

標題 土地区画整理事業による【街の広場】の創出について

氏名（所属） 沖広 秀則 （株式会社 広島バスセンター）

## ■課題設定の背景

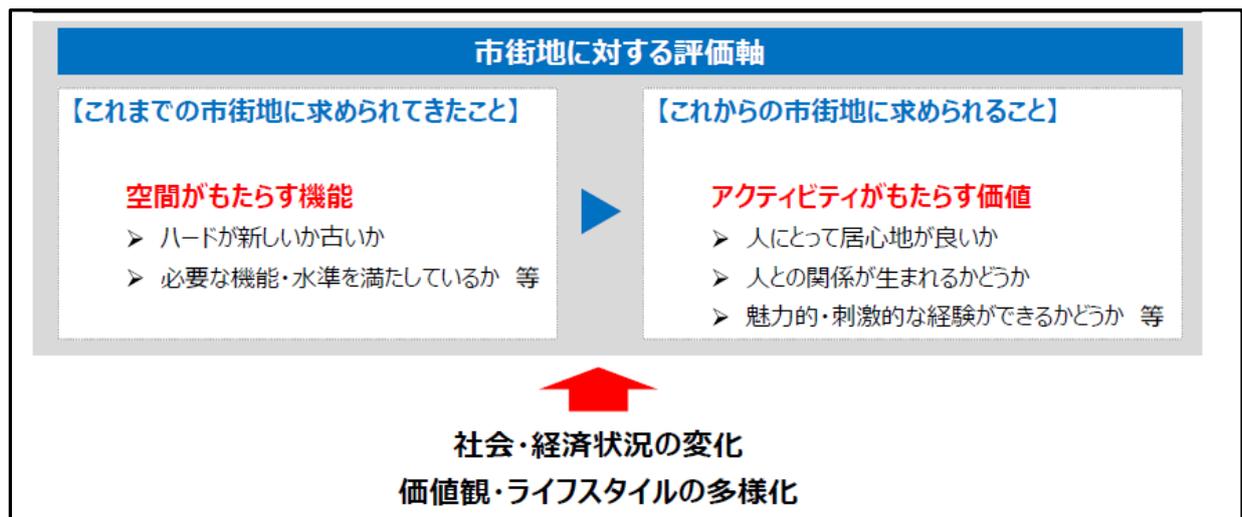
社会・経済情勢の変化を踏まえ、人々の生活は価値観やライフスタイルの多様化という「個」に重きを置いた社会となりつつある。

これまで市街地整備を担ってきた我々は、不足していると思っている社会資本整備の量的な充足に視点を向けた事業展開を図ってきており、ハード施設が充分なのか不十分なのか、陳腐化していないのかといったことでの取組であった。

具体的に市街地整備の図面を描く上では、主に土地区画整理法施行規則に定める技術指針に基づいて、設計図を描いてきたものである。

### 1. 市街地に対する評価軸の変化

国土交通省においても「これまで」と「これから」という切り口で、市街地に対する新たな評価軸が提唱されている。



出典：今後の市街地整備の在り方に関する検討会とりまとめ 市街地整備 2.0 より抜粋  
この変化を筆者なりに理解すれば、造るための市街地整備から造った後のことまでも考えた市街地整備が求められ、その一つの在り方として持続可能な街の価値の創造がより重要視されるものであると考える。

注1：依然として大都市を中心に密集市街地の解消も市街地整備の大きな役割であることから、量的な充足も忘れてはならないと考える。

そこで、土地区画整理事業による市街地の再編・再構築に取組む上で「広場」に着目し、恒久的な施設としての「街の広場」を提案しその創出や活用方法について展開する。

注2：論文申し込み時には「まちの駅」としていたところであるが、筆者の浅薄な知識から既に全国で「まちの駅」の活動が多くあったことから「街の広場」と改称しました。

## 2. 「広場」の必要性について

これからの市街地整備のキーワードと「場」の必要性の構築

【キーワード】	【求められる機能】	【在り様】	《具体的内容として》
アクティビティ  持続可能  多様性	憩 リクリエーション 展示 集い 物販 イベント	いつでも 誰でも 制約は少なく 自由に 閉鎖空間でない	「広場」が最も適切 に表現しているも のと考える。

## 3. 市街地において「広場」的なものの事例と機能等について

事 例	機 能	制 約	計 画 性	恒久性 市街地整備
公園	憩い、遊び等	都市公園法	市街地整備では可能	○
道路	交通（車・人） 空間	道路法 交通の用に供す	同上	○
駅前広場	交通 溜まり	道路法 鉄道事業者	同上	△
総合設計 特定街区	空間 賑わい	民間施設 時間	計画性は及ばない	—
未利用地 建ぺい率	空間	限定 100%（商業地域）	同上	—
校庭・寺社	運動 憩い、祭り	限定	同上	—

表中網掛けは施設が公共移設である。

## 4. 「街の広場」計画について

都市計画の基本の一つである土地利用に着目した場合、土地の有効利用は必然的帰結であって、都市的利用が必要とされるに合わせるように、高度利用の要求も高まる。しかしながら、量から質へ、「造る」からその次の段階である「使う」といった事に視点を広げた場合、これからの市街地においては様々な使い方が可能な使われない空間を創造することが重要で、それが「街の広場」である。

この「街の広場」はある一定の市街地を俯瞰した配置計画とすることによってより一層の効果が発現できることからまち全体の再構築を得意とする土地区画整理事業において整備することが有益である。

## 5. 土地区画整理事業における「広場」について

土地区画整合法第2条第5項において次のように定義されている。

この法律において公共施設とは道路、公園、広場、河川その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。とある。

つまり、「広場」は公共施設として位置づけることが法律上可能とされている。

## 参考 市街地における空間の事例



写真1 街区公園（区画整理）



写真2 広場（設置条例）



写真3 特定街区（公開空地）



写真4 学校の校庭

一方、宅地の定義では公共施設の用に供されている国又は地方公共団体の所有する土地以外の土地をいう。とある。従って、法律上は地方公共団体の設置条例だけで「広場」を土地区画整理事業において「公共施設（公共減歩）」として整備することを否定するものではない。しかしながら、道路法や都市公園法等の公物管理法が存在する公共施設とすることに安定感があると考ええる。（筆者の知る限り計画段階から設置条例による管理を想定した公共施設は少ないと想像する。）

## 6. 土地区画整理事業運用指針より

土地区画整理事業運用指針（以下「運用指針」）の2. に公共施設充当用地の取得いわゆる減価買収の扱いを定めた記載がある。

次のように記載されている。

<運用にあたっての基本的考え方>

土地区画整理事業の施行後の公共用地率が大きい地区等においては、当該事業地区内の権利者に対する宅地の減歩負担のみによって公共施設用地を生み出すことが困難な場合は、事業の迅速かつ適切な施行を図るため、施行地区内において、道路、広場等の公共施設の用地に充当すべき土地を取得し、これを当該公共施設用地にあてているところである。（この項以下略）

土地区画整理法第2条の定義にあった、公園が除かれている。

## 7. 土地区画整理事業の実施細目（土地区画整理補助事業実施細目の改正について）

補助対象事業として、公共施設充当用地の取得に要する費用も補助金の対象とされている。

現在は補助金から交付金となっはいるが、制度が構築された当時は土地区画整理事業や市街地再開発事業は通常の街路事業（スモール街路）を含めて「**ラージ街路**」と呼ばれていたように、その財源が道路整備特別会計を基本としたものであったため、公共施設充当用地として取得できる土地も「道路」「広場」等に限定されるべきであると考え。

公園用地に充てることも想定されうる減価用地の取得も現に狭く考えるべきであって、公園に充てる用地は減価買収の補助対象には本来できないものとする。

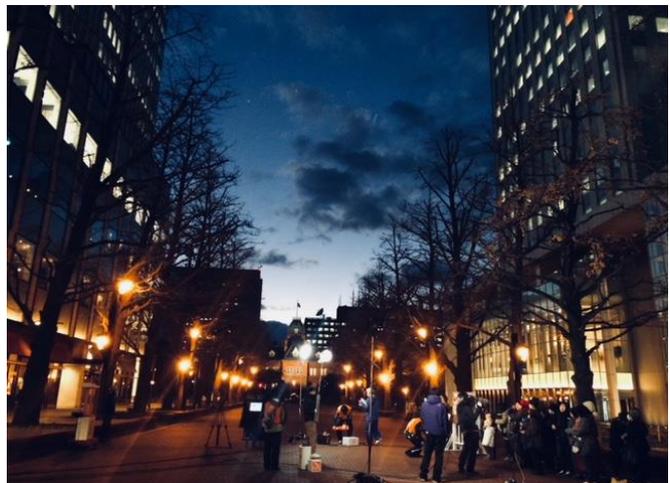
しかしながら、減価地区の場合は、従前の公共施設の面積と従後の公共施設の面積（道路だけでなく公園も含まれている。）の差を減価買収の上限としているところである。（従後の公共施設面積から公園分を減じて減価買収としていない。）

## 8. 運用指針にみる「広場」確保の可能性について

運用指針に記載されている「広場」はどういったものを想定したものかと考えた場合、公園の記載はないことからそれ以外の広場となると「駅前広場」「交通広場」が最初に想定される。

しかしながら、特に駅前広場・交通広場に限定したものではないと考え得るのであれば、道路空間としての広場、逆に広場も道路とすることにより可能性を見出すことができる。

右の写真は、札幌市内の道路を広場として使っている例である。（筆者撮影）



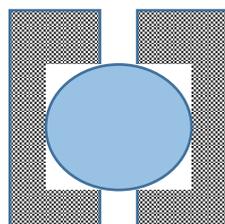
この例は、もともと一般交通の用に供していた道路を空間として使うというものである。

「街の広場」とは、土地区画整理事業による市街地整備の中で、広場の機能を有する空間を、街を俯瞰した配置計画を基に公共施設として減歩により創出するものである。その内容は「道路」とし、道路法により管理することを理想とするものである。

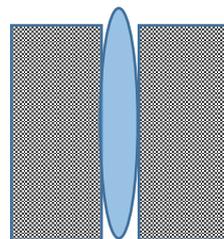
## 9. 「街の広場」のイメージ（その1）

求める在り様（再掲）

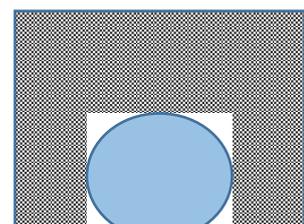
いつでも  
誰でも  
制約は少なく  
自由に  
閉鎖空間としない



中庭



通り抜け



併設

## 10. 「街の広場」のイメージ（その2）



写真1 富山市（再開発）



写真2 池袋（公園）



写真3 札幌（道路）



写真4 コモンズ等

## 11. 道路法の規定への検討

道路法第二条においては、道路の定義を次のように規定している。

この法律において「道路」とは、一般交通の用に供する道で次条各号に掲げるものをいい、トンネル、橋、渡船施設、道路用エレベーター等道路と一体となつてその効用を全うする施設又は工作物及び道路の附属物で当該道路に附属して設けられているものを含むものとする。

土地区画整理事業において「街の広場」として積極的に整備することを唱えたとしても道路法条文冒頭の「一般交通の用に供する道」であることが求められる。

この点に関しては、「街の広場」としての活用を原則とし、非常事態や緊急時などにおいては、一般交通の用に供することを可能とした整備内容（通り抜けが可能など）になっていることが必要である。

さらに緊急車両の駐機場所等として活用することも可能となれば、「道路と一体となって効用を全うする施設」として整備することも解釈上可能であると考えられる。

## 12. 広場の活用方法

「街の広場」はその地域に暮らす人々にとって、「居心地」「人間関係の構築」「魅力的・刺激的」という価値観の創造や醸成を喚起する施設である。

「街の広場」では新たな発見が日常的に繋がり、街全体が進化し続けるものである。

西洋においては、社会システムの構築過程において個を重視し、市民の意見を取りまとめる場として「広場」が形成されてきたことも要因の一つであると勝手に想像する。

この点、我が国においては上位下達の地域社会であったことから皆の意見をまとめる「場」を必要としなかった社会である。強いて言えば地域の営みはもっぱら建物の中で行われてきた。現在は地域の集まりは集会所などの建物がその役割を果たしている。



写真－西洋の広場

戸外に地域の皆が集うための空間を求めると公園や民有の空地がその役目を果たしている。

「街の広場」は地域のためのものである。一方で法律上確固たる設置・管理者は存在すべきであるものの、その者による必要以上の制約・関与を課すべきではない。

利用・活用の際にはできるだけ地域に委ねることが理想である。方法は PPP など多様なやり方が存在する。

#### ■まとめ

これからの市街地整備にあっては、

- ① 価値観の変化に伴い、新たな評価軸の設定が必要である。
- ② それには持続可能な街の価値の創造がより重要視されるものである。
- ③ 土地区画整理事業による市街地の再編・再構築に取り組む上で「広場」に着目し、恒久的な施設としての「街の広場」を提案。
- ④ 「街の広場」の創出を土地区画整理事業の中で公共施設として実現することが可能であると考ええる。
- ⑤ 「街の広場」の活用の際にはできるだけ制限を設けないことが何よりも重要である。

「広場」は既に日本全国の多くの場所で整備されたものや既存の施設を広場として活用している例も多々ある。

土地区画整理事業は一定のエリアを再構築するには最も理想的な手法である。

「街の広場」の持つ機能に着目し、計画的な配置計画を立案することが可能で、且つ公共施設として事業の中で位置づけることも可能であると想定されることから、その整備に際しては土地区画整理事業に携わる我々が得意とする分野であると考ええる。