

標題 土地区画整理事業から生まれた街の交流拠点  
～三郷インターA地区土地区画整理事業を事例として～

氏名 (所属) 堀江佑典 (昭和株式会社 市街地整備室)

**1. 事業の概要**

草加都市計画三郷インターA地区土地区画整理事業は、埼玉県の南東部、三郷ICの北側に位置する約86.3ha、権利者数約540人の組合施行による土地区画整理事業である。総事業費は約231.8億円で、平均減歩率は35.70%である。事業期間は平成10年度から平成28年度(予定)、事業完了時の計画人口は約5,900人を想定し、事業を推進している。(図1、表1)

当該地区は、東京から20km圏内に位置し、東京外かく環状道路、常磐自動車道路、首都高速足立三郷線の結節点(インターチェンジ)という都心部の広域アクセスの要衝というポテンシャルを背景に、「三郷中央駅周辺」「新三郷駅周辺」等と共に三郷市における都市拠点の1つとして位置付けられ、商業・流通・工業の集積を図るとともに、文化・レジャー・スポーツ・住宅を複合的に導入した土地利用を推進してきた(図2)。

平成5年の準備組合の設立から6年後の平成11年2月に組合設立の認可を受けたが、その後、バブルの崩壊、不動産価格の下落等の社会情勢の中、当組合事業も、業務代行者の撤退、金融機関の貸し渋り、高次商業出店者の撤退等の苦難を強いられてきた。そのような中、事業の要となる高次商業ゾーンへの申出換地の実現、そして進出企業との交渉により、平成17年5月にピアラシティがオープンし、街の様相は一変した。組合事業も、ピアラシティの開業に伴う土地利用の増進と共に保留地販売が進むなど、ようやく資金難の時代を乗り越えることが出来た(写真1)。

しかし、つくばエクスプレス開通に伴う近郊都市の開発進行、そして「越谷レイクタウン(越谷レイクタウン駅周辺)」や「ららシティ(新三郷駅周辺)」等の大規模商業・住宅開発が相次ぐ等、周辺都市・地区との地域間競争の激化が顕在的になり、従来の土地区画整理事業とは異なるまちづくりへのアプローチが事業運営に求められることとなった。

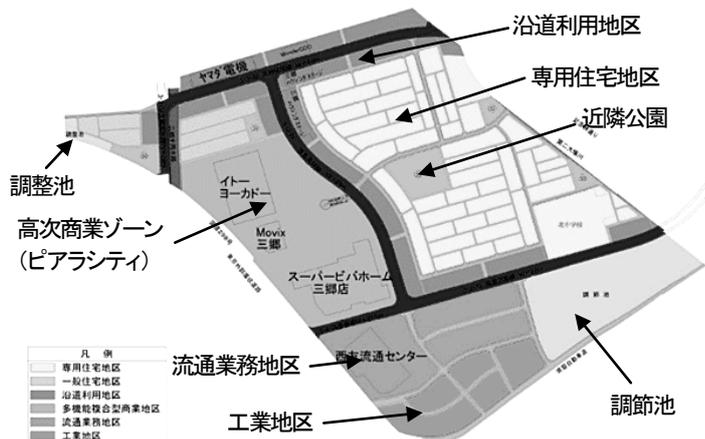
【図1 三郷市における事業地位置図】



【表1 事業概要】

事業名称	草加都市計画事業三郷インターA地区土地区画整理事業
施行者	三郷インターA地区土地区画整理組合
施行面積	約86.3ha
権利者数	583人(H21年2月現在)
総事業費	約231.8億円(補助基本事業費約19億円)
平均減歩率	35.70%(公共19.8%、保留地15.9%)
事業期間	H10年度～H28年度(予定)
計画人口	約5,900人

【図2 土地利用計画図】



【写真1 高次商業ゾーン(ピアラシティ)】



## 2. 「街の交流拠点」の必要性

高次商業ゾーンへの申出換地の実現とまとまった保留地販売が進んだことにより円滑な事業運営が見えてきた平成20年、組合では、前述の都市間・地域間競争の時代に対応した付加価値の高いまちづくりを目指すべく、「単に基盤整備にとどまらないまちづくり」の実現に向けた検討体制として、組合理事や市職員等による「景観検討委員会」を立ち上げ、地区の景観整備や近隣公園整備などについて検討を始める事となった。

当委員会では、「当地区がより魅力的で持続的な居住環境の形成を目指し、世代や住民、事業者などの枠組みを超え、人々が助け合い、共に次の世代まで継承される様々な『心（ココロ）』を育みつないでいくことが必要」との考えから、『ココロつながりまちづくり』をまちづくりコンセプトとして掲げ、3つの方針に基づき環境整備を行うこととした（図3）。

景観的視点のみならず環境への配慮も加味した調整池や歩行者専用道路（写真2）の整備、地区住民に安心安全な生活基盤を提供するためのイメージハンプの整備、そして誰からも愛される憩い空間とするための街区公園の名称設定など、多角的な視点から住環境作りに取り組んできたが、中でも重要視され多くの時間を費やし議論されてきたのが、「持続的なエリアマネジメントに向けた取り組み」と、「地区の中央に位置する近隣公園（約1.3ha）の整備」であった。

本来であれば、公園の整備は造成までが組合事業であり、公園としての整備は市が行う。しかし、当地区の中央に位置するこの近隣公園は、新しい住宅地としての本地区の居住環境形成にとって非常に重要な役割を担い、また組合事業として進めてきた土地区画整理事業の意義を後世に伝えるためのランドマークともなり得る事から、土地区画整理事業を契機に事業完了後の地域住民の持続的な地域活動や文化的活動に資する拠点（街の交流拠点）となることを期待し、近隣公園と一体となった地区の顔となる公共的施設を当組合により整備することとなった。

以上のような経緯で、当委員会では当該公園が『未来をつくる子供たちの健全な育成を図り、新しい交流が生まれる施設』となることを目指し、具体的な整備計画の検討を進めた。

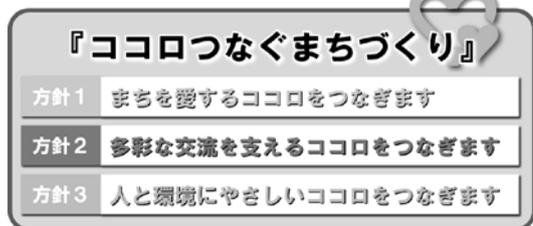
## 3. まちづくり戦略に基づいたテーマ設定と住民参画

『未来をつくる子供たちの健全な育成を図り、新しい交流が生まれる施設づくり』を実現していくために、主に以下の4つの検討課題があげられた。

**【①法的条件】**本施設を整備するにおいては、組合事業として整備を行うことから、「土地区画整理法」に基づく施設整備となり、施設完成後は三郷市に移管されることが前提となる。また、都市公園内施設となることから、「都市公園法」に準拠した計画とすることも求められる。さらに、建築物等を設置する場合には「都市計画法」の用途地域の制限（第一種中高層住居専用地域）並びに地区計画（三郷インターA地区地区計画）に係る建築行為等の制限（特に高さ制限など）がかかる。これら法的要件を整理し、「土地区画整理法第2条2項」に基づく公益性を備えた施設との位置付けを基本とし、「体験学習施設」としての機能導入を図ることとした。

**【②機能像】**「街の交流拠点」としての機能を果たしていくためには、人々の活動を誘発し、育成し、発信していくための空間を提供することが必要であることから、当委員会ではこれら象徴する「シンボリックな空間」として「建築物」を設置する方針とした。また、本施設を単に「ハコモノ事業」としないためにも、不特定多数を対象としつつ当地区のポジショニング構築の一助となるような「テーマ」を設定した。この「テーマ」設定に当たっては、都心近郊でありながら豊かな環境や農産業があること、そしてそれら豊富な資源に裏付けられた三郷市の各種上位計画との整合（本施設は完成後に市に移管されるため、行政施策とのマッチングも必要）、また社会動向や市民意識の傾向分析、さらに地区住民のライフスタイルへの波及効果を持つこと、加えて商業施設や公益施設などを含めた周辺施設等との機能連携が図り得ることなど、様々な視点からテーマ検討を行い、まちづくりコンセプトとの整合を加味し機能像を明らかにしていった。その結果、「食と環境を通じて交流を深める場」をテ

【図3 三郷インターA地区のまちづくりコンセプト】



【写真2 第二大場川沿い歩行者専用道路】

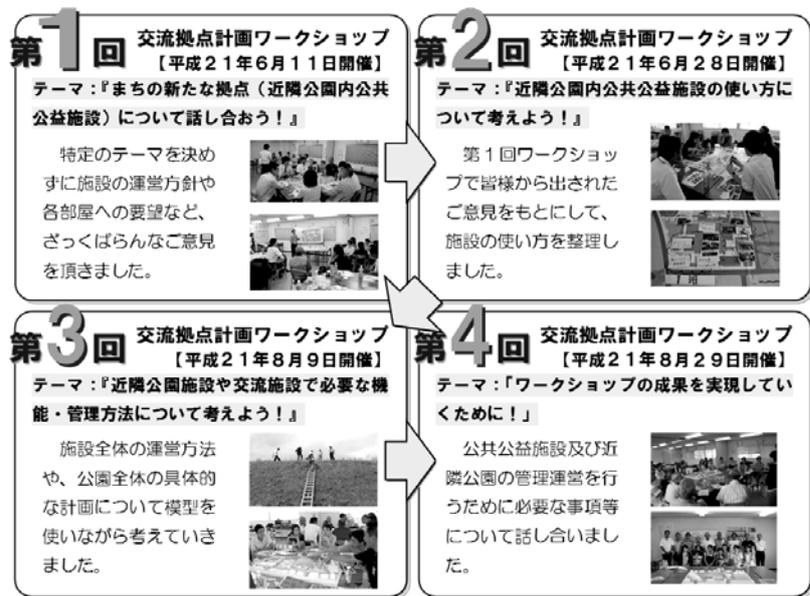


ーマとし、「コミュニティカフェ」や「コミュニティダイニング」、「料理教室」、「コミュニティガーデン」などを主機能とした基本構想を策定した。

その後の平成21年、2回の住民説明会を経て、これら主機能に付随する諸室機能や公園施設に関し、施設完成後のメイン利用者となる地区住民を対象とした計4回の住民ワークショップを開催し検討を進めた。この住民ワークショップを通じて、公園全体の施設計画をより具体化させることはもちろん、施設整備に数年を要する「本事業に対する期待度向上」、そして「将来の利用率向上」、さらには「街に対する愛着度向上」など、まちづくり全体にも波及するものとした。(図4、写真3)

**【③施設計画】**施設計画を立案するにおいては、前述の「シンボリックな空間」の創造が基本的な考えであり、高いデザイン性が要求された。一方で、住宅地のほぼ中央に位置する本近隣公園の立地から、開放的で利便性が高く、かつ周辺に対する圧迫感を与えないものとするは必然の条件と考えた。これらの考えから、「ついで利用を促すオープンな空間」や「施設の低層化」、そして「空間の分節化」が建築計画における基本方針となり、住民ワークショップの意見を踏まえ「子ども遊び室」や「和室」などを導入することとした。また、公園施設については、住民ワークショップでの検討結果を踏まえ、「お祭りなどが出来る広い空間の確保」や「子供たちが屋外でのびのび遊べる遊具やじゃぶじゃぶ池等の設置」、そして「洗練された印象を持ちつつ防犯性を考慮した植栽配置」などを公園計画における基本方針とした。さらに本施設が「食と環境を通じた交流」をテーマとする以上、公園施設計画や建築設備計画の面においても本テーマを体現することは必須である。そこで、公園施設計画においては、十分な緑化面積の確保と透水性舗装等の採用、LED照明の採用、耐震性貯水槽の設置、四季折々を楽しめる樹木選定などを重要な計画ポイントとし、建築設備計画においては、省エネルギー化や環境負荷低減など、高いサステナビリティを要求した。これらは、本施設が完成後に市に移管された場合の行財政への過度な負担軽減にも直結する。これら基本計画や与条件を基に、当社がプロジェクトマネージャーとなり、建築家の西倉潔氏（(株)西倉建築事務所代表、元(株)山本理頭設計工場副所長）との協働体制により基本設計・実施設計を行った。尚、西倉氏は美術館や市庁

【図4 地域住民の方々と「交流拠点計画ワークショップ」の開催プログラム】



地域住民の方々とワークショップを開催するにおいては、短期集中での成果獲得を目指し、2か月半の間に計4回行った。このワークショップでは、「公園や建物の整備メニュー（形態論）」から入るのではなく、「そこで、誰が、どのような活動をしたいか」という『機能論（使い方）』から入っていくことで、住民の方々がどのような「交流」を求めているのかを明らかにしていった。さらに第4回ワークショップでは、どのような運営が望まれるかなどの議論をすることで、これまで部分的な議論だったものから街全体の将来像を思い描くなど、一人ひとりの思いが広がるように進めた。

【写真3 住民ワークショップの様子】



ワークショップでは、子供遊びコーナーを設けることで、若い子育て世代の方でも気軽に参加できるように配慮した。また、設定したテーマに関する情報等を掲示するなど、意識啓発にも積極的に努めた。

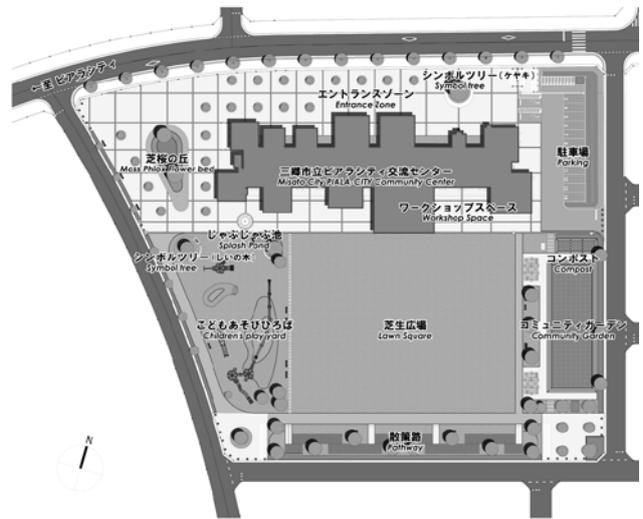
【写真4 三郷市立ピアラシティ交流センター】



舎等の公共施設・官庁施設等の設計実績を多く持ち、さらに近郊の「埼玉県立大学」の設計担当者でもあったことから、地域性を考慮した建築計画や質の高いデザインの実現に多分な力を発揮して頂いた。(写真4)

**【④運営計画】**本施設は完成後三郷市に移管されるため、施設運営は市が担うこととなるが、本施設を運営するに当たって重要な特徴が2点ある。1点目は、土地地区画整理事業であることに由来する「地域資産」としての意味合いが非常に高いことである。これにより「地域住民のための拠点」としての役割を強く担うことはもちろん、権利者の想いを踏まえた「地域の持続的なまちづくり(エリアマネジメント)」に資する運営が求められる。2点目は、「食と環境を通じた交流」というテーマを踏まえた交流を促すことである。食育や環境教育などは社会的要求も非常に高い。これら「テーマを持った活動」を通じた交流を住民の日常に訴求するには、一定の専門性も求められる。これらのことから、当組合では前記2点の特徴に十分に配慮した運営を三郷市に求め、三郷市ではそれらを踏まえつつ、公共性・公益性の高い施設運営を指定管理者制度によって行っている。

【図5 近隣公園内配置図】



近隣公園内施設全体が一体的・連続的に利用可能となるように計画することで、公園全体が「街の交流拠点」として機能するだけでなく、人々の活動自体が「街とつながる」ことが期待される。

**4. 土地地区画整理事業を契機とした街の交流と持続的发展に向けて**

「超高齢社会」「人口減」「財政不安と経済低迷」「コミュニティ崩壊」「高度情報化」「環境志向」「ローカリゼーション」「量から質へ」など、現在、まちづくりを取り巻くキーワードは多岐に渡っている。このような社会状況を背景に、地域社会の形成や生活文化の振興を担ってきた公共施設や公益施設が果たす役割も大きなパラダイムシフトが求められている。従来通りの社会状況を想定した「施設を整備する」ことだけでは、地域にとっても、管理者にとっても、大きな負担を継承するのみとなる。公共施設や公益施設が、エリアマネジメントの核となり、地域間競争に対し十分な効果を得られるように計画を進めていくことも、持続的なまちづくりを考える上で重要な視点と言える。現在、多くの民間企業や一部自治体では、組織活動の効用を最大化することを目的に、組織が持つ保有資産・施設とその環境を「総合的に企画・管理・活用するための経営活動」を試みているが、一部の「地域」を対象とした土地地区画整理事業において整備される公共施設等についても、「地域の共有資産を企画・管理・活用する」という総合的・横断的意識のもと、中長期的な体制も踏まえマネジメントを行っていくことで、街全体の持続的な発展に寄与するものと考えられる。

本件の土地地区画整理事業自体は、すでに終盤を迎えているが、住宅地の建付けはまだ始まったばかりであり、新しい居住者がこれからはますます増えていくこととなる。我々は、「まちづくりは人づくりから」という考えのもと事業をマネジメントしてきたが、この7月に組合事業によって設置されたばかりのこの「ピアラシティ中央公園及び三郷市立ピアラシティ交流センター」において、街に住まう人と人が出会い、それぞれが交流を育み、そしてその交流が街全体に広がることで、本地区の付加価値が高まり、次世代まで、そしてその次の世代までココロをつないでいくことを期待している。

【表2 これまでの事業の経緯】

H5.8	■準備組合設立
H10.12	■都市計画決定告示
H11.2	■組合設立の認可
H14.12	■高次商業進出企業が内定 ■仮換地指定の実施
H15.2	■実施計画書の承認
H16.3	■用途地域変更、地区計画決定
H17.5	■都市計画道路(4路線)、区画道路(2路線)の供用開始 ■高次商業ゾーンオープン
H17.6	■ピアラシティランドオープン
H20.2	■景観検討委員会発足
H21.3	■近隣公園及び公共公益施設基本構想承認(理事会・総代会)
H21.6 ~ 8	■住民ワークショップの開催(計4回)
H21.11 ~ H22.3	■基本設計
~ H23.3	■実施設計
H23.5 ~	■工事着工(工期1年)
H23.12	■三郷市にて設置管理条例策定 ■公園及び施設名称決定
H24.4	■三郷市にて指定管理者を指定
H24.7	■ピアラシティ中央公園及び三郷市立ピアラシティ交流センター竣工 ■三郷市に移管 ■施設供用開始(オープン)