

全国まちづくり計画総覧

2010

景気減速から成長へ
次代を担う1800プロジェクト

発行 産業タイムズ社

上荻野東部土地区画整理事業

【事業主体】 厚木市上荻野東部土地区画整理組合

〒243-8511 神奈川県厚木市中町3-17-17（厚木市都市総務課） Tel.046-223-1511

【進出企業】 —

【計画地】 厚木市上荻野、中荻野、鷺尾5丁目 【対象面積】 34.8ha

【都市計画決定】 89年11月 【事業開始年度】 89年11月 【事業終了年度】 11年

【総事業費】 183億9600万円

同地区は小田急線厚木駅から北西に約7.5kmに位置し、鷺尾団地とまつかげ台団地に挟まれた区域で、山林が大半を占め、農地が沢部に点在していた。当初、民間開発を予定、84年に特定保留区域に指定されたため地権者は組合区画整理事業に変更した。外縁部に緑地を確保し中央を歩行者専用道路が5カ所の公園を縦断するまちづくりを行う。組合は06年度に解散。

渋谷（南部地区）土地区画整理事業

【事業主体】 大和市（街づくり担当）

〒242-8601 神奈川県大和市下鶴間1-1-1 Tel.046-268-1751

【進出企業】 イオン・日本土地建物

【計画地】 大和市下和田地区 【対象面積】 42.0ha

【都市計画決定】 60年9月 【事業開始年度】 93年12月 【事業終了年度】 11年

【総事業費】 456億7600万円

市施行により小田急線高座渋谷駅の東西地区を対象に実施するもので、駅西口から商店街を経てジャスコ大和店までの東西600m、南北700mの地区における道路・歩道・商店街を整備する。地権者は800人。イオンは大和店を延べ4.7万㎡のSCに改築、駅西側には日本土地建物が商業・公共・サービス機能の複合ビル09年12月に開業する。

大和市下鶴間山谷北土地区画整理事業

【事業主体】 東京急行電鉄株

〒150-0036 東京都渋谷区南平台町5-6 Tel.03-3477-6165

【進出企業】 —

【計画地】 大和市下鶴間山谷北地区 【対象面積】 1.9ha

【都市計画決定】 — 【事業開始年度】 07年4月 【事業終了年度】 09年

【総事業費】 4億6200万円

東急電鉄が個人施行で基盤整備を行うもので、東急線の南町田駅とつきみ野駅をアクセス点とする山谷北地区で宅地を造成、旧河川の調整池、旧道路の再編が主となる。計画人口は190人。08年度に基盤整備を完了し、09年度から宅地を販売する。

大和市下鶴間高木土地区画整理事業

【事業主体】 大和市下鶴間高木土地区画整理組合

〒242-0001 神奈川県大和市下鶴間101 Tel.046-277-8533

【進出企業】 さがみ協同開発株（さがみ農業協同組合出資企業）

【計画地】 大和市下鶴間高木地区 【対象面積】 4.9ha

【都市計画決定】 — 【事業開始年度】 04年6月 【事業終了年度】 08年

【総事業費】 12億4200万円

第1種低層住居専用地域として区画整理を実施、計画人口は380人。保留地は5007㎡・40区画で戸建住宅を配置する。08年7月に換地処分を公告、09年3月に事業清算する。

大和市下鶴間松ノ久保土地区画整理事業

【事業主体】 下鶴間松ノ久保土地区画整理組合

〒242-0001 神奈川県大和市下鶴間 Tel.046-276-6151

【進出企業】 —

【計画地】 大和市下鶴間字甲4号、乙3号ほか 【対象面積】 4.9ha

【都市計画決定】 — 【事業開始年度】 08年度 【事業終了年度】 —

【総事業費】 —

東急が施行する下鶴間山谷北地区の土地区画整理事業に隣接する地区を対象に宅地・道路・公園の整備を行なう。09年1月に組合を設立。地権者は20人で計画人口492人を想定している。施行は東急が担当する。

成瀬第二土地区画整理事業

【事業主体】 UR都市機構神奈川中部開発事務所
〒259-1142 神奈川県伊勢原市田中348 Tel.0463-94-4711

【進出企業】 ー

【計画地】 伊勢原市高森1・2丁目の一部と高森字白金・蔵ノ下ほか 【対象面積】 37.8ha

【都市計画決定】 93年4月 【事業開始年度】 95年12月 【事業終了年度】 14年

【総事業費】 245億7600万円

同事業は、UR都市機構が住宅・宅地の造成と公共施設の整備改善を推進することで新住宅市街地を創出するもの。権利者は289人で、施行期間は05年～15年3月。

南足柄市飯沢土地区画整理事業

【事業主体】 南足柄市
〒250-0192 神奈川県南足柄市関本440 Tel.0465-74-2111

【進出企業】 ー

【計画地】 南足柄市飯沢 【対象面積】 2.2ha

【都市計画決定】 89年5月 【事業開始年度】 90年2月 【事業終了年度】 11年

【総事業費】 19億200万円

伊豆箱根登山鉄道の大雄山駅西側から徒歩数分の既成市街地において都市計画道路や歩行者通路の整備を行うもので、地権者は約50人。現在、道路整備を行っており、11年度の換地処分を予定している。保留地や駅前事業用地はほとんど無い。

南足柄市ままた怒田地区土地区画整理事業

【事業主体】 南足柄市ままた怒田特定土地区画整理組合
〒250-0103 神奈川県南足柄市ままた642 Tel.0465-74-3466

【進出企業】 ヤオマサ

【計画地】 南足柄市ままた 【対象面積】 34.4ha

【都市計画決定】 93年4月 【事業開始年度】 93年5月 【事業終了年度】 10年

【総事業費】 53億9400万円

伊豆箱根登山鉄道の大雄山駅から北へ1.2kmに位置する地域で住宅を中心とした土地区画整理を実施するもので、計画人口2100人を想定している。用途地域は第1種低層住居専用、第1種住居、中高層などで、地権者は300人以上、100件以上の住宅が建設されている。10年度の換地処分を予定、保留地は宅地3区画が残る。都市計画道路沿いにSMヤオマサ、ツタヤが来店。

深谷中央特定土地区画整理事業

【事業主体】 綾瀬市（深谷中央区画整理事務所）
〒252-1192 神奈川県綾瀬市早川550 Tel.0467-77-1111

【進出企業】 日立キャピタル

【計画地】 綾瀬市深谷 【対象面積】 58.6ha

【都市計画決定】 94年6月 【事業開始年度】 94年8月 【事業終了年度】 10年

【総事業費】 169億6000万円

市役所東側の市街化調整区域において商業・住宅を中心とした区画整理を行うもので、05年3月に日立キャピタルが大型商業施設「綾瀬タウンヒルズ」をエリア中央に開設した。現在、基盤整備は8割程度で10年度の完了、換地処分を予定している。保留地は100区画のうち約30区画が残る。計画人口は5400人。幹線道路沿いには外食店舗が多数出店している。

寒川駅北口地区土地区画整理事業

【事業主体】 寒川町
〒253-0196 神奈川県高座郡寒川町宮山165 Tel.0467-74-1111

【進出企業】 富士スーパー

【計画地】 高座郡寒川町 【対象面積】 9.9ha

【都市計画決定】 89年3月 【事業開始年度】 92年6月 【事業終了年度】 10年

【総事業費】 138億7200万円

同地区はJR寒川駅北側に面し、幹線道路からの交通流入、駅前広場不足、土地利用の混在の問題を抱え、道路・公園や公共施設を整備し健全な中心市街地の形成を目指すもの。中心商業地区には富士スーパー、周辺商業地区で既存店舗を再配置する。基盤整備は約70%で11年3月の完了を予定。計画人口は9900人。08年から仮換地指定を進め、保留地は見込めない。

三重県伊賀市

【主管自治体】伊賀市企画調整課 〒518-8501 三重県伊賀市上野丸之内116 Tel.0595-22-9611

【主要プロジェクト】上野駅前再開発事業

【対象エリア】140ha

【事業期間】08年11月から13年3月

伊賀市は、04年11月に上野市、伊賀町、島ヶ原村、阿山町、大山田村、青山町の1市3町2村の合併により誕生した。交通面においては、近畿圏、中部圏を結ぶ名阪国道が市域を横断し、公共交通機関も近鉄大阪線・伊賀線、JR関西本線・草津線が敷設されている。中心市街地は、市のほぼ中央に位置し、上野城下町として基盤の目状の風情あるまちなみが残る。

中心市街地とその周辺には、現在15の商店会が存在、公共公益施設としては、伊賀市役所をはじめ、市立図書館、郵便局、銀行、上野ふれあいプラザなどのほか、教育施設などがある。この中心市街地における人口は現在、伊賀市全域の約12%を占める。

しかし、大型店舗や業務施設の郊外化により、空き店舗が増加し、中心市街地商業の魅力が低下しつつある。加えて、恒常的な交通渋滞、駐車場不足、商店街としてのまちなみの魅力不足などが拍車をかけている。そこで、郊外に立地する大型店舗などと棲み分けつつ、城下町の町割や歴史的建物が

多く残るまちの特色を活かした魅力ある店づくりなど、中心地の消費活動を活性化させることが必要となっている。

中心地活性化の目標として、「歩くまち」「元気なまち」「生きるまち」を基本的な方針とし、「楽しく歩けるまちなみづくりと回遊性の向上」「魅力と集客力となる店の創出」「誰もが便利に移動できる交通手段の利便性向上」という3つを挙げている。

この目標の核となる「上野駅前再開発事業」では、上野駅前の再整備が進んでいる。同事業の核となるのは、駅前広場、産業会館、商工会議所などを含む1万1000㎡の地区内にある2400㎡の敷地に、地下1階地上5階建て延べ床面積1万100㎡規模の公共施設を建設するもの。施設は1～2階に商業スペース(延べ1500㎡規模)、3階に商工会議所、4階に保健センターと男女共同参画センター、5階に多目的研修室と生涯学習センターを配置する。また、駐車場は地下に50台分と建物前の敷地(2000㎡)を利用して整備す

る。建物前には、多目的広場、観光案内所も併設、観光バス待合のスペースも準備する。

09年度に設計着手し、10年度に着工、12年度の完成を目指す。同再開発の事業費は56億円。伊賀市では、駅前広場の機能を強化することにより、市民交流の広がりを実現し、中心市街地の先導的役割となる施設整備を進める。

このほか、13年度までに国史跡上野城跡の「筒井本丸ゾーン」の整備を進め、伊賀の観光の中心である上野城公園を活性化。公園南に位置する伊賀市丸之内1-46には、ルートインジャパン(株)が、ビジネスホテル「ホテルルートイン伊賀上野(仮称)」を新築する。建物は、敷地面積2551㎡にRC造り8階建て延べ床面積3943㎡規模で建設。2～8階が客室で、シングル、ツインルームを合わせて161室を配置する。ホテルの外観は、和風で白と黒を基調とし、観光都市の街並みに調和したデザインとなる。完成は09年秋を予定している。

滋賀県大津市

【主管自治体】大津市都市計画部都市再生課 〒520-8575 滋賀県大津市御陵町3-1 Tel.077-523-1234

【主要プロジェクト】大津駅西地区市街地再開発事業

【対象エリア】約160ha

【事業期間】08年7月～13年3月

大津市は、中心市街地活性化基本計画を策定し、その中で「大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化」「大津百町の歴史・文化を生かす暮らしとにぎわい創出」「琵琶湖を生かす観光と環境共生のまちづくり」を目標とし、

大津駅西地区市街地再開発(仮称)、大津駅西第一土地区画整理、大津駅西地区住宅市街地総合整備などを行う。

大津駅西地区市街地再開発事業(仮称)は、大津駅近くで刷新が必要な街区の再開発事業で、09～12年度に実

施する。大津駅西地区市街地再開発組合が組織されており、駅前広場に面した街区内で、土地区画整理事業と合わせて市街地再開発事業を誘導し、まちなか居住の推進や駅前にふさわしい市街地整備を図る。同事業を「大津駅前・

湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化」という目標につなげる。06年度に準備組合を設立し、08年度に都市計画決定しており、10年度に事業計画の同意を得て着工し、12年度に完了する。

大津駅西第一土地区画整理事業は、大津駅近くで刷新が必要な街区を土地区画整理するもので、07～16年度で実施する。これは土地区画整理事業による基盤整備、住宅市街地総合整備事業(密集型)による住環境整備を行い、また駅前広場に面した街区で市街地再開発事業を誘導し、駅前にふさわしい市街地を整備し、都市計画道路春日町線を核とした都市基盤整備と併せて街区を再編するもの。これも同様に「大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化」の形成につなげる。

大津駅西地区住宅市街地総合整備事業は、大津駅西地区の区画整理に伴う住宅供給事業で、07～16年度で実施する。大津駅西地区市街地再開発組合

が実施し、大津駅西第一土地区画整理事業に併せて、老朽住宅の除去・更新の促進に加えて、公共施設用地を買収し、また事業に伴い住宅に困窮する人(借家人など)のために、都市再生住宅等整備事業(民間建設型)による賃貸住宅整備補助・家賃対策補助を行う。

このほか、大津法務合同庁舎の建て替え、警察本部の移転新築、琵琶湖観光拠点施設を計画しており、いずれも09年3月に完成する。大津法務合同庁舎の建て替えは、大津市内に分散している国の出先機関を集約し、庁舎の耐震安全性を確保するもの。琵琶湖観光拠点施設は、琵琶湖の景観を楽しみながら飲食・交流・交歓できるような施設を、なぎさ公園の打出の森に設置するもので、市外からの観光客を呼び込み、なぎさ公園の回遊性を高める。

商業施設の活性化では、社会教育会館テナントミックス施設整備、大津駅前商店街(寺町通り)再生事業を行う。社会教育会館テナントミックス施設整

備は、同施設の集客・交流施設化事業で、09年度に行う。大津公会堂として建築された同建物(地下1階地上3階建て)を保存しながら、魅力ある商業施設として再生し、地下1階と地上1階に商業施設を開設する。これにより、「大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化」の目標達成を高める。

大津駅前商店街(寺町通り)再生事業は、寺町通りの建物ファサードを整備するもので、09年度に実施する。大津の玄関口でもある大津駅前商店街の再生を図るため、滋賀県が行う歩道拡幅によるバリアフリー整備とあわせ、アーケード撤去に伴う建物のファサード整備を一体的に行い、集客を図るためにテナントミックスを実施するもの。同事業は、「大津百町の歴史・文化を生かす暮らしとにぎわい創出」という目標達成に寄与する。

兵庫県神戸市(新長田地区)

【主管自治体】神戸市商業課 〒650-8570 兵庫県神戸市中央区加納町6-5-1 Tel.078-331-8181

【主要プロジェクト】鉄人28号モニュメント、三国志オブジェ設置

【対象エリア】113.4ha

【事業期間】08年7月～13年3月

神戸市長田区は、神戸市域の中央やや西部に位置し、北の高取山、南の長田港に挟まれた南北に長い区で、全9区の中で最も面積が小さい。中心市街地は、JR新長田駅周辺地域とした。新長田駅南側は「商」の中心で、商店街群、広域商圈を持つ再開発ビルなどの商業施設が集積している。これに対して、同駅北側は「工」の中心で、地場産業のひとつであるケミカルシューズ産業の拠点・シューズプラザが整備されている。また、駅北側エリアでは復興土地区画整理事業が進められており、神戸らしい魅力ある都市景観の形成を

図りつつある。ただ、ヒアリング調査では、新長田1番街商店街南端からJR北側にあるシューズプラザへの立ち寄りが1%にも満たず、JRを境に南北の往来が非常に少ないことがうかがえる。

新長田中心市街地での年間小売り販売額は、震災前の436億円から250億円に大きく減少している。しかも、神戸市全体では震災前の約86%まで回復しているのに対し、同中心市街地では57%にとどまっている。空き店舗・空き床が目立ち、商業集積地としての魅力が低下したことが要因と考え

られている。ちなみに、この中心市街地での空き店舗率は26.5%(市内全域では9.9%)に達している。

当該地域での中心市街地活性化の基本方針は、「人が集い、交流する、賑わいあるまち・新長田」とする。それを実現するためのテーマとして、「ものづくりのまち・長田の再生」「賑わいのある商業空間づくり」「個性的な集客拠点づくり」の3つの目標を掲げている。

ものづくりのまちでは、「Kobe-GNS構想」にもとづく情報関連産業促進事業による事業所や、サブカル



書 名全国まちづくり計画総覧 2010
 体裁・頁数A4 変判 オフセット刷り 432 頁
 定 価23,100 円（本体 22,000 円）、〒共