

標題 住市総(密集型)事業と土地区画整理事業の合併施行による密集市街地の解消 ～高知市下島土地区画整理事業を事例として～

氏名(所属) 上出 恵美子(昭和(株) 関西技術室) 編集協力: 高知市市街地整備課

1. はじめに

高知県高知市には、平成15年7月11日に国土交通省が公表した「地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地(以下、重点密集地区とする)」が存在しており、その指定区域である下島町、中須賀町、水源町を含む旭駅周辺地区について、平成24年度より住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)(以下、住市総(密集型)事業とする)を実施している。また、旭駅周辺地区の中で災害危険度が高く、抜本的な整備(面整備)が必要なエリアについては、土地区画整理事業を併用して実施することとし、密集市街地の改善に取り組んでいる。

旭駅周辺地区では、現在、下島土地区画整理事業、中須賀土地区画整理事業が施行されており、下島地区は、令和3年2月26日に換地処分公告がなされ、清算事務期間を残すのみとなっていることから、下島地区の取り組み実績を基に住市総(密集型)事業と土地区画整理事業の合併施行について紹介する。

2. 下島地区の概要

下島地区は、重点密集地区である下島町を含んだ地区であり、戦災を免れ昔ながらの情緒あるまちなみが残る一方で、古い木造住宅が密集し狭い道路が多いなど防災上の課題が残されている地区である。地震等の災害に対して脆弱であるため、早急な住環境整備が求められていたことから、土地区画整理事業による抜本的な整備を行い、密集市街地の解消を図っている。



下島地区のまちづくり計画は、既存の戸建住宅の再配置としての土地利用を想定し、防災道路は幅員6m以上とするが、生活道路は狭小宅地が多い中で公共減歩を減らすことを目的に幅員5mを基本としている。また、日常のコミュニティ形成の場、周辺住民や高齢者の休憩の場としてポケットパークを公園とは別に整備しているほか、地区内に集会所を1箇所設置している。

その他、高齢化率が高知市平均を大きく上回っている地区であることから、土地区画整理事業等により移転を余儀なくされた借家の高齢者世帯を中心に、住市総(密集型)事業区域内に整備した都市再生住宅を提供している。

【まちづくり計画図】



【住市総(密集型)事業の概要】

整備地区名	旭駅周辺地区
住宅市街地整備計画策定者	高知市
施行面積	約56ha
事業施行期間	平成24年度～令和16年度
事業費	111.62億円
事業内容	道路、広場、公園、都市再生住宅、集会所の整備、老朽建築物除却

【土地区画整理事業の概要】

事業名称	高知広域都市計画事業 下島土地区画整理事業
施行者	高知市
施行面積	約3.2ha
事業施行期間	平成26年3月10日～ 令和8年3月31日
事業費	38.65億円 (内都市再生区画補助33億円)
平均減歩率	24.35% (減価買取後15.64%)

3. 住市総(密集型)事業と土地区画整理事業の支出分担

合併施行を進めていくためには、補助金の二重取得がないようあらかじめ事業の分担を確認しておく必要があり、『住市総(密集型)事業・土地区画整理事業等 合併施行マニュアル：(社)街づくり区画整理協会・(社)全国市街地再開発協会』を参考に、下島地区は以下のように設定している。

【支出分担のポイント】

- ・道路等の整備は両事業ともに補助対象であり、基本的にどちらで行っても構わないが、住市総(密集型)事業では、隣接する一般宅地の整地工事は行えないため、施工の効率性、補助要望事務手続き等の円滑化のために土地区画整理事業で行う。
- ・住市総(密集型)事業では、公共施設の代替用地として用地取得が可能であり、土地区画整理事業の認可前に先行取得した用地は、土地区画整理事業の減価補償金対応の公共施設充当用地にできることから、土地区画整理事業が認可されるまでの間は住市総(密集型)事業による先行買取を実施している。
- ・住市総(密集型)事業で先行買取した公共施設の代替用地の土地は、土地区画整理事業では従前公共用地扱いとなるため、都市再生区画整理事業の用地費が減少となくなっていくことを考慮した上で、先行買取面積を設定する。

【住市総(密集型)事業と土地区画整理事業の支出分担】

項目		住市総(密集型)事業	土地区画整理事業	備考
用地取得	防災道路(幅員6m以上)	—	—	減歩による用地確保
	生活道路(幅員5m)	—	—	減歩による用地確保
	特殊道路(歩専)(幅員3m)	—	—	減歩による用地確保
	公園	—	—	減歩による用地確保
	水路	—	—	減歩による用地確保
	集会所・ポケットパーク	※1	—	※1：区画整理上は宅地扱い、減歩対象となる
	減価補償金対象土地先行取得	○	○	区画整理事業認可前：住市総(密集型) 認可後：区画整理
施設整備	防災道路(幅員6m以上)	—	○	
	生活道路(幅員5m)	—	○	
	特殊道路(歩専)(幅員3m)	—	○	
	公園	○	—	遊具等の上物整備まで補助対象となる住市総(密集型)を選択
	水路	—	○	
	集会所・ポケットパーク	○	—	

【住市総(密集型)事業と土地区画整理事業の支出分担(つづき)】

項目		住市総(密集型)事業	土地区画整理事業	備考
建物 移 転	防災道路(幅員6m以上)	—	○	
	生活道路(幅員5m)	—	○	
	特殊道路(歩専)(幅員3m)	—	○	
	公園	—	○	
	水路	—	○	
	集会所・ポケットパーク	○	—	
	換地移転	※3	※4	※3:老朽に限る ※4:老朽以外
	減価補償金対象土地先行取得	※3	○	※3:老朽に限る

●国費率は両事業ともに1/2である(都市再生土地区画整理事業は重点地区に該当)

4. 旭駅周辺地区住市総(密集型)事業の合併施行による効果

旭駅周辺地区住市総(密集型)事業を進めていく上で、合併施行としたことによる効果としては、以下のことが考えられる。

①短期間での災害危険度の解消

住市総(密集型)事業は、任意事業であり強制力がないことから、事前の合意形成が不十分な場合は、事業が進まないケースが多いが、土地区画整理事業と合併施行を行ったことにより、決められた施行期間の中で一体的な整備が可能となり、6年間という比較的短期間で災害危険度を概ね解消することができた。

【下島地区の災害危険度】



5. 下島土地区画整理事業の合併施行による効果

下島土地区画整理事業を進めていく上で、合併施行としたことによる効果としては、以下のことが考えられる。

①施行期間の短縮

下島土地区画整理事業の場合、減価買取用地として約3,000㎡、市独自施策である減歩緩和対策・小宅地対策用地として約2,800㎡、合わせて約5,800㎡の先行買取が必要であったため、交渉・建物除却等に3年の期間がかかると想定していたが、事業認可前から先行買取を実施したことにより、事業認可後の施行期間を1年短縮することができた。

【下島土地区画整理事業の概略スケジュール】

H20年度～	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	～R2年度
基本計画・事業計画案作成			換地設計				換地計画
先行買取					移転・工事		
	○	●				○	◎
	都市計画決定	事業認可				仮換地指定	換地処分

②市負担額の削減

道路等の公共施設に支障しない建築物等は、都市再生区画整理事業のみでは補助限度額に計上することができないため、建物が密集している地区においては、建物の移転補償における市の負担が莫大となる。しかし、下島地区は老朽住宅棟数率が85%以上であり、老朽住宅であれば住市総(密集型)事業の補助が活用できることから、市単独費の削減につながっている。移転補償費以外でも都市再生区画整理事業の限度額算定では対象外となる公園の遊具施設や防火水槽なども住市総(密集型)事業の補助を活用している。

【削減できた市負担額の目安】

土地区画整理事業として必要となった整備のうち、住市総(密集型)事業の補助を活用した項目	
○住市総(密集型)事業で除却した老朽住宅の移転補償費：約9.2億円	} 合計：約10.1億円
○公共用地転換用の先行買収費：約0.4億円	
○公園遊具・防火水槽の設計・整備費：約0.5億円	
⇒国費率が1/2であるため、市負担としては約5億円の削減となっている。	

6. 今後の展開に向けた課題と期待

下島土地区画整理事業は、認可時に西側の一部を地区除外したため、重点密集地区である下島町の一部に密集市街地が残る形となっている。防災道路は、西側の整備が完了することで効果を最大限発揮でき、下島町の西地区を整備することで災害危険度も解消されるものと思われる。

また、旭駅周辺地区には、中須賀地区と水源町地区が重点密集地区として残されており、中須賀地区は、現在、合併施行により整備が進められているところであるが、水源町においても土地区画整理事業を施行することで、密集市街地の早期解消が図れるものとする。

今後は、中須賀地区の施行状況を考慮しつつ、下島町の西地区や水源町地区における新たな事業化の検討を進めていくことが望まれる。

【高知市の重点密集地区の取り組み状況】



住市総(密集型)事業と土地区画整理事業の合併施行は、それぞれの事業のデメリット部分を相互にカバーでき、密集市街地の解消を推進していく上では効果的であることから、安全・安心のまちづくりを行う上での1つの事業手法として、他市町村においても活用・検討されることを期待する。