

タイトル：既成市街地における事業費の縮減方策について

著者：宇土行次郎

発表年：2002年

団体/大会名：区画整理フォーラム 2002

【概要】

従来、経済成長や人口増加に対応するため、宅地供給を主な目的として実施されてきた郊外型の土地区画整理事業は、バブル崩壊後の不況や少子高齢化の影響による需要減少や地価下落のために、厳しい対応を余儀なくされている。

一方、既成市街地では中心市街地の空洞化が問題となっており、モータリゼーションの進展による商店街の衰退や地域コミュニティの崩壊が危機的状況にあり、その改善が早急な課題になっている。

このような背景から、土地区画整理事業は郊外型から市街地の居住環境改善や中心市街地の活性化を目的とした既成市街地の事業へとシフトしつつある。

本論文では、土地区画整理事業の一つの主流となりつつある既成市街地の事業における建物移転を中心とした課題点を整理し、その対応策に関して提言を行うものである。

【内容】

◆既成市街地型事業での課題

既成市街地の特性として挙げられるのは、

- ・木造家屋の密集
- ・狭小な道路
- ・インフラの未整備など

これらは、地区整備上の課題となる。即ち、既存建物の多さによる移転費の増大と、移転や工事工程の遅延が事業費に大きく影響することになる。よって、整備上の課題において特に重大なものは建物移転費の増大であると考えられる。

既成市街地の特徴	現況の課題点	整備上の課題
木造家屋の密集	・地震、火災等の災害の危険性 ・建て替えが困難	・建物移転費の増大 ・移転工程の遅延
狭小な道路	・緊急車両の進入が困難 ・災害時の避難が困難	・工事ヤードの確保が困難 ・公共用地率が低い
インフラ未整備	・衛生上の問題	・工事工程の遅延 ・工程遅延による費用増大

◆事業費の縮減方策

既成市街地型の事業は減価補償地区となる場合もあり、施行の目的も公益性が高いため、そのほとんどは公共団体施行で行われている。

しかし、長引く地価の下落は、用地買収事業費の減額を招いており、総事業費と補助基本額の差が大きくなる傾向にある。従って、事業フレーム上において行政の単独費支出は避けられず、事業の実現面で、行政内部の財政上の合意が重要になる。そのため、整備効果を確保しながら、事業支出の可能な限

りの縮減化が求められる。事業費を縮減する上で最も効果がある費用を検討した結果、移転補償費が最も効果が大きいと考えられた。

◆移転補償費の縮減方策

既成市街地の事業では移転補償費の縮減が最も効果的と考えられるため、具体的方策を報告する。

1) 地区補償費の縮減方策

公共事業では、用地取得に伴う補償基準（用対連基準）を用いて移転補償費を算定するのが一般的である。しかし、土地区画整理事業では対象地権者に換地が定められることから、補償基準は施行者が定めることが望ましい。

現在、G市A地区では、地区特性を考慮した補償基準の検討を行っている。その主旨は、予め選定した基準建物に対して「用対連基準に基づく調査」と「不動産鑑定士による経済的耐用年数調査」とを同時に行い、この2つを比較することで、市場価値に基づく実体的な耐用年数を導くことである。

一般的に、用対連基準での建物の耐用年数は実態と比較して高いとされる。建物の耐用年数は、再築工法における再構築の根拠であるため、地区内の建物の実態的な耐用年数の設定は、建物移転費へ直接影響を及ぼす。

G市A地区では、非木造の老朽住宅が多く、そのほとんどの移転について再築工法が計画されている。現時点で市場価値に基づく実態の耐用年数を数パターン想定したシミュレーションを実施したところ、約10~20%の再築率の低減化が見込めるようになった。

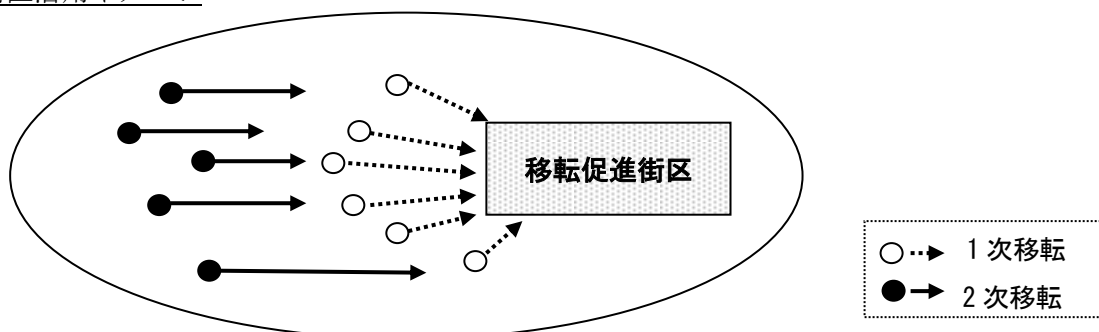
2) 移転促進街区の活用

通常、土地区画整理事業での移転補償は曳家工法を基本にして実施されるが、既存建物の密集が激しい場合、移転経路の確保が困難となり再築工法への移行となる。

しかし、再築工法は曳家工法と比べ1.5~2倍の費用を要することから、既成市街地事業での移転費高騰の要因ともなっている。

また、既存建物の密集地で原位置換地を実施した場合、玉突き移転を誘発し、移転工程が長期化する懸念がある。その解決策としては、申し出換地などの導入による移転促進街区への集団的な飛び換地が有効であると考えられる。

移転促進街区活用イメージ



3) 施工計画の検討

土地区画整理事業は土地の形質の変更を目的としていることから、その早期竣工のためには移転と工事施工の関連性を明確にする必要がある。

特に既成市街地型事業の場合、一つの移転や工事が、次の移転や工事の必要条件となる場合が多く、移転・工事・換地設計を連携させた施工計画の策定が事業推進上不可欠である。

ここで事業の最適工程を提示すれば、事業工程の明確化による事業費の圧縮率が予測可能となる。

施工計画作成の具体的効果

項目	具体的効果
事業執行計画	事業施行上の最早計画、資金・時間での最適工程等の検討により事業特性上、最も効率的な移転及び工事施工の全体工程を明確にすることが可能となり、事業費の圧縮効果が予測できる。
換地設計	換地設計と施工計画を同時進行することで、施工の最適性に配慮した換地設計が可能となる。
事業ガイドライン	土地区画整理事業は事業外との様々な調整を必要とする。インフラ整備等、関連する部門に共通認識を醸成させるための基礎資料として活用可能。
合意形成	地権者への移転、工事スケジュールの情報開示により合意形成の円滑化を図る。
事業管理	年間事業量や事業予定の管理資料として活用可能である。また、過年度実績等のデータを整理入力することで事業のトレーサビリティも万全となる。

◆おわりに

土地区画整理事業は私有財産としての土地の形質変更に関わる事業であることから、地権者の合意形成が最優先事項であるといえる。

そのため、事業費の縮減策は単に事業費を削減すればいいというものではなく、合意形成との整合が重要である。今回、提言した縮減手法は、地権者の利益に関わる事柄を含むため、実施にあたっては十分なケアが必要である。

特に受け取る移転補償費が従前の価値や機能を十分に反映しているか否かが問題となる可能性が高い。従って、縮減策を施した場合の移転補償費については、同時に生活再建策の提案も必要となる。

地権者の建て替え意向の把握、建て替え支援策の明確化、新築に伴う費用持ち出しのシミュレーション等を十分に行うことが重要である。

既成市街地の事業の場合、郊外型事業では考えられなかったようなきめ細やかな技術対応や土地区画整理事業以外の多様な検討を行うことが必要である。