

標題 土地区画整理事業における土壤汚染物質の措置に関する要綱について

氏名(所属) 豊田市役所 都市整備部 区画整理1課 國枝 圭介

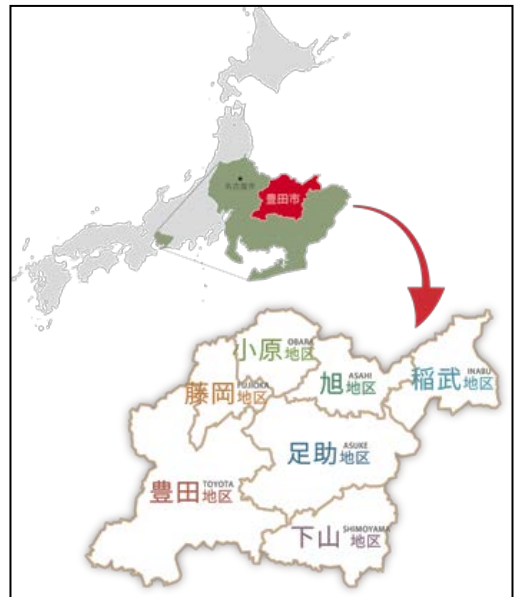
【はじめに】

現在豊田市では、住宅取得者層の定住促進策として6地区において市施工及び組合施工での土地区画整理事業を進めている。土地区画整理事業を実施するうえでの1つの課題として、土壤汚染に関する対応が挙げられる。他市の事例(公益財団法人区画整理促進機構や国土交通省が行った調査)によると土壤汚染に関する調査、措置及びそれにかかる費用は、施行者負担となっている状況が多い。しかし、土壤汚染対策法では土地所有者もしくは原因者が調査、措置を実施し措置費用についても負担することとなっている。このような状況の中、豊田市では、土地の所有者等の措置に任せることによる事業の停滞を避けるため、措置主体及び費用負担に関する要綱を策定し、円滑な事業推進を図っている。

【豊田市の概況】

(1) 位置

豊田市は、愛知県のほぼ中央に位置し、市域の面積は918.47k㎡で、愛知県の約18%を占める広大な都市である。豊田市は、都市近郊の自然に恵まれるなかで自動車関連産業が集積し、わが国有数の内陸型工業地域として発展している。近年では、新東名高速道路の供用開始や平成39年のリニア新幹線開通に向けた鉄道の改築事業の着手により地域交通体系の利便性が高まり、愛知県のモノづくりを支える産業技術の中核として、また、世界をリードするモノづくり拠点として都市が形成されている。



(2) 歴史

豊田市の前身である挙母町は、三河地方有数のマユの集散地として養蚕・製糸業を中心に発展してきた。昭和に入ると自動車関連の工場を誘致し「クルマのまち」としての第一歩を踏み出した。挙母町は、昭和26年3月に挙母市として市制を施行し、工場誘致に向けた積極的な施策を展開しながら、全国有数の工業都市として発展を遂げた。

自動車産業が本格的に軌道にのり始めた昭和34年には、市名を「挙母市」から「豊田市」に変更し、隣接する町村との合併が積極的に行われた。平成10年4月には中核市に移行し、平成17年4月の近隣6町村との合併により現在の市域となり、県内で最大の面積を誇る広大な都市に発展した。

(3) 人口

本市の人口は、平成28年7月1日現在424,963人であり、世帯数は175,888世帯となっており、人口規模は、昭和40年の136,728人(当時の豊田市並びに碧海郡高岡町、西加茂郡猿投町及び東加茂郡松平町の合計人口)から約50年間で約3倍に増加した。近年は大きな変化はみられていないものの、人口の自然動態では死亡者数が増加傾向にあり自然増の縮小傾向が続く。また、社会動態では、20歳前後の就職期の若年層が市内企業への就職を目的に県外から転入する一方で、30歳前後の家族形成期世代が安価で利便性の高い宅地購入を目的に県内他市へ転出している。流入した市民が市内に定着してもらうため、多様なライフスタイルが実現できる豊田市ならではの魅力を活かすとともに、魅力ある住宅供給により、特に家族形成期世代の定着を図る。

(4) 上位計画

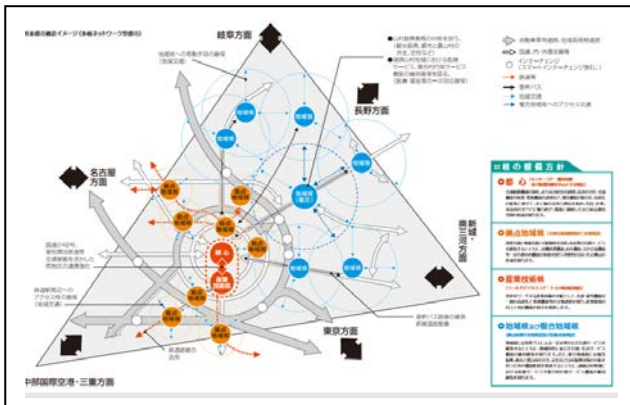
◇第7次豊田市総合計画

第7次豊田市総合計画においては、『人が輝き 環境にやさしく 躍動するまち・とよた』という将来

都市構造を掲げており、都市の骨格構造と土地利用の基本的な考え方として、「産業技術の中核拠点にふさわしい都市的土地利用と、市域の約70%を占める森林などの自然的土地利用との調和を基本とし、その上で、広大な市域の効率的な都市経営と地域特性を生かした共働の地域づくりを進めるため、選択と集中による都市基盤の整備を促進することで、一体的な市街地の形成、拠点・核への機能の集積又は集約、相互連携を図り、多核ネットワーク型都市構造の確立をめざす」こととしている。

◇都市計画マスタープラン

都市計画マスタープランでは、多核ネットワーク型都市構造の確立として、分散した市街地を抱える本市の特徴を踏まえ、地域ごとの特性に応じて、都市拠点（都心、産業技術核、拠点地域核、地域核）に、都市機能や生活機能を集約又は維持集約を図っている。それらを基幹交通（鉄道、基幹バス等）でネットワークすることにより、来るべき少子高齢社会においても、市民が安全・安心に自立した生活を送ることができる都市構造への誘導を図るとしている。



【土地区画整理事業について】

豊田市は、都市計画マスタープランで拠点地域核や居住誘導拠点に位置付けた地区において土地区画整理事業を進めており、昭和31年度の挙母駅前地区から現在までに26地区を完了し、現在6地区で事業実施中である。現在施行している6地区の土地区画整理事業概要を以下に示す。

地区名	施行者	施工面積	事業費	施工期間	進捗状況 (H27年度末)
土橋土地区画整理事業	豊田市	約 38.2ha	約 361億円	H11～H33	約 75%
寺部土地区画整理事業	豊田市	約 20.9ha	約 158億円	H19～H34	約 38%
花園土地区画整理事業	豊田市	約 22.5ha	約 189億円	H22～H36	約 12%
浄水特定土地区画整理事業	組合	約 155.8ha	約 302億円	H 5～H29	約 87%
平戸橋土地区画整理事業	組合	約 3.2ha	約 24億円	H25～H35	約 8.8%
四郷駅周辺土地区画整理事業	組合	約 26.0ha	約 69億円	H26～H38	約 6.5%

【土壌汚染の措置に関する要綱の概要】

豊田市では、施工中の土地区画整理事業区域内に有害物質使用特定施設が存在し、施行者としての土壌汚染物質への対応が迫られている。本来、履歴調査により土壌汚染状況の確認が必要となった土地に対して、土壌汚染対策法に基づき土地の所有者等が措置（処理）を実施することとなるが、土地区画整理事業において、土壌汚染対策法に基づき土地所有者に措置を依頼することは事業の遅延が想定され、また施設の廃業移転等の要因は当該事業にあることから、土地区画整理施行者が主体となって措置を行うことが事業の円滑な推進につながると考え、土壌汚染物質の措置に係る施工主体及び施行者と土地所有者の費用の負担区分や負担方法等について別途要綱を作成することとした。

要綱における主な内容を以下に示す。

①対象となる土壌汚染物質

- ・土壌汚染対策法第2条第1項に基づく政令で定める特定有害物質（鉛、砒素など25項目）

②調査方法及び調査者

- ・履歴及び概況調査方法については、土壤汚染対策法に基づき土地区画整理施行者が実施する。
- ・土壤汚染対策法では、調査は土地の所有者等が実施することとしているが、移転等の要因は土地区画整理事業にあること等から、土地区画整理施行者が調査及び費用負担することとした。

③土壤汚染物質の措置（処理）の方法

- ・改正土壤汚染対策法のポイントとして、「規制対象区域の分類等による講ずべき措置の内容の明確化」を挙げており、健康被害のおそれがある要措置区域とおそれのない形質変更時要届出区域に指定することとしている。
- ・豊田市全域に要措置区域はなく、形質変更時要届出区域に指定されている土地があり、形質変更時要届出区域への対応が求められる。形質変更時要届出区域は、健康被害の恐れがないことから直ちに汚染の除去等の措置を講ずる必要はなく、土地の所有者等に対しは、土壤汚染対策法に定めのある措置を求めることとなる。
- ・しかし、土地区画整理事業は、良好な宅地の供給を目的としていることから、第3者へ渡る仮換地については掘削除去を基本とした。

<改正土壤汚染対策法>

土壤汚染対策法は、土地の土壤汚染を見つけるための調査や、汚染が見つかった後、その汚染による健康被害が生じないよう対象地の適切な管理の仕方について平成14年度に定められた法律であるが、活用する中でいくつかの課題が明らかとなり、平成22年4月に「土壤汚染の状況の把握に関する措置及びその汚染による人の健康被害の防止に関する措置を定めること等により、土壤汚染対策の実施を図りもって国民の健康を保護する。」を目的に改正された。

◇改正ポイント

- ・土壤汚染状況の把握のための制度の拡充
- ・規制対象区域の分類等による講ずべき措置の内容の明確化
- ・搬出土壌の適正処理の確保
- ・指定調査機関の信頼性の向上

④土壤汚染物質の除去の範囲

- ・土壤汚染調査結果に基づき、土壤汚染対策法で定められた範囲において措置を行う。

⑤土壤汚染物質の措置（処理）の施工主体

- ・土地区画整理事業における不要な事業期間の延伸は、地権者への影響や事業費増大につながる。土壤汚染物質の措置を土地の所有者等へ預けた場合は、施工業者の決定、費用の捻出等着手までに期間を要することとなり、事業への影響が懸念されるため、土地区画整理施行者が行うこととした。
- ・ただし、仮換地により従前の土地と同じ土地を取得した場合には、仮換地後の土地における土壤汚染の措置は土地所有者が行うこととしている。

⑥土壤汚染措置に伴う費用負担区分

- ・土壤汚染措置に伴う費用負担区分については、下表及び次ページの平面イメージのように考える。

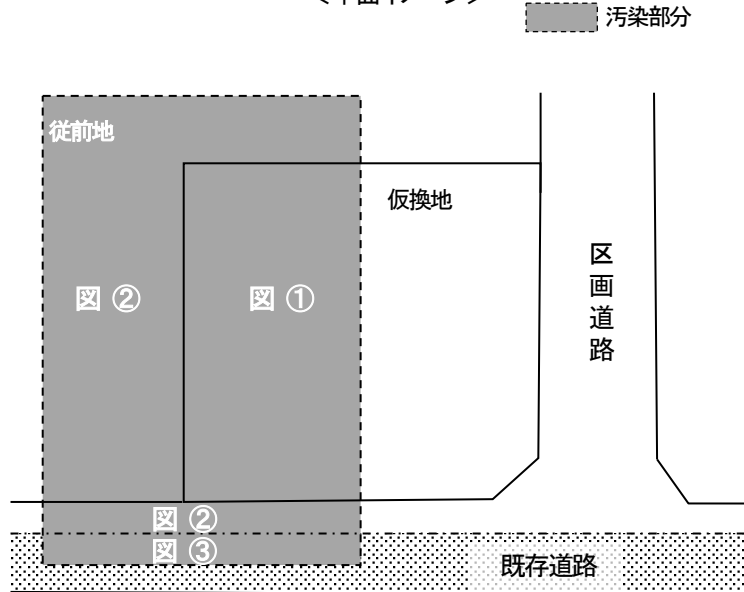
	土地区画整理事業が要因となり事務所等を廃止	・事務所等の継続 ・同業種の建て替え
仮換地と重なる部分 (図①)	土地所有者負担	除去の必要無し (廃業の際に土地所有者が負担)
仮換地と重ならない部分 (図②)	応分負担	

【その他】

・公共施設内民地 (図③) ・土地所有者不在 ・汚染原因不明	施行者負担	施行者負担
--------------------------------------	-------	-------

※応分負担とは、土地所有者の負担は、法で定める措置方法による最も経済的な費用とし、施行者は、掘削除去に係る費用と土地所有者が負担する費用との差額を負担するものとする。

<平面イメージ>



⑦土地所有者の費用の負担方法

- ・土地区画整理事業における照応の原則から、事業区域内の各土地については、それぞれの評価等に対応した換地を取得することとしている。しかし、当初把握されていなかった評価に影響する土壤汚染等の事由が発見された場合においては、仮換地指定変更等の手続きにより、これらの事由を反映した評価に基づく換地を行うことが原則と考える。
- ・本要綱ではこの考え方にに基づき、金銭による負担ではなく、従前地の土地評価の見直しを行い、措置（処理）費用負担額に相当する地積を算出し、これを換地処分時の清算金で負担することとしている（従前地の土地の評価を下げ、過渡を発生させる）。
- ・措置費用の負担額に相当する地積の上限は、汚染が判明した時点の対象従前地の権利地積までを原則とする。
- ・従前地の土地評価の見直し後は、速やかに当初の仮換地指定を取消し、処理費用の負担額を反映した仮換地を再指定する。

⑧土地所有者の確認

- ・土壤汚染の調査状況及び調査結果等については、文書にて立ち合い確認及び情報提供を行い、土地所有者の確認を行うこととしている。
 - ・第1回 調査場所、調査範囲、調査方法の確認。
 - ・第2回 土壤汚染の有無に関する情報提供。
 - ・第3回 土地所有者が負担する措置費用に対する措置方法
施工主体及び対象地で行われる措置方法
施行者と土地所有者が負担する費用及び負担方法

また、文書送付後の内容に対する意見等については、問い合わせ期間として2週間を設けており、作業の中止及び立ち会い拒否については、合意が前提であるものの、事業の停滞を避けるため土地区画整理法第80条の「仮換地指定後又は使用収益開始後は、施行者又はその命じた者若しくは委任した者は、その宅地の所有者及び占有者の同意を得ることなく、土地区画整理事業の工事を行うことができる。」に基づき、問合せ期間後に作業を行うこととした。

【今後の課題】

- ・本要綱は、平成28年7月に施行されたものであり、現在この要綱に基づいた施行事例はなく、発生事例に対して本要綱の妥当性を検証する必要がある。
- ・計画中の区画整理事業に対して、計画段階からの対応を踏まえた要綱の作成が必要と考える。

<参考> 土壤汚染物質が判明した場合の流れ

