

秋多都市計画事業 三吉野桜木土地区画整理事業の紹介

はじめに

本事業は、大規模商業施設誘致を核とした都市的土地利用への効果的かつ的確な土地活用誘導の実現を図ることを目的とし、①円滑な土地活用誘導の実現、②大規模商業施設の確実な誘致、③安定した事業運営のための民間活力の導入の3点を運営基本とした、業務代行方式による区画整理技術を柔軟に活用した事業の事例として紹介させていただきます。

なお、紹介にあたりましては、本来であれば組合が運営主体とした視点での記述となりますが、今回は技術紹介ということですので、本事業を区画整理手法を活用した「開発事業」として捉え、多様な土地活用意向に対応する換地手法と円滑な合意形成、まちづくりの核施設である大規模商業施設敷地の確実な確保、早期の店舗オープン、事業期間短縮と事業リスク軽減を実現するために活用した柔軟な区画整理技術等の対応について、開発事業運営の視点により記述させていただきたいと思っております。

1. 事業の背景

本事業は、東京都西多摩郡日の出町、圏央道日の出 I.C. 西側に近接する面積約29haの区域で施行された組合区画整理事業（業務代行方式事業）です。

本地域は町策定による都市計画マスタープランにおいて、圏央道日の出 I.C. の供用に伴い、「広域商業・交流地区」として位置づけられ、商業・サービス機能施設の立地誘導を図り、町民および広域の生活利便性向上や交流機能の充実を図っていくこととされています。

このような背景を受け、後述する事業経過のとおり、平成18年4月：組合設立認可を経て、平成21年11月：組合解散認可、約3.5年の短期間により事業が終了しています。



事業地区位置図

* 「日の出町都市計画マスタープラン
(平成16年3月改定版より)」

2. 事業の概要

施行面積：約 28.9ha

権利者数：232人（組合解散時）

総事業費：約 31.5億円

平均減歩率：29.73%

（公共：13.85% 保留地：15.88%）

施行者：三吉野桜木土地区画整理組合

業務代行者：第一物産株式会社

：大日本土木株式会社

業務協力：昭和株式会社

秋多都市計画事業 三吉野桜木土地区画整理事業の紹介

3. 事業経過

- ・平成 14 年 10 月：地権者全体説明会
- ・平成 15 年 5 月：組合設立準備会発足
- ・平成 16 年 6 月：市街化区域編入
- ・平成 18 年 4 月：組合設立認可
：第一回 総会
- ・平成 18 年 7 月：仮換地指定（全域）
- ・平成 18 年 9 月：工事着手
- ・平成 19 年 11 月：「イオンモール日の出」
オープン
- ・平成 20 年 7 月：工事概成
- ・平成 21 年 6 月：換地処分
- ・平成 21 年 11 月：組合解散認可

4. 区画整理技術上の特徴

4-1 地区全域での申出換地の採用

本地区は、町の上位計画に位置づけられた土地利用の実現を図るため、農地から都市的土地利用への大規模な土地利用転換が必要不可欠な状況でありました。

また、本地区の約半分の土地利用を占める、まちづくりの核施設である大規模商業施設用地を確実に確保することが本事業の成立上、大きな課題でありました。その大規模商業施設に誘引される周辺での商業業務施設誘致等を含め、地区全体の適正かつ計画的な土地利用誘導を実現するため、多数の権利者の多様な土地活用意向に合せた土地利用計画の立案と土地活用誘導のための仕組みの確立が必要とされていました。

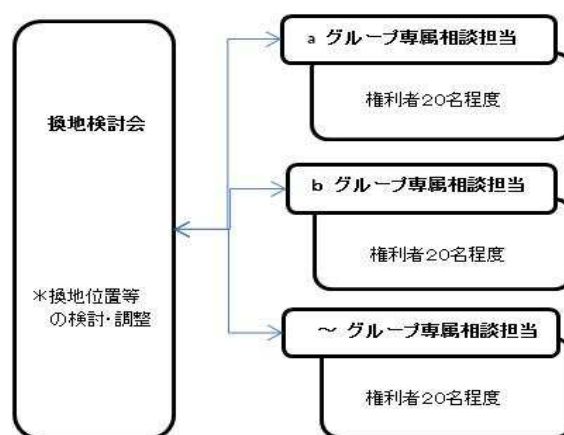
そのため、換地手法と土地活用意向を連動させる方法として、土地活用可能メニューが設定された整備後の街区を地権者が自由に選択可能とするよう、地区全域での申出換地方式を実施しました。

そこで、認可前の段階から権利者の土地活用意向の確認を実施し、その結果に整合するよう区画整理の街区構成、および土地利用（認可後決定予定の地区計画原案についての土地利用制限等も併せて説明）を調整・確定し、認可後の換地設計の段階では各権利者の土地活用意向に整合する換地設計が実現できました。

4-1-1 コミュニケーション強化

申し出に係る意向の把握は認可前から実施していることから、あくまで土地活用意向は要望的なものであり、決定は認可後となること、また、土地活用意向についても時間経過とともに意向が変化することも想定されました。このような、意向変更や様々な疑問、不安への即時的対応策として、権利者と事務局等とのコミュニケーション強化のために各権利者をグルーピングし、専属相談担当者として事務局員を配置しました。

このことにより、意向の変化、借地に関する不安、換地や減歩への不安などの多様な問題・課題への早期かつ密接な対応が実現できたことから、地区全域での申出換地が成立したものと考えます。



*コミュニケーション強化体制イメージ

秋多都市計画事業 三吉野桜木土地区画整理事業の紹介

4-1-2 保留地配置による換地調整

事業運営において、権利者の意向の変化に合わせ、街区や設計図の変更を常に連動させることは、事業スキーム構築や事業計画推進上、大きな負担となります。その負担軽減のため、街区の規模・形状を固定することを前提として事業を推進しました。

これにより、申し出状況から生ずる問題として、換地位置の交換による換地面積の過不足や街区面積に対して、申し出された換地の過不足等、街区内の宅地の過不足への対応課題が生じましたが、各街区に一定の保留地を配置し、保留地を換地調整用の宅地として機能させることで問題解消に対応しています。

4-2. 道路状保留地をもとにした換地

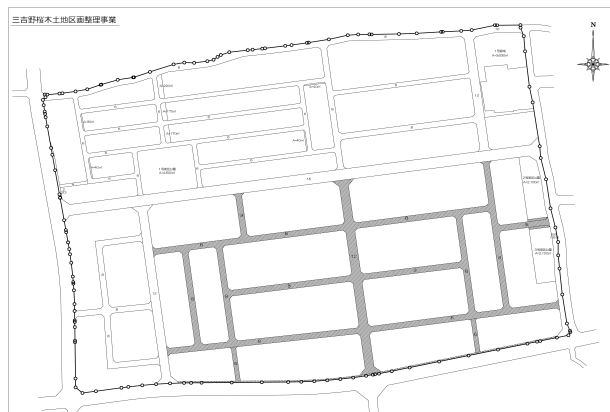
前述の申出換地により、大規模商業街区に希望した権利者の大部分の換地は、借地対応として商業者が借り受けることとなります。

しかし、権利者としては借地契約には期限があること、また、現契約終了後において特定の商業者が一括して借り受けることの担保が取れないこと等の不安感と大規模街区内の換地形状が他の街区と異なる可能性（短冊状の換地）への疑問や不安感から、大規模商業者がいなくなった時点の土地活用の状況が現時点で想定可能であること、かつ単独での土地活用も可能になる換地形状とすることについて強い要望がありました。

一般的には、本地区のような大規模街区を設定した場合、換地形状に関しては短冊状の配置がなされる事例が全国的に多い状況にあります。

しかし、本地区では、権利者の強い要望を受けた結果、大規模街区内に道路状の保留地を将来の道路予定地として配置し、その保留地を道路としてみなして宅地を換地する方式を採用しています。

また、道路状保留地については、町の協力を最大に仰ぎ、町に取得してもらっています。大規模商業者がいなくなった時点では、予め保留地として町が取得した用地について、町の施工により道路整備等が担保されています。



道路状保留地配置図

* 着色部分が大規模商業街区内の道路状保留地

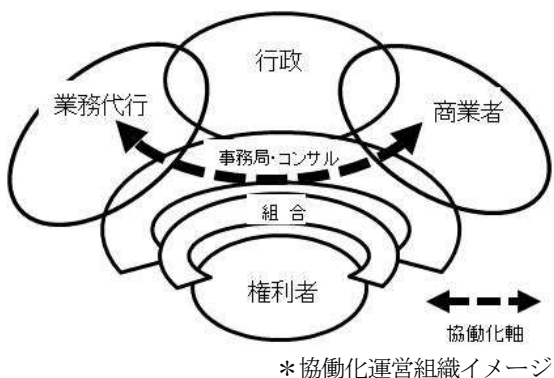
4-3. 協働化による

オープンな業務代行方式の推進

業務代行方式については特に目新しい方式ではありませんが、本地区では区画整理事業としての業務代行業務と平行して大規模商業者が初動機の計画立案時点から積極的に参画してもらっています。そして、常に事業の推進状況や展開状況をオープン化し、問題・課題について事業運営関係者すべてが協力体制の中、事業化が推進されたことが従来とは少し違った展開であったと思われる。

秋多都市計画事業 三吉野桜木土地区画整理事業の紹介

区画整理事業と大型店出店に係る各種手続きについては、交通計画、環境アセスメント、緑地計画、供給処理計画等、多数の項目において各種検討事項や資料作成、および協議調整等について共同・共有化可能となる事項が発生します。その共通項を共有化、または適正に分担作業とする「協働」の仕組みを実施したことが事業全体の業務軽減化や事業期間の短縮につながっているものと考えます。



4-4. 換地作業の前倒しによる

事業期間の短縮化とリスク軽減

本事業は、地権者の土地活用と民間活力を十二分に活用している事業であることから、権利者にとっては、早期収入確保。商業者にとっては早期かつ確実な店舗オープン。業務代行者にとっては、早期工事着手および取得保留地の早期処分による資金回収。組合にとっては、早期収入源確保等、事業の早期化、短縮化が事業関係者にとって、最大の望ましい状況である認識がありました。

その実現を確保するため、本事業では「換地設計のシミュレーション」を認可前に実施することにより、申出換地の実現と権利者の合意形成の確実性を高め、認可前後に渡る合意形成活動の円滑化と各種手続きの円滑化を図ることができました。

そのことにより、認可前の時点で資金計画を含む事業スキームが概ね確定することが可能であったことから、十分に権利者との合意形成が図られ、短期かつスムーズな組合設立を迎えられたこと、さらに、認可後すみやかに仮換地指定が行われたことが、認可前期間と併せ、事業全体の施行期間短縮や事業リスク軽減の点で大きく寄与したものと考えます。

おわりに

本事業は、町の上位計画に基づく開発事業であり、その長期的効果は町が確認する事項となりますが、短期的効果は権利者であり、参画した民間企業者が受けることになります。

この短期的効果を最大限に発揮するには、従来の区画整理事業の概念から脱却し、区画整理技術を柔軟に使いこなし、費用はかけない、手間をかけない、時間をかけないことを視点に創意工夫することが必要であり、本事業については、その中の一つの試みとして参考にしていただければと思います。

むすびに、三吉野桜木地区ならびに日の出町のご発展を願うとともに、本稿掲載にあたり、このような貴重な事業に参画させていただいたことに感謝いたします。

昭和株式会社 丸山昭彦