

駅前通り地区 区画整理だより

第20号

「核づくり」と「共同建替」の 具体の議論は今です。

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。

前回同様の内容になりますが、最近の区域内の変化は旧土屋家具ビルと旧京葉銀行ビルが取り壊され、広大な敷地ができました。ただこの更地の計画は現在何もないのです。まちづくりでは本年も「核づくり」と「共同建替」についての検討と議論をしております。この二点については、昨年の区画整理だよりでもご報告致しましたが、今年度はこの二点の事を、前述の更地の出現により、具体の事としていきたいと考えております。

一昨年、平成三十年一月十九日に練馬区江古田の「スノーベルえごた」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、これに何人かの権利者が入居し、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。

このことから私たちのまちの将来を考えた場合どうあったら良いのか、これまでのような連店店舗はこれからの時代いかがなものなのかと考えました。個人の住まいの他、店舗や介護施設などの様々なものが入居した複合的な共同建物がメイン通りの一角にあっても良いのではと思っております。今後の勉強会等でも、どんな共同の仕組みが良いのか、共同の建物はどんなものか、建物の中身はどんなものか等々を議論することになると思っています。

次には区域のシンボルとなるべき茂原駅前通り地区の核についてです。前回の区画整理だよりの繰り返しになります。

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
(20)8
154

すが、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」が必要になると思えます。さらに今後の高齢化社会では、「街中居住」などの希望もあるはずですから、「高齢者向けマンション」なども需要が沢山あると思えます。このように計画は沢山考えられると思うのです。

先般、茂原市で進めている市民会館の建て替えについて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。その後、市民会館は同所に建築することが有力だと聞きましたが、その後の大雨洪水被害で再検討することはあるかもしれません。また仮に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ははずです。この核づくりについても具体の議論をする時期が来ていると思えます。

これらを実現するために、具体の議論が必要で、そして今がまさにその時だと思えます。なお、勉強会等への参加については、権利者だけでなく、関心・意欲のある市民の皆様参加を歓迎したいと思っております。皆様のご指導、ご協力、ご参加をよろしくお願致します。



第一回雑談会 今後のまちづくりについて話し合いをしました。

●テーマ

「この地区をどんなまちにしたいか」

●開催日

令和元年九月二十六日

●場所

茂原市役所五階五〇二会議室

●経緯

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、事業が長期化している状況です。その中で、事業開始当初に当協議会のなかで決定した「まちづくり方針」が現状の世情・ニーズに合致しているかが、たびたび当協議会の話し合いの中で議題にあがっていました。以上から、雑談会という形で、今のまちの中で生活で困っている点・まちに欲しい機能など今後のまちづくりについて話し合いました。

●意見交換

「この地区をどんなまちにしたいか」という大きなテーマで、「茂原駅前通り地区を将来こういうまちにしたい」、「まちにこういう場所が欲しい」、「今の生活でこういうところに困っている」、「地区外の人がこういうまちだったら来なくなる」など、様々な視点から意見を募集しました。また、参加された方からは様々なご意見をいただくことができました。参加された方からいただいた意見は以下の通りです。

●まちづくり全体のイメージに関する意見

- ①災害に強いまちづくりが必要。
- ②医療と介護に重点を置いた高齢化に対応したまちづくりが必要。
- ③文化的なまちづくりが必要。
- ④市内外の多くの人が集まるまちづくりが必要。
- ⑤百年先の未来を考えて、サブテーマは「食」「学」「働」が良いのではないか。

●現状の困っている点、また将来的に欲しい設備に関する意見

- ①中心市街地にスーパーが無くて困っている。
- ②大きなショッピングモールが欲しい。
- ③人が集まる居住施設として、大型マンションがあったらどうか。
- ④地元で根強く愛される飲食店が欲しい。
- ⑤人工芝の多目的スペースが欲しい。メイン用途として子供が安全にスポーツできる場所として、またサブ用途として大人の健康増進にも利用できる場所。
- ⑥元気な若者の起業（例として当該地区の居酒屋）を応援していくのはどうか。
- ⑦屋内で子ども達を安全に遊ばせられる場所があると良い。
- ⑧空き店舗を活用してはどうか。
- ⑨起業したい人のエリアを作ってはどうか。
- ⑩駅か近いのでオフィスを作ってはどうか。



① 駐車場や戸建の住居としてしまうのはもったいない。

② 災害に備え、絶対安全と言えるインフラ整備が必要だと思う。

③ 「食」「学」「働」で整備したら良いと思う。具体的には「食」として朝食、昼食、夕食のそれぞれを提供する飲食店、「学」として自習スペース、「働」としてコワーキングスペースがあったら良いと思う。

④ 当地区内に、駅前ロータリーに入れないバス用のバスターミナル（観光バス・スクールバス用）を整備したらどうか。駅からの導線にある店舗が賑わうのではないかと。

⑤ 茂原は自動車社会なので、整備後に駐車場に困るのであれば、近隣の店舗・施設で共有の地下駐車場を整備したらどうか。

⑥ 第2市役所（防災拠点）を整備したらどうか。

● 商店街駐車場（市所有地）に関する意見

⑦ 交流人口を増加させる必要があり、市が所有する土地を利用して核施設を整備してほしい。

⑧ 交流人口を増加させるために核施設として、公共施設を整備してほしい。

⑨ 核施設として、医療施設があれば良いと思う。

⑩ 核施設として、複合施設を整備してはどうか。特に医療機関（産婦人科）、公共施設（図書館等）を入れてはどうか。

● その他の意見

⑪ 「商店街の活性化」を目的とし始まった事業であるが、郊外のスーパー等が増えてきたことを鑑み、現状の茂原に合ったまちづくりを考えていく必要がある。

⑫ 当該土地区画整理事業地外の駅前広場周辺の整備をして欲しい。それに併せて当該地区も状況が改善させるのではないかと。

⑬ まちづくりをどうするかは早く決めるべき。

● 今後の雑談会について

参加者を中心に議論し、現状に沿った「まちづくり方針」を再検討する流れを考慮しており、令和元年度中に複数回の雑談会を開催する予定でございました。

しかし、前述のとおり、まち全体のイメージの他、核施設についてなど、参加者の皆様から、多角的な様々な意見をいただきましたので、第2回目の雑談会は令和2年度以降に実施するものとし、それ以前にまちづくり推進協議会幹事会等で、雑談会でいただいた意見の集約を図っていくこととしたいと思います。

〔事務局（都市整備課）より〕

令和元年度の茂原駅前通り地区土地区画整理事業について

茂原駅前通り地区土地区画整理事業の令和元年度の執行状況についてお知らせします。令和元年度は主に「（都）おりひめ線」の支障となつている建物移転補償及び、「（都）高師町下井戸線」の建物移転補償及び道路築造工事をメインに執行しました。

● 令和元年度末執行率（事業費ベース）
四十一・六二パーセント

● 令和元年度中執行率（事業費ベース）
二・六四パーセント（令和元年度中）

● 建物移転補償

旧土屋家具ビル、みづさわや横駐車場、旧京葉銀行、ブティックやんるー

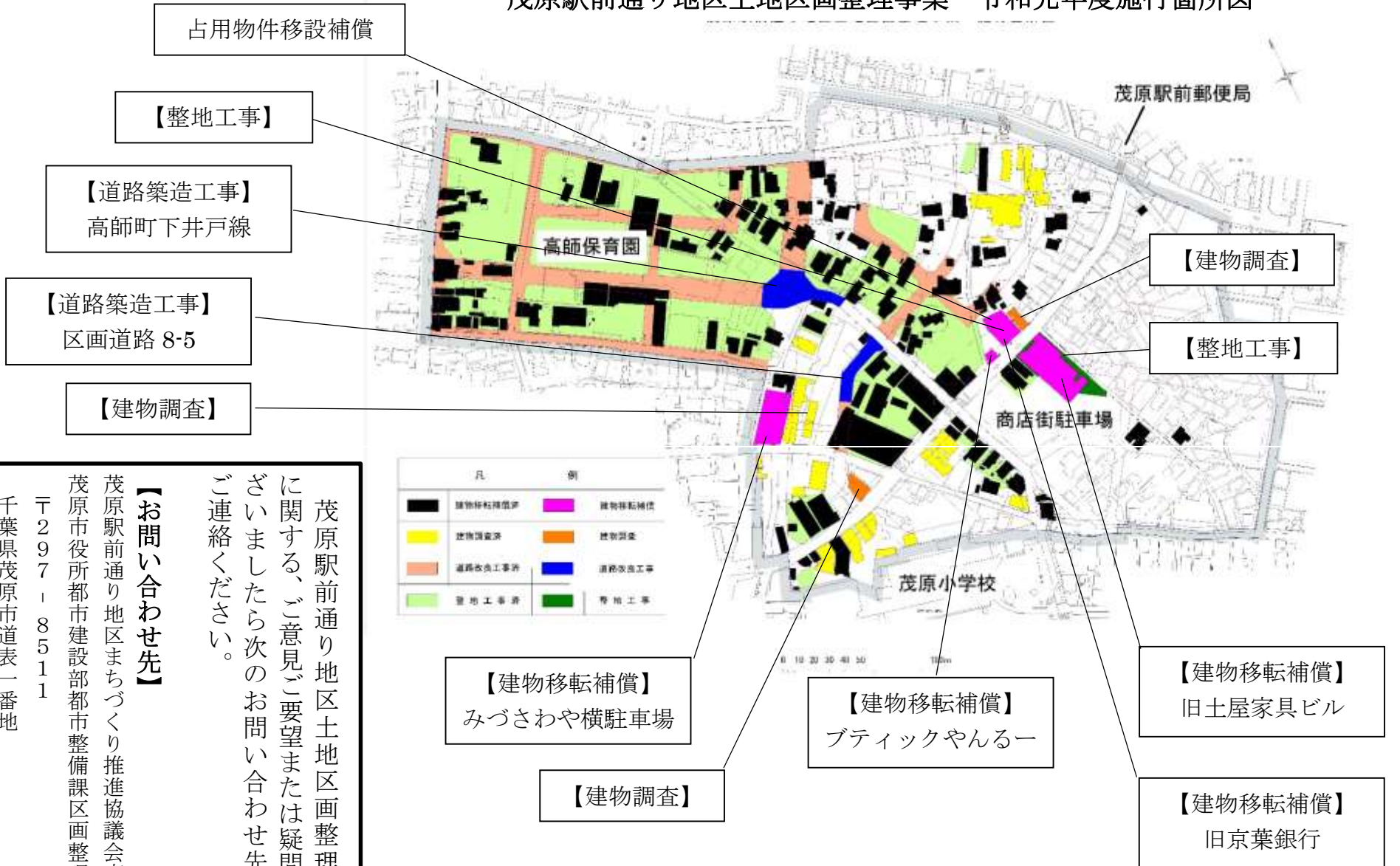
● 道路築造工事

（都）高師町下井戸線、区画道路八・五

● その他（抜粋）

整地工事…二件、公共汚水榭工事…二件、建物調査…三件、占用物件移設補償…二件

茂原駅前通り地区土地区画整理事業 令和元年度施行箇所図



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
千葉県建設部都市整備課区画整理係
〒297-1851
千葉県茂原市道表一番地
電話…0475-120-1548（直通）