

標題 土地区画整理事業施行中に被災した地区の現状と今後の事業展開について

氏名(所属) 株式会社 八州 都市整備部 栗林 宰

1. はじめに

平成23年3月11日に発生した東日本大震災から3年半が経過し、被災地では1日も早く安全で安心な暮らしができるよう、多くの被災者・関係者の方々が復興事業に取り組んでいる。

本稿では、土地区画整理事業施行中に被災した地区で現在、地区の一部に防災集団移転促進事業を取り入れて事業を進めている中での現在の状況、さまざまな課題等について報告する。

2. 事業概要(平成23年3月現在)

施行者：公共団体

施行地区面積：約47ha

平均減歩率：約30%

事業費：約93億円

仮換地指定状況：約97%

使用収益開始状況：約25%

宅地整備状況：約42%

道路整備状況：約50%

建物移転状況：約67%

保留地処分状況：約27%



3. 被災状況

- ・津波の高さは海岸部で約8m、地区の約9割が浸水
- ・最大浸水深は約7m
- ・地区内建物は約70戸が全壊
- ・公共施設の被害状況は、整備済みの道路の路盤、側溝及び側溝蓋の一部流出が確認された
また、整備済みの公園で遊具、ベンチ、フェンス、植栽、土砂などの流出が確認された



4. 事業再生に向けた事業手法

1) 区画整理当初の設計方針

【土地利用の方針】

- ・土地利用計画は、都市計画に基づき用途地域に整合するよう配置し、住居系の土地利用を主体とし、一部で商業系及び工業系を計画する

【公共施設計画】

- ・幹線道路として都市計画道路を基幹とし、通過交通及び発生交通の円滑化を図る
- ・区画道路は、土地利用を考慮し、十字交差を避け通過交通を極力排除する計画とする
- ・公園は、誘致距離及び施設計画等を考慮しながら地区住民のコミュニティの場として配置する

2) 復興計画の基本的な考え方

【土地利用の方針】

- ・本地区はインターチェンジにも近く、土地区画整理事業も実施されていることから、防潮堤の整備により浸水に対する安全性を確保することを前提として都市的土地利用とする
- ・概ね都市計画道路より西側に居住地を配置する
- ・居住地以外のエリアは、復興まちづくりに資する産業施設などの多様な土地利用需要等へ柔軟に対応しうるエリアとする

【交通体系の方針】

- ・国道は防潮堤の整備に合わせて部分的なルート変更等が想定されるが、原則現位置に配置する
- ・土地区画整理事業内の都市計画道路は、基本的に従前の計画を維持する

【その他施設の配置方針】

- ・小学校は地区のコミュニティ形成の中心施設として維持する
- ・町営団地は、防潮堤の整備により浸水に対する安全性を確保することを前提として既存施設の有効活用を検討する
- ・海岸部には、津波時の安全性の向上を図るため緑地を配置する

3) 防災集団移転促進事業の導入

平成24年10月5日付けの『東日本大震災に伴う災害危険区域の指定及び建築制限に関する条例』の制定を受け、災害危険区域における建築制限に関する告示及び災害危険区域の指定に関する告示に基づき、Aエリア及びBエリアについて防災集団移転促進事業を導入する。

4) 防災集団移転促進事業の導入等に伴う計画の見直し

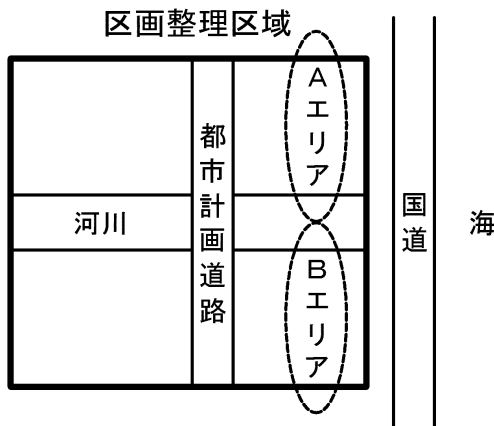
【土地利用の変更】

- ・移転促進区域内は、事務所・店舗・工場及び倉庫等の非住居系の土地利用とする

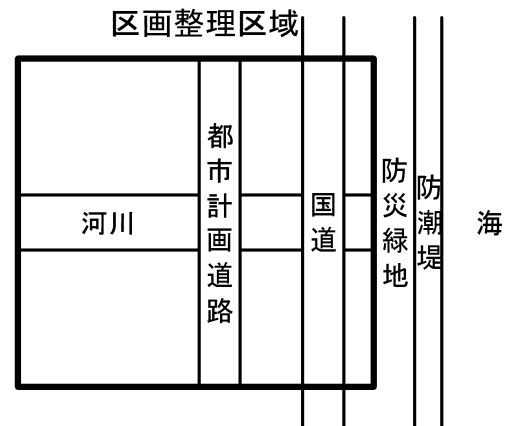
【公共施設の変更】

- ・防潮堤の整備と合わせ、国道の位置を区画整理区域内に変更する。また、防潮堤と国道の間に防災緑地を配置する

【変更前】



【変更後】



5. 事業再生上の課題と今後の事業展開

課題

- ① 移転促進区域は、仮換地指定済みの土地（Aエリア）と未指定の土地（Bエリア）が混在しており、従前地で買収する方法と仮換地で買収する方法が考えられる
⇒ 買収方法について検討が必要
- ② 建築制限の対象となる土地（住居系）の未買収権利者に対する調整
- ③ 建築制限の対象とならない土地（事務所・店舗・工場及び倉庫等）の換地変更
- ④ 国道の位置変更等に伴う換地設計の変更（路線価・比例率等への影響）
- ⑤ Bエリアの大部分を占める減歩緩和対象地（小宅地）の徴収清算金の取扱い

対応策

- ① 移転促進区域外から区域内に換地されている土地及び移転促進区域内から区域外へ換地されている土地があることから、従前地買収では換地調整が困難なため、買収方法は仮換地買収で対応する（現在約50%買収済み）
⇒ 仮換地指定をしていない土地は、仮換地指定を行い買収する
⇒ 法第95条第6項該当地（私道）は、交付清算金で対応する
- ② 未買収権利者に対して、買収に対する意向及び今後の土地利用について確認が必要
⇒ 買収に協力していただけない場合、移転促進区域外に換地先の確保が必要となる
⇒ 意向確認により今後、住居系として土地利用しない場合は、移転促進区域内に換地先を確保する
⇒ 買収権利者と未買収権利者との間に不公平感が生じないように考慮する必要がある
- ③ 区画整理区域内は、換地設計が完了していることから、移転促進区域外の権利者への影響に配慮し、移転促進区域内での換地変更とする。ただし、やむを得ない場合は町有地での調整・民有地の従前地交換等で対応する。

- ④ 国道の位置変更等に伴い、整理後の路線価・土地評価・比例率及び清算金等に影響が出るが、極力、移転促進区域内で変更量进行处理できるよう土地評価基準の変更・関係権利者内での清算金処理等で対応する
- ⑤ 通常減歩での換地面積に変更を行い、清算金が発生しない換地とし買収する
 - ⇒ 換地設計の変更前は、地区全体で概ね減歩緩和による徴収清算金と法第95条第6項による交付清算金のバランスが保たれていたが、減歩緩和対象地の変更により徴収清算金相当分がなくなり、交付清算金に充当する徴収清算金の確保が、今後、新たな課題として検討が必要
 - ⇒ 町有地及び換地設計の変更対象者で増換地等の方法、法第95条第6項該当地を買収する方法等が考えられる

今回の防災集団移転促進事業及び国道の位置変更に伴い、基本的には、地区全体に影響を及ぼす内容ではあるが、既に換地設計が完了していること、使用収益を開始し土地利用がなされている土地があること等から、地区全体の換地設計の変更は、関係権利者への換地変更協議等に多大な時間が必要となり、変更を行うことが現実的ではないため、また、直接的に防災集団移転促進事業区域に関係のない権利者まで影響を及ぼすことは、権利者間での公平な取り扱いの観点からも好ましくないため、必要最小限の範囲に限定して対応することが求められる。

今後、事業が進捗する中で換地計画・換地処分・区画整理登記及び清算事務等で新たな課題が発生することも想定されるが、そのためにも対応できる課題についてはあらかじめ処理し、事業収束期の業務にスムーズに移行できる取り組みが必要と考える。

特に清算金算定においては、清算金の当事者が被災者であることから、できる限り徴収清算金の権利者については負担が少なくなるよう、一方の交付清算金の権利者にも理解の得られる清算金単価の算定が必要と考える。

6. おわりに

本事業は、先に述べたとおり未だたくさん課題等をクリアしていく必要があるなか、今後、関係機関等と調整を図り、一日も早く換地計画認可・換地処分を行い、被災者のみなさんが安心して安全なまちで生活がスタートできるための一助になれば幸いです。

また、東日本大震災をはじめ全国各地で発生している土砂災害等の自然災害の早期復旧・復興を切に願う気持ちと、今後、災害に強いまちづくりが我々コンサルタントに求められる最重要課題であることを念頭におき頑張りたいと思う。

最後になりますが、本事業は公共団体施行で現在事業中であるため、関係権利者等への配慮からすべてにおいて匿名とさせていただいたことについて、深くお詫び申し上げます。