

# 土地区画整理事業地区における 敷地の集約化・共同利用

中村英夫

日本大学理工学部土木工学科

2017.06.05

# ますます重要な駅周辺のまちづくり

- 交通利便性
  - ▶ 東武東上線、東京メトロによる都心及び郊外とのアクセス
  - ▶ バスによる近郊への集散
- 駅周辺での都市的サービスの展開
  - ▶ 業務、商業など都市的サービスの集積
  - ▶ 今後の高齢社会を見据え、交通利便性の高い地域でのサービス提供は重要な視点
- 都市計画マスタープランでの位置づけ
  - ▶ 北口の駅前は、後背する住宅地と調和する、良好な環境の商業地を形成
  - ▶ 駅前商業業務地において、当地区的コミュニティ拠点の形成を図るものとして、公益的な生活支援施設等を導入

# 都市的サービス機能と敷地規模

- 業務・商業などの都市的サービス提供には、ある程度のまとまった建築敷地が必要
- 土地区画整理事業の換地手法を活用し、敷地の共同利用を希望する地権者の土地を集約することが可能
  - ▶ 共同利用や再開発事業を行う区域を、区画整理の事業計画に定める
  - ▶ 土地の共同利用や再開発事業への参加を希望する地権者の申し出に応じて、当該区域内へ換地を定める
  - ▶ 和光駅北口地区では既に仮換地が指定され事業が進展しており、換地の全面的な見直しは困難

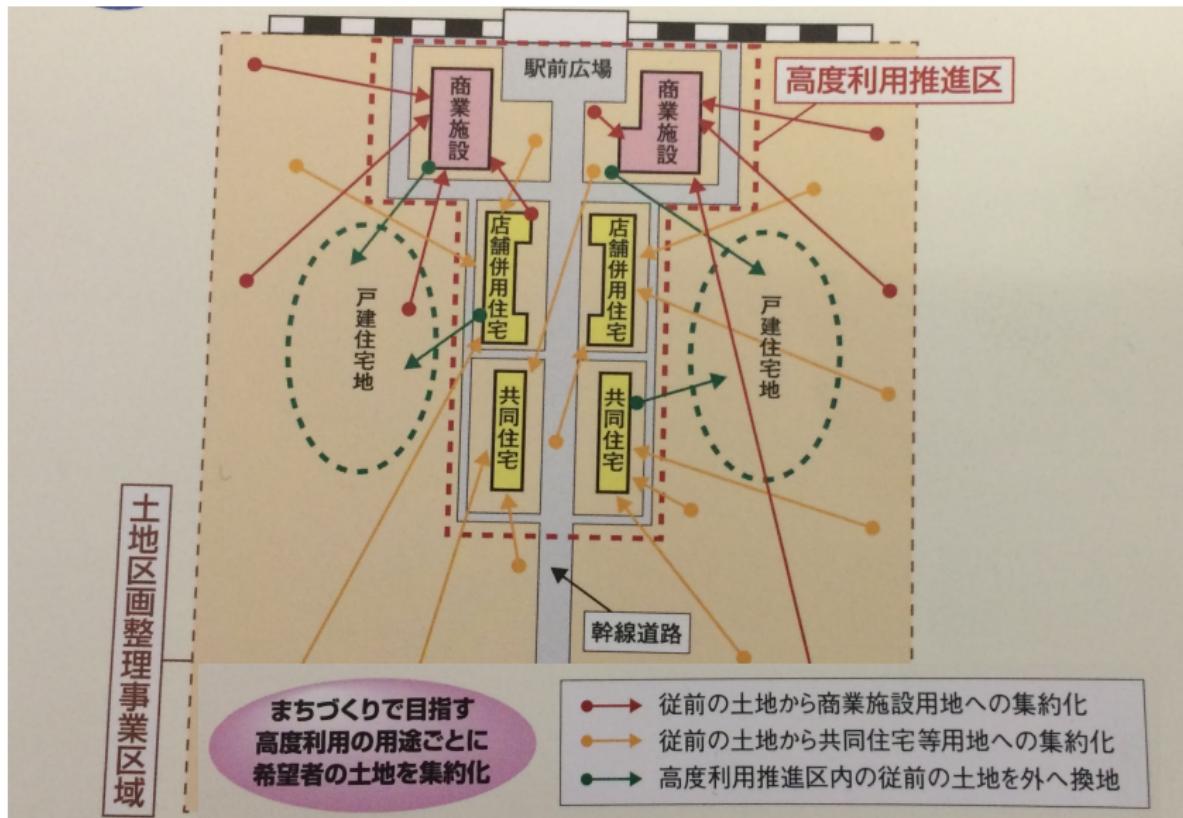
# 敷地の集約化のメリット【まちづくり】

- オープンスペースの確保
  - ▶ 単独利用では確保できなかったオープンスペー  
スが、まとまった敷地の中では確保できる
- コミュニティの維持
  - ▶ 共同ビルと戸建住宅など異なる土地利用の混在  
を防ぎ、コミュニティを維持し、良好な住環境を  
維持

## 敷地の集約化のメリット 【地権者】

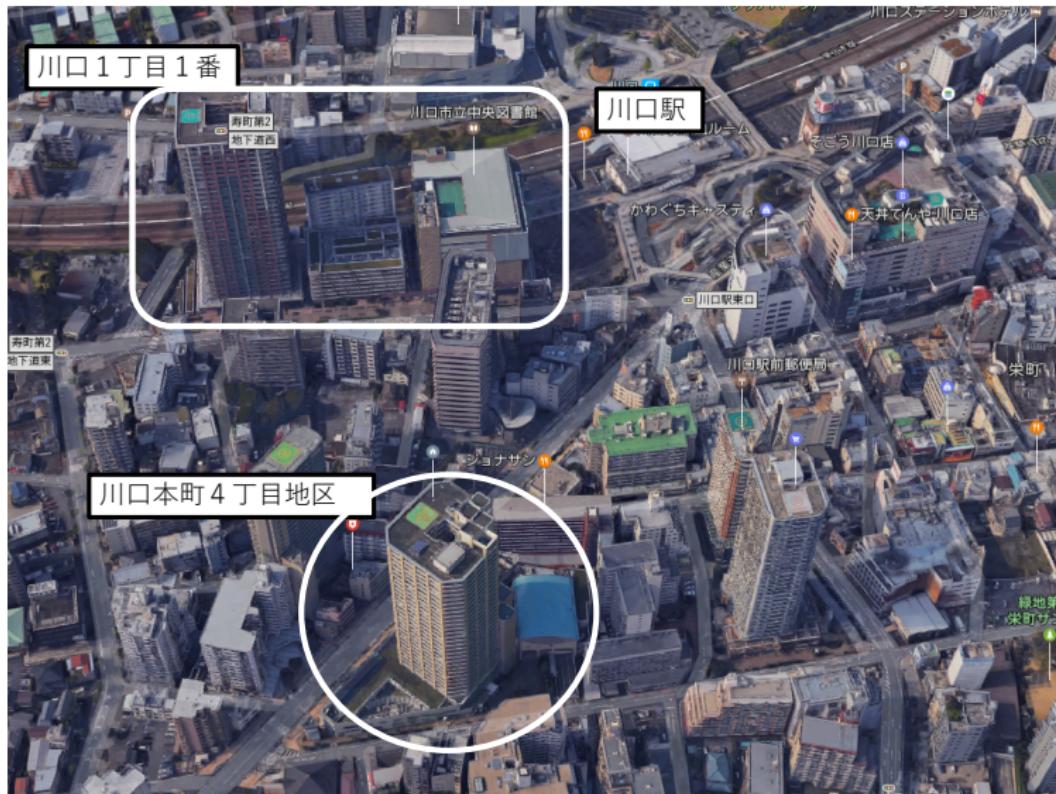
- 敷地の使い勝手が向上
  - ▶ 敷地規模が拡大し、土地の入れ替えが可能となり、整形で使い勝手の良い敷地となる
- 土地の収益性が向上
  - ▶ 床面積の増大による収益向上、建築単価の低減及び共用スペースの減少による維持管理コストの低減が期待できる
- 土地区画整理区域内で行うことで、共同化を希望しない方々に別の街区へ換地を定めるなど、地権者の希望を尊重することが可能

# 地権者の意向に応じた土地の入れ替え



出典：敷地の集約化・共同利用による土地活用のすすめ

# 再開発事例紹介



航空写真 : Google Map を利用

# 川口本町4丁目地区



## 施設の概要

① 施設内容	住宅施設 301戸 分譲 275戸 商業業務施設 中央ふれあい館 4168m <sup>2</sup>
② 構造・規模	駐車施設 住宅用等含む) 165台 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 地下1階、地上30階
③ 敷地面積	約 7,250m <sup>2</sup>
④ 建築面積	約 4,900m <sup>2</sup>
⑤ 延べ床面積	約 43,350m <sup>2</sup>
⑥ 容積率	約 449%
⑦ 建物高さ	99.7m

出典：川口市資料を元に作成

川口1丁目1番

## 断面図

最高高さ GL+119.2m



敷地面積  
建築面積  
延床面積  
容積率

約15,000m<sup>2</sup>  
約10,300m<sup>2</sup>  
約100,900m<sup>2</sup>  
約 505%



出典：川口市資料を元に作成

## 今後の検討にあたって

- 地権者さんの生活設計に応じた選択肢
- 意思決定に必要な情報提供と相談体制の確立
- 現地視察による他事例調査