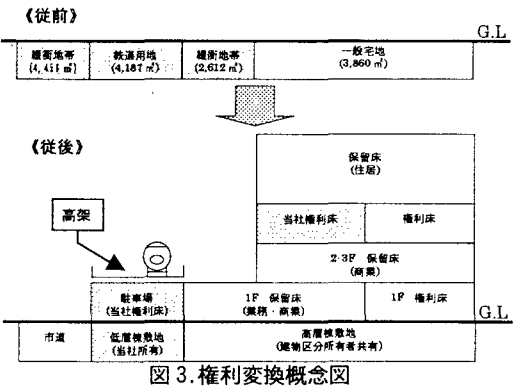


図 3. 権利変換概念図

5. おわりに

本事業により、新たな開発手法としての鉄道用地と一体となった再開発事業の可能性が大いに示されたものと考えられる。特に法規制等の厳しい都心における駅直近の土地の再活用という観点からも非常に有効な手法であり、当社の企業理念でもある地域に根付いた沿線活性化の一つとして今後の鉄道沿線再開発のモデルケースとなるべく本手法の整備をより一層進めていきたい。

最後に、本事業の実現において尽力下さった組合員である地元の有志、さらには、地元行政である与野市のご理解とご協力に対し深く感謝いたします。

《参考文献》

(1)都市・建築企画開発マニュアル(‘96-‘97)/建築知識刊