

標題 万博レガシーを踏まえた土地区画整理事業の施行（長久手市公園西駅周辺地区）

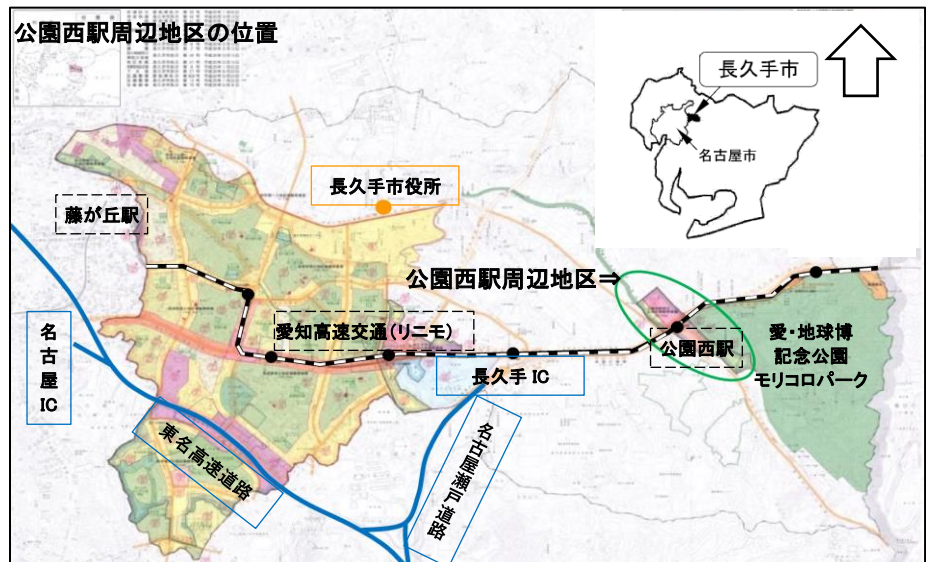
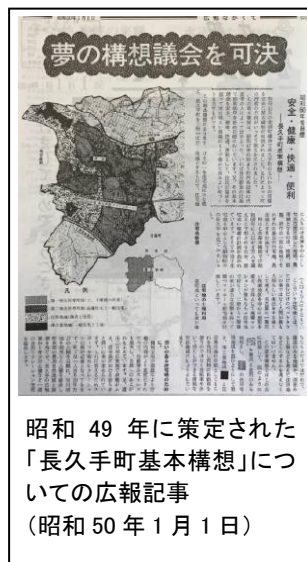
氏名（所属）長久手市建設部都市計画課 安井寛樹 原田晋 ◎伊藤直幸 日比野瑞樹

1 はじめに

長久手市（以下、本市）は、愛知県の東部丘陵地にあり、名古屋市に接する市域西部を中心に都市整備が進められた。都市整備の将来像は、昭和49年に住民参加で策定した「長久手町基本構想」が担い、この実現方策が土地区画整理事業であった。結果、区画整理は9地区、合計面積599haで施行され、市街化区域747haの8割を占めるに至った。なお本市は、住環境面の都市ランキングで上位に位置するが、区画整理を工夫し都市整備に活かしてきたことがランキングを押し上げる要因であったと考える。

標題の公園西駅周辺地区（以下、本地区）は、本市で唯一の市施行土地区画整理事業である。施行にあたっては、これまで培ってきた区画整理技術をフル活用すると共に、2005年日本国際博覧会（愛・地球博万博）の開催レガシーを環境配慮型まちづくりと解き、特徴的な施策を交え、11年間の施行期間をもって2023年度に完了した。

こうした中、本稿は、本地区での区画整理技術やノウハウを、今後のまちづくりへ広く活かすことを念頭に、市の職員の立場で工夫し施行した区画整理の評価、課題、並びに今後の対応等を論述する。



2 公園西駅周辺地区の区画整理の経緯

本地区は、2005年日本国際博覧会会場跡地である愛・地球博記念公園（モリコロパーク）に隣接する飛び市街地だが、市域東部の交通結節点となっており、愛知高速交通（通称、リニモ）の公園西駅を中心に新たな拠点形成を図ることが求められていた。

本地区の土地利用現況は土地改良済みの農地であったが、博覧会開催時には、西ゲートやバスターミナルが整備された経緯からも、地権者は土地利用転換を歓迎し、速やかな合意形成を経て、2013年7月に名古屋都市計画事業公園西駅周辺土地区画整理事業として事業計画決定がなされた。

■事業の概要

- ・ 施行地区面積：20.6ha
- ・ 施 行 者：長久手市
- ・ 総 事 業 費：4,102,000 千円
- ・ 合算減歩率：43.89%
- ・ 地 権 者 数：118 人（事業決定時）
- ・ 施 行 期 間：2013～2023（年度）

博覧会開催時の状況(2005)



事業計画決定の状況(2013)



3 環境配慮型まちづくりの展開と評価

(1) 万博レガシーの具体化から実施（環境配慮型まちづくりへ）

“自然の叡智”をテーマに、121 カ国 4 国際機関が参加した2005年日本国際博覧会は2005年3月から185日間の会期中に2,200万人が来場された。（歴史上、1585年の「小牧長久手の戦い」に次いで「長久手」が注目された）。この博覧会を開催したレガシー（いわゆる万博レガシー）なるものを、具体化し、区画整理によるまちづくりへ反映し、工夫し、実施することは本市の新たな命題となった。

そこで、博覧会のテーマである「自然の叡智」や、博覧会会場が環境に配慮した会場づくりがなされたことから、「環境配慮型まちづくりの実現」を万博レガシーとして解き、具体策を実施した。

2005 愛・地球博（日本国際博覧会）時の状況



(2) 環境配慮施策

土地区画整理事業の施行にあわせ、「環境配慮型まちづくり基本計画」を策定し、8つの施策を見出し、市民、地権者と共有の上、実施した。

- 施策1 エリア全体での積極的な緑化の推進
- 施策2 緑と水にあふれる特徴的な公共空間デザインコンペの実施
- 施策3 公共交通機関の積極的な利用の推進
- 施策4 環境配慮型基盤整備の実施

- 施策5 環境配慮型住宅ガイドラインの策定
- 施策6 環境配慮型先導住宅街の構築
- 施策7 環境配慮に対する高い取組内容を提案する事業者の選定
- 施策8 住民主体のエリアマネジメント組織の形成・運用

本地区の環境配慮施策図



■各施策の評価

・施策1について（緑化の推進）

公園や緑地、都市計画道路の植樹帯だけでなく、調整池や道路擁壁の壁面など、公共用地を積極的に緑化した。こうした緑化は、本地区のまちのデザインの特徴となっている。

・施策2について（デザインコンペの実施）

2014年度からの本格的な基盤整備に備え、2013年度に公共施設整備に関するデザインコンペを行い、結果を駅前広場、調整池、公園、河川護岸の整備に反映した。

・施策3について（公共交通機関の利用促進）

区画整理の進捗にあわせ、地権者、市民、事業者へ、リニモの積極的な利用を呼びかけた。結果リニモ公園西駅の2019年度利用者は、2016年度より221,077人の増加となった。（約1.5倍）

・施策4について（環境配慮基盤整備の実施）

環境配慮基盤として、遮熱性舗装や透水性平板ブロックの他、省エネ創エネ街路灯を設置した。

・施策5について（環境配慮型住宅ガイドラインの策定）

2015年度に環境配慮型住宅ガイドラインを策定し、環境性能の高い住宅建設を促進した。また、建築敷地の緑化率を10%以上とし、公共施設だけでなく宅地内緑化を促進した。

・施策6について（環境配慮型先導住宅街区の構築）

環境配慮への意識の高い地権者の換地を集約し、緑化や環境調和の充実を図る環境先導住宅街区を設けた。同街区は、建築敷地の20%以上の緑化を地区計画に位置づけた他、地権者間で緑化協定を締結した。

・施策7について（環境配慮対応の優れた事業者の選定）

商業ゾーンの大規模事業者として、2013年にIKEA ジャパンを選定し、2017年にIKEA 長久手が開業した。建物は、太陽光や地中熱を導入し、電気は再生可能エネルギーのみを使用している。

・施策8について（エリアマネジメント組織の形成・運用）

土地区画整理事業による公共施設整備の完了がまちづくりの本格的なスタートであるとして、地権者や市民の参加によるエリアマネジメント組織の実現を促進した。

施策1 壁面緑化の実施



施策4 遮熱舗装の実施



施策6 先導住宅街区の構築



施策7 IKEA 長久手の太陽光発電施設 1.3MW

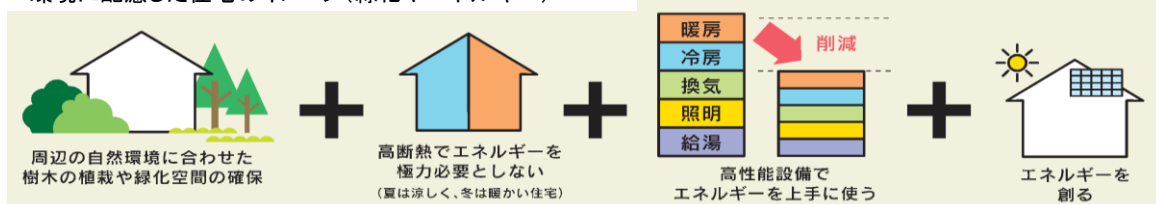


(3) CO₂ 排出量削減

環境配慮の効果をCO₂排出量削減で定量化するため、民生部門と運輸部門とで具体的な方策を検討し、削減目標として、住宅や産業が100%集積した時点で年間CO₂排出量を30%減とした。ただし、この数値目標と環境配慮の各施策とで関連性が保てず、削減量の定量把握に苦慮したことも事実である。

一方で、本市も2050年までにCO₂の実質排出量をゼロとする目標を掲げている。このカーボンニュートラルに向けては、本地区のCO₂排出量削減の取り組みや、環境配慮施策がベースとなっており、本市の地球温暖化対策の橋渡し役を担ったものと評価している。

環境に配慮した住宅のイメージ(緑化やエネルギー)



4 区画整理技術の展開と評価

(1) 大規模商業施設の計画的誘致と周辺整備

環境配慮施策の7でも触れたが、本地区は約 4.8ha（地区面積の約 23%）の商業ゾーンを設けており、IKEA 長久手が立地している。これまでも本市の土地区画整理事業は地区の拠点となる土地利用をゾーニングし、事業の初期段階に施設立地を図り、地区の付加価値向上や市街化促進、保留地分譲促進につなげている。

本地区は当初計画通りの施行期間で完了したが、こうした大規模商業施設の一連のマネジメントと連携することの重要性をあらためて確認した。

IKEA 長久手の開業時の状況



(2) 申し出換地の実施

本市は、集合農地区や先行住宅建設区といった法定の申し出街区の事例はないが、前述の IKEA 長久手のような商業街区や自然環境を存置した特別な街区を対象とした任意の申し出換地の実績はあった。本地区は更に、施行地区内の全ての宅地を申し出先とし、土地利用計画と地権者の土地利用意向との緻密な整合を図った。

ただし、本地区には長久手市の従前地が無く、土地利用計画の実現は地権者の土地利用意向に支配される。このため、土地利用計画の内容を地権者の視点で十分に周知した上で、申し出換地を実施した。結果、各土地利用（ゾーン）への申し出量（従前の宅地）は下表となったが、申し出量の過不足は無く、各ゾーンの仮換地地積は範囲内に収まった。

つまり、各ゾーンの街区設計や、面積配分、地権者周知のあり方は適切であったと評価している。

申し出調査結果集計表

ゾーン区分	各ゾーンの 街区面積 (㎡)	従前の宅地			仮換地		各ゾーンの 余裕分 (A)-(B) (㎡)	平均減歩率 (1-B/C) ×100 (%)
		登記地積 (㎡)	基準地積 (C) (㎡)	筆数	地積 (B) (㎡)	筆数		
商業	48,128.59	85,013.12	86,766.62	133	45,682.41	133	2,446.18	47.4
中高層	22,298.25	24,843.00	25,355.79	32	14,676.56	28	7,621.69	42.1
低層南街区	20,326.13	16,466.92	16,809.06	34	11,028.52	27	9,297.61	34.4
低層先導住宅街区	7,560.15	5,919.00	6,041.01	11	3,974.74	6	3,585.41	34.2
低層北地区	2,421.04	2,334.60	2,383.45	8	1,767.43	6	653.61	25.8
合計	100,734.16	134,576.64	137,355.93	218	77,129.66	200	23,604.50	43.8

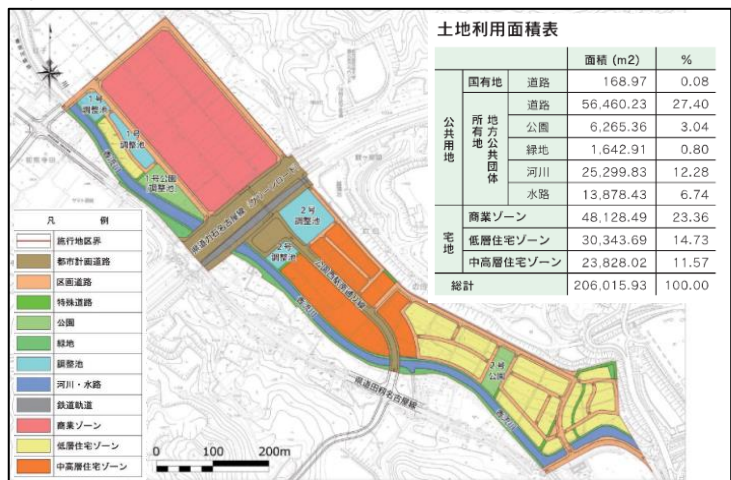
※各ゾーンの余裕分は保留地を充当(事業決定時の保留地地積:23,600 ㎡)

(3) 計画的で戦略的な保留地分譲

本地区の保留地分譲は、最終的には 25,218 ㎡、平均単価 124,000 円/㎡、総額 3,180 百万円で、事業計画通りに実施できた。分譲にあたっては、保留地の集約化や、保留地街区のライフラインを先行整備した他、ハウスメーカーへの一括販売等、本市の組合施行でも採用した手法を取り入れた。しかし、本地区の地区計画が、建築物の最低敷地面積を 200 ㎡以上と制限していることや、商業事業者への保留地分譲が滞り、特別会計の単年度決算で赤字を招きかねない事態も発生した。

このため保留地分譲は計画的・戦略的に実施することは当然として、価格設定、分譲時期、情報発信等について、状況に応じた対策を機動的に実施していくことの重要性を痛感した。

本地区の土地利用計画



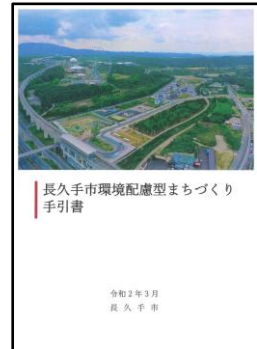
5 本事業の施行を踏まえての課題と対応

(1) まちづくりノウハウの活用（環境配慮型まちづくり手引書の作成）

現在、本市で施行されている土地区画整理事業は組合施行1地区（令和6年7月12日換地処分）のみだが、本地区で取り組んだ区画整理の技術やノウハウは、今後のまちづくりや都市施設整備に有効な知見と考える。このため、本地区も含め、本市が培ってきた区画整理技術を使いやすく、わかりやすい内容で編集し、継承していく取り組みが重要となる。

そこで、まずは環境配慮型まちづくりを中心に、本地区の取り組みを手引書として編纂した。この手引書(写真①)を本市の技術系職員で共有すると共に、一部を本市内で開発を検討する民間事業者へガイドラインとして提供している。

①手引書(冊子)



(2) 持続的なまちづくり（住民参加・交流の支援）

環境配慮型まちづくりの施策8にもあげたエリアマネジメントだが、実施には市民主体の維持管理団体を設置し、市民が積極的に参画できる持続的なまちづくり活動が必要である。これには、まちづくりのシナリオや、地域のリーダーの養成など、支援のあり方が重要となる。

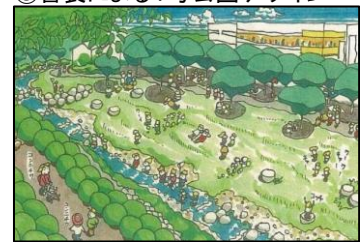
こうした中、本地区は、駅前幹線道路の植樹帯で、あえて2m程度の幼木を採用し、市民参加の植樹祭(写真②)で植樹した。この効果として、市民の道路や道路植栽への関心を高めるとともに、植樹祭参加者が主体となった維持管理団体の組織化が促進された。

この他、新住民同士の新たな交流を図る場として、新設公園での住民交流活動（「どんぐり広場」と呼称）も支援した。

②市民参加の植樹祭の風景



③首長による1号公園デザイン



(3) まちのデザイン（まちのキーデザインの構築）

本市も景観形成計画を2020年度に策定し、市域の景観維持・向上に取り組んでいる。ただし、景観形成を図る上では、地域に相応しいデザインを構築し、浸透させる必要がある。

そこで、本地区は万博レガシーを景観形成の前提とし、公共施設の緑化を積極的に取り入れた。また、河川護岸と一体整備を図った1号公園は、構想、計画、設計の各段階で共有できるキーデザインを構築し、竣工までのデザイン管理を図った。(写真③～⑤:河川護岸の緩傾斜化と緑化)

④基本設計の1号公園パス



6 おわりに

昭和49年に策定した「長久手町基本構想」から50年が経過し、本市の人口は5倍の人口6万人となった。その間、リニモの開通や、万博開催、ジブリパークの開業等が本市の魅力を押し上げたことは事実である。更に、市民、地権者、事業者の方々と本市が一緒になって「長久手町基本構想」を策定し、区画整理を工夫し施行してきたことが、本市のシティプロモーションであったと考えている。(写真⑥)

こうした区画整理に関連する技術やノウハウ・知見は、本市の内部だけに留保せず、広く活用いただくことで、磨かれ、ブラッシュアップされていくものでしょう。是非、本市におこしいただき、情報・意見交換をお願いしつつ、本稿を終えさせていただきます。

⑤完成後の1号公園



⑥土地活用の状況

