

(IV-109) 敷地整序型土地区画整理事業に関する基礎的研究

～新宿区富久町を例として～

関東学院大学工学部土木工学科 学生会員 佐藤 孝平

関東学院大学工学部土木工学科 正会員 昌子 住江

1. はじめに

大都市等の既成市街地には、依然として低未利用地が散在したままになっている。特に散在した不整形地は、居住環境の悪化の要因となっており、またそのままでは都心居住の推進につながらない状況となっている。これらの散在した低未利用地の有効利用を図ることは、都心部における住宅供給や居住環境の改善並びに中心市街地の活性化を図るための緊急の課題となっている。

このため、本研究では新宿区富久町を例に、地上げなどにより都心に残る虫食い状の不整形地を集約化し敷地の整序を行う敷地整序型土地区画整理事業を紹介し、今後のまちづくりの展開を検討する。

2. 敷地整序型土地区画整理事業とは

敷地レベルでの土地の交換や再配置により、駐車場や空き地などの低未利用地の有効利用を図ることのできる効果的な事業であり、宅地の集約や交換、区画道路の付け替え、道路の隅切り整備程度でもこの事業を活用できる。具体的には、土地区画整理事業を推進するために技術基準を緩和したもので、これまで公園は、対象面積の3%以上、道路幅は、6m以上にするように義務づけられていたが、地方自治体が弾力的に運用できるようにした。また、一般の土地区画整理事業と同様に土地の交換や再配置に係る譲渡益課税が行われず、登録免許税、不動産所得税も非課税になるなど税制上の優遇措置が受けられる。

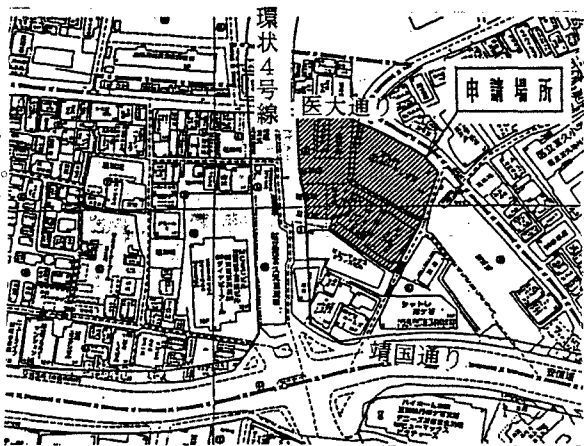
3. 敷地整序型土地区画整理事業の実施例について

(新宿区富久町の概況と現況調査)

敷地整序型土地区画整理事業が適用されている地区は、まだ新宿区富久町しかなく、この地区も平成10年3月31日に認可されたばかりの制度適用第1号である。富久町は、新宿駅から東約1.5kmの位置にあり、区域の南に靖国通り、中央南北に環状4号線、北に医大通りが通り、区域の人口は、756人、世帯数は400(平成9年1月現在)であり、人口密度は150人/haと高密度になっているにもかかわらず地区内建物の棟数の27%が空き家、宅地の29%が駐車場や空き地である。公園緑地は環状4号線計画線内の児童遊園以外はなく、近隣にも少ない。また、靖国通り、環状4号線、医大通り以外は幅員4m未満と非常に狭く、L字状のコーナーを持つ道路が多いため街区形状は不整形である。

(富久町西地区のまちづくり)

富久町では、昭和62年頃から企業等により地上げが活発化し、その後バブルの崩壊により多くの土地は虫食いにまみれられ、空き家も多く、その結果生活環境の悪化や地域コミュニティの崩壊



富久町土地区画整理事業の施行区域の位置

キーワード：「市街地整備」、「地上げ跡地」、「敷地整序型土地区画整理事業」

連絡先 (〒235-8501 横浜市金沢区六浦町4834 tel 045-786-7753 fax 045-786-7754)

等の問題が生じた。これらの危機感から地域住民は、区に対し整備計画の作成、まちづくりの実行を求めてきた。これに対し区は、地域住民・企業等と協議をしたり、調査、整備計画・手法等の検討を行ってきたが、最大のネックは、不良債権化した土地の処理方法、虫食い状態の土地を集約するに際しての税制上の問題の対応策、道路等基盤の整備手法等が見出せなかった点である。このような状況のもと地域住民は、区に対してばかりでなく、都、国に対してまちづくりの実現を強く迫った。これを受けて都は、平成9年度末に環状4号線東側の一部における本事業の施行を認可した。

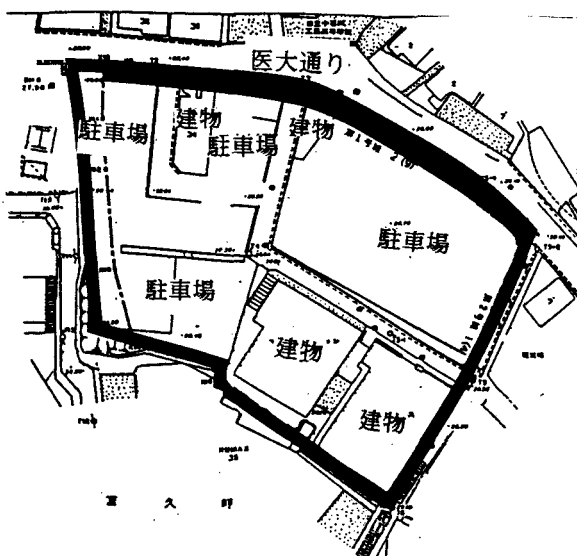
（事業の概要）

①施行者：富久町土地区画整理共同施行者
（2名）

②施行地区の：新宿区富久町の西部分 0.44ha
区域、面積

③設計の概要

- ・事業の目的：都心部における住宅供給や居住環境の改善の一環として、健全な市街地の形成と土地の有効・高度利用を図るため、公共施設の整備改善と敷地の整除（集約化）を行う。
- ・地区内の土地の概況：地区の南側は民地界であるが高低差が激しく、また、空き家が存在する。
建物が4棟あるが、大半は駐車場である。（2棟は、すでに取り壊されていた。）
上下水道・電気・ガスなどの供給処理施設は完備している。
公共施設は、通路として利用されている排水路敷のみである。
- ・設計の方針：地区の北側及び東側で接する医大通りの拡幅整備と共に排水路敷の付け替えを行う。
土地を1街区に集約し、建築物整備を行う。



富久町西部分の施行区域

4. 今後のまちづくりの展開

まちづくりの目標は、潤いのある環境の中で、安心して、住み、働ける、暮らし続けられる生活のまちを形成することである。この目標を実現するためには、緊急車両の乗り入れが可能な防災性の高い快適な道路の整備、住宅、生活利便施設、業務施設等の複合機能の再建と導入、公共的なオープンスペースや街並みの整備といった、道づくり、家づくり、環境づくりが大事である。今回の本事業の施行では、環状4号線東側の一部分だけであるが、細長い形状で急な階段のある西富久児童遊園の整備改善、空き家・駐車場の多い本施行地区の東側の整備がなされて、はじめてまちづくりの目標が達成できる。

5. 終わりに

富久西地区のまちづくりは、地上げ問題に立ち向かう地域住民の熱意から始まった。地域住民は、国、都、区に地上げに伴う地域の諸問題を切実に訴え、まちづくりの実現を強く迫った。それにより、東京はじめ大都市の中心部における地上げによる問題の解決方策は、国レベルでも積極的に検討され、敷地整序型土地区画整理事業の創設等制度の整備が進んできた。このように、地上げによる虫食い地・低未利用地における官民共同のまちづくりの実践のための条件整備が整いつつある。

参考文献 1) 松崎 徹（新宿区都市整備部）：「敷地整序型土地区画整理事業の実施例について」
（財）東京都防災・建築まちづくりセンター（1998年10月）