

タイトル：既成市街地における換地設計について

(震災復興土地区画整理事業の換地設計について)

著者：岡雅利

発表年：2000年

団体/大会名：区画整理フォーラム 2000

【概要】

阪神淡路大震災の際、神戸市の市街地は、耐震性の低い住宅の倒壊や火災による延焼で壊滅的な被害を受け、区画整理事業による復興が行われている。

弊社は、神戸国際港都建設事業の震災復興土地区画整理事業に携わり、換地設計および仮換地指定業務を行ったため、その課題と対応策について報告する。

地区概要

- ・事業名称：神戸国際港都建設事業六甲道駅西地区震災復興土地区画整理事業
- ・区域面積：3.6ha
- ・地区概要：神戸市の中心に位置し、敷地規模 60~70 m²の木造密集市街地で、道路・公園などの都市基盤設備の整備が遅れていた。
震災による建物の倒壊や焼失によって住民の多くが住宅を失い、震災前に 500 近くあった世帯数が 3 割程に減少。
これら権利者の土地は更地化され、仮換地指定後の再建を待つこととなった。
- ・区画整理事業における整備計画
 - 公共施設の整備計画：防災機能を備えた 0.2ha の公園を整備し、公園と幹線道路を区画道路でつなぎ、ネットワークを形成することで防災性の向上を図る
 - 被災者の住宅対策：神戸市の先買地を換地手法により集約し、そこに従前居住者の住宅を建設する計画

【内容】

◆換地設計および仮換地指定上の問題点の抽出

最大の課題となったのは、震災復興という性格上、以下の 2 点であった。

- ・被災者の早期住宅確保
- ・更地と建付地の混在

◆対策

- ・換地設計および仮換地指定の優先順位の設定
意向調査やヒアリングおよび現地調査の結果から、権利者の住宅困窮度合い等を客観的に判断して、換地設計に着手する土地の優先順位の設定を行い、優先順位ごとの土地の分布状況を勘案して、換地設計および仮換地指定に着手するエリアを設定した。
- ・移転計画に重点を置いた換地設計の実施

更地と建付地の混在による事業の遅れや権利者の不満を解消するため、移転計画に重点を置いて換地設計を行うこととした。この方法は、現位置換地を念頭に置きつつ、移転計画を促進させ早期に住宅再建を実現させるためのものであった。具体的には、下表に示すような法を取り交混ぜて活用し換地設計を行った。また、この手法の活用と同時に換地交渉の際、必要に応じて権利者に建物の再建プランを提示し、減歩による住民の不安払拭に努めた。

手法	目的
①再建予定のない土地の活用	当該権利者の換地が決まっていなくとも、他の仮換地先として使用収益させるとともに、当該権利者には金銭にて補償を行う。
②従前地の仮住居対応	移転が生じた場合で、高齢者や障害者がいる等の特別な場合は、従前地を移転時の仮住居としての使用を認め、移転に対するリスクの軽減を図る。
③集団移転の実施	移転時の時間的ロスや再建時の様々な障害を取り除き、効率的な移転を実施する。

◆結果

優先順位を設定し、移転計画に重点を置いて換地設計を実施した結果、仮換地指定後の移転がスムーズに行われた。また、早期に仮換地指定された権利者の再建が進むに従い、換地交渉や移転交渉で難航していた権利者も交渉に応じるようになり、約 150 棟あった建物移転を約 3 年でほぼ終了させることができた。