

標題 密集市街地～堀江・猫実B地区土地区画整理事業の早期実現に向けた取り組み

氏名(所属) 早川 恵司(浦安市役所 都市整備部 まちづくり事務所)

## 1. はじめに

事業を実施した浦安市堀江及び猫実地区は、市内でも唯一の重点密集市街地として多くの課題を抱えた地区であり、市ではこれまで改善のための整備計画を提案してきたが、思うように住民の理解を得られず、まちづくり活動が停滞した時期もあった地区である。

平成16年から住民参加で行政との協働により、地域の実情に合ったまちづくりについて、地区住民と話し合い、パートナーシップによりまちづくり活動を行ってきた。

これまでの整備計画(案)の方針転換から住民参加により事業を立ち上げ、合意形成までのプロセスや早期実現に向けた事業の進め方、そして、話し合いから10年の歳月をかけ土地区画整理事業が竣功したが、どのような整備効果があるかを紹介する。

浦安市は、千葉県の西部に位置し、東と南は東京湾に面しており、北は市川市と陸続きで接し、西は旧江戸川を挟んで東京都江戸川区に接している。

市域面積は約16.98km<sup>2</sup>、人口は16万人超を有している。

堀江・猫実B地区は埋立て前からある元町地域に位置しているが、元町地域以外は昭和30年代後半から50年前半まで公有水面埋立事業により、計画的に都市基盤整備がされた住宅市街地やアーバンリゾートと工業地ゾーンで、現在の市域の3/4を占めている。

■位置図



## 2. 元町の現状と課題

元町地域は、かつての漁師町の面影を残す浦安の歴史や文化が感じられ、境川周辺の風情や寺社仏閣などは、この地域の魅力である。

当地区は東京メトロ東西線浦安駅に近いが、木造家屋が立ち並ぶ落ち着いた静かな地区で、近所付き合いや祭りも盛んでコミュニティが豊かな「ほっとするまち」である。

しかしながら、家屋の建替えが困難な木造住宅が密集し、道路が狭く緊急車両が進入できない状況から、防災面の不安や住環境の改善など多くの課題を抱えており、今後、発生が懸念される首都直下地震などに対応した都市基盤の整備が課題となっている。

この地区の道路網は、ほとんどが4m未満で、主要な生活道路が少なく、車両の乗り入れが不便な状況である。

その中でも東西線浦安駅方面に向かう南北の2～3mの生活道路は、特に朝夕の通勤・通学の利用者が多く、自転車が一日約3000台往来し、車両のすれ違いや見通しの悪い交差点での通行に不安があることから、堀江地区と猫実地区を結ぶ、安全で快適な道路環境の改善が必要とされていた。

当地区を東西に流れる境川は、かつては漁師町・浦安のシンボリック存在であったが、現在では、護岸の老朽化等の課題を抱えているにもかかわらず、工事車両の乗り入れが難しいため、改修工事が進められず今日に至っていた。



境川(昭和40年代)



境川(整備前)

■堀江・猫実元町中央地区の整備前の状況と課題

(物理的状況)

- ・狭小敷地、未接道宅地が多い
- ・狭い道路が多く緊急車両が入れない
- ・老朽木造家屋が多い
- ・境川によって堀江と猫実が分断

(生活状況)

- ・家屋が密集し、多くの人が生活
- ・高齢化が進んでいる
- ・古くからのコミュニティを形成
- ・身近な商店街

(環境)

- ・落ち着いた低層住宅
- ・境川の河川空間
- ・路地空間

■現況道路及び未接道宅地の分布



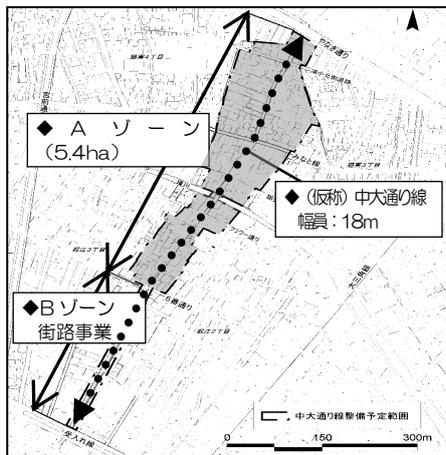
狹隘道路(整備前)



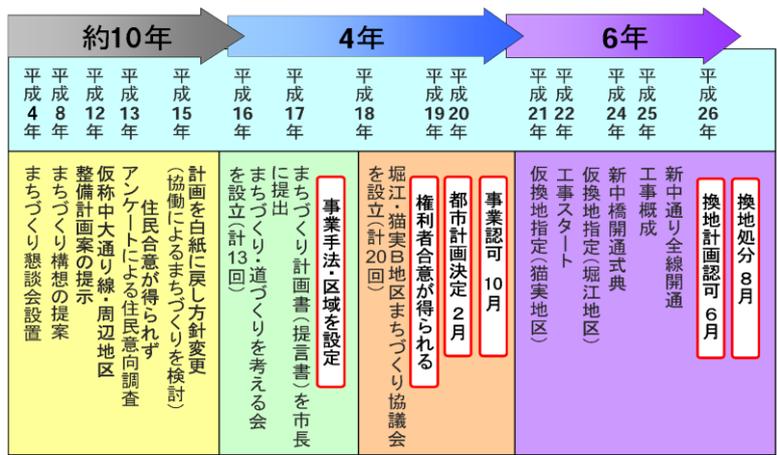
狹隘道路(整備前)

3. 事業のあゆみと早期実現に向けた取り組み

事業の完成までのあゆみを振り返り、早期実現につながったポイントを下線で紹介する。



■ 平成12年 整備計画案



■ まちづくり活動年表

(1) まちづくり構想・整備計画の提案と見直し (H4~H15)

元町地区のまちづくりについては、平成8年に「堀江・猫実元町地区まちづくり構想」を基に、既成市街地の事業化を目指し平成12年に「仮称中大通り線・周辺地区整備計画案」として延長880m、幅員18mの都市計画道路とその周辺約5.4haを沿道区画整理型街路事業による整備計画案を地区住民に提案している。

しかし、事業に対する期待がある一方でまちの成り立ちや立地条件による課題の違いから、道路整備の必要性や事業に対する不安など様々な声もあり、沿線住民からは事業化反対の署名も寄せられ、多くの住民や関係権利者の理解を得るには至らず、まちづくり活動は一時停滞してしまった。

＜早期実現ポイント①＞

このような状況から、平成15年に庁内で内部検討部会を設けて計画内容やまちづくりの進め方など1年かけて事業の再構築を行った。これまでの提案内容に限定しないこと、地区住民との協働により地域の実情に合った整備であること等を方針として、再度整備計画をまとめることとした。

そして、平成16年に地区住民説明会で今後の方針を説明し、話し合いの場として「まちづくり・道づくりを考える会」でまちづくり活動を進めるなど、地区住民の理解を得ることで方針転換を図ることができた。

(2) 方針転換から住民参加によるまちづくり活動と事業認可 (H16~H20)

<早期実現ポイント②> まちづくり活動は、右図のように段階的に話し合いを進めてきた。

**ステップ1**では、上記方針を踏まえて、地区住民や自治会役員の方々を募り50名の有志により「まちづくり・道づくりを考える会」を発足し、月1回のペースでワークショップ形式により、まちづくりのあり方について話し合ってきた。

また、活動状況は、定期的に地区住民説明会や「まちづくりだより」を通じて住民全体に情報の共有を図ってきた。

平成16年10月~平成17年11月まで計12回、会を開催し、検討結果を「まちづくり計画書(提言書)」として取りまとめ、地区住民に説明し、市長へ提出した。

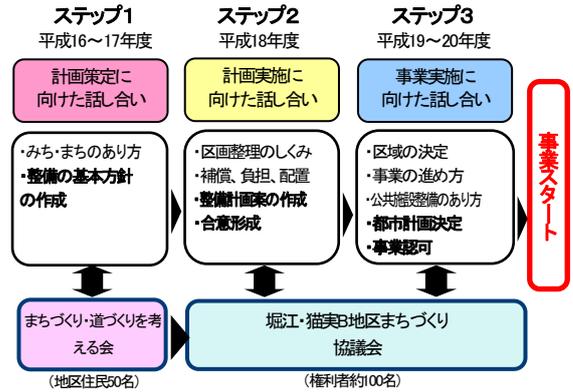
提言書では、これまでの中大通り(幅員18mの都市計画道路)から地区の主要な生活道路(幅員12m、歩道両側3m、車道6)に見直し、整備の進め方は緊急性が高く合意形成が得られたところから段階的に整備を実施する(B→A→C区間の順)事業手法は区画整理を基本に検討を進めるなど整備の基本方針をまとめた。

**ステップ2**では、提言書を基に、さらに計画実現に向けた話し合いの場を「まちづくり協議会」に移行し、優先順位が高いB区間の事業化検討区域の関係権利者約100名を対象に、平成18年4月から話し合いを重ね、整備計画案をまとめてきた。

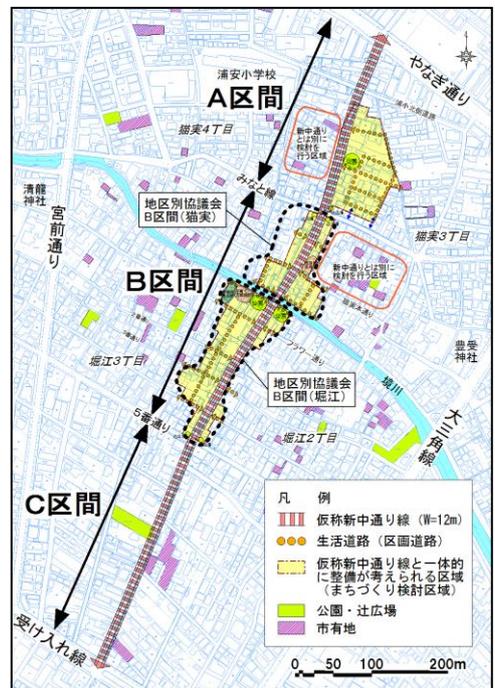
協議会では、区画整理の換地や減歩、移転や補償等について丁寧に説明し、また、定期的に個別相談会を開催し、個々の不安や悩みへの解消策や将来設計、換地の意向など意見交換を行ってきた。

平成18年1月に実施した事業化判断アンケートでは、整備計画案を基に事業を実施することに関係権利者の8割以上が賛成と多くの理解が得られたことから、平成19年度より事業実施に向けて手続きを進めることを市長出席のもと宣言を行った。

**ステップ3**では、事業実施に向けて関係機関協議や権利者との個別意見交換を重ねながら事業区域の地区界を決め、平成20年2月に事業区域2.1haの都市計画決定を行い、平成20年10月に「堀江・猫実B地区土地区画整理事業」が認可された。



■ 段階的な話し合いの進め方



■ 考える会での成果

■ 事業概要

- ・事業名称：浦安都市計画 堀江・猫実B地区土地区画整理事業
  - ・施行者：浦安市
  - ・事業期間：H20.10.17~H33.3.31 (清算期間5年含む)
  - ・施行面積：2.1ha
  - ・移転建物：91棟(101棟中)
  - ・減歩率：30.71%(公共減歩) (減価買収後の減歩率10.70%)
  - ・総事業費：49.3億円 (うち、国庫補助金は17.1億円)
  - ・公共用地：39%(施行前は12%)
  - ・宅地：61%(施行前は88%)
- ※第1回事業計画変更(事業完成)時点の数字

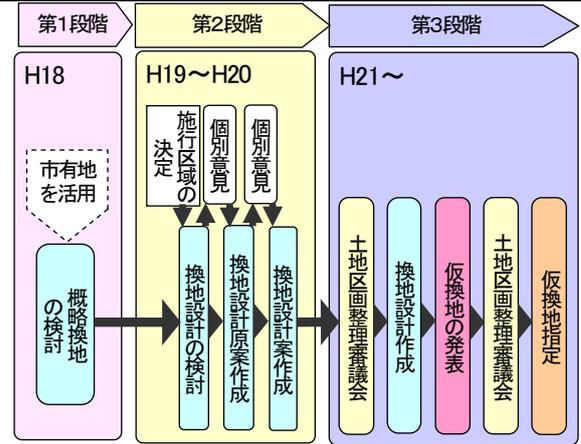


■ 整備前と整備計画案

**(3) 事業の実施から換地公告 (H21~H26)**

**<早期実現ポイント③>** 換地設計は、市がこれまで取得してきた市有地を活用して、右図のように平成18年から概略換地の検討を行ってきた。事業認可後、換地設計案の発表を全員に説明したが、大きな修正もなく認可から1年後の平成21年10月に仮換地指定を行った。

**<早期実現ポイント④>** 事業の進め方は、再築工法による集団移転を基本とした移転計画と区域全体を4つのブロックに分割した工事展開により、新中通りの早期完成を目指した。移転建物の除却後、猫実地区から工事に着手し、みなと線から新中通りや区画道路の整備を進め、宅地造成が完了したところから宅地の使用開始を行い、住宅の建て替え工事も順次進められた。



■ 換地についても事業認可前から段階的に検討

また、境川に架かる橋梁の架け替え工事や千葉県が施工する老朽護岸改修工事も連携して進めてきた。

工事展開は、密集市街地であることから住民の生活動線にできるだけ影響がないように迂回路を設け、歩行者や自転車利用者の交通安全への配慮した施工計画や工事スケジュールを地域住民と工事の情報を共有し、協力いただきながら事業に取り組んできた。

**■ 堀江・猫実B地区移転及び工事展開**

	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
	●H21.10仮換地指定(猫実) ●H22.7仮換地指定(堀江)			
新中通り線区画道路	①移転(猫実) → ②移転(堀江)	③移転(堀江)	④移転(堀江)	
宅地造成等	猫実 北側工事 (みなと線~猫実本通り) 猫実 南側工事 (猫実本通り~境川)	堀江 (新中通り線工事)	H24.6 ●新中橋開通 堀江 (新中通り線後背地)	H25.12 ●全線開通
橋梁	橋梁架け替え工事			
境川護岸改修	猫実側	堀江側		
公園整備			フラワー通り公園(もみじ)	フラワー通り公園(まぎ)



■ 移転の進め方と工事展開

そして、2年間通行止めとなっていた新中橋は平成24年6月に開通、平成25年12月には新中通りが全線開通し、公園整備など全ての工事が事故もなく平成26年3月に無事完了することができた。

その後、換地処分の手続きを進め、平成26年8月8日に換地処分公告となった。



新中通り(整備後)



新中橋と境川(整備後)



フラワー通り公園(整備後)

**4. おわりに**

土地区画整理事業は、住民と行政が、時間軸を共有しながらまちづくりと住まいづくりを一緒に取り組むことが出来る協働作業となる。

そのため、合意形成では、地域コミュニティを大切に、住民参加による丁寧な話し合いを重ねながら、地域の課題の改善や住民の将来の生活像を明確にした上で、多くの方々が納得することに十分時間をかけることが、結果として早期着手の近道になると感じている。

そして、既成市街地で事業を実現するためには、地区の実情に合った実現可能な事業スキームで、いかにして効率的でスピーディーに事業を完成させ、そこに暮らす住民の方々が「やっぱり事業を行って良かった、いい街になったね、安心して暮らせるね」と実感してもらえることが最も大切であると実感している。