

# 『大分駅周辺総合整備事業に伴う都市機能の再編に関する調査・分析』

1. 研究の背景、目的、方法
2. 土地区画整理事業
3. 全国の土地区画整理事業
4. 全国の駅周辺総合整備事業
5. 総括

佐藤誠治建築・都市計画研究室  
1335011 河田 大樹

# 1. 研究の背景、目的、方法

現在大分駅は駅の高架化がなされていない



大分駅を挟む駅北地区と駅南地区を大きく分断



商業・業務機能が集約する駅北地区



居住機能が集約する駅南地区



良好な都市機能をつくるために土地利用のあり方を検討する必要



大分駅周辺総合整備事業

目的

大分駅周辺総合整備事業に伴って生じるであろう様々な課題を  
民学産官の主体から明らかにし、解決のための方策を検討

## 2. 土地区画整理事業

### 大分駅周辺総合整備事業

「大分駅付近連続立体交差事業」

「大分駅南土地区画整理事業」

「庄の原佐野線等関連街路事業」

鉄道の高架化に伴うJR跡地を公共施設へ整備すること

駅周辺部の都市型住居の整備



進捗状況 事業費ベースで52.0%（、平成15年度末）

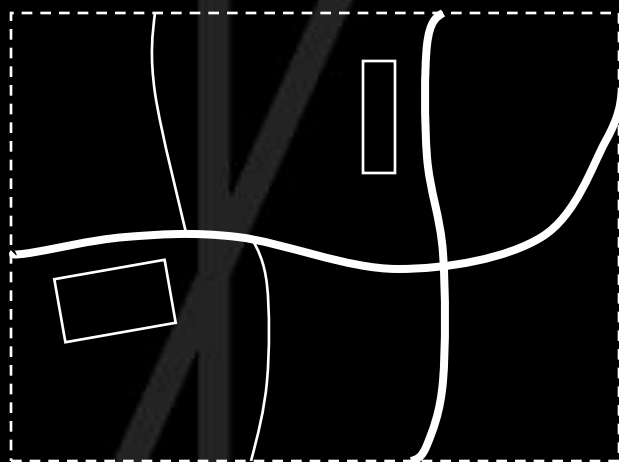
仮換地指定率は、約85%を終了

# 土地区画整理事業

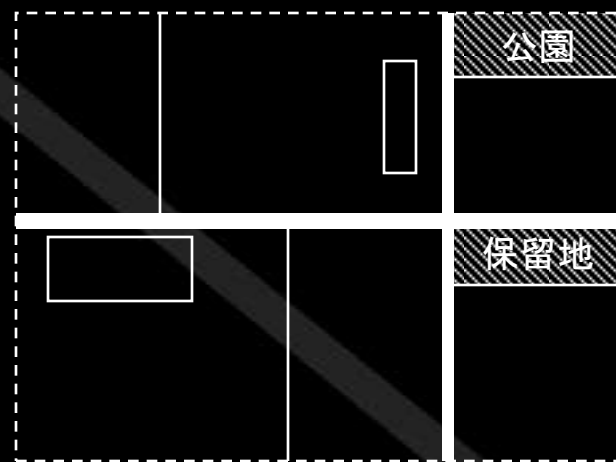
区画整理事業とは、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進をはかるため行われる事業

一般に、公共施設の整備は、土地の買収(収用)・寄与等によって行われるのが普通だが、土地区画整理事業においては、個々の宅地から少しずつ土地を提供しあうことによって公共施設の整備を行う

## 区画整理前



## 区画整理後



# 3. 全国の土地区画整理事業

大分県南地区の区画整理事業を調査するために全国の土地区画整理事業を把握する必要がある

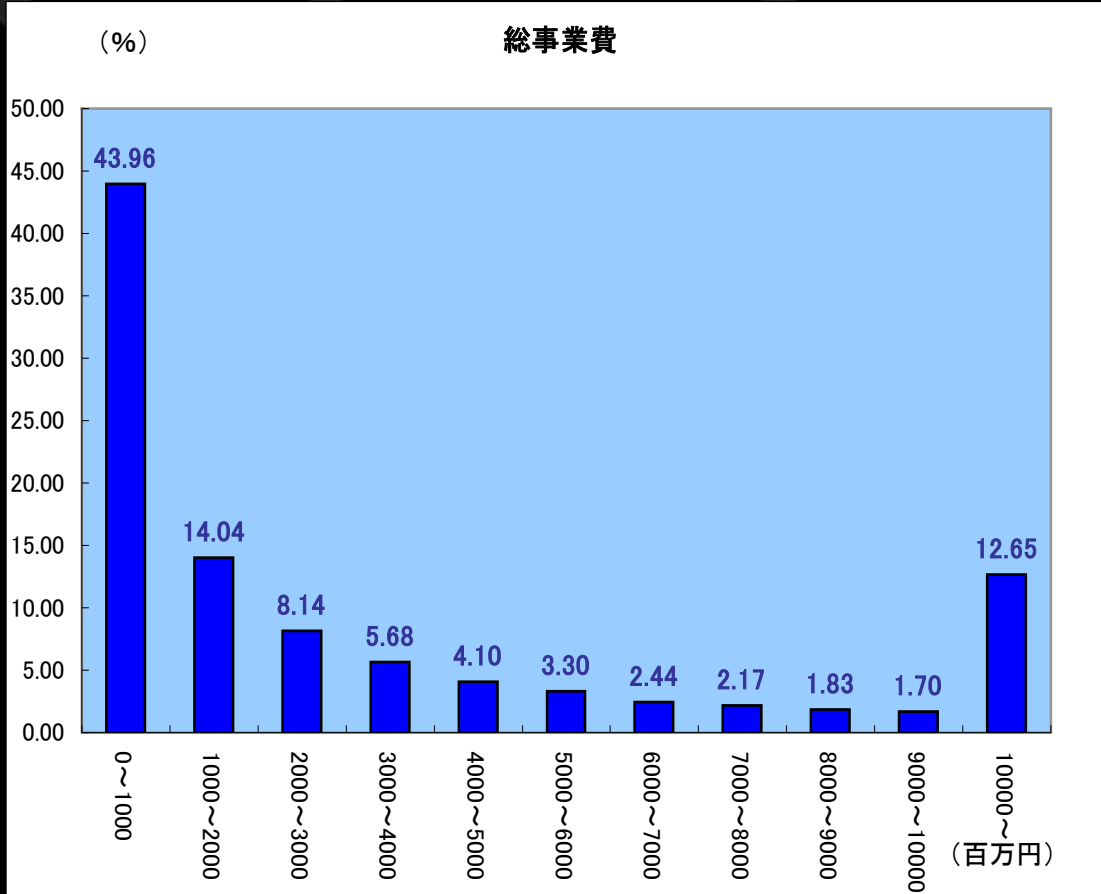
「平成15年度版区画整理年報」

1	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q
2	都道府県	市町村名	施行地区名	DD	事業種別	施行者種別	都市計画決定年度	事業開始年度(認可公告年度)	事業完了年度	面積(㎡)	事業開始年度	事業面積	合併施行の有無	事業の特質	公共施設整備費(%)		
6	埼玉県	北本市	中央地区	9	市営事業	市	1991	1991	1991	7.5	1	17.9					
7	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1990	1991	1991	18.0	1	32.2					
8	埼玉県	北本市	西側地区	9	市営事業	市	1991	1991	1991	35.9	1	21.8		ADHJ			
9	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1993	1993	1993	45.9	1	18.0		AJ			
10	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1992	1992	1992	145.4	1	35.5		DJLM			
11	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1994	1994	1994	8.5	1	27.4		DI			
12	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1995	1995	1995	210.0	1	32.3		ADHJ			
13	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1996	1997	2000	9.8	1	12.4		CGIS			
14	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	2000	2001	2001	8.8	1	30.8		DI			
15	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	2000	2001	2001	6.5	1	40.6					
16	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1999	2000	2000	20.7	1	44.0		ADHJ			
17	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1997	1997	1997	25.9	1	28.5		DJL			
18	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1997	1997	1997	200.0	1	21.5		ADFLMQR			
19	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1992	1992	1992	241.0	1	13.0					
20	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1993	1994	1994	3.6	1	4.5		S			
21	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1996	1996	1996	36.7	1	30.7		KI			
22	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1996	1996	1996	120.0	1	35.3		CGFLMQR			
23	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1976	1976	1976	218.7	1	22.8		DJ			
24	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1993	1994	1994	23.4	1	24.8		ADFLMQR			
25	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1991	1991	1991	123.0	1	35.6		DI			
26	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1992	1992	1992	90.3	1	28.3					
27	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1999	2000	2000	30.1	1	24.2					
28	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1999	2000	2000	91.8	1	31.4					
29	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	2000	2001	2001	15.6	1	26.0					
30	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1989	1991	1991	192.0	1	27.4		ADFGMQR			
31	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1988	1991	1991	22.7	1	15.6					
32	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1992	1993	1993	45.9	1	29.5		LI			
33	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1994	1994	1994	40.9	1	14.0		HI			
34	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1990	1992	1992	71.2	1	17.6		DI			
35	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1994	1994	1994	60.0	1	16.6		CGFMR			
36	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1997	1997	1997	70.3	1	31.2		DMK			
37	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1994	1994	1994	101.0	1	30.4		ADFLM			
38	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1990	1990	1990	101.4	1	33.1		CGFJR			
39	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1992	1992	1992	30.0	1	25.1		AJ			
40	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1992	1992	1992	45.0	1	25.5		I			
41	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1993	1994	1994	101.0	1	32.4		HI			
42	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1994	1997	2001	52.2	1	26.9					
43	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1997	1997	1997	18.1	1	26.7		K			
44	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1991	1992	1992	63.5	1	36.9		I			
45	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1999	1999	1999	63.0	1	28.9		I			
46	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	2000	2000	2000	6.7	1	30.5		I			
47	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1999	2000	2000	140.0	1	31.7		I			
48	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	2001	2001	2001	9.5	1	29.9		I			
49	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1996	1996	1996	13.2	1	26.0		K			
50	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1995	1995	1995	101.0	1	26.2		LI			
51	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1999	1999	1999	13.6	1	28.3		CGFLM			
52	埼玉県	北本市	東部地区	9	市営事業	市	1993	1993	1993	37.4	1	34.1					

## 解析

- 事業面積
- 総事業費(総収入)
- 事業開始年度
- 減歩率
- 公共施設整備費
- 施行者種別
- 公共施設整備費の割合
- 事業の特質
- 事業開始年度 × 事業面積
- 事業開始年度 × 総事業費(総収入)
- 事業開始年度 × 減歩率
- 事業開始年度 × 公共施設整備費
- 事業開始年度 × 施行者種別
- 事業開始年度 × 事業費(総支出)の内訳

# 総事業費



平均値 5077.92  
大分駅南地区 64500

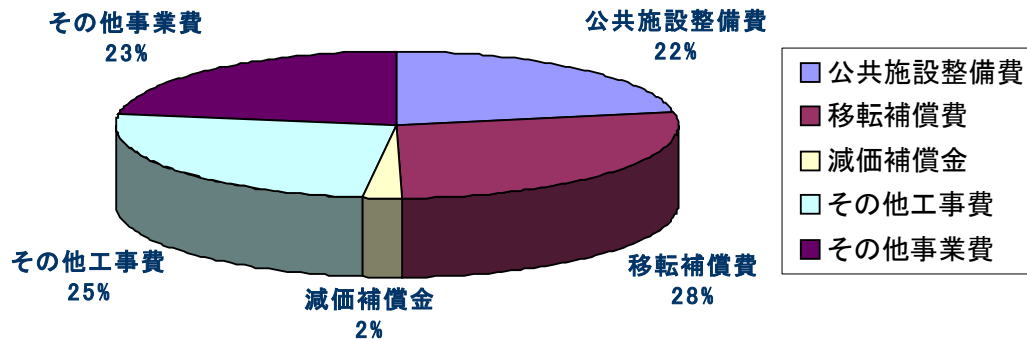
1000百万円以下の事業が全体の40%以上

7000百万円以下の事業は全体の80%以上

大分駅南地区は全国的に見ても事業費の非常に大きい土地区画整理事業

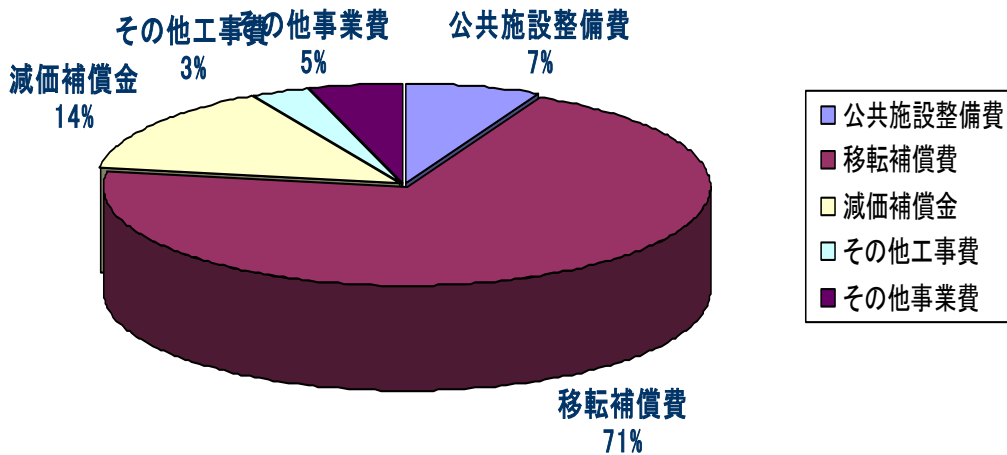
# 事業費の内訳

事業費(総支出)の内訳



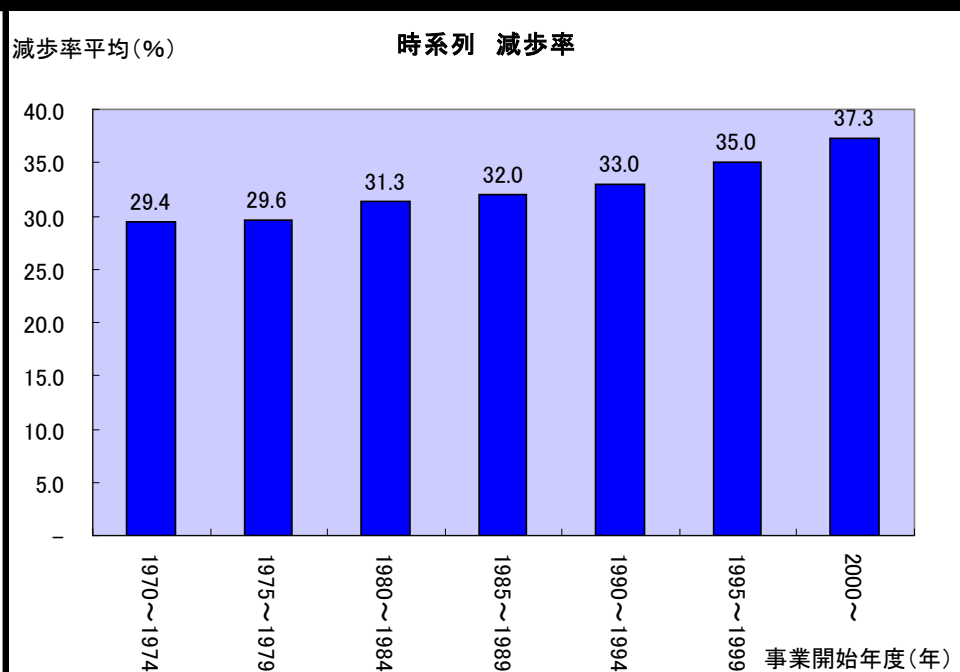
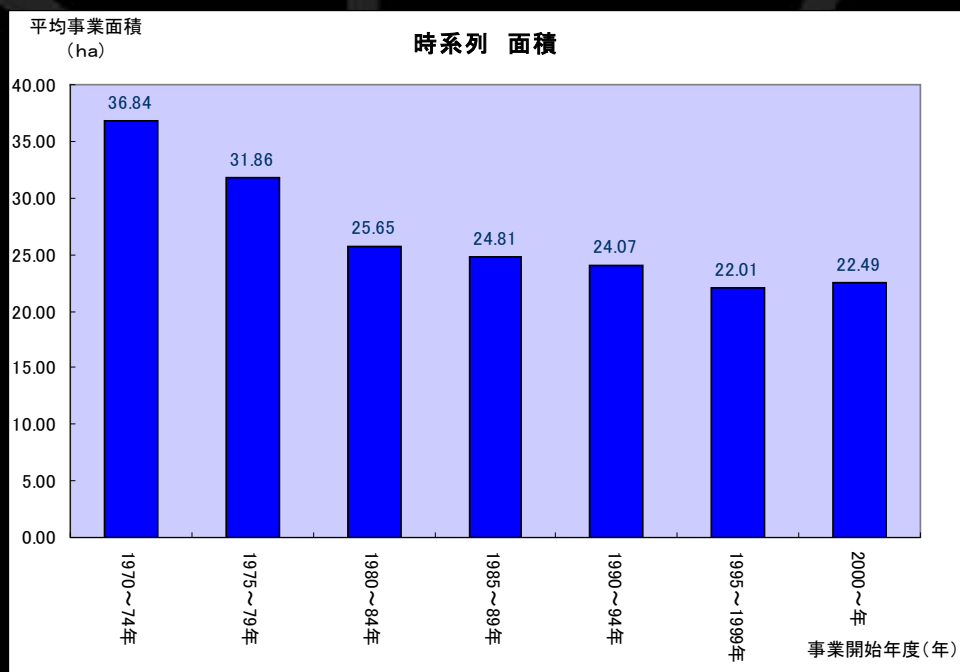
減価補償金以外の4項目が  
ほぼ同じ割合

大分駅南における事業費(総支出)の内訳



移転補償費が7割以上

# 時系列 事業面積・減歩率



減少傾向にある

増加傾向にある

土地区画整理事業における公共施設用地の割合が増加

今後は公共施設の計画的整備が必要、さらに土地区画整理事業の形態の変化も考えられる



## 4. 全国の駅周辺土地区画事業

「平成15年度版区画整理年報」

大分駅南地区と類似した事例の選出

兵庫県神戸市新長田駅北地区

岡山県倉敷市新倉敷駅第一・第二地区

広島県広島市段原・段原東部地区

山形県山形市山形駅西地区

宮城県仙台市仙台駅東第二地区

宮城県仙台市長町地区

長野県長野市長野駅周辺第二地区

現地への訪問調査

### 新長田駅北地区

#### 事業の目的

8割以上の建物を失った阪神・淡路大震災からの復興

#### 取り組み

まちづくり協議会などの、行政・住民協働での積極的な活動

#### 問題点

駅南北の関係性



## 山形駅西地区

### 事業の目的

駅東西の一体化、情報文化機能の役割を担う地区

### 取り組み

住民主体の活動はなく、行政によるハード面での整備が中心。

### 問題点

住民参加型のまちづくり



## 長野駅周辺第二地区

### 事業の目的

交通結節点や文化機能の役割を担う地区

### 取り組み

まちづくり審議会などの、行政・住民協働での積極的な活動

### 問題点

地権者の高齢化



# 5. 総括

## 土地区画整理事業全体で共通する問題点

## 他地域の事例より

事業が非常に長期間

都市のビジョンを持つことの重要性

事業自体が莫大な予算が必要

公共施設整備を行うだけではない

バブル前後の影響を受けた地価の下落

取り組みやプロセスも重要

地権者の高齢化

行政、大学、専門家のサポートが不可欠である

都市のビジョンが見えなければ企業誘致は進まない

土地の高度利用

民学産官で都市ビジョンを共有

住民が主役となった積極的取り組み

「論議するとき」から「アクションを起こすとき」へ