3. まちのリフォーム～再開発と区画整理～

後日…
市役所くんと時計台じいさん、そしてマチオはいつもの喫茶店で楽しくお茶を飲んでいました。おっと、今日はマチコもいるようです。

「マチオさん！　新しいところはどうですか？　前ほど頻繁には会えなくなって寂しいですよ…。」

「都心からは離れたんじゃが、とても便利な生活ができておるよ。お気に入りのお店もできたし、何よりマチコと近くなったのが嬉しくて、毎日楽しんでおるところじゃ。」

「じいちゃんが近くに来てくれて、アタシも嬉しいよ！　時計台じいちゃんとかも引っ越してきたら楽しいんじゃない？」

「おお…ワシはいろいろあってなかなか移り住んだりはできないんじゃ、みんなびっくりしてしまうからのう。」

「そういえば、マチオさんの引っ越しのときには、市役所くんにはいろいろと教えてもらったねえ。あのときは引っ越しに関係ある話がメインだったけれども、なんか後で話しますと言っていたことがなかったかのう…？　忘れてしまったわい。年には勝てんのう、ほっほっほ。」

「おっと、そういえばワタシも忘れていましたよ、都市計画の話ですよね？　都市計画が『土地利用』『都市施設』『市街地開発事業』の3つからなるっていうところまではお話ししていたような気がします。」

「おお、そうじゃった。『土地利用』と『都市施設』は聞いたけど、『市街地開発事業』は、また後日…と言っていたのう。」

「“しがいちかいはつじぎょう”ってなあに??　知りたい！」

「そうですね！　今日は、時間もありますし、みんなも集まっているので、『市街地開発事業』について説明しましょう！」

「今ちょうどまちなかにいますし、口で説明するより、実際に目で見てもらったほうがわかりやすいと思います。天気も良いですし、散歩がてら、まち歩きに出かけることにしましょう！」

4人は、さっそく喫茶店を出て大通あたりに行ってみることにしました。

「なんじゃこのビルは!」

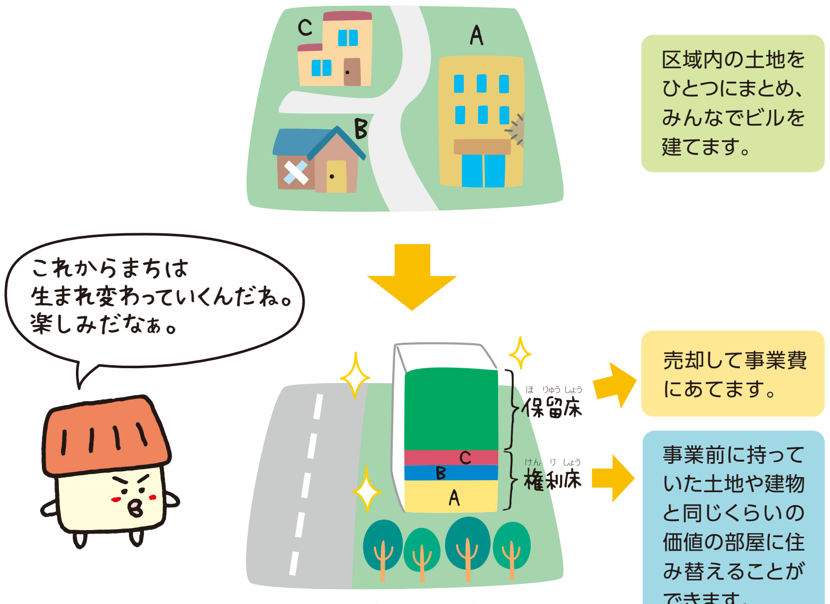
「背がたかーーいビルだねぇ。劇場とか図書館とかがあって楽しそう。」

「じいちゃん!　この前遊びに行ったところの駅もきれいになってたよね。」

「えーと、あそこはどこだったじゃろ……思い出した!苗穂駅じゃ。JRの駅のまわりが使いやすくなっていたのう。」

「ここ最近、いろいろなところでまちのリフォームがされているようじゃな。ウチのご近所にも大きなビルができたし、何か関係があるんじゃろうか?」

「そうなんです!　市街地開発事業の1つである**市街地再開発事業**といって、びっしり古い建物が建っているところや、土地が活用されていないところなどを、丈夫なビルにして一体的な空間をつくり、快適で安全なまちに生まれ変わらせようとするやり方があるんです。」



※第一種事業（権利変換方式）の場合

「ほかにも、**優良建築物等整備事業**といって、市街地環境が向上するような良好な開発を事業者さんが行う場合に、行政が支援するやり方もあります。」

「しくみはなるほどという感じじゃな。このしくみは、どこでも使えるんじゃろうか?」

「そうではないんです。**都市再開発方針**という計画をつくり、都心や地域交流拠点、地下鉄駅の周辺など、計画的に再開発を行う範囲を決めて、行政が補助金を出すなど適切な支援をします。地域や事業者のみなさんと、どういうまちにしていくか話し合いながら事業化していきます。」

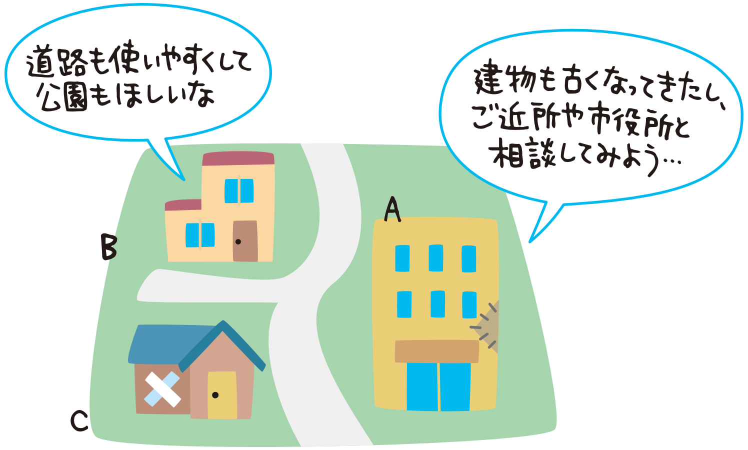
○市街地再開発事業の事例

さっぽろ創世スクエア
（札幌創世1.1.1区北1西1地区第一種市街地再開発事業）

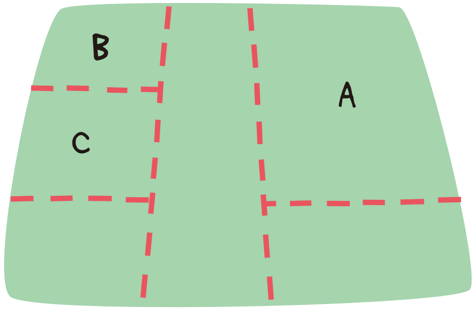
中央体育館
（北4東6周辺地区第一種市街地再開発事業）

「もう1つ、まちのリフォームのやり方として、**土地区画整理事業**があります。これも市街地開発事業の1つなんです。」

「たとえば、この地域⬇を、住民のみなさんで、道路や公園を整備して暮らしやすくつくり直してみましょう。」



「まず、区域内の土地をきれいな形に分割し直し、もとの土地の所有者が新しい土地に移ります（**換地**）。」



「その際に、それぞれの土地の一部を出し合って(**減歩**)、道路や公園などの公共施設にする土地や売却用の土地(**保留地**)をつくったりします。」

「この保留地の売却代金は道路や公園などを整備する事業費にあてるというわけです。」

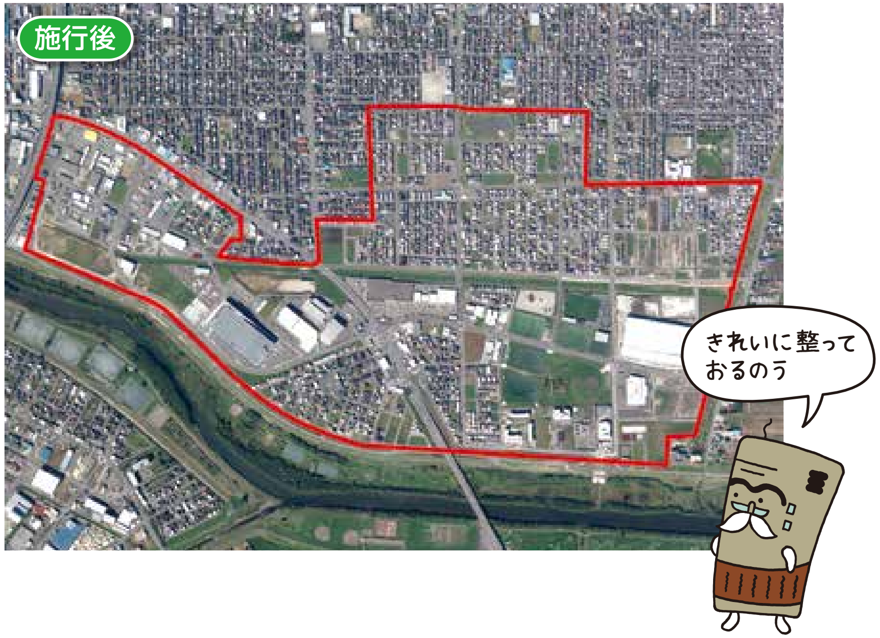
時計台じいさんはあれっ? という顔をした。

「それじゃあ、新しい土地の面積は、以前より小さくなってしまう…。」

市役所くんはうなずいた。

「土地の面積は減りますが、地域全体が住みやすくなるので、土地の利用価値は増えるというわけです。」

○土地区画整理事業の事例(東雁来第2地区)



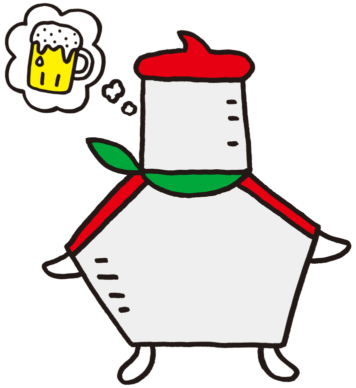
「実は、札幌市の市街化区域の約4分の1は土地区画整理事業で整備されていて、主な道路や公園などもこの方法で生まれました。みんなで協力し合って住みやすいまちをつくるというわけで、土地区画整理事業は**“都市計画の母”**と言われるんですよ。」

「“都市計画の父”はいないの?」

「それが…」

市役所くんは頭をかいた。

「どの本にも父のことは書いていないのです。やっぱり母に比べると父は影が薄いのでしょうかねぇ…。」

「それはいかんな…。」

時計台じいさんは、今日は飲みに行かずまっすぐ帰ろうと思った。
…飲むとしても1杯だけね。