

標題 地方都市における地域と一体となった組合土地区画整理事業と請願駅の具体化

氏名（所属）田中 智之（株式会社 国土開発センター）

1. はじめに

H市は人口約11万人の地方都市であり、県庁所在地に隣接していることからベッドタウンとしての特性を持っている。K地域は、H市の中心市街地と昭和50年代から造成された県内最大のニュータウン（約97ha）の間に位置する、市街化調整区域であった。

K地域において鉄道新駅設置が検討されたのは、平成10年3月に県がとりまとめたまちづくり基本調査（A調査 約145ha）が最初であり、その設置予定位置は、現在延伸整備が進む整備新幹線に並行する在来線のA駅（中心市街地最寄り駅）とB駅（X大学最寄り駅）の間に位置している。

今回、A調査実施を機にK地域全体の気運が高まり、複数の組合土地区画整理事業を実施するなど、永年にわたりまちづくりの実績を積み重ねることにより新駅（請願駅）の設置を具体化させた事例の紹介を行う。



K地域位置図



K地域のまちづくり基本調査（H10.3）

2. 新駅具体化までの経過

A調査実施時点（H10）のH市の都市計画マスタープランにおいて、H市の人口は増加傾向（H12→H22）が示されており、K地域をその受け皿として位置付け、都市の骨格となる都市計画道路の整備のほか、長期的な視点として鉄道駅やバスターミナルといった交通結節拠点整備が必要とされた。

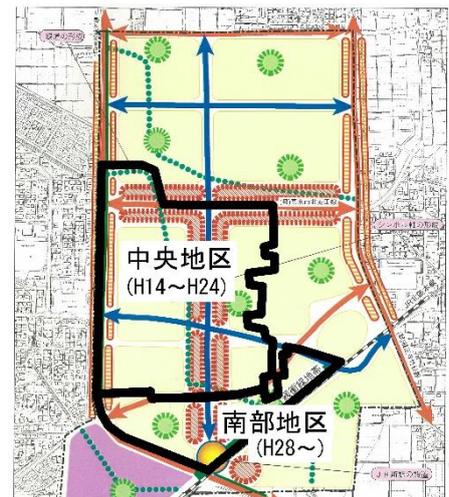
一方、K地域ではA調査に先立ち、地域振興協議会（H4）、マスタープラン委員会（H7）を立ち上げ、先進地視察や住民アンケートなどを重ねることで、住民の市街化を目指す合意形成が図られた。

その後、市街化に向けた住民の機運の高まりと人口増加が相まって市街化区域に編入され、中央地区と南部地区の合計約44haで、組合土地区画整理事業による都市計画道路と市街地の整備が進められている。

また、土地区画整理事業の進捗に合わせ、K地域を中心とした周辺地域住民らが新駅建設促進協議会（H26）を発足させ、決起大会の開催（H30）など、新駅設置に向けた気運醸成が図られた。

これらの経過を経て、H市の都市計画マスタープラン（R2.3）に新駅（請願駅）が反映され、施設規模や機能などについて詳細に検討することが明記されるなど設置に向けた話が具体化し、H市、県、鉄道事業者の間で調整が進んでいる。

なお、新駅は令和2年度に事業に着手し、令和5年春の開業見通しであると報道されており、新駅に先立ち今年度から組合土地区画整理事業による駅前交通広場の整備に着手している。



区画整理事業実施地区位置図

新駅具体化までの経緯

年 月	主な経過経緯
平成 4 年	K地域振興協議会発足
平成 7 年	K地域マスタープラン委員会発足
平成 10 年 3 月	A調査（参考資料）に新駅検討について記載
平成 11 年 3 月	中央地区土地区画整理組合設立準備委員会発足
平成 14 年 12 月	中央地区土地区画整理組合設立
平成 15 年 12 月	中央地区地区計画策定
平成 16 年 10 月	中央地区保留地分譲開始（全体約190区画）
平成 16 年 11 月	南部地区まちづくり委員会発足
平成 16 年 12 月	中央地区まちづくり協定締結
平成 19 年 5 月	南部地区整備構想委員会発足
平成 24 年 2 月	中央地区組合解散
平成 24 年 6 月	南部地区土地区画整理組合設立準備委員会発足
平成 26 年 3 月	新駅建設促進協議会設立
平成 28 年 1 月	南部地区土地区画整理組合設立
平成 29 年 8 月	南部地区地区計画策定
平成 29 年 8 月	南部地区まちづくり協定締結
平成 30 年 8 月	南部地区保留地分譲開始（全体約80区画）
平成 30 年 11 月	新駅建設促進決起大会
令和 元 年 8 月	地域公共交通網形成計画に新駅整備が明記される
令和 2 年 3 月	都市計画マスタープランに新駅整備が明記される
令和 2 年 10 月	駅前交通広場の整備に着手
令和 2 年	新駅新規事業採択
令和 5 年 春	新駅開業予定

中央地区関連

南部地区関連

新駅関連

3. 新駅具体化までの課題

新駅が具体化するまでのまちづくりにおいては、以下の課題があった。

3-1 新駅（請願駅）の勢圏人口の確保

新駅設置の検討にあたっては一定の乗降客数が必要となるが、その前提としてK地域の市街地整備の推進と魅力的なまちづくりによる人口確保が必要であった。

3-2 南部地区の土地区画整理事業の実施

南部地区の組合設立にあたっては、区画整理事業調査（B調査）の実施や都市計画決定の変更（交通広場の設置）に基づき、“駅を核とした歩いて暮らせるまちづくり”をコンセプトに事業計画を策定しているが、組合設立以降これまで新駅設置が担保されていなかった。このため、事業実施の各段階において問題が生じており、新駅設置の早期具体化が課題であった。



南部地区の組合ロゴマーク

※K地域から眺めるH市を代表する山と人の歩きをデザイン化して、健康・自然・未来といった事業コンセプトを表現

3-3 新駅設置に向けた地域一体となった活動

南部地区の事業立上げにあたっては、A調査以降の時間の経過や、中央地区の土地区画整理事業の完了もあり、地域住民の中には新駅設置は南部地区の区画整理事業が要望しているものとの声が聞かれるようになっていた。このため新駅実現に向けて、改めて地域が一体となる必要があった。

4. 課題解決策

新駅の勢圏人口の確保に向けて

4-1 市街地整備の連続的な推進

K地域では、組合土地区画整理事業によって以下の2地区の市街地整備を実施しているが、南部地区の事業化の準備（地元委員会組織発足）を中央地区の事業期間中に始め、一体的なまちづくりとして連続的に事業を進めた。

<中央地区の事業概要> ※施行済

事業期間：平成14年度～平成23年度

施行面積：約30.3ha

減歩率：35.7%

総事業費：39.9億円

<南部地区の事業概要> ※施行中

事業期間：平成27年度～令和5年度（予定）

施行面積：約13.7ha

減歩率：48.3%

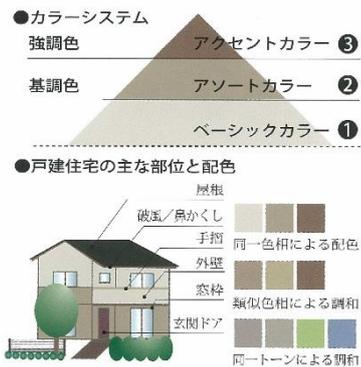
総事業費：24.5億円



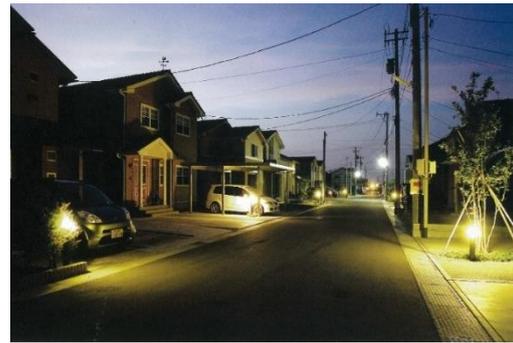
4-2 魅力的なまちづくりの実施

中央地区と南部地区では、地区計画とまちづくり協定を活用することにより魅力的なまちづくりを進めている。

- ・地区計画…ゆとりある生活を創出するため、中心市街地では縮小傾向にある敷地面積の最低限度に余裕を待たせる（最低 200 m²以上）ほか、洗練された美しいまちなみ景観を形成するための色彩ガイドラインを設けている。
- ・まちづくり協定…安全・安心と質の高いあかりによる夜間景観を形成するため、各戸にポーチ灯の設置を義務づけている。



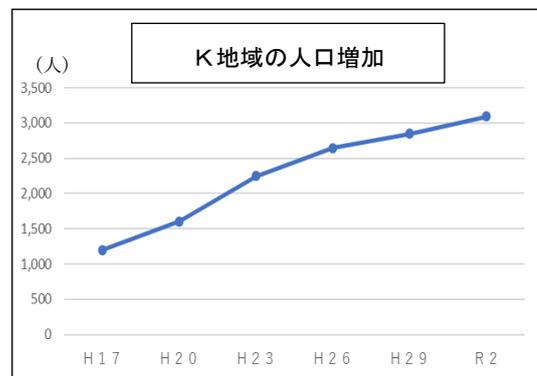
建築物の色彩ガイドライン



まちづくり協定によるポーチ灯設置

また、地区を流下する農業用水を利用したホタル鑑賞ができる公園の整備や、公園を発着点として用水沿いを散策できるウォーキングコースを設定するなど、地域資源を積極的にまちづくりに活用している。

これらの様々な取り組みにより、中央地区の保留地に入居が始まった H17 以降、K 地域の人口は順調に増加し、新駅勢圏人口の確保につながっている。



4-3 南部地区の柔軟な事業遂行

事業計画は当初の事業施行期間中（H28～R2）に新駅が設置されるものとして計画していたため、新駅設置に関係する以下の項目に関しては、状況に応じて柔軟な事業遂行を図っている。

- ・工事進捗…これまで駅前交通広場の工事に着手できていなかったが、広い面積であることから、工事進捗に伴って不足する土砂等のストックヤードに活用することで工事を効率よく展開させている。また、同用地に公共工事の残土を受入れし、交通広場等の盛土材に転用するなど、事業費の低減につなげている。
- ・保留地処分…新駅を前面に打ち出した販売促進活動はできなかったが、都市計画道路の供用開始（H30）にあわせた第1期分譲、商業施設の開店（R1）にあわせた第2期分譲を行い、これまでに分譲した計70区画を完売させた。なお、新町会を発足（R1）させることにより入居が進み、新駅勢圏の人口増加の後押しとなっている。

4-4 新駅設置に向けた組織発足と機運醸成

南部地区の事業立上げ準備を促進させると同時に、K地域を中心とした新駅勢圏地域全体が新駅建設促進協議会を発足させ、地域住民の一体感を高めることにつながった。

なお、組合設立後は都市計画道路の供用開始など、目に見える形で順調な事業進捗を図ることにより、新駅設置に向けた協議会活動を後押しした。



新駅予定地での
大型看板設置による機運醸成

- ・署名運動（1万人以上）と陳情活動
- ・大型看板・のぼり旗・ポスターの設置
- ・決起大会の開催

5. おわりに

令和5年春の新駅開業見通しに合わせ、南部地区の組合土地区画整理事業では今年10月から駅前交通広場の工事に着工しており、1日も早い新駅開業が待ち望まれている。

なお、K地域の今後の課題は新駅の活用（にぎわい創出）と利用促進であることは明らかであり、人口減少と高齢化が進む隣接ニュータウンの再生と併せて事前の準備が必要となっている。

引き続き官と民が地域の将来像を共有して課題解決に取り組み、K地域が地方都市において住み継がれる“歩いて暮らせるまち”に成長することを期待し、日々業務に当たっている。

最後に、K地域のまちづくりに永年携わらせていただいていることに対し、関係者の皆さまにこの場をお借りして感謝を申し上げます。



新駅予定地と南部地区の事業進捗状況（R2.8）