

駅前通り地区 区画整理だより

第19号

「まちづくり」の具体を 議論しましょう・Ⅱ

会長 高貫 博樹

日頃、「区画整理」と「まちづくり」にご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

区画整理だより第十八号と同様の内容となりますが、この事業の最近の動向と今後のお願いであります。

最初に区域の店舗と住まいについてです。

昨年、平成三十年一月十九日に練馬区江古田の「スノーベルえこた」の視察を行いました。この目的は「共同建て替え」について学ぶことでした。何棟かの建物を一棟のビルにしてこれに元々の建物の権利者が入居し、さらに新しく床を購入して権利を得た人も入居しているというものであります。以下の記事でご紹介しますが、今年一月二十四日にこの共同建て替えのしくみについて勉強会を行い、さらに理解を深めたところであります。

このことを再度報告するのは、この「共同建て替え」が近い将来、具体の事として研究・検討することになると思うからです。区画整理の進捗状況を考えた場合、「共同建て替え」を取り入れて進めることが必要なのではないかということと、今後の勉強会等でも、どのような共同建て替えの方法を進めるか、建物はどんなものが良いか等々議論することになると思います。

次に、茂原駅前通り地区の核についてです。さて、茂原市の都市計画マスタープランの中で、茂原駅前通り地区が含まれる「茂原地区のまちづくり方針」には、「行政・文化・教育・福祉・医療など複合拠点機能の充実」という一文が出てきます。つまり駅前通り地区においては、コンパクトシティとして、行政機能や、福祉として「介護施設」、文化とし

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

TEL 0475-4208
154

ては例えば「複合的な施設」、医療については「高度救急の医療センター」が必要になると思います。さらに今後の高齢者社会では、「街中居住」などの希望もあるはずですから、「高齢者マンション」なども需要が沢山あると思います。

先般、茂原市で進めている市民会館の建て替えるついでのパブリックコメント募集がありました。そこで、私どものまちづくりのシンボルとして、茂原駅前通り地区の核として市民会館を希望する旨の意見を提出しました。市民会館を茂原駅前通り地区に建築することは難しいとしても、私どものまちづくりには核が必要不可欠です。この核づくりについても具体的な議論をする時期が来ていると思えます。

繰り返しになりますが、これらを実現するために、具体の議論が必要です。そして今がまさにその時だと思えます。皆様のご指導、ご協力、ご参加をよろしくお願い致します。

第二回勉強会 共同建て替えとまちづくりに ついて学びました。

●テーマ
「共同建て替えと生活
再建の進め方」

●開催日
平成三十一年一月
二十四日

●場所
茂原市役所五階
五〇四会議室



茂原駅前通り地区土地区画整理事業は、玉突き式で移転補償を行っているため、事業が長期化しており、空き地が増加していることが問題となっております。その問題を改善する手立てとして、平成二十九年度から継続的に建物の共同化（共同建て替え）について学んできました。共同建て替えは、解体と併せ、共同建物の建築も実施するため、空き地の増加を防げます。また住民の視点では、住居のバリアフリー化など生活環境の改善を図ることかできます。そこで今回も建物の共同化について、前回より深い内容で勉強会を実施しました。

住宅としており、バリアフリーでコンパクトなものとなりました。また、他にもアートギャラリーや喫茶店など所有者のみならず、近隣住民も利用しやすいよう整備されています。ただ権利者が集まって共同建物を建てただけでなく、その地域の問題点を上手く解決し、近隣住民も使うことができる憩いの場を整備した事例です。



建物外観図



アートギャラリー

●建物の共同化とは
複数の権利者が建物を一体的に整備することを言います。通常、各権利者個人の資金だけでは、一人当たりの負担割合が大きくなってしまう。そこで「保留床」という余剰の床を売却し、資金を得る事で共同建物を建設します。

●まちづくりと共同化
都心では大型分譲マンションがどんどん売れますが、地方都市で共同建物を建てても売れるとは限りません。共同建物のような大きな建物を建てる場合、その地域に足りない部分を補うように共同建物にテーマを持たせて建築するのがポイントとなります。

【事例の紹介】 岩手県花巻市 こっぼら土澤

この地区は限界商店街となっており、食事ができるお店もなく、また高齢者の方が戸建てに多く住まわれていましたが、「2階を使わない、広くて掃除が大変」といった悩みを抱えていました。

そこで建物の共同化を実施したところ、一階部分には食堂や惣菜屋等が入り、また地下一階には訪問看護ステーションが入りました。二階以上は住居とし、高齢者向けの賃貸

富山県射水市放生津地区の共同建物

この地区は従来のまちなみが残っており、狭隘な道が多い密集したまちとなっており、また、高齢者率が上昇し、また空き家や老朽化建物が増え、防災上の危険性が増し、住みづらい環境となっております。

そこで生活道路の整備に併せ、福祉サービスを取り入れた共同建て替えを実施しました。高齢者と子育て世帯を考慮し、共同建物に住民起業による福祉サービスを導入しました。一階に高齢者向けのデイサービスや子育て世帯向けの学童広場や乳幼児コーナー、またコミュニティ食堂を設けました。また、サービスとしては、お弁当の配達も行っています。

居住部分は分譲住宅部分と賃貸住宅部分をそれぞれ設け、賃貸住宅部分はサービス付き高齢者向け住宅となっております。バリアフリーな環境に加え、安否確認や生活相談など受けられる環境が整っています。分譲住宅部分は若者や子育て世帯を狙いとし、福祉サービスを核とした高齢者と子育て世帯の両方が過ごしやすい共同建物を整備しました。

〔新潟県柏崎市〕

えんま通り商店街の共同建物

前述の花巻市、射水市の例のように、まちづくりを建物の共同化と同時に進行するという観点とは異なりますが、ここで興味深い共同化事例を一つご紹介いたします。

新潟県柏崎市のえんま通り商店街は中越沖地震で被災し、地区の約半分の建物が全壊しました。その復興プロジェクトの一つとして共同建物の建築を行っています。この共同建物は、他の共同化事例のような上部に床を積んでいく「マンションタイプ」ではなく、木造住宅を屋根でつなぐことで「共同建物」としていきます。この事例では国の補助金を受け取ることができる条件の一つとして、「三階建て以上の建物であること」があります。しかし、必ずしもマンション形態をとる必要はなく、一棟を三階建てとして、他は二階建て以下、それを屋根でつなぐことで「全棟で一つの共同建物」として補助金の一要件を満たしています。

マンションは抵抗があり、戸建を希望する権利者が多い地区でも、補助金を受けて建物の共同化が実現できることがわかる事例です。

●建物の共同化の進め方

建物の共同化を行うには、建築場所の選定から権利者の意見合意を経て、建設組合を立ち上げるまで数年の期間を要します。以下がおおまかな流れとなります。

建物の共同化において、権利者の方には「会」に参加していただきます。初めは「学習会」からスタートし、「検討会」「準備会」と話を深めていき、ステップアップしていきます。それらを経て建設協議会（組合）を立ち上げます。

大きなポイントが、検討会と準備会の間にあります。学習会・検討会の段階では、共同化とはどのようなものを学び、また、どのような建物が良いか概要を考えていきます。その中で、共同化に参加するか、不参加とするかを検討していただきます。準備会になると設計や地盤調査が開始されます。

年度	平成11年度		平成12年度		平成13年度		平成14年度		平成15年度		平成16年度			
月	4	10	4	10	4	10	4	10	4	10	4	10		
権利者入居者	事業自体の実施・事業参画の意思を検討・確認する期間				事業着手(調査・設計がスタート)し、参加する地権者に資金負担が発生する期間									
テナント	学習会				検討会		準備会		組合結成		建設協議会		管理組合	
建築設計	検討合意				準備確認		基本設計		実施設計		工事監理		竣工	
工事							テナント折衝		除却		着工		建築工事	
行政支援	初動支援(コンサルタント派遣等)				密集事業による補助									

例・東京都練馬区スノーベル江古田

そのために、準備会になると参加している権利者に費用負担が発生します。以上のように検討会と準備会の間には、参加・不参加の意思決定と費用の発生というポイントがあります。次に準備会になると、個人面談やワークショップ形式の話し合いを交互に行っていく、各権利者個人の建物に対する希望や資金計画を検討しながら、参加権利者全員の意見交換を行っていきます。そのステップが完了すると、参加権利者で建設組合を立ち上げ、具体的な建築に移っていきます。以上が建物の共同化における権利者の方が参加する部分のおおまかな流れになります。

●地方都市の活性化と共同化の進め方

「その地域に足りない部分を補うようにテーマを持たせて共同建物を建築すること」がポイントと前述しましたが、それでは、どのようにテーマを決めれば良いでしょうか。

まず一つ目のポイントとして、「権利者だけでの話し合いだけでは決まらない」ということがあります。「こつぽら土澤」の共同建て替えの概要を先にご紹介しましたが、以下で「活性化を考えた共同建て替えの進め方」を参考としてご紹介いたします。

〔岩手県花巻市 こつぽら土澤〕

地域活性化を考えた

共同建て替えの進め方



美女のやきもちプロジェクト「ワンデイシェフの大食堂」

こつぽら土澤の例では、共同建て替えの建物の話だけでなく、打ち合わせの中でまちづくりを含めたいろいろな話をしています。特に土澤の例では、道路の拡幅があったので、「拡幅しただけで本当に良いまちになるのか」が議論のポイントでした。

また議論と併せて、「実際にやってみたらどうなるか」と社会実験も試みました。現道の片側に幅員三・五メートルの歩道を作ってみて、まちのイメージや価値がどうなるのかを試してみました。

また、それと併せ「街かど美術館」を実施しました。街中にアート作品を展示し、土澤の街を知ってもらい、この街で暮らすのはどんな機能が必要か調査しました。他にも、ただ机上で話し合いをするだけでなく、実際の模型を作ってみたり、「美女のやきもちプロ

ジェクト」と題し、食堂を他の建物で実施し、食べてみてもらう企画をしたりと、感触を確かめながら、まちづくりと建物の共同化を進めていくようにしました。

茂原駅前通り地区土地区画整理審議会委員が決定しました。

平成三十年十二月九日執行の茂原駅前通り地区土地区画整理審議会委員選挙にて、審議会委員が決定いたしました。

●任期

平成三十年十二月二十日
平成三十五年十二月十九日（五年間）

●新委員

- (地権者の部) 高貫博樹氏、齋藤三美氏、有限会社社長谷川酒販、時田信孝氏、深山宏行氏、森田正明氏、齊藤喜治氏
- (借地権者の部) 飯尾克彦氏
- (学識経験者の部) 神定大氏、豊田正一氏

※なお、記載順番は立候補届出順によりります。

茂原駅前通り地区土地区画整理事業に関する、ご意見ご要望または疑問等ございましたら次のお問い合わせ先までご連絡ください。

【お問い合わせ先】

茂原駅前通り地区まちづくり推進協議会事務局
茂原市役所都市建設部都市整備課区画整理係
〒297-18511
千葉県茂原市道表一番地
電話・0475-20-1548 (直通)