

タイトル：区画整理事業からまちづくり事業へ

著者：村田大樹

発表年：2006年

団体/大会名：区画整理フォーラム 2006

【概要】

土地の高度利用や駅前の活性化を図るため土地区画整理事業に着手したものの、地権者の賛同は60%止まり、20年近く事業化できずに停滞していた事業を「民間ディベロッパーによる一括業務代行方式」で再構築し、組合をまちの自主管理法に移行させ、新たなまちの活力を末永く維持していくための組織づくりを行っている地区がある。

本地区では、事業課題を解決し、地権者の優良な資産形成に協力したいという思いから、従来とは異なる発想・手法を用いて事業を立ち上げた。結果として、従来の区画整理事業が抱えていた、「地権者の行政に依存的な姿勢」「行政の資金的な負担」「民間企業の区画整理参画への不安材料」などの課題への有用な解決策に対し多くの示唆が得られたため、報告する。

<地区概要>

本地区は、埼玉県鴻巣市のほぼ中心の北鴻巣に隣接し、東側にJR高崎線、西側に主要地方道鴻巣・川島線、南側は武蔵水路（荒川連絡水路）に囲まれた農地を中心とする面積9.3haの組合施行による事業。平成17年12月に組合設立認可を受けている。

【内容】

◆地権者をやる気を喚起する

（1）地権者のおかれている状況

平成4年に生産緑地法が改正され、市街化区域内農地の固定資産税が上昇したことにより、農業収入より固定資産税が高くなり、税負担の不足を給与収入で補いつつ土地を維持していた。さらに道路整備がなされぬまま相続が発生し、安い価格で開発業者に売らざるを得ず、その結果ミニ開発が進み、益々反対地権者が増加するという事態を招き、事業再構築実現への要望が高まっていた。

（2）できることから始める

24ha（平成4年当時）の地区において、7割の地権者が事業化に同意していたにも拘わらず、未同意者が3割いたため、事業化できずに10年以上経過していた。

そこで、同意している7割の地権者だけで事業化できるように地区界を変更し、5年で完了させるよう提案した。結果として、施行面積は9.3haとなり、一部地区内に含まれる未同意者については中抜きというかたちで地区除外した。

（3）「地権者の、地権者による、地権者のための」事業

地権者に対し、これまでのような「事業は行政がやるもの」「地権者は土地を取られてしまう」という考えを改め、区画整理は「地権者自身の優良な資産形成を行う手段」とあるという考えを浸透させた。

(4) 地権者のニーズを満足させる

＜ニーズを明らかにする＞

家庭訪問による個別ヒアリングを行い、地権者本人だけでなく家族にも意向調査を行った。

その際には、土地活用の方法を「わかりやすいキーワード」を用いて選択肢を提示し、そこから選択してもらうようにした。

- ・土地活用の方針を「売る」「貸す」「残す」の3つのキーワードから選択させる
- ・公開できる資料は地権者に全て公開した（従前の土地利用状況に応じた各人の減歩率、想定換地位置など）
- ・地権者意向に合わせ、マスタープラン（土地利用計画）を柔軟に修正した
- ・CGを用いてまちの完成像を作成し、地権者に見せた

このように「地権者のため」という観点からアプローチした結果、事業計画に対する理解が得られ、減歩率が35%で10年以上停滞していた事業が、減歩率45%（従前地が農地の場合は減歩率60%強）と増えたにも拘わらず、準備会設立後約1年4か月で事業化することができた。

◆民間活力を導入する

地権者の描く将来設計を出来る限り早く実現するためには、事業期間の短縮を図り、かつ確実に事業の完了を見通すことができる事業スキームを構築する必要があった。

そのためには、市の助成金に依存する形態ではなく、組合単独事業として成立可能な事業の資金計画を立てる必要があった。

(1) 民間のニーズを満足させる

土地区画整理事業は、事業開始時期は工事費等の支出が先行するため、収入となる保留地処分金を組合が取得できるのは工事が完了した後である。よって、事業の運転資金は基本的に金融機関からの借入金で賄うことになる。事業が延伸すれば借入金利子が多くなり、組合の財政事情を圧迫することになる。また、借入金には組合員（地権者）の連帯保証が必要になり、地権者の過大なリスクとなるため、事業化が困難になっていた。

このリスクを回避するため有力な資金源を早期に確保し、事業を円滑に進捗させることを目的として、民間活力の導入が不可欠であると考え「民間ディバロッパーによる一括業務代行方式」で事業スキームを構築することとした。

代行業者の事業参画の是非は「どれぐらいの規模の（まとまった）保留地を「いつ」取得できるのかについて明確な回答を示せることが最低条件であることから、以下の条件を示し積極的な参画を促した。

- ・事業認可申請時の同意率がほぼ100%
- ・保留地の取得時期を定める（第1回の保留地引渡が認可から2年後）
- ・魅力的なマスタープランの作成（駅前広場に通ずる公園に面した保留地）

本事業では、駅前と駅近くに民間デベの取得保留地を配置し、当初は散在させていた公園を一箇所に集め、駅前広場へ繋がる形で奥行き約170m、幅22mに配置し「売れる保留地」づくりを目指すことで、民間デベの事業に対する不安要素を解消することができ、数社からの参画依頼があった。

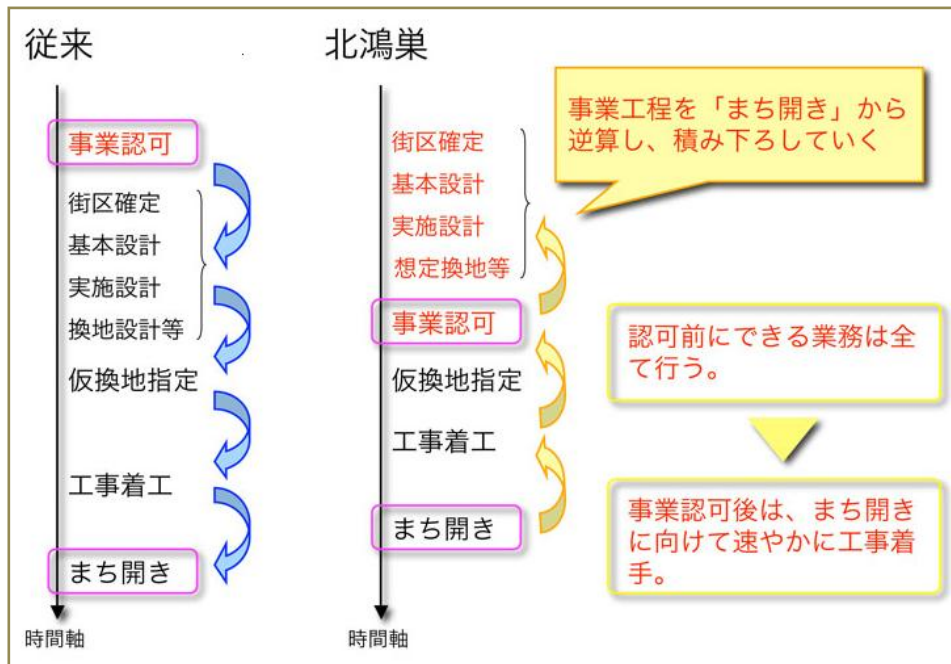
現在、1社と協調体制をとり、平成20年度のまち開きに向けて工事が進行中である。

(2) 組合は資金計画の心配がいない

本事業では、これまで別々に委託していた工事・調査設計業務等（支出）と保留地の買取り（収入）を、両方請け負うことができる民間デベに一括して委託したため、保留地単価や工事費の変動リスクは、民間デベの企業努力に委ねることができた。そのため、組合は当該リスクを回避することが可能となった。

◆逆回しで考える

使用収益開始時期と引渡時期を先に決め、そこから事業工程を積み下ろす方式を採用した。



結果として、事業認可から約4か月で仮換地指定(平成18年4月)を同意率100%で行うことができた。

◆土地区画整理事業からまちづくり事業へ

本地区は、まちが完成した後（事業完了後）、組合をまちの自主管理法人に移行させ、新たなまちの活力を末永く維持していくための組織づくりを進めている。

弊社は、まちづくりに係わるコンサルタントとして、事業を完了させるだけでなく、完成した新たなまちを住民（地権者や新住民）が自ら愛着を持って維持管理する必要性を住民に説き、その仕組みを用意することも重要な役割であると考えている。

（本事業での取り組み）

「花のまち鴻巣」をテーマに、公園やそこにある花壇などを住民が皆で維持管理していく組織づくりを行っており、この理念に賛同する地権者によって準備会を立ち上げた。

この活動を通して、旧住民（地権者）と新住民がコミュニケーションを図り、隣近所の顔が見えるまちづくりを目指している。

地権者が自分のまちに誇りを持ち、末永く住み続けたいと思うまちを創ることが、結果としてまちの価値を向上させ、ひいては地権者自身の資産価値向上に繋がっていくのである。