

標題 既成市街地における区画整理の活用（渋谷ヒカリエを事例にして）

氏名（所属） 渡邊大吾（株式会社 東急設計コンサルタント）

1. はじめに

近年は中国やインドをはじめとした新興国の発展が著しく、少子高齢化や財政不安を抱える日本は、アジアや世界における地位低迷が危惧されている。そうしたなかで都市再生は国が大々的に掲げている大きな政策であり、なかでも既成市街地の整備は国際競争力の強化のために最重要テーマの一つである。本稿ではそのような既成市街地のなかでも、大都市都心部の整備手法として土地区画整理事業の可能性について、東京・渋谷の事例をもとに考察するものである。

2. 地区の概要

2.1 渋谷駅中心地域について

図1に示す渋谷駅中心地域は平成17年12月に渋谷駅を中心とする約139haが都市再生緊急整備地域に指定された。当地域は「駅施設の機能更新と再編を進めるとともに、それを契機に開発の連鎖による総合的なまちづくりを推進し、駅から周辺の個性的な街へ連続する、にぎわいと回遊性のある安全・安心で歩いて楽しい都市空間を形成」を地域目標に掲げ、都市再生が進められている。

具体的には、本稿で紹介するヒカリエをはじめ渋谷駅中心地区の5地区(渋谷駅街区、ヒカリエ、道玄坂1丁目地区、渋谷駅南街区、桜丘口地区)が先行して計画または実施されており、ヒカリエについては平成24年4月に開業をむかえた。

以後、そのヒカリエの詳細について論ずる。

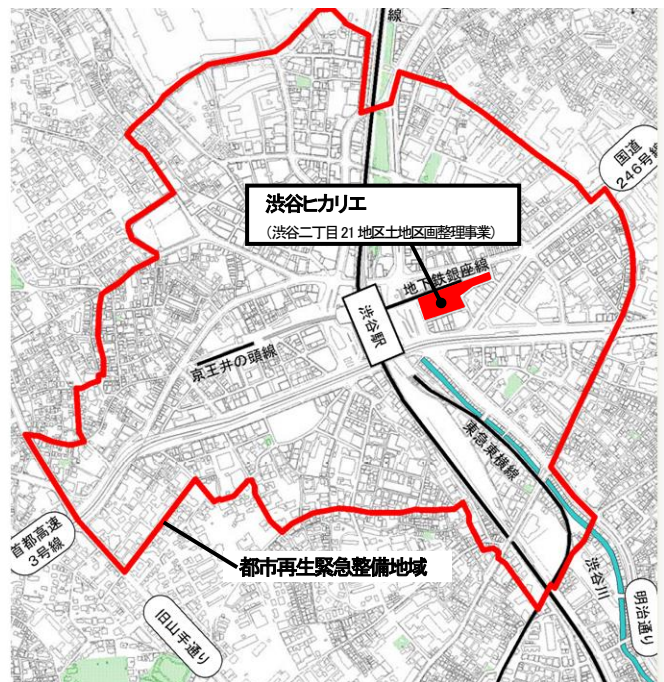


図1-渋谷駅中心地区

2.2 事業の背景と従前の土地利用

ヒカリエは明治通りを挟んで渋谷駅の東側に位置する。従前は東急文化会館があった地である。東急文化会館は1956年(昭和31年)に開業し、映画館やプラネタリウムを有し、長年にわたって渋谷の文化を支えてきた象徴的な施設であった。また東急文化会館周辺には飲食店や事務所等が入居する比較的規模の小さい雑居ビルが複数建ち並んでおり(図2参照)、渋谷駅から青山方面に通ずる区道925号を含むこの地区は多くの人が行き交っていた。

しかし、東急文化会館は施設の老朽化に伴い2003年(平成15年)に閉館し、跡地の再開発計画が検討された。またこれ機に周辺の小規模建物も含めた再開発の機運が高まったが、当初は区道925号を挟んだ2つの地区で別々の再開発計画が進められていた。

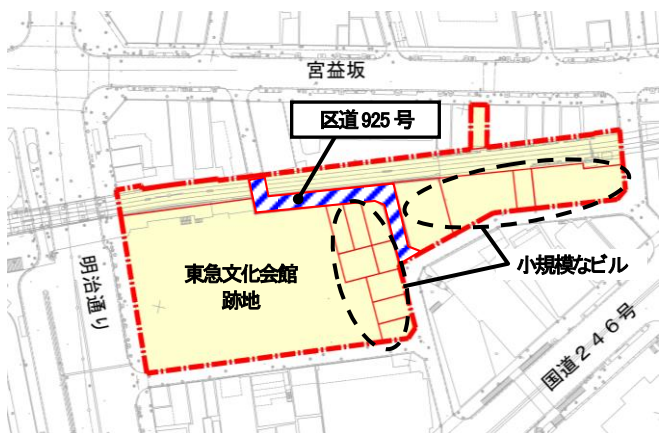


図2-従前の土地利用

2.3 上位計画と本事業の位置づけ

駅中心地区においては当時の上位計画として「渋谷駅中心地区まちづくりガイドライン 2007」が定められており、それとの整合を図りながら事業が進められた。

具体的には本ガイドラインにおいては、駅中心地区の将来像である

『世界に開かれた生活文化の発信拠点“渋谷”のリーディングコア』を実現するために

- ・戦略3：都市回廊を創出する
～子供からお年寄りまでの多世代が、めぐり歩いて楽しいまちの実現～
- ・戦略5：安全安心なまちをつくる
～街区再編や拠点開発による、災害に強く犯罪の少ない安全安心なまちの実現～

といった7つの戦略が定められた。

また、本地区は渋谷駅中心地区において最も早く建物が竣工することから渋谷駅中心地区のトリガーとしての重要な役割も担っていたことから、上位計画に沿った計画となるよう渋谷区や東京都とも協議を重ねながら事業が進められた。

3. 土地区画整理事業の活用

3.1 事業目的と整備手法

本地区においては、初期段階から東急文化会館跡地を有効利用して、いかに都心の駅前に相応しい高度利用を実現するかが大きな主題であった。

その際、既述のとおり周辺建物も含めた一街区全体での共同利用が検討されたが、当該街区だけでは十分な有効高度利用が望めなかった。このため、途中から隣接する街区との二街区で、街区を統合する一体的な土地利用が検討された。

二街区統合による一体的な土地利用を行うためには既存の区道 925 号の廃道・付け替えが必要となる。それを実現するための具体的な手法として、土地区画整理事業が活用されることとなった。

3.2 本地区における土地区画整理事業

土地区画整理事業の概要は以下のとおりである。

表2-事業概要

事業名	渋谷二丁目 21 地区土地区画整理事業			
施行地区面積	約 10,210 m ²			
施行者	東京急行電鉄株式会社（同意施行者による個人施行）			
地権者数	14 人…施行認可時			
事業期間	平成 20 年 5 月～平成 24 年 9 月			
減歩率	0.24%			
併用手法	都市再生特別地区、地区計画			

表3-面積表

	施行前		施行後	
	地積	割合	地積	割合
公共用地	547 m ²	5.4%	570 m ²	5.6%
宅地	9,650 m ²	94.5%	9,640 m ²	94.4%
保留地	—	—	0 m ²	0.0%
測量増減	13 m ²	0.1%	—	—
計	10,210 m ²	100.0%	10,210 m ²	100.0%

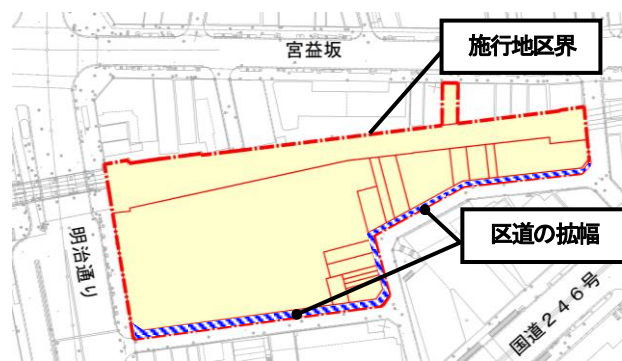


図3-土地利用計画図

表4-減歩率計算表

施行前 宅地地積 ㎡	施行前更正 宅地地積 ㎡	施行後 宅地地積 ㎡	減歩地積 ㎡			減歩率 %		
			公共	保留地	合算	公共	保留地	合算
9,650	9,663	9,640	23	—	23	0.24%	—	0.24%

○公共施設整備の内容

本地区は従前において既に道路、下水道等の公共施設が一定の水準で整備されていた。しかし、道路については大きな街区になり、また当開発により人通りの増加も予想されることから、廃道した道路面積とほぼ等積で周辺道路を付け替え・拡幅し、また駅前の大街区に相応しい道路とするために歩道を高品位舗装で整備するなど、高水準の整備を実施した。



図4-区道の様子(整備前)



図5-区道の様子(整備後)

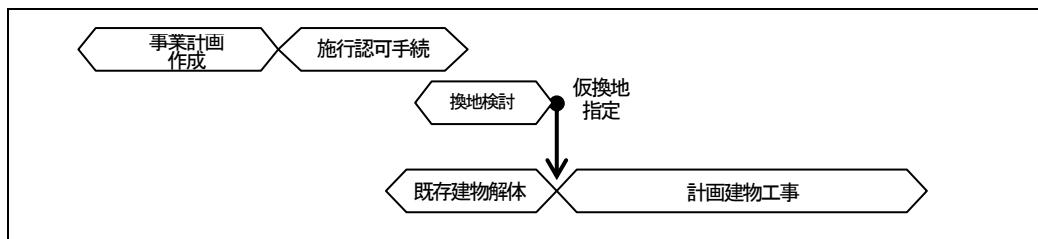
3.3 本事業の特徴

本土地区画整理事業においては主に以下のような特徴があげられる。

①スピード重視の事業

本地区のような再開発プロジェクトにおいては、スケジュールの遅延が事業における大きなリスクとなるため、少しでも早く事業に着手したいという事業者側の意向があった。土地区画整理事業は必ずしも都市計画決定の必要がないため、事業化までのリードタイムを短縮でき、早期に着工が可能となる。(表1参照)

表1-事業進捗と法手続きの流れ



②減歩率

本地区は従前において既に道路等の公共施設が一定の水準で整備されていたことから、既存区道の拡幅のみとなり、また保留地も設けなかったことから、減歩率は0.24%と非常に小さい。

③増進率

増進率が小さいことも本地区の特徴であるが詳細は次項に述べる。

4. 既成市街地における土地区画整理事業における増進の変化

郊外型土地区画整理事業と既成市街地における土地区画整理事業では、宅地価額の増進に着目すると大きく異なる点がある。

表5-1のように郊外型土地区画整理事業においては、施行前は非常に低い土地の価値（地価）が、施行後に大きく増進する。一方で既成市街地における土地区画整理事業（表5-2）では、施行前の段階においても既に一定水準の土地利用がされており、土地区画整理事業のみでは大きな増進は期待できない。ただし、その後の土地の一体利用（共同化）等により大きく増進する場合がある。

このように既成市街地においては、土地区画整理事業それのみでは増進が小さく、事業の効果が小さいように見える。しかし、その後の共同化の効果を高めるうえで土地区画整理事業の果たす役割は大変大きい。その要諦は、土地区画整理事業自体はできるだけ軽い事業内容に留め、早期に事業を実現することである。

表5-1 郊外型区画整理における各段階の増進のイメージ

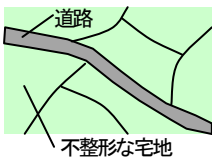
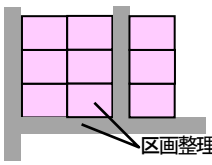
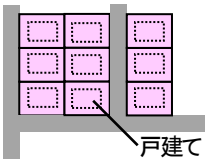
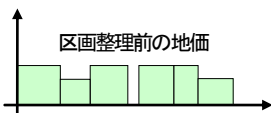
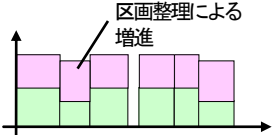
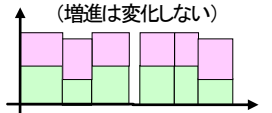
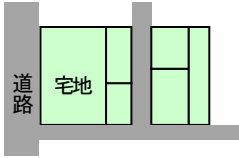
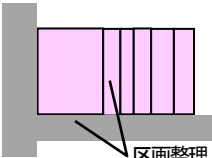
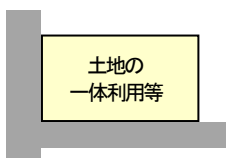
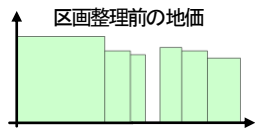
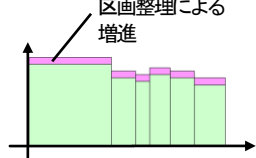
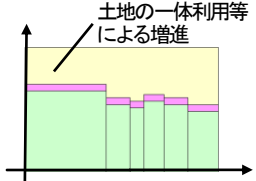
段階	Step1 区画整理前	Step2 区画整理後	Step3 戸建て宅地利用
土地利用			
増進イメージ			

表5-2 既成市街地における区画整理における各段階の増進のイメージ

段階	Step1 区画整理前	Step2 区画整理後	Step3 土地の一体利用等
土地利用			
増進イメージ			

5. おわりに

本稿では渋谷という都心部での再開発における土地区画整理事業の有効性について考察した。土地区画整理事業は長期にわたり日本の都市計画において非常に大きな役割を果たしてきたが、渋谷のような既成市街地においても大きな役割を果たし得る手法であることが渋谷ヒカリエの事業を通じて実証された。今後は、郊外だけでなく既成市街地を含めたより多くの地区で土地区画整理事業を柔軟に活用することが期待される。