

標題 土地区画整理事業における個性的なまちづくりを進めるための取組みに関する考察

氏名(所属) 中島啓太(昭和株式会社 都市調査室)

編集協力 川崎市 まちづくり局 登戸区画整理事務所

1. 本論文の要旨

近年、まちの価値を高め、持続可能な賑わいを創出するため、「居心地が良く、歩きたくなるウォーカブルな空間づくり」が求められている。そのために、官民が一体となって、ハード・ソフト両面での取組みが必要不可欠である。

本稿では、筆者が携わった「登戸土地区画整理事業」により新設される「登戸2号線」でのコンセプトづくり、社会実験、沿道権利者との検討をケーススタディとして振り返り、取組みが地域に与えた効果を整理するとともに、今後のまちづくり検討や合意形成、まちの個性の創出に向けた技術展望について考察する。

2. 登戸土地区画整理事業の概要

登戸地区は、川崎市都心部から北西約17kmに位置し、川崎市の総合計画では地域生活拠点として位置付けられており、多摩区総合庁舎、市立多摩病院、総合福祉施設KFJ多摩などが立地する多摩区を中心市街地である。

また、JR南武線や小田急線の交通結節点にあたり、登戸駅及び向ヶ丘遊園駅に立地する交通至便な地区であるが、急速な市街化により公共施設の整備が追いつかず、市街地の環境悪化、住居、商業、防災等の面で問題を抱えた地区である。

当事業は、このような市街地を川崎市の地域生活拠点として、また、多摩区の商業、業務の中心地区としてふさわしいまちをめざして、土地区画整理事業による都市計画道路等公共施設の整備及び基盤施設の整備を中心とした総合的な土地利用を図り、川崎市北部の拠点地区の形成及び地域中心商業地区として商業、業務機能の強化を図るとともに、安全で快適な市街地を形成することを目的としている。令和4年8月現在、事業は終盤に近付き、徐々に建築工事が進み、令和7年度末にすべての基盤整備が完了する予定となっている。

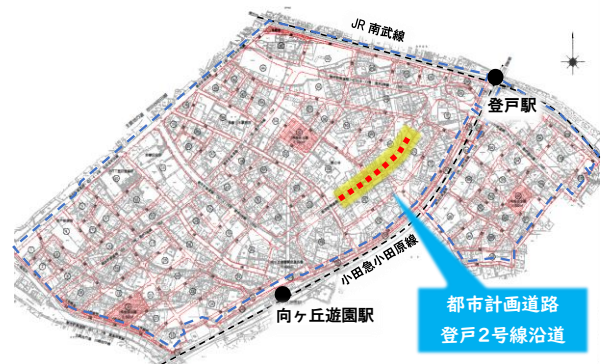


図-1 登戸土地区画整理事業 位置図

3. 取組みの概要

都市計画道路登戸2号線は、市が策定しているまちの将来像等を示した「登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区まちづくりビジョン」において、「人々の往来を促し、まちを活性化させる2つの駅前をつなぐ『賑わい交流軸』」として位置づけられている。従前の土地利用の多くは、戸建住宅や共同住宅であったこの区域で、権利者個々の生活再建の最中に、にぎわいづくりに向けた新設道路の道路空間構成やまちの将来像をいかに共有し、取組を進めていくかが課題であった。

(1) 令和元年度の取組み

令和元年度、まずは今後のまちづくりの進め方について権利者にヒアリング調査を行った。その結果、「魅力的なテナントが入ってほしい」「人々が楽しみ、憩う通りになってほしい」との意見があった。今後、権利者や住民等が主体となったまちづくり活動を行うことをめざし、登戸2号線に接する権利者と共に、継続的に「登戸2号線沿道まちづくり勉強会」を行うこととなった。

(2) 令和2年度の取組み

権利者のご意見を受け、市と権利者の共通のまちづくりの将来像を示し、商業者、居住者、来街者といった「なかま」を集めながら、コンセプトに沿ったまちづくりの取組を協働で進めていくために、「登戸2号線沿道 まちづくりコンセプトブック」(図-2)を作成した。

まちづくりコンセプトブックでは、「目指したい通りのイメージ」として「歩道や緑と一体となったにぎわい・憩い・交流の空間」を示しているが、実際にどのような道路空間構成やファニチャーがあれば、賑わい創出につなげていくことができるか、といった課題があった。そこで、通りのモックアップの作成による完成イメージの共有や、権利者間での「現地視察会」(図-3)を実施し、検討を重ねた。

権利者間での現地視察会では、2つのプランの道路空間構成(図-4)(プランA 両側に1.0mの憩いの空間 プランB 片側に2.0mの憩いの空間)を再現した。アンケート調査を実施した結果、権利者間で意見が2つに分かれた。

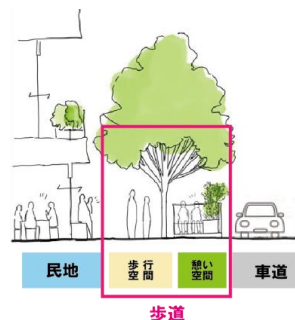
また、次年度以降の取組みについて、勉強会で検討を行った。結果、「①道路構成の検討と社会実験の実施」「②コンセプトブックのPR活動の実施」「③まちづくりの検討継続」の3つの取組みを実施していくこととなった。



図-2 登戸2号線沿道 まちづくりコンセプトブック



図-3 現地視察会の様子



	道路構成(イメージ図)	①歩道幅員 ②憩い空間幅員 ③活用例
プランA		①4.5m (一律) ②1.0m (一律) ③ベンチ等
プランB		①5.5m・3.5m (交互) ②2.0m・0.0m (交互) ③テーブル・パラレル等

図-4 2つのプランの道路空間構成(プランA、プランB)

(3) 令和3年度の取組みとその効果

1) 取組概要

令和2年度の勉強会結果を踏まえ、各種取組みを実施した。権利者だけでなく広く地域住民等に取組を周知する必要があることから、「登戸2号線 道路空間利活用 体験会」(図-5)を行った。体験会は、「①通りとしての一体的なにぎわいを創るために、歩道の一部を憩いや交流の場として活用し、実際に空間を利用してもらい、魅力を感じてもらおうこと」「②どのような道路構成・どのような使い方であれば魅力的なまちになるのか、地域住民や来街者に意見を伺うこと」を目的に掲げ、具体的な道路空間の利活用イメージがつくよう、令和2年度の現地視察会よりも、ファニチャーの種類や植栽などの規模を拡大して実施した。



図-5 登戸2号線 道路空間利活用体験会の様子

また、体験会と併せて、オープンハウス形式でまちづくりコンセプトブックのPR活動を行い、取組の周知を図った。

2) 体験会における調査概要と結果

道路構成の検討について、定性的評価としてアンケート調査を実施するとともに、定量的評価として利用者行動調査を行い、評価を行った。

アンケート調査からは、道路沿道の使い方として、「ちょっとした休憩ができる空間（ベンチ等）」や、「ゆっくりくつろげる空間（カフェ等）」が求められていることが分かった。また、利用者の意向として、プランAより、プランBの評価が高くなっていることが分かった。

利用者行動調査からは、プランAに比べ、プランBの方がより長時間滞在していることがわかった。プランBでは、プランAでほとんど見られなかった飲食行動など、多様な過ごし方がされていた。上記より、プランBがより通りのコンセプトに即していることが分かった。

3) 体験会の開催後

調査結果を踏まえ、勉強会で権利者と意見交換を行ったところ、「安全性の確保」「維持・管理方策の検討」の2つの課題が挙げられた。

「安全性の確保」については、アンケート調査では、プランに関わらず、子供の飛び出しを心配する声が寄せられた。

「維持・管理方策」については、今回演出したような憩い空間を実現するために、椅子・テーブルのファニチャー類等の維持・管理方策の検討を進めていくこととなった。道路空間の構成やファニチャー等の検討を通じ、賑わい創出に向けた課題を明確化できたことが、効果として挙げられる。

4. 事業上の課題とその解決のために行われた創意工夫

(1) まちづくりコンセプトブックの作成について

既に建築工事が進行している段階での作成となり、「建築計画が決まりつつある段階で、今更このようなものを作成しても遅いのではないか。」「強制力を持たないものを作成しても、良好な賑わいを形成することはできないのではないか。具体的な行動を考えていくべきではないか。」とのご意見を権利者から頂いた。

そのため、令和2年度においては、コンセプトブックは将来像や将来イメージを記載することにとどめ、実現に向けた具体的な取組については、権利者と共に今後検討を行うこととした。(図-6) また、令和3年度においては、一部の権利者同士で建築計画の情報共有を行い、隣接する建築イメージについて意見交換を行った。

(2) 道路空間構成の検討について

沿道に賑わい空間を設けることに対して、「安全性が担保できない限り賛成はできない」とのご意見を権利者や体験会参加者より頂いた。

令和3年度の体験会においては、車道と憩い空間を視覚的にも分離するような仮の構造物を木材で製作し設置した。憩い空間の前後や中間部における子供の飛び出し等の安全対策について課題が残ったため、令和4年度以降も防護柵の設置等の対策について、継続的な検討が必要となる。



図-6 登戸2号線沿道まちづくり勉強会の様子

(3) 社会実験の実施について

「新設道路の道路空間構成を検討する」という、全国的にも前例のない取組みであり、社会実験の計画、実施内容の検討、運営、効果測定、課題抽出等、全てにおいてゼロからの検討となった。そのため、目的を明確化し、共有すること、コンセプトブックのイメージに即した実験とすること、興味・関心を高めるために、地域団体と連携してイベントを併催すること、国土交通省が公表しているマニュアルの中でも、参考となるものについては活用することを重視し、取り組んだ。

5. 今後の課題

(1) 地域との連携、「なかま」集めの継続

令和3年度までの取組みにおける権利者や地域住民のかかわりは、行政が提案した計画や取組みに対して意見を述べることや、当日の様子を視察するにとどまっていた。

まちづくりコンセプトブックでは、将来像を実現するために、「なかま（地域をよりよくするためのパートナー）」を集めていくことが重要であると位置づけた。そのためには、「なかま」の核となる権利者や地域住民の機運を高めていくことが重要となる。

今回の体験会を実施した後に、登戸2号線周辺では地域団体が主体となった3つのイベント（「登戸まちなか遊縁地2021」（図-7）「Book Book Book」「空想するノボリト」）が開催された。

こうした取組みにより、まちに人々が訪れる機会が増え、結果として、登戸2号線沿道のにぎわいに繋がることや、プレイヤーの継続的な参画が期待される。そのため、この機運の高まりを契機とし、地域課題の解消（賑わいの創出に向けた店舗誘導、将来の道路空間における安全性・維持管理の検証）に向けて、権利者や地域の方々に、より連携していただけるよう、働きかけていくことが重要と考える。

(2) 賑わいの創出に向けた制度づくり

今回の一連の取組みによって、地元誌等で登戸2号線沿道における取組みが紹介され、登戸2号線沿道に関する興味・関心が高まったと考えられる。しかし、賑わい創出の観点からは、一時的な賑わいにとどまり、経常的な賑わいにつながらないことが想定される。

まちづくりコンセプトブックの将来像を実現するためにも、ハード面の検討のみならず、経常的に賑わいを生み出す制度づくり（道路空間の活用指針など）を検討していくことが重要と考える。

6. 今後の技術展望

今回の取組みを受けて、まちづくりの合意形成においては、段階的に必要な取組みがあることが分かった。第一段階として、興味・関心を高めるために地域の共通の目標を整理すること、第二段階として、目標を実現するための取組みを共に考え、できることから始めていくこと。第三段階として、空間に目に見える形で「実装」させていくこと。一連の流れにより、地域の方々がまちづくりに対して様々な形で参画するようになる。

このように、事業段階や権利者の熟度に応じて「できること」から取り組んでいくことが、合意形成や、まちの個性の創出に向けて必要となってくることが考えられる。



図-7 登戸まちなか遊縁地2021の様子