

今月の一言 市民／世界市民、若者／高齢者／未来に生まれてくる者、納税者／行政担当者、建築主／テナント、……。それぞれの立場から都市を見直すことにより、新しい「都市の魅力」が見えてくる。(松縄 堅)

Topics

- 5月21日に開催する第5回NSRI都市・環境フォーラムは、石井喜三郎氏(国土交通省大臣官房審議官)によるご講演「新しい都市計画制度のあり方」です。詳細は<http://www1k.mesh.ne.jp/toshikei/>まで。
- NSRIが制作を担当した「電車バスナビ・お出かけマップ」静岡県西部、東部版が完成し、4月25日から配布が始まりました。バスの乗り継ぎ案内や観光施設などへのアクセス情報を掲載し、自動車利用の多い生活を見直すことを目指した取組です。

やわらかい区画整理

土地区画整理というと皆さんはどんな印象をもたれるでしょうか。新しい区画整理の流れを皆様にご紹介して、今後の街づくりに積極的に活用していただけたらと思います。

【土地区画整理のあゆみ】 土地区画整理事業によって整備された市街地は全国で34万ha、これは市街化区域の4分の1弱に相当しています。戦災復興区画整理事業による戦後の復興市街地整備の後、都市への急激な人口集中を吸収するため、区画整理事業による宅地開発も急速な進展を見ました。しかし、その後のバブル崩壊で事業費を捻出する保留地販売が低迷したことにより、区画整理事業は手ひどい打撃を受けましたが、やっと少し落ち着いてきたところです。

【新しい流れ】 区画整理事業は、今まで、都市計画の理想を追い求める形でかなり大規模な面積で良好な宅地を生み出すことを目的としてきたため、どちらかというと画一的な計画で硬直的な運用がなされてきました。

しかし、都市人口は縮退傾向に入り、公共団体の財政状況も厳しくなった現在、宅地の造成を目的とするのではなく、区画整理を市街地整備の手法として活用するという視点が注目されています。実は、昭和54年に建設された有楽町マリオンでは、真ん中の道路を周囲に付回して、一つの建築敷地にする区画整理手法がすでに活用されています。

これからも、市街地整備はさらに推進していかなければなりません。そのためには、今の時代に合わせて、民間主導による事業展開が可能なように、事業目的にあった柔軟な区域設定や柔軟な公共施設の再配置と土地の交換分合など、既成概念にとられない区画整理手法の活用が非常に有効となってきています。

【やわらかい区画整理】 平成19年に事業化された鹿児島市の区画整理の最大の特徴は、図のように、老舗百貨店山形屋の間の市道を廃道にして、飛び地にある山形屋の所有地と、飛び換地により交換していることです。これにより、山形屋の建物敷地は一体化され、かなり大規模な百貨店の建設が可能になりました。また、飛び施行地区に換地された市有地(旧市道敷地)は商店街が借り上げ、中心商店街活性化のための施設用地として活用されることになっています。

これは、区画整理の換地手法と市の柔軟な区画整理の運用がうまく融合した事例ですが、他の地区でも是非「やわらかい区画整理」を活用することによって、市街地の整備が促進されることを願っています。(篠田 伸生)



図：鹿児島市中町土地区画整理事業
(個人同意施行、面積約1.2ha)

個人同意施行とは、土地の所有者又は借地権者の同意を得て、一人または数人で事業を実施するもの。

定期配信をご希望の方

定期配信を御希望の方は、下記メールアドレスまでご連絡をお願いいたします。

(chihiro.kimura@nikken.co.jp 担当: 木村千博)

編集後記

街路樹の桜が終わったと思えば、次はツツジや花木がきれいに咲いています。次々と続く街路樹の花は、次々と続く仕事のように。街路樹の花を楽しむように、仕事も楽しみながらやってゆきたいものです。(T)