

【 第 150 回定期講演会 講演録 】

平成 21 年度 土地月間記念講演会（「地域社会に貢献する土地の有効利用」）

日時：平成 21 年 10 月 26 日（月）

会場：発明会館

平成 21 年度 土地活用モデル大賞（国土交通大臣賞）

篠崎駅西部地区連鎖型土地区画整理事業

江戸川区役所 土木部長
土屋 信行

よろしくお願ひ致します。江戸川区の土屋と申します。

江戸川区は東京の東の端、千葉県との境にあり、23 区が一番東の端で 67 万人の区民を擁しています。明治 43 年に東京大洪水があり、その際に開削された荒川放水路、そして西には江戸川放水路という河川に囲まれ、中央には昭和 38 年に完成した新中川があります。全て周りが治水対策の放水路で囲まれた低平地で 70% がゼロメートル地帯という場所です。江戸川区は東京の緑地計画の中に、約 2,000ha、がスッポリ入っており、陸域が 4,000ha ですが、その内の半分が区画整理をすべき区域となっています。また、昭和 30 年代、40 年代のスプロール化に合わせて区内の建築物の約 90% が違法建築という状況になっています。それをなんとか改善していくため、主に南の地域は組合の区画地域、北の地域は公共団体区画整理、そして鉄道が開通するのに併せて駅前周辺についても区画整理によるまちづくりに取組んでいます。

その中で、東京都営新宿線の開業に併せて篠崎駅、54ha の区画整理をしよう、基本的には土地改良で大きな街区は出来ていますが、そこをもう一度鉄道の開業に併せてまちづくりをしようということで、篠崎駅を中心とした駅地区で区画整理、東の地区は東京都施行の篠崎駅東部地区、西の地区は江戸川区施行の篠崎駅西部地区と役割分担して現在事業を進めています。真ん中の駅付近は完全に終了しておりまして、この駅の開業に併せて西の地区をどういうふうにもまちづくりしていくかが今回の取組みの課題です。

平成 4 年頃から将来のまちづくりをどうするかにつ

いて投げかけをし、何回かのまちづくり懇談会という地域の方々とのコンタクトの末に、ようやく町を皆さんと一緒に考えようという機運が盛り上がり、平成 10 年にまちづくり協議会を立ち上げました。

地区全体面積は 15.3ha、権利者数約 600 名です。駅付近は駅前街区ということで土地利用を集約して開発していく。それから特に平均宅地面積が 40 m²程度しかない極度に密集した地域は区画整理によって共同化を推進していく。その他の区域は、その地区ごとの課題を見付け、基本的には、ほとんどの街区が行き止まりの私道で構成されていますので、2 方向避難路を確保しつつ通り抜けの公道とし、併せて採光を確保する公園も整備していく。と大きく分けて 3 種類のまちづくりをこの中で立ち上げようということにいたしました。

隣の地区である駅付近の事業は既に終了していますが、この西側は、近くに地下鉄が通っており、土地の所有形態は、地上権が設定されているところ、地上権を設定して民有地になっているところ、それから公有地になっているところと大変複雑な状況です。

全体としては、一体開発型のビルを建て、その中に地下 1、2 階に公共の自転車駐車場、地下鉄の駅の地階に接続する公共地下通路を作りました。それから 1 階から 3 階は複合施設で、地域に必要とされていましたショッピングゾーン、公共施設としての図書館を作り、上部は集合住宅という複合的な開発を行いました。地下鉄に繋がる公共地下駐輪所、その上に商業施設、図書館、住宅という構成で、地下部があることで非常に複雑な建物になっていますが、全部を一体利用するという事です。

このように、土地、建物の所有形態は複雑であり、江戸川区型のPFI方式に基づいて民間の力を大いに発揮していただき民間事業者による特定目的会社を作りました。そのSPCと土地の賃貸借を行い、一番大きい地下鉄の所有地は70年間の定期借地権を設定して建物を構成しています。地下鉄は東京都ですから、東京都の所有地、江戸川区の所有地、民間の所有地を併せた土地利用を図りました。

まず、公共施設の図書館は、駅に非常に近接していることから、ビジネスマン向けの成人を対象とした特定の図書類だけを置き、子供向けの本は一切ございません。その代わりに子供向けの図書館は別に作っています。それから地下部は駐輪場。それと駅を繋げるのは公共地下通路です。施行前は比較的空閑地の多い場所でしたが、今ではビル群が出来上がっています。

もう一つは、一般的な街区構成の中で街を改良していくもので、行き止まりの道路を通り抜けにして公園も整備し、それに掛かった方々には移転していただきましたが、一般的な区画整理に比べて移転家屋率がなんと16%、コストは3分の1、期間は4年半で全体のまちづくりが出来上がっています。道路を通り抜けにし、家屋を移転させて、街区に風通しと避難ができる空閑地、辻公園という名称の公園を作りました。

こういうものを実現する為に、私どもの職員は、あちらこちらの行き止まりの私道の路地で、辻説法ならぬ路地別懇談会を毎晩のように開き、将来のまちをどう作るかについて臨場感のあるプランニングをし、地域の方々のご了解を得ていったということです。

それから、特に密集度の高いところは共同化することです。平均的な宅地面積は40㎡、いわゆる10坪(トツボ)住宅という非常に狭小の宅地状況で、区画整理で大きな減歩をして道路を通せば、1軒1軒の宅地は非常に小さいことから、多くの方々に減価買取で出て行っていただかなければならないということです。この中の最大面積であります敷地面積660㎡の共同化住宅についてなんとか地域の皆様にご了解、共同化に参加するご決意をいただき、共同化のための飛び換地については、事前にこの地域全体で話し合った中でご了承をいただき1箇所に集まっていただきました。普通は、狭小の宅地の方に減歩をお願いしなければなりません、共同化住宅及び私道を除いた宅地の減歩率はゼロです。減歩は全てこの共同住宅の方々に担っていただくというやり方です。このことで、普通は区画整理で道路延長が増えますが、外周道路を除いた私道及び公道の道路延長がなんと16%マイナス、こ

のことで共同化住宅のところは曲がっていますが、4.5~5mの通り抜け公道を作ることができました。全体として区画整理ではあり得ない道路延長マイナスという区画整理を行いました。

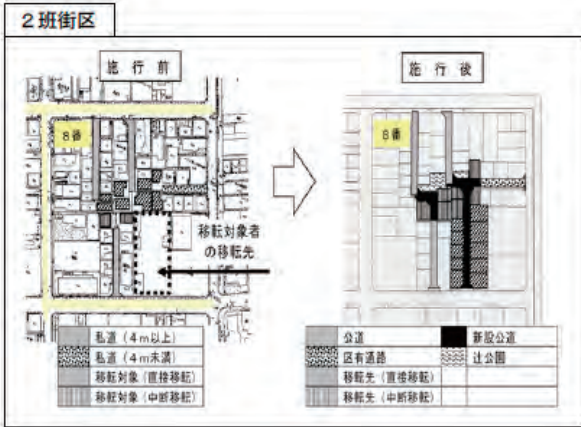
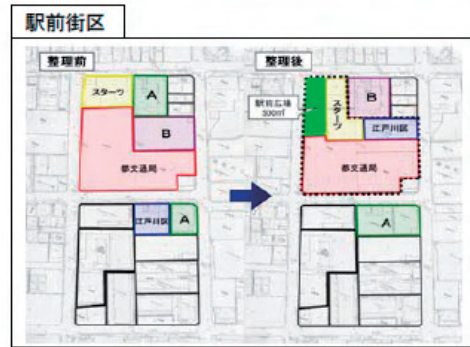
施行前は、全て私道で、行き止まりの形のままで狭小な宅地利用が行われていた。現実的にはこういうふうに清掃車が家の前まで入ることが不可能という状況で土地利用がなされていました。そこに1棟大きな共同住宅を建設し、周りの方々との共存を図るという区画整理が出来たということです。地区全体は15.3haですが、3つの違ったタイプを連鎖型で進めることで、今後残ったところもまもなく事業を立ち上げようと今もダイナミックにまちづくりが進んでおります。

本日は国土交通大臣賞、大変荣誉ある賞をいただきまして大変ありがとうございます。

<p>【国土交通大臣賞】 篠崎駅西部地区連鎖型土地区画整理事業 東京都江戸川区</p>	<p>■位置:江戸川区の都営新宿線篠崎駅西口周辺 ■土地面積:約15.3ha</p>
<p>■土地活用プロジェクトの概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都営地下鉄新宿線篠崎駅に隣接する約15haにおいて実施されている土地区画整理事業。 ・地区全体では15ha、地権者数約600人。地区は昭和30年代の土地改良事業で作られた大街区によって構成され、ほとんどはミニ開発となっている。 ・ミニ開発の密集市街地と、青空駐車場や小規模事業所などが混在しているが、街区により状況が異なっていることから、「連鎖型土地区画整理事業」を導入し、合意の得られた街区・エリアから順次事業化が図られている。 ・現在、3つの街区で事業がほぼ終了しており、駅前(篠崎町七丁目 20・21 番)街区では公益施設複合化、2班(篠崎町七丁目 4・5・8・9 番)街区では修復型・行き止まり道路解消、上四(上篠崎四丁目 22 番)街区では共同化・行き止り道路解消と、各々地区の状況に応じて異なる方法論で土地の有効活用を図っている。 	
<p>■土地活用プロジェクトの特徴、アピールポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> ●街区毎に住宅の密集度や地権者の条件が異なるため、同じ内容の事業を均一に行わず、街区によってその特徴を活かし、合意が進んだ街区から連鎖型土地区画整理事業で早期・円滑にまちづくりができた。 <p>①課題対応性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅前街区では、駅前の立地を生かして、区民施設や商業施設、住宅などを早期に整備ができた。 ・周辺の2つの街区では、狭小・密集街区について行き止まり道路を解消し、一定の公共空間(道路、緑地など)を整備し、防災・安全・環境などで大きく向上した。 <p>②先導性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・街区ごとの立地条件や地権者状況に応じて、フレキシブルに合意形成を図る連鎖型土地区画整理事業を実施。 <p>③汎用性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・これからの既成市街地、周辺市街地における整備手法として連鎖型土地区画整理事業の手法は有効。 	

■土地活用プロジェクトの組み立て、事業スキーム 等

駅前街区：換地の手法により、当該事業及び西口駅広場(500㎡)の用地を生み出した。その事業用地を70年間の定期借地とし公益複合施設ビルを建設
2班街区：行き止まり私道の突き当たりの家屋だけを移転し、私道と私道を結ぶ道路を整備し、行き止まり道路を解消、2方向避難路の確保。4m私道は公道に置換え、4m未満私道は公平性の観点から区画整理では拡幅せず建替えの際に地権者の負担で順次セットバック
上四街区：一戸あたりの敷地面積が45㎡程度と狭い状況であることから、住環境改善のため、共同化住宅を前提とした整備。高度利用推進区制度を活用、18名の権利者の共同化の敷地を集約換地



■写真等

駅前街区 (駐輪場出入口)



上四街区 (共同建替えオアーズ上篠)



2班街区 (辻公園)

