

今治駅周辺整備とふるさとの顔づくり『今治駅西地区土地区画整理事業』

今治市 正会員 ○神野秀夫

今治市 正会員 田鍋文浩

1. はじめに

昭和62年、今治市では「瀬戸内にひらかれた活力と潤いのある人間都市いまばりの創造」を都市づくりの基本理念とした基本構想を策定し「定住都市・健康福祉都市・教育文化都市・産業都市・流通拠点都市・観光レクリエーション都市」の6つの都市像を目標に、様々な施策に取り組んでいる。

本報告書は特に、中心市街地活性化策の1つである今治駅西地区土地区画整理事業について、その経過や概要等を報告するものである。

2. 区画整理事業への取組み

今治市の主たる市街地は、今治港・今治駅・今治城・各種行政機関などが立地している一辺約1.5kmの方形状の区域である。このうち駅から港までの中心部は昭和20年の戦災のため焼失し、戦災復興土地区画整理事業の実施により現在の中心市街地の街並みが形成された。その後、昭和40年代からの自動車交通の増大等に伴い市街地は鉄道より内陸部へと拡大したため、東西市街地が鉄道で分断されるという事態が生じ、踏切の交通渋滞が深刻な問題になってきた。また、高速交通体系の幕開けを迎え、西瀬戸自動車道をはじめとする自動車専用道路が市街地周辺部に計画されたことにより、これらインターチェンジと中心市街地を結ぶ都市の軸線としての道路・他都市へ向かう主要幹線・市街地を活性化させるための幹線道路等、道路体系の整備強化が緊急の課題となり、駅周辺の鉄道を高架にする今治駅付近連続立体交差化事業が実施されることになった。

こうして、一体化が促進されることになった東西市街地のうち、従来公共施設の整備が立ち遅れ駅裏としてイメージされてきた駅西地区を総合的に整備することにより、土地利用の増進を図り市の玄関にふさわしいまちにしようと、面的整備手法である土地区画整理事業を導入することになった。

3. 今治駅西地区土地区画整理事業の概要

1) 目的

- ①JR今治駅付近連続立体交差化事業との関連において、その投資効果を相乗的に高める
- ②今治市の陸の玄関口にふさわしい街づくり
- ③幹線道路等公共施設の整備
- ④地区の土地利用の増進
- ⑤民間活力の誘発と地域の活性化

2) 施行年度……………昭和62年度～平成10年度

3) 施行区域面積……………14.9ha

4) 権利者数……………282名

5) 地区内居住者数……………1,089名

6) 建築物の数……………401戸

7) 総事業費……………165億円

8) 平均減歩率……………29.92%

(減価補償金による先行買取後14.36%)

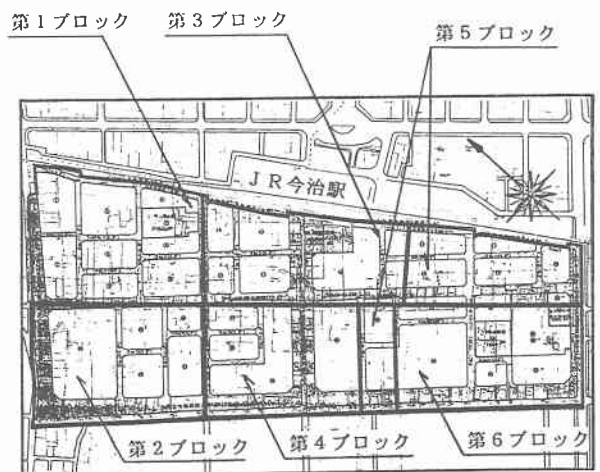


図-1 今治駅西地区土地区画整理事業設計図及びブロック区分図

4. 事業の特徴

①減価補償金地区

従前の公共用地率が地区面積の10%程度であったのに比べ、施行後は40%近くになり非常に高い公共施設整備を図る事業である一方、当該地区が市の中心部に近い既成市街地であることから既に高い地価水準となっており、土地区画整理事業を実施しても公共施設面積を負担するほどの高い地価の増進は望めず、概算では、施行後の宅地総価格は施行前の宅地総価格より40億円ほど減少することになる。このため、昭和62年度から平成2年度までの4年間、減価補償金で約25,000㎡の用地を先行買収し、平均減歩率を14.36%におさえた。このことは、地権者に対し売却か減歩かの選択を提供したことになり、先行買収に応じた地権者は100名余りにのぼった。

②集団移転工法

一般的に区画整理事業では、支障となる建物を更地となった仮換地先へ順次曳き移転する曳き家移転工法が中心である。ところが、当地区は建物の密集地であるため、この工法では整備完成までに20年近くかかる試算となる。しかもこの間、地区内の随所で工事が行われるため、事業終盤までまとまった土地利用ができない。

今治駅西地区で採用した集団移転工法は、施行地区内を6ブロックに分割し(図-1参照)ブロック単位で建物を一斉撤去し、更地になったところで宅地造成・公共工事を行うという1ブロック1年度の工程を繰り返すもので、工事に着手して6年間で整備を完了させようとするものである。具体的には、まず換地設計案を作り、地権者の合意を得たあと仮換地指定をする。引き続き建物移転補償契約を交わし、一斉に建物を撤去し、その後公共工事を行う、また、あるブロックの工事中には次のブロックの前述作業を繰り返しているというものである。なお、仮住居対策として、地区内及び地区隣接地に高層の再開発住宅(2棟計120戸)を建築し、地区住民の利便性を図るとともに仮住居建築費の節減を行った。この再開発住宅は、事業終了後、市営住宅の用にも供する予定である。

＜集団移転工法のメリット＞	＜集団移転工法のデメリット＞
◎密集した街並みが一度に生まれ変わる。 ◎事業の投資効果が早く現れる。 ◎後に続くブロックの住民の理解が得られやすい。 ◎既存の複雑な土地の権利関係が一掃できる。 ◎曳き家移転工法に比べ工期が短いため事業事務費等が少なくてすむ。	◎移転補償費が多額になる。 ◎区域が限定されるため、換地作業が困難になる。 ◎地区住民の仮住まい期間が長くなる。

③「ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業」

単に土地区画整理事業によって道路・公園等の基盤整備をするだけでなく、当地区は、個性的な魅力ある市街地整備を目指そうと、国の補助制度の枠の中で通常より質の高い公共施設整備を行うことができる地区として「ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業」の指定を受けている。また、民間建物の誘導、規制のため地区計画制度も導入している。

5. おわりに

駅西の区画整理は開始より8年が過ぎ、本州-四国連絡道路 尾道～今治ルートの開通を間近に控え事業は大詰めとなっている。“ふるさとの顔”としてのまちづくりを成功させるには、公共施設の整備はもとより、市民の意識、特に地区計画における建築物の誘導・制限に対する住民の協力が不可欠である。今治市の顔として誇れる駅西地区、また、市民がこれからも住み続けたいと思うまちの実現に向けて、事業施行者と住民双方が知恵を出し合い、残された課題を解決していきたい。