

タイトル：組合施行土地区画整理事業の再構築の方策について

著者：小池明範／長谷川洋之

発表年：2002年

団体/大会名：区画整理フォーラム 2002

【概要】

我が国は、近年「成長型社会」から「成熟型社会」へと転換しつつあり、都市政策においても「新市街地の整備」から「既成市街地の再編」へと変化している。

こうしたなか、バブル期に事業認可され、現在も施行中の組合施行の土地区画整理事業は、地価下落や自治体の財源不足などの要因により事業収支バランスが悪化し、再減歩や賦課金の徴収を余儀なくされている地区も多数見受けられる。

本稿では、事業の初期段階から中断し、10年以上手つかずとなっていた組合区画整理に対して、再構築を試みた事例をもとに、再構築の具体的方策及び今後の検討課題について述べる。

【内容】

◆再構築に至るまでの背景

事例として挙げる地区は、バブル崩壊前の昭和50年代後半に組合が設立されたものの、事業認可から長期間が経過し、経済状況の変化や合意形成における課題等から事業が中断し、早急な計画の見直しが求められていた。

このような状況を受け、平成11年～12年度に下図のように3段階から成る見直し作業を実施した。このうち、第2段階「事業構造の設定」において行ってきた再構築方策の提案を中心に報告する。

見直し作業

平成11年11月～平成12年3月	第1段階	基本方針の設定 事業再構築に向けた基本方針の設定
平成12年4月～平成12年7月	第2段階	事業構造の設定 基本方針を受けた具体的方策の検討
平成12年8月～平成13年1月	第3段階	事業計画変更等の作成 事業・実施計画の変更作業

◆再構築に向けた全員参加の見直し作業

事業中断の最大の要因は、地権者の合意形成が円滑に図られていないことにあった。

この課題解決のため、以下2点に重点を置き、組合・市・コンサルタントの3者が協働して見直し作業を行った。

①現状を認識する（現状を精査し、課題を抽出した上で事業費の試算を行った。）

②より多くの地権者の意見を聴く

（多くの地権者の目線で公平・公正に事業を進めるため、設計図の見直しから仮換地指定に至るまで約70回の話し合いの場を設けた。この場を通じて参加した地権者は延べ1,200人にのぼった。）

◆再構築に向けた具体的方策

事業再構築にあたっては、以下3点の具体策を講じた。

対応策	メリット	デメリット
1) 合意形成 地権者の合意形成 <ul style="list-style-type: none"> ・地権者との話し合い ・聞く耳を持つ ・要望書の提出 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業への協力による事業期間の短縮化 	<ul style="list-style-type: none"> ・要望書を提出したことにより、要望が100%受け入れられるといった誤解が生じる
2) 計画・設計 設計図の見直し <ul style="list-style-type: none"> ・現況道路を優先 換地設計の見直し <ul style="list-style-type: none"> ・再減歩 ・集合保留地の設定 	<ul style="list-style-type: none"> ・公共減歩の削減 ・建物移転費の削減 ・事業期間の短縮化 ・一度にまとまった保留地処分金が入る(計画的に保留地処分) ・公共用地率が減る ・ハウスメーカーに一括処分することにより、まちなみの統一を図ることができる 	<ul style="list-style-type: none"> ・従来の区画整理と比較し、まちとしてのポテンシャルが劣る ・ハウスメーカー等による一括処分のため、処分単価は市場単価と比べ減額される
3) 事業運営 事業期間の短縮化 <ul style="list-style-type: none"> ・建物移転の削減 ・保留地の早期処分 ・工事工程計画の立案 収支バランス <ul style="list-style-type: none"> ・地下の下落、補助金交付等の不安があるため、現時点で見込まれる事業費の削減を事業計画に反映させない 	<ul style="list-style-type: none"> ・移転費の削減 ・事務費、利子等の削減 ・合意形成の円滑化 ・保留地の早期処分 ・工事の一括発注等による支出削減分を余剰金と考え、予想以上の地価下落や補助金交付の減額に対応することが可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・補助金及び市助成金等の導入が制限される ・地権者からは、事業費のさらなる削減要求が出る

◆効果

再構築前の整備率が約25%であった本地区において、見直し後2ヶ年で整備率は60%と想定される。この効果の最大要因は、組合と行政が事業に対する危機感を持ち、一致団結して計画見直しに取り組んだことにある。

今後は、行政に積極的に働きかけ、国や市町村の新たな補助金及び助成金を導入することや、工程管理を徹底していく必要がある。