

標題 地籍整備型土地区画整理事業を活用した平松本町第三地区の既成市街地の改善

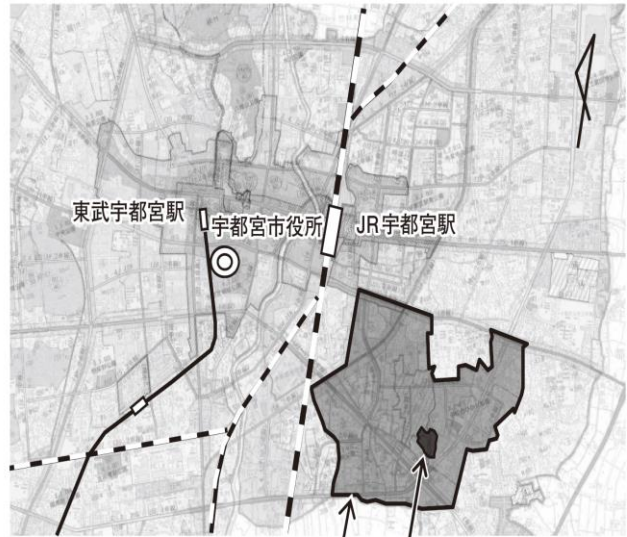
氏名(所属) 宇都宮市 都市整備部 東部区画整理事業課 飯塚 由貴雄

1 はじめに

当地区はJR宇都宮駅から南東へ約2.5kmに位置し、宇都宮東部土地区画整理事業区域321haの区域内の一部で面積約3.9haの地区である。

昭和47年の都市計画決定後、減歩による負担が大きい等の理由により、反対運動が起こり、昭和50年に事業が一時休止となった。

その後、当地区周辺では、住環境の改善を求める住民の機運が高まり、昭和56年に築瀬・下栗地区の組合施行を皮切りに順次、合意形成が図られた地区から土地区画整理事業が着手されており、現在は当地区を含め3地区で公共施行が実施されている。



宇都宮東部土地区画整理事業
都市計画決定区域 A=321ha

平松本町第三地区
A=3.9ha

位置図

2 現状と課題

当地区は、従来からの既存宅地と民間により開発された住宅地が混在している状況であり、特に道路等の公共施設や、下水道が未整備であることから、生活環境の改善が必要な地区である。

また、地区内の東側において、地区界沿いに水路・青地の法定外公共物が存しており、水路については現況機能を有しているが、青地については、これまでの長い年月の経過とともに機能が失われ、現況は隣接者が使用しており、地籍の混乱が生じている。その結果、境界トラブルの発生や土地取引が困難となるなど、土地の流動化が進まないといった事態が懸念されている。

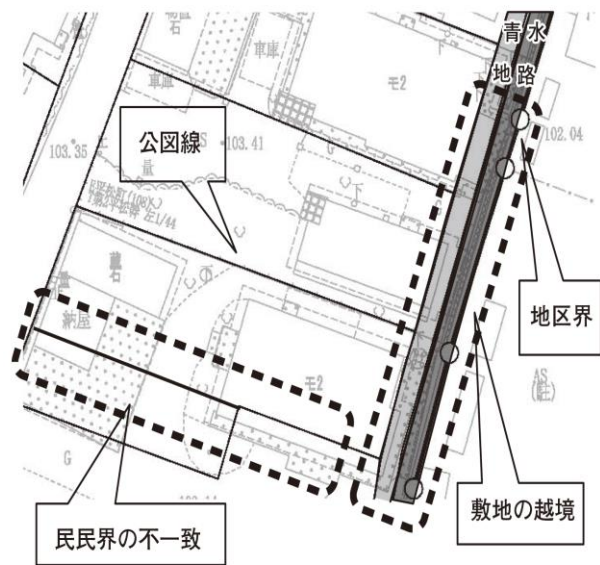


1) 道路が狭いため、災害時の緊急車両の通行等に支障を来す恐れがある。



2) 雨水排水施設が未整備なため、降雨のたびに水溜りが生じている。

地区の現況写真



公図混乱の状況

3 地籍整備型土地区画整理事業の活用

前記の課題解決に向けて、公共施設の整備改善や宅地の利用増進を図るため、土地区画整理の実施に向けて整備計画や整備手法について地元住民と検討を進めてきた。

しかし、当地区は既存建物が多く、今まで行われてきた碁盤の目のような画一的な土地区画整理手法では公共施設の再編やボリューム拡充をドラスティックに行うと事業費が増大になること、また、減歩率の増大や建物等移転に伴う精神的苦痛により、権利者との合意形成を図るうえでは、かなりのリスクが伴うことから、通常の土地区画整理の事業化は困難な状況であった。

そこで、平成20年7月に国土交通省が策定した柔らかい区画整理のメニューのひとつである「地籍整備型土地区画整理事業による柔軟な運用の考え方」を活用し事業実施の検討を始め、平成21年3月より地元説明会を開催した中で、住民の合意形成が図られ、平成22年11月に県の事業認可を取得したところである。

4 平松本町第三土地区画整理事業の実施

(1) 事業の経緯

昭和47年12月	宇都宮東部土地区画整理事業(321ha)都市計画決定
平成14年8月	平松本町A・B地区地域づくり会発足
	※B地区がやがて平松本町第三地区に名称変更
平成22年11月	事業認可, 事業計画の決定
平成24年2月	第1回仮換地指定
平成24年3月	起工式典, 工事着手
平成24年5月	事業計画(第1回変更)

(2) 事業の概要

事業名称	宇都宮都市計画事業平松本町第三土地区画整理事業	
施行者	宇都宮市	
施行面積	3.9ha	
施行期間	平成22年度～平成26年度	
総事業費	約7億円	
減歩率	合算減歩	3.99%
	公共減歩	3.86%
	保留地減歩	0.13%

(3) 計画の概要

①地区内権利者数(平成22年)	
地区内人口	255人
地区内人口密度	65人/ha
土地所有者数	73人
借地権者数	3人
筆数	158筆
計画人口	310人
②市街化の現状	
市街化率	87%
建築物戸数	82戸
要移転戸数	15戸
移転率	18%



(4)設計の方針

①土地利用計画

本地区の用途地域は、地区北側が第1種中高層住居専用地域、それ以南については第1種住居地域に指定されており、本計画においてもこれに準拠するものとし、地区全般的に住宅地として計画する。

②人口計画

本地区の計画人口は、310人(人口密度80人/ha)を目標とする。

③公共施設計画

イ) 道路計画

道路計画については、地区南側を東西に通過する市道5277号線(旧主要地方道宇都宮・真岡線)を現況8mの幅員のまま準幹線道路と位置づけ、それに連絡する市道2331号線及び民間開発で整備された道路を活用し、これを基幹として地区内部の骨格を形成する。

また、各宅地への行き止まり道路は、現状の道路形態及び道路幅員4.0mを維持活用する計画であり、地区内生活幹線道路は幅員6.0mを標準として拡幅する。

ロ) 公園計画

公園計画については、隣接する平松本町第一地区及び下栗・平松本町地区の土地地区画整理事業によって整備された街区公園の誘致距離(250m)内に含まれることから、公園計画としてはこれを活用することとし、地区内に街区公園は配置しない。

ハ) 雨水排水計画

雨水排水計画については、現在の雨水流出状況及び宇都宮市公共下水道(雨水)計画においても当地区全域が江川排水区に属していることから、雨水排水の放流先を一級河川江川として計画するが、河川が整備されるまで流出量を調整して排水するものとする。

ニ) 水路計画

水路計画については、既存水路幅員及び構造を確保することとし、現状において未整備部分の改良及び築造整備を行うほか、現況の集中浄化槽用地については、調整池として整備する。

ホ) 供給処理施設の整備計画

1) 上水道

上水道の整備については、現状において宇都宮市上水道計画に基づき、地区全域に供給されており、将来的にもこれを利用することから、本事業において整備及び負担金はない。

2) 下水道

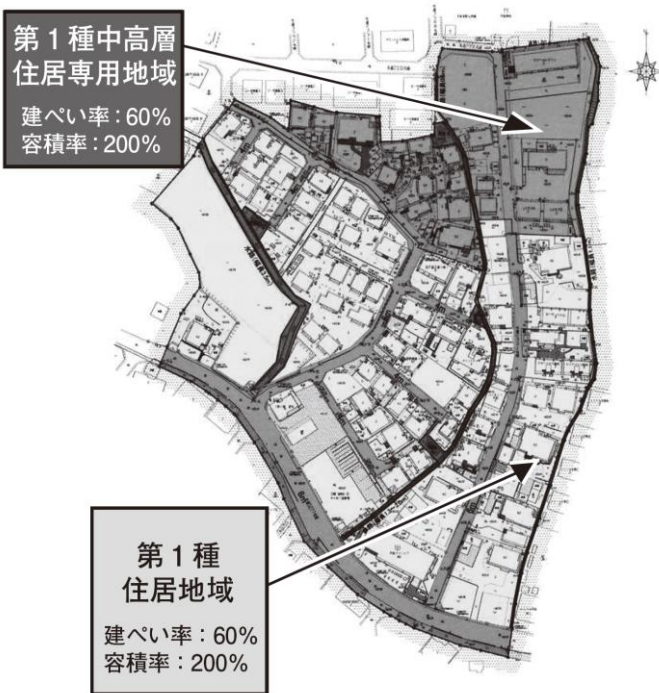
下水道(汚水)の整備については、宇都宮市公共下水道計画に基づき、地区内全域を処理する。

3) ガス

ガスの整備については、ガス会社との協議により地区全域に供給する。なお、本事業において負担金を計上し、別途一般ガス事業により整備する。

ヘ) 公益的施設の整備計画

小学校及び中学校については、地区外の横川東小学校、横川中学校の学区内になっており、将来的にも既存施設で充足することから、本計画において新たな教育施設の整備計画はない。



土地利用計画図

(5) 事業の主な特徴

①低負担、低予算、短期間での事業実現

現道を活用することで、道路幅員を最小限とすることにより、建物等の移転を極力抑制し、公共施設整備費の低減を図り事業期間の短縮を図るとともに、公園を設置しないことなどにより、低減歩を実現している。

上記について計画するにあたっては、「地籍整備型土地区画整理事業による柔軟な運用の考え方」に基づき、区画道路幅員（6.0m）や公園・緑地面積（施行地区面積の3%、計画人口1人当たり3㎡）の技術基準の緩和を適用している。

②実測による基準地積の決定

一般的な土地区画整理事業では、登記簿面積を基準地積としているが、当地区はすべての土地を現位置換地としていることから、権利者に境界の立会いを求めて、全宅地について実測した地積を基準地積としている。

③増換地を考慮した土地評価

当地区は、公共施設等の整備改善に伴い、公共施設の廃止又は変更により、一部の権利者においては従前地以外（水路、青地等）の土地を換地の一部として増換地する特殊性がある。

そのため、権利者に多額な金銭負担（清算金徴収）を強いることになり、権利者の理解が得られず事業への影響が懸念された。

そこで、権利者感情や公平性の観点から従前地以外の土地を増換地する宅地に限定して、清算金の軽減を図ることを目的に当地区特有の土地評価を実施した。

具体的には、土地評価基準に条件換地（増換地する部分）を盛り込み、この部分について負担軽減を図るため、周辺地区で施行している付保留地の処分価格を参考にして条件換地修正係数を設定し対応した。

5 おわりに

当事業は、通常土地区画整理事業とは異なり、基準地積の決定や地区の特性を活かした土地評価基準等や換地設計基準の作成に苦慮したが、昨年12月に換地設計案の供覧を経て、今年2月に第1回目の仮換地指定を行い、建物等移転や道路築造工事等を計画的に実施しているところである。

公図混乱を個人の力で解消することは、時間と多額の費用を強いることになり、大変困難なことであり、同じような課題を抱えている他の地域においても当事業が解決の一助となれば幸いである。

土地区画整理事業をとりまく環境は、人口減少、少子・高齢化社会への移行、経済の落ち込みなど、大きく変化しているため、今後の市街地整備の方向性は「拡散型から集約型への転換」が求められている。

これらに対応すべく、宇都宮市では、今後も多様で柔軟な市街地整備手法を更に活用し、全国に誇れる事業を積極的に推進することにより、市民が誇りや愛着を持ち、将来にわたって「住んでよかった」と思える都市の実現を目指していくことにしている。

全国的にも長期未着手の計画区域等において、同様の課題がある場合には、事業費低減や効率的な地元合意形成、事業効果の早期発現の面で、この「地籍整備型」による計画・構想の再検討、施行区域の見直し等により、効率的な事業計画が策定され、実現化することを期待している。