

明海大学不動産学部

不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第494回

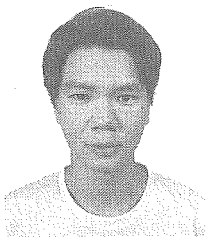
【学生の目】

ゼミ活動の一環で浦安の街を歩き、不動産学と社会課題の関係を学修する中で、木造家屋の密集地域を見つけた。幅1層もない隙間のような通路を抜けて奥に進むと、中に空き地のような空間が広がっていた(写真)。

木造地域の土地区画整理事業

ここは浦安市の土地です」と書いた看板があり、木造密集市街地を解消するために市が買い取った土地とわかる。

浦安市の中央部で東西線浦安駅にも近いが、浦安市の発展と一線を画すかのよう古い市街地が残されて



森本 唯斗

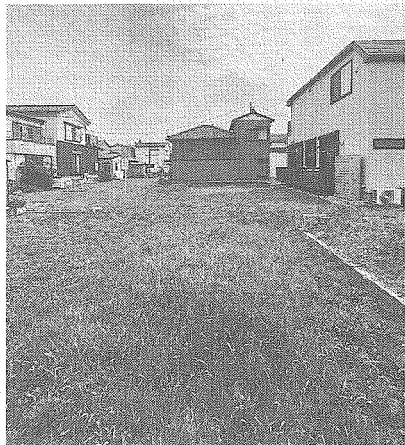
不動産学部3年

いる。浦安はかつて海と川に囲まれた漁師町だったが、高度経済成長期の宅地需要の高まりに対応するために行われた海面埋め立てで市域が拡大した。デイズニールンドや京葉線の開通に伴って新興住宅市街地が形成され、東京ベイエリアを代表する都市となった。

昭和30〜40年の埋め立てに際して、漁場を失う漁師は漁業権を放棄せざるを得ず、漁業は次第に衰退し

決定した。土地区画整理事業を整備手法とし、第一段階は平成26年に換地処分が完了している。写真のA地区は第二段階

で、平成27年に話し合いを始め、平成30年に都市計画決定、平成31年に事業計画決定を行った。完成まで5年を見込んで事業施行中である。



遊休地のような土地区画整理地区

既成市街地では時間が必要

浦安市は都市計画税を課税せず、17年の時間が経過している。現地を見る」とまるで遊休地で、時間が止るが、木造住宅密集地域を抱える多くの市町村では費用の問題も大きいと思われる。

た。この場所は海に近接し、漁業従事者の住宅が立ち並び漁師町の面影を残している。浦安の歴史や文化を伝える半面、老朽化した木造家屋が密集して住環境や防災に課題を抱え、建築基準法の接道義務に合致しない既存不適格建築物も多い。

課題解決のため、市は平成18年まちづくり計画書を作成し、3つの区間に分けて段階的に整備することを

まっているようだが、既成市街地再編型の都市開発ではゆっくりと流れる時間を許容することが重要なことがわかる。事業区域にはたきさんの住民がいることから、勉強会や話し合いの場を設けて理解を深めてもらうことも欠かせない。

【教員のコメント】
土地区画整理事業は公共施設整備と区画整理で利用の増進を図る。農地の宅地化等で多用されたが、名古屋市が第2次世界大戦後の復興に土地区画整理事業を採用、大丸有地区が市街地再開発事業と一体型で都市再生に採用など多面性をもつ。

総事業費はA地区だけでも32億4000万円である。約12億円の国庫補助金があるとしても費用は多大

まちづくり計画書の作成からすでに17年の時間が経過している。現地を見る」とまるで遊休地で、時間が止るが、木造住宅密集地域を抱える多くの市町村では費用の問題も大きいと思われる。