

標題 事業長期化問題の取り組み—事例—

氏名（所属）株式会社八州 都市整備部 秋本 一夫

「はじめに」

公共団体施行における長期化事業の課題と事業計画見直しの取り組み事例を複数地区抽出し、進捗状況に応じた検討要因を紹介する。

事業見直しにおいて、事業開始時から今日に至るまでの社会状況の変動により、地価の下落及び宅地需要の縮小による資金計画の大幅な悪化を背景に、事業の長期化に伴う諸問題が発生している。

対応策として、基幹となる都市計画道路や通学路、雨水排水路の整備等の公共性の高い事業を優先しつつ、現状道路の活用、家屋移転補償の削減等により全体事業費を抑制することを基本に、抜本的な計画の見直しに取り組んでいる。事業再構築の実施に係る方策の検討や今後の取組について提案する。

「A市の土地区画整理事業がおかれている状況」

事業長期化の課題を持つ土地区画整理事業は、経済の長期低迷や少子化・高齢化など社会状況の変化に伴い、影響を受けている。事業の当初目的においても人口増加と宅地需要の高まりによる地価上昇を前提に進められてきた。様々な都市計画、区画整理に関連する場でこれまでの市街地整備のあり方から新たな社会的ニーズに対応した市街地整備の課題に向けた取り組みが行われ、時代に合った見直しが必要となっている。

A市の土地区画整理事業は、市施行7地区、組合施行2地区が施行中で全体の施行面積は約645haである。

その内、市施行1地区は平成27年度に換地処分の手続きであり、組合施行1地区は平成25年度に換地処分がなされている。

	施行者	施行面積	事業認可	経過年数	換地処分
い地区	市	95.6 ha	昭和47年度	42年目	平成27年度
ろ地区	市	103.0 ha	昭和55年度	34年目	
は地区	市	48.7 ha	昭和63年度	26年目	
に地区	市	83.4 ha	平成2年度	24年目	
ほ地区	市	106.8 ha	平成3年度	23年目	
へ地区	組合	28.1 ha	平成4年度	22年目	平成25年度
と地区	組合	103.4 ha	平成6年度	20年目	
ち地区	市	19.1 ha	平成8年度	18年目	
り地区	市	56.7 ha	平成11年度	15年目	

市財政の特別会計において市の財政に大きな負担が伴う土地区画整理事業については、計画の見直しが必要となっている。

【事業運営資金の確保】

各施行地区における事業計画及び平成25年時点において、市施行の6地区の事業進捗率から概算の残事業費を整理すると概ね600億円が必要となる。単純計算として、今年度の特別会計（区画整理）約17億円をベースとした場合、約35年以上の期間が必要であり、今後さらに厳しい財政の状況を踏まえると長期化は避けられないことが実態である。

また、保留地処分金として、現状の地価で事業計画のピーク時からの下落率を換算すると約60%となり、約90億円の収入減との試算になる。

市施行という背景を考えると、賦課金や再減歩による保留地拡充という選択肢は困難であり、市の単独費で対応する可能性が高くなる。

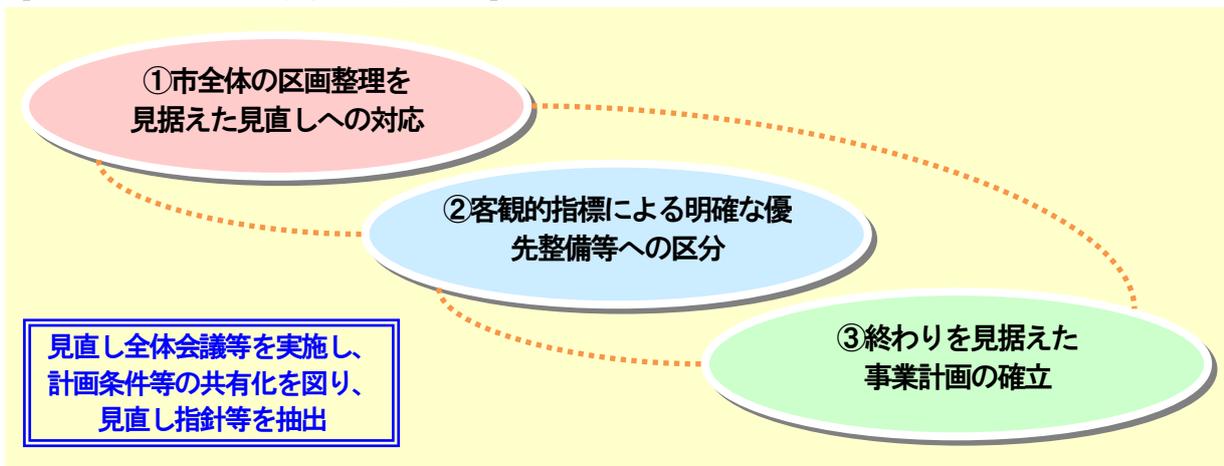
さらに平成25年8月から平成26年8月の市全体の増加世帯数は370世帯となっており、最近の人口動態からも宅地需要の低迷は、土地区画整理事業のあり方に重要な課題となっている。

見直しへの基本方針

市内の区画整理事業がおかれている状況で整理したように、現在複数の区画整理事業が進行しているため、今回の見直し検討では、各地区における課題等への見直しも必要な取り組みであるが、市全体での区画整理事業のあり方も含め、方向性等を見出すことも重要な検討事項である。

そのため、市全体の区画整理事業における一定の見直し指針を抽出・共有するとともに、優先的に整備すべき要因の明確化や、実現性の高い見直し案への策定に向け、以下の基本方針を見据えた見直し検討を行うこととする。

【3つのポイントによる見直しの基本方針】



① 全体の区画整理を見据えた見直しへの対応

各地区の上位関連計画等による位置づけや、地区特性に応じた整備要因等を再整理し、事業により達成すべき整備要因の優先度を設定する。

また、地域間を結ぶ交通ネットワークや雨水排水計画等については、隣接地区（地域）との関連性も考慮し、地区単位だけでなく地域的な位置づけにより整理する。

総事業費の削減や保留地処分金の削減等について、市全体における一定の見直し指針等を抽出し、各地区における見直し案への検討に反映する。

上記の検討にあたっては、見直し全体会議等を実施し計画条件等の共有化を図る。

② 客観的指標による明確な優先整備等への区分

見直し案の検討では、地区毎の統一性を確保することだけでなく、関係権利者への説明や合意形成を図る必要があるため、可能な範囲で優先整備等に対する数値化を行い、客観的な見直し案検討に取り組むべきである。

事例)「周辺区部における土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備のためのガイドライン（東京都都市整備局策定 平成14年3月）」

(⇒道路充足評価、道路ネットワーク形成評価、エリア防災評価、公園整備評価 等)

③ 終わりを見据えた事業計画の確立

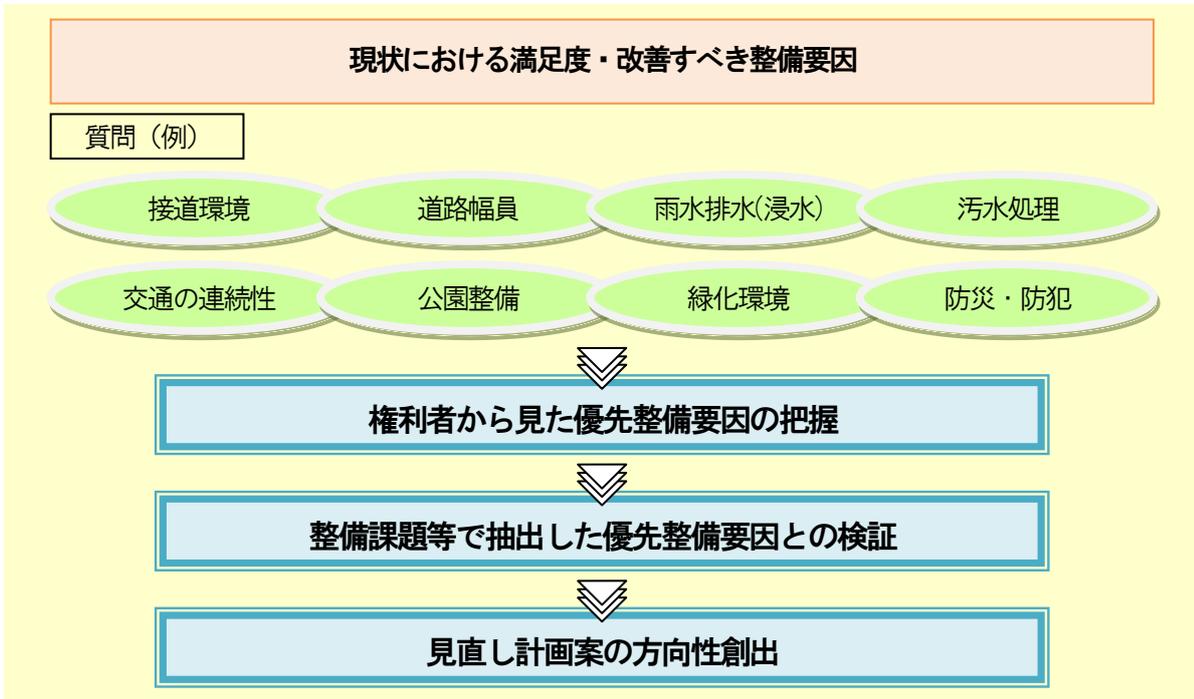
従来の事業計画等における検討では、計画・設計条件等に基づく設計図案を策定し、事業費を積算した上で収入財源等を検討する傾向が強い。

しかし、これからの区画整理事業においては、市施行も含め経営的な視点が求められており、収入財源に見合う整備水準等を見出すことも重要である。

そのため、従来における検討の流れを逆転した検討を行うとともに、財源から見た年度単位の時間軸を強化した見直しに取り組むことで、終わりから見据えた事業計画を抽出でき実現性の高い見直し案の策定が可能である。

＜権利者意向等の把握＞

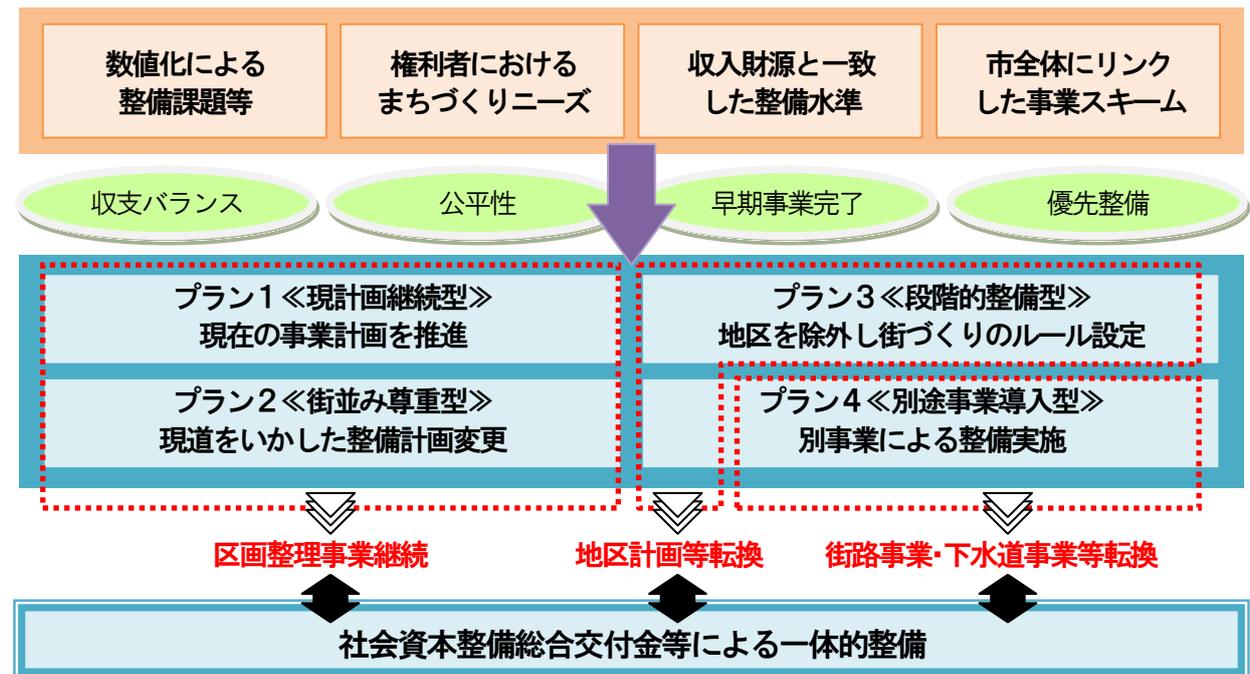
見直し計画案に対する権利者意向等の把握では、まちづくりに係る意識調査が重要と捉えているため、現状における満足度や権利者から見た改善要因などを中心に実施する。



＜見直し計画案における方向性＞

見直し計画案の検討にあたっては、「事業の収支バランスの確保と事業費負担に対する公平性の確保」、「事業の早期完了（目標約20年）」、「公共性の高い施設の早期整備」に対する目標の実現に向け、まちづくりへの方向性を見出していく。

【見直しイメージ】



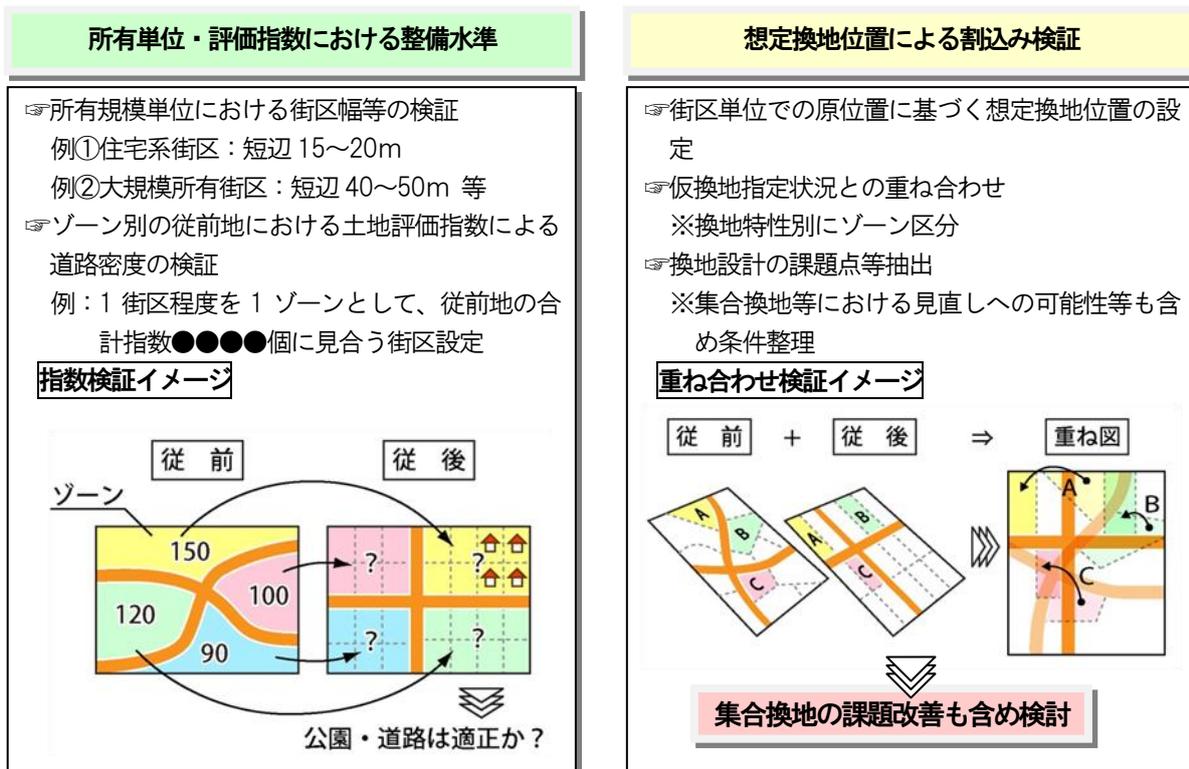
※事業の進捗状況に応じて、プラン1及びプラン2とプラン3の中間的方策として、工区の設定による段階的な整備を反映した整備計画の変更を行い、住区単位での換地処分を目指す。

＜換地設計を踏まえた見直し検討＞

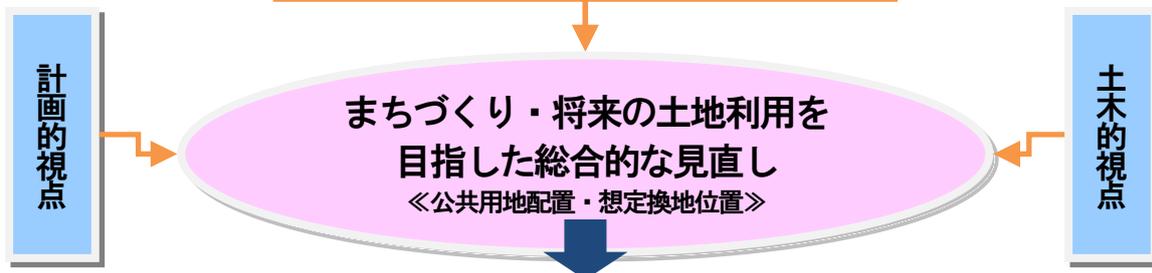
見直し計画案の検討においては、計画的視点・土木的視点に合わせて、換地的視点による総合的な検討を行うことが重要である。また、各地区における事情等により、集合換地を行っている背景もあり、仮に既存の街並みをいかした道路計画を見出したとしても、換地設計の条件等により建物移転等が生じてしまう問題や、地区計画等を導入し段階的にまちづくりを育成する目的として地区から除外する方針を見出しても、集合換地等により地区除外できないおそれもある。

そのため、従前の土地評価等の成果を活用した「所有規模単位・土地評価指数から見据えた街区幅や道路密度等の検証」を行うことや、「地区事情等に捉われない想定換地位置を設定した割込み検証」という2つの視点からも見直し計画案の検討を行う。

【換地的視点による見直し検討】



換地設計を踏まえた2つの視点



＜＜換地設計を踏まえた建物移転等の抑制検証が重要＞＞

前段で土地区画整理事業見直しへの基本方針として、以下の3つの視点を掲げ提案した。事業費の削減・事業施行期間の短縮等実現には、基本方針に基づき抽出すべき見直し方針案は、「選択」と「集中」によるコンパクトな事業展開により、実現性の高い段階的なまちづくりを推進する方針案の策定を見出すことにある。

また、これからの土地区画整理事業においては、時間軸を見据えた経営的視点での取り組みも重要と考える。