

駅前通り地区 区画整理だより

第16号

発行人
・茂原駅前通り地区
まちづくり推進協議会
・茂原市役所 都市整備課

TEL0475
(20)
1548

ご挨拶

日頃、区画整理とこれに伴うまちづくりにご理解・ご協力をいただきありがとうございます。また、区画整理だより第16号を発行するにあたり、多くの方々のご協力を頂きまして重ねてお礼申し上げます。

さて、私たちの街は外房の中核都市茂原の玄関口、また茂原の中心地としての役割があり、その「まちづくり」を考えた時、病院等が立地する「医療・介護施設の充実した街」や、市民ホール等がある、「人が集まり賑わいのある街」など、どのような街にするべきかを考えることが重要であります。また、これらのアイデアを実現させるにはどうするべきかという議論も必要になり、権利者の皆様のご意見等が重要となります。我々、まちづくり推進協議会としても素晴らしいまちづくりができるよう一層努力をしておりますので、皆様もご協力のほど、よろしくお願い申し上げます。

会長 高貫 博樹

推進協議会の 平成28年度事業について

6月に開催された代議員総会にて承認されました平成28年度事業計画に基づき実施した主な事業についてご報告します。

勉強会を実施しました

平成29年1月27日に「まちなみを創る」と題し、今後検討が必要と思われる地区計画や建築協定などについての勉強会を行いました。当日は講師より地区計画と建築協定の違いや、計画を導入する事によるメリット・デメリット、各種計画・協定を導入した事例紹介など講義をいただきました。

●主な質疑内容

Q 紳士協定・建築協定・地区計画とあるが、これは強制力が弱い順ということでしょうか。また、建築協定を結び素晴らしい街並みを実現している地区があるが、なぜ地区計画としなかったのか。

A 強制力の強さについてはそのとおりです。地区計画については、個別の理由はわかりかねるが、地域にまとまりがあり、実効性が担保できたから手続きの簡単な建築協定を選んだのだと思われます。

Q 地区計画は簡単に変更できないため、決定後数十年して計画が足かせになるのではないか。

A きっちり決めるところは地区計画、その他の部分については協定と使い分けるともできるので柔軟な対応が可能です。

Q 土地区画整理が進む中でどのタイミングで地区計画などを決定するべきか。

A 時間を掛けて議論する必要があるが、やるのであればメインストリートに手を付ける段階でやるのが良いでしょう。



勉強会の様子

先進地視察を実施しました

勉強会に続いて、平成29年2月16日に先進地視察として野田市の「梅郷駅西土地区画整理事業」の視察を行いました。

梅郷駅西土地区画整理については仮設店舗を利用した移転手法を採用した実績があり、茂原駅前通り地区においても同様に仮設店舗を利用した移転を予定しているため、今後の実施に備えて仮設店舗に対する理解を深めることを目的として視察を行いました。

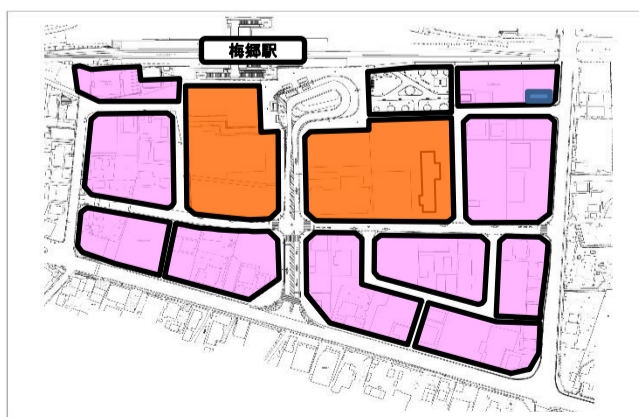
また、梅郷駅西地区においては先の勉強会で学んだ地区計画決定がされており、地区計画を元に創られた街並みを視察することも目的としました。

当日は梅郷駅西土地区画整理事務所より仮設店舗や地区計画について説明を受けた後、現地を徒歩にて視察し理解を深めました。



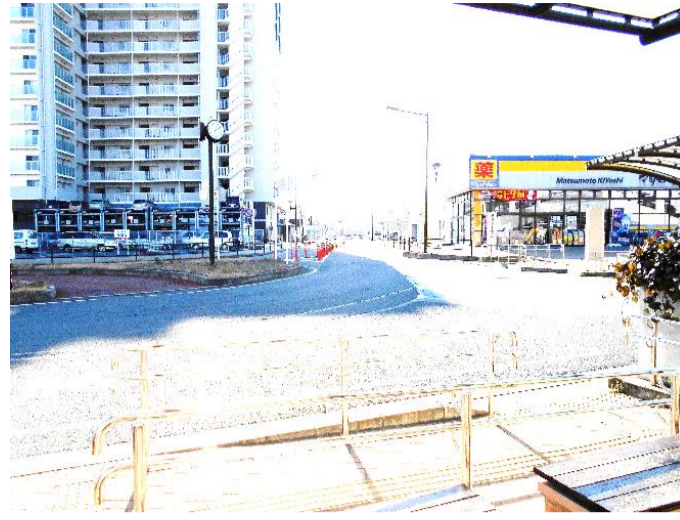
仮設店舗として利用されていた建物
(現在は区画整理事務所として活用)

梅郷駅西地区においては地区計画による各種制限が設けられており、駅前広場に隣接する商業・業務地区は2階以下の部分を住居にすることを制限し、商業系のみ利用に制限することにより土地利用の高度化を図っていました。

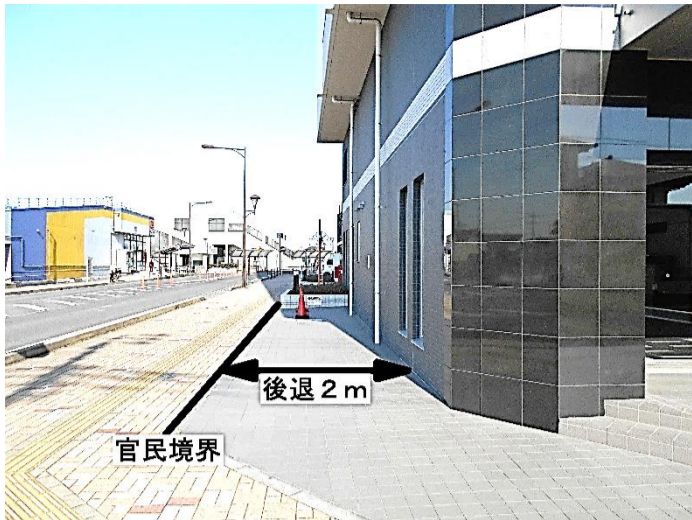


凡 例	地 区 計 画
	商業・業務地区
	商業・住居共存地区

この他、開放感のある街並みの形成や、歩行者への配慮から、商業・業務地区及び駅前から伸びる都市計画道路沿いの建物について壁面後退を義務付けたり、地区内の土地について建物の過密化を防止するため敷地面積の最低限度が設けられていました。



梅郷駅から商業・業務地区を望む



壁面後退により作られた広い歩行空間

今後は、今回の視察で得た知識を活用し、円滑に仮設店舗での事業継続ができるよう準備を進めて参ります。また、快適で統一性のある街並みを実現するため、地区計画等の導入について推進協議会にて検討をしていきます。

事業期間の延伸について

平成28年4月21日付け、茂原市公告第26号にて公告し、事業計画を次のとおり変更しました。

変更後の事業施行期間

平成5年3月12日から

平成44年3月31日まで

この変更により、平成28年度までとなっていた事業期間を平成43年度まで15年間延伸することとなりました。

事業の長期化により権利者の皆様方には大変ご不便をおかけしておりますが、市では、まちづくり推進協議会との連携をこれまで以上に強化し、事業のさらなる推進を図ってまいりますので引き続きご理解・ご協力をお願いいたします。



大街区化について

大街区化とは、細分化されている土地を統合し、一体的な利用を図ることを言い、目指す規模によっては、区画道路を廃止し、複数の街区を一つの区画として利用することとなります。

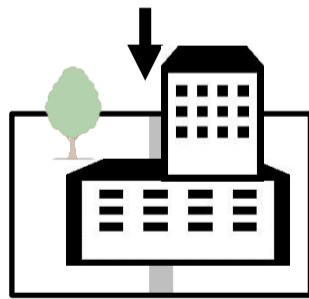
市では、事業を推進する新たな方策として、大街区化の導入を検討をしています。大街区化を図る土地に大型の商業施設やマンション、公共施設等の複合施設を建築する民間企業を誘致することで、市街地の活性化とともに事業の大幅な進捗が期待できます。

大街区化のイメージ

それぞれが土地利用する通常の利用形態



統合して一体的な土地利用(間の道路を廃止)



現在、駅前通り商店街駐車場(市有地)を中心とした区域で実現が可能かどうか、関係機関に協力を仰ぎ、民間企業の需要等を探りながら、調査研究をしているところです。

権利者の皆様の土地については、借地として民間企業に貸す方法やマンションの床に変換して居住する方法等、いろいろな方法があります。市では状況に応じて皆様方の意向調査を実施させて頂くこととなりますのでご協力をお願いいたします。

区画整理事業の進捗状況について

茂原駅前通り地区土地区画整理事業の平成28年度末の進捗状況は約37%の見込みとなっており、今年度は建物調査、建物移転補償、道路築造工事、画地確定測量などを行いました。

来年度も引き続き建物移転や道路築造工事などを行う予定です。皆様にはご迷惑をお掛けしますが、ご協力くださいますようよろしくお願いいたします。

皆さんのご意見を

お待ちしております

まちづくり推進協議会では、まちづくりについて皆様よりご意見・ご要望をお待ちしております。何かございましたら役員・代議員の方を通じてでも結構ですので、お気軽にご連絡ください。

事務局(茂原市役所 都市整備課)
0475-2001548