

大暑の候、皆様におかれましては益々ご健勝のこととお慶び申し上げます。

東郷セントラル地区では、東郷町の中心核として付加価値の高いまちづくりを進める予定であり、発起人会では環境に配慮した「スマートシティ」、まちの魅力を高める「商業施設」のあり方などが話題となっています。

4月には、発起人会の有志8名により、これらの先進地視察（自費）を行い、東郷セントラル地区ではどのように取り組むべきか勉強しています。

さて、今号より『区画整理・まめ知識』の連載を始めました（裏面参照）。区画整理の仕組み等を理解する上でご活用いただければと考えております。

最後になりましたが、この7月より「地区界測量」を進めております。今後とも当地区のまちづくりに対しご協力を賜りますよう、よろしくお願い致します。

平成24年7月吉日

東郷セントラル土地区画整理組合
発起人代表 近藤 教文

発起人会メンバーによる先進地視察を行いました！

今回の先進地視察は、以下の2点を主な目的として、平成24年4月14日（土）、15日（日）の2日間にわたり、発起人会の有志8名で行いました。

1. スマートシティの取り組みを知り、東郷セントラル地区のまちづくりに活かす

2. 特徴のある商業施設をみて、東郷セントラル地区にプラスとなる施設のあり方を考える

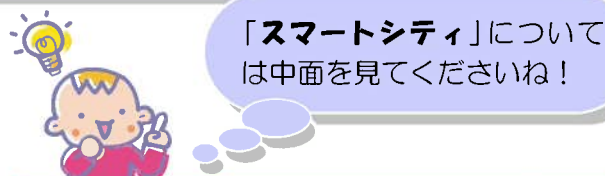
視察地の概要



視察先として、関東地方の以下の4箇所を訪れました。

1日目はスマートシティの取り組み先進地である土地区画整理事業ほか、2日目は2箇所の商業施設を見学しました。

日程	視察先
平成24年 4月14日（土）	<ul style="list-style-type: none"> かしわのは ・柏の葉キャンパスシティ（千葉県柏市） かやまる ・萱丸一体特定土地区画整理事業（茨城県つくば市）
4月15日（日）	<ul style="list-style-type: none"> しんみさと ・新三郷駅周辺エリア（埼玉県三郷市） みなみうなはし ・南船橋駅周辺エリア（千葉県船橋市）



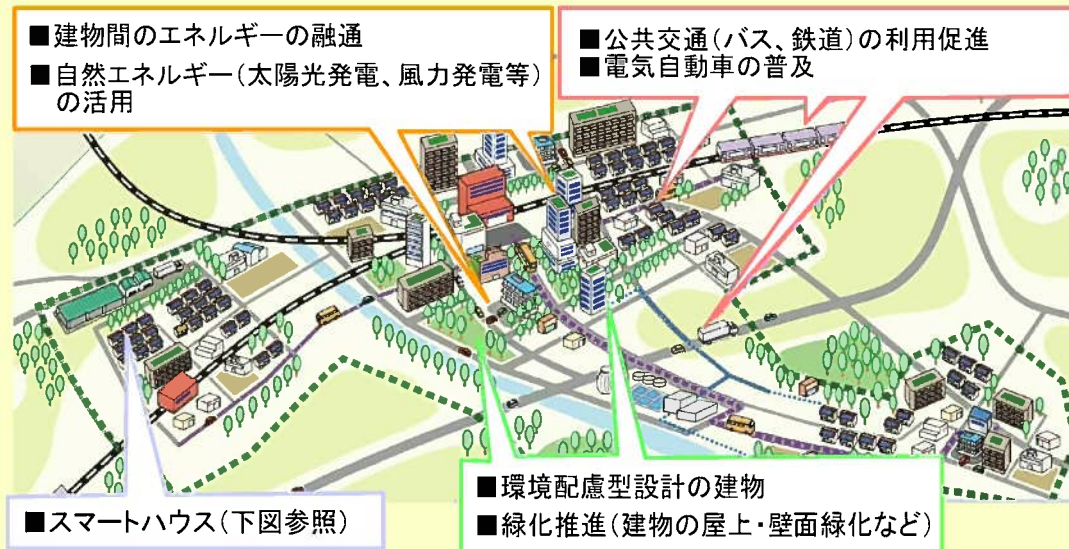
視察位置図



スマートシティとは？

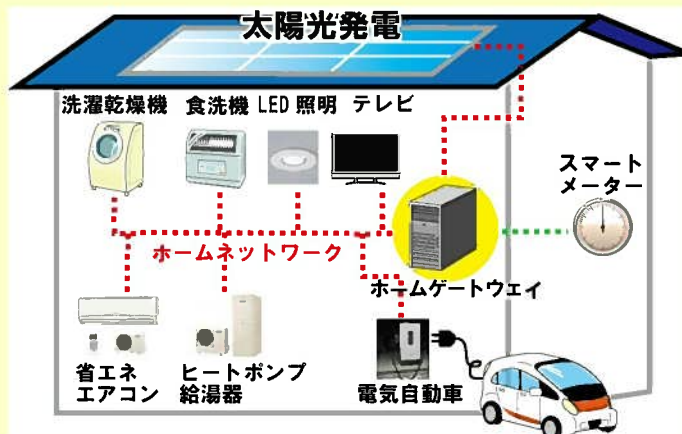
スマートシティとは、エネルギー効率の向上、省資源化の徹底、住民のライフスタイルの転換などを複合的に組み合わせた環境に配慮したまちのことです。世界各国で推進されており、我が国では視察で訪れた柏の葉キャンパスシティのほか、豊田市などでも取り組みが始まっています。

スマートシティの主な取り組みとして以下のようなものが挙げられます。



スマートシティのイメージ

スマートハウス



スマートハウス(戸建住宅)のイメージ

スマートハウスとは、情報技術を使って家庭内のエネルギー消費が最適に制御された住宅のことです。

太陽光発電システムや蓄電池などのエネルギー機器や省エネ家電などをコントロールし、CO₂排出の削減を実現します。

農業の未来系「植物工場」

スマートシティの取り組みと併せて、光・温度・水・養分をコンピュータ制御して天候や場所に左右されず野菜を生産できる「植物工場」が注目を集めています。

商業施設やオフィスビルへの導入も検討されています。



スマートシティに早くから取り組んでいる柏の葉キャンパスシティへ…

●柏の葉キャンパスシティ

柏の葉アーバンデザインセンター（UDCK）が活動の核となり、行政、民間事業者（商業施設）、東京大学、千葉大学など、様々な主体が連携してまちづくりを進めています。

優れた自然環境と共生し、健康で高質の住居・就業環境が実現される「次世代環境都市」を目指し、スマートシティ（スマートハウス、電気自動車のシェアリング、建物間のエネルギー効率の向上等）に取り組んでいました。



UDCKスタッフによるまちの概要説明

【出席者の感想】

- ・スマートシティの取り組みは始まったばかりで目に見えにくいところがあったが、東郷セントラル地区でも可能なことは取り込んでいけると良い。
- ・東郷セントラル地区でも様々な主体と協働・連携することで特徴のあるまちづくりを進めていければ良いと感じた。



柏の葉キャンパスシティの取り組み内容などを参考として、東郷セントラル地区で導入すべき環境配慮の取り組みについて、今後検討を進めていく予定です。

周辺の自然環境を活かした区画整理地内へ…

●萱丸一体特定土地区画整理事業

萱丸一体特定土地区画整理事業では、まちづくりの考え方や駅前広場周辺のデザインコンセプトの解説を受けながら、現地を見学しました。

つくばエクスプレス沿線では多くの区画整理事業が行われており、それぞれ特徴あるまちづくりにより差別化が図られていることが分かりました。



特徴のある商業施設へ…

●新三郷駅周辺エリア

【出席者の感想】

- ・新三郷駅周辺エリアでは、商業施設間で循環バスを運行するなど、利便性を高める工夫がみられた。東郷セントラル地区では、循環バスで最寄駅とつなぐことなど考えられるのではないかと感じた。

●南船橋駅周辺エリア

【出席者の感想】

- ・南船橋駅周辺エリアの商業施設は、オープン30年を経てもリニューアルなどの工夫により魅力的だった。東郷セントラル地区でも長い目でみた商業施設の影響を考慮する必要があると感じた。

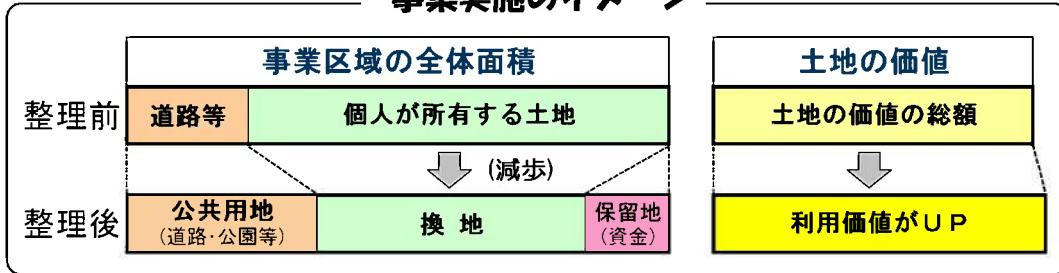
東郷セントラル地区のまちづくりにプラスとなる商業施設（事業者）について、いろいろな角度から検討していきます。

区画整理 〇 まめ知識 1

●土地区画整理事業とは？

- 目的：公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図ること。
- 特徴：地権者から宅地（土地）の利用増進の割合に応じて土地を提供してもらい（これを減歩^{けんぷ}といいます）、この土地を道路や公園などの公共用地が増える分に充てるほか、その一部（保留地）を売却し事業資金の一部に充てる事業制度です。地権者は、事業実施における整理後の土地の面積は整理前に比べ小さくなるものの、道路や公園等の公共施設が整備され土地の区画が整うことにより、利用価値の高い宅地が得られることとなります。

事業実施のイメージ



土地区画整理事業のイメージ

