

タイトル：区画整理事業の事業化の意志決定促進方策の提案

著者：吉田勝博

発表年：2000年

団体/大会名：区画整理フォーラム2000

【概要】

近年、多くの都市で中心市街地の空洞化が問題となっており、特にモータリゼーションの進展による商店街の衰退や人口の減少・高齢化・少子化などにより、地域コミュニティ崩壊など危機的状況にある。

今回、事例として紹介する地区についても、中核都市としての位置づけにありながら、商業機能の低下・居住環境の悪化・高齢化の進行などが中心市街地としての活力を低下させており、無秩序な市街地形成が進行している。そのため、中心地としての可能性を活かした都市機能再編により、活性化を図る必要があった。

事業化を進める上では特に、巨額の事業費を投入することに対する行政内部および議会を含めた合意形成と意思決定の促進が重要な課題となる。その対策として、財政フレーム検証および投資効果の検討を行ったところ、行政内部の合意形成と意思決定の促進に有効であったため紹介する。

【内容】

◆地区現況と整備課題

【地区現況】

- ◇都市基盤整備と無秩序な市街地形成が進行しており、快適性/安全性/防災性の面での問題が顕著化
 - ・老朽化した住宅密集地が一団となっている
 - ・オープンスペース（公園）がないため、防災上の避難所が少ない
- ◇沿道の商業機能の沈滞化
 - ・近年の環境の変化により商店街の衰退が顕著
 - ・空き店舗が増加
 - ・駐車スペースが不足
- ◇大半の生活道路は不整形で狭隘
 - ・住宅地内の道路はほとんど4m未満
 - ・消防車等緊急車両の進入が困難
 - ・住宅が密集しているため、区画内部は袋小路となっている
- ◇地形的に平坦であり、日常利便施設も集積しており、高齢者にとっては生活しやすい要素を持っている。

【地区整備課題】

- ◇市の中心地としての商店街の再生
 - ・沿道の商業機能再建が必要
 - ・買い物客等に対応した駐車スペースの確保
 - ・利用特性に応じた店舗運営等商店街全体の特徴づけ
 - ・イベントスペースの確保
- ◇防災面に優れた安全な市街地の形成
 - ・密集市街地の解消や建築物の更新による防災機能の向上
 - ・歩行者ネットワークの形成と歩車分離による安全性の確保
- ◇だれもが住みつけられる住環境形成
 - ・道路/公園等の都市基盤整備による快適な住環境の形成
 - ・都市基盤整備とあわせた街並み空間の誘導
 - ・周辺の自然環境との調和
 - ・多様な住環境の提供
 - ・日常利便施設のさらなる充実

◆施行地区の優先順位設定

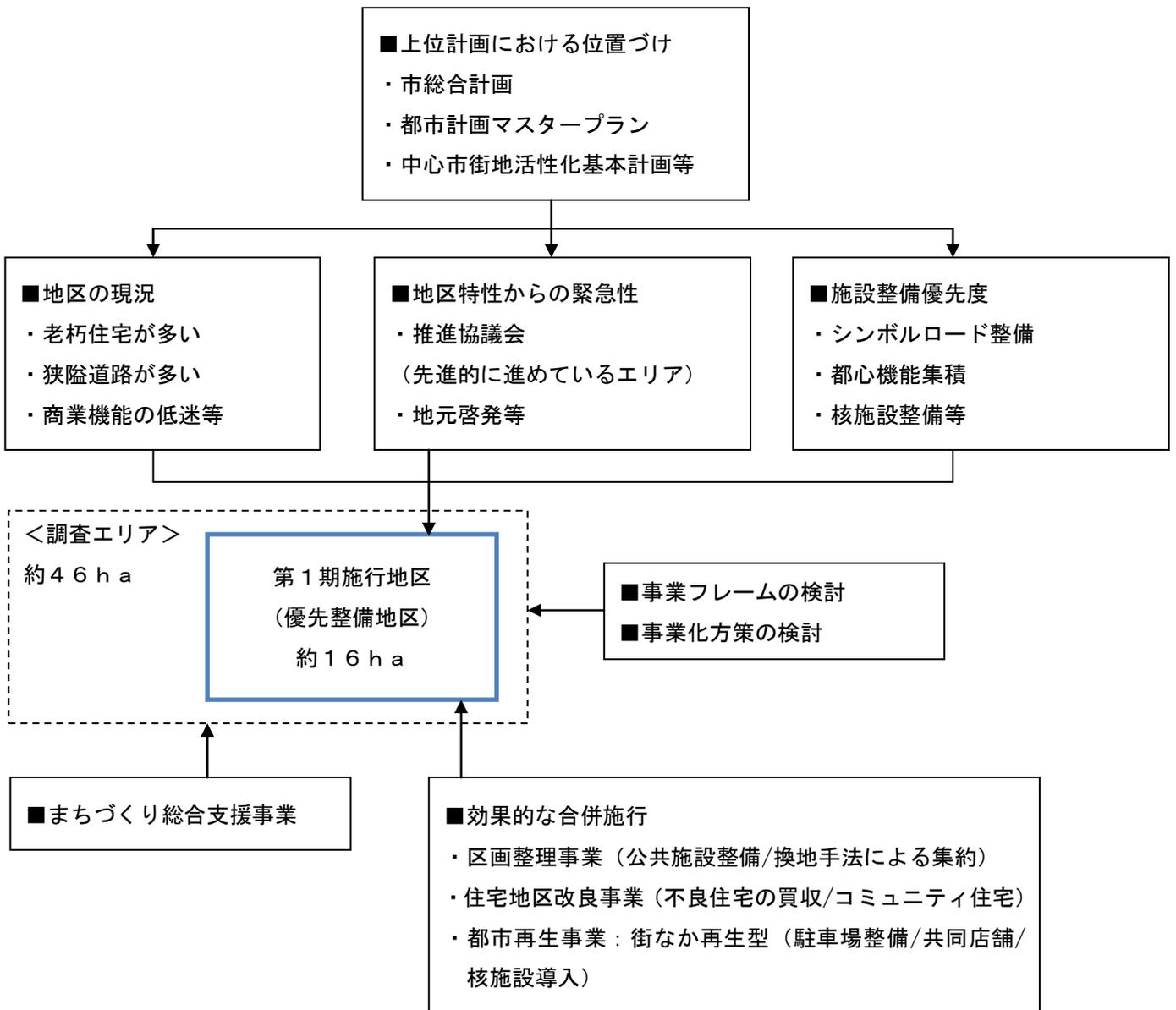
対象地区約 46 h a 全てを同時に整備することは、事業長期化や資金増大の面から不可能。

↓

上位計画からの位置づけ・地区特性からの緊急性・事業推進上の課題を考慮して地区の絞り込みを行い、第 1 期施行地区（約 16 h a）を設定。同時に第 2・3 期施行地区と段階的な整備プログラムの整理も行った。

また、市負担金の軽減は大きな課題であるので、補助財源の確保に留意した検討を行った。

※補助財源：まちづくり総合支援事業／区画整理事業／住宅地区改良事業／都市再生事業



◆事業フレームの設定

第1期施行地区における事業フレームを以下のように設定した。

土地区画整理事業	14,000,000,000 円	(内市負担金：5,021,200,000 円)
住宅地区改良事業	5,510,414,000 円	(内市負担金：1,913,958,000 円)
計	19,510,414,000 円	(内市負担金：6,935,158,000 円)

市負担額は、約 69 億円。

◆行政内部の意思決定材料の提供

(起債償還計画の立案)

市の収入財源に対する起債充当率・償還条件・利子などの設定条件により、起債償還計画を立案した。結果として、利子を加えた実質的な負担額は増え、投資期間は延びたが、単年度あたりの市負担額が妥当な額となり、財政上の合意を得ることができた。

(税収効果の検討)

起債償還計画により、起債に対する利子を含めると市の負担額として 86 億円の投資が必要であると算定されたが、区画整理事業に投資することによって税収増が見込める。

その具体像をシミュレーションしたところ、税収累計額が投資額を上回る時期が明確となったため、合意形成を得ることができた。

税収効果検討フロー

