

標題 産業系区画整理事業の事業推進に向けた特徴ある取組みについて

氏名(所属) 日本都市技術株式会社 東日本支社 神奈川支店 石津謙

1. はじめに

首都圏中央連絡自動車道や新東名高速道周辺では、IC 開通を契機に交通利便性を活かし「産業系土地利用」への転換を図るべく土地区画整理事業が各地で進められている。

このような産業系区画整理事業においては、地権者のニーズに応えることが事業推進の鍵となる一方、事業成立には、誘致する企業のニーズに応えた土地利用の柔軟性や開業時期を見据えたスピード感等が求められるため、デベロッパー、建設会社及びコンサルタントが事業協力者として土地区画整理組合を支援する業務代行方式が多く採用されている。

そこで、産業系区画整理事業において、事業協力者がパートナーとなって、事業推進過程における不測の事態に対し、事業特性に応じた対策を講じた取組みについて紹介する。

2. 業務代行方式の取組み

業務代行方式を採用した3地区の産業系区画整理事業の取組み体制と、事業推進過程で生じたリスク、対策、効果等について、下記に紹介する。

(1) A地区

①地区の概要

首都圏中央連絡自動車道のICから約1 kmに位置し、整理前の土地利用の状況は、約8割が農地で、その他は、住宅、商業、工場、倉庫、駐車場、資材置き場等に利用されており、地区周辺では、工場等が立地している。

工業・流通系の誘導と住環境の形成を図るため地区計画により、工場、流通施設、事務所等を誘導する地区、低層の住宅を誘導する地区等が設定されている。

②業務代行の体制

【デベロッパーの役割】

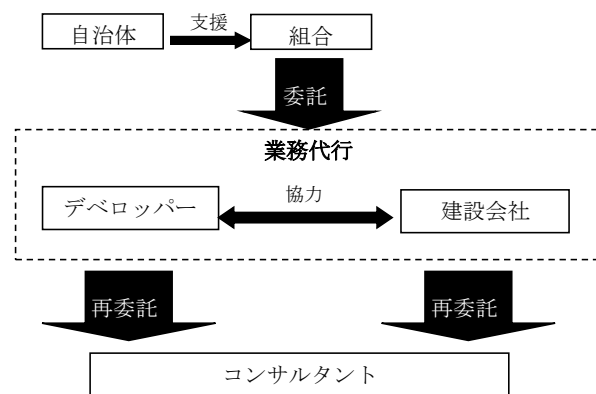
- ・組合事務局、地権者、自治体交渉等の組合運営全般
- ・保留地取得

【建設会社の役割】

- ・工事
- ・事業計画、実施設計、測量等の調査設計全般

【コンサルタントの役割】

- ・総会、理事会等の組合運営支援
- ・調査設計全般の支援



③特徴

デベロッパーと建設会社が、各得意分野の業務代行者となり事業を遂行し、コンサルタントは、各業務代行者の協力者として、組合運営及び調査設計全般の支援を行っている。

事業者間協議、市調整会議、理事会の順で会議を行うことで、事業者、市、組合が共通認識を持ち、協働して各事業協力者が得意とする分野を遂行しているため、スピード感をもった対応が可能となっている。また、設計施工を建設会社が一括して行うことで、設計段階から施工方法を設計に反映させることで、事業のスピード化、業務の効率化の一翼を担っている。一方、関係する主体が多いため、計画変更などの意思決定に時間や手間がかかる点には留意が必要となる。

本事業におけるコンサルタントの役割は、デベロッパー協力者として、総会、理事会の支援、建設会社の協力

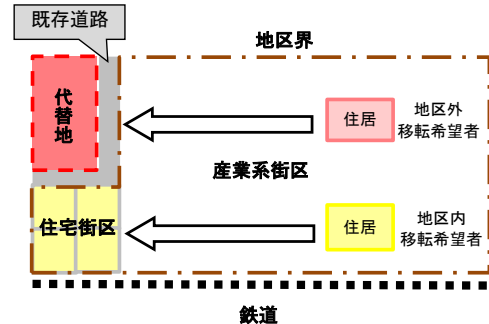
者として、事業計画、実施設計、換地設計、測量等の調査設計全般の支援及び自治体及び事業に係わる関係機関との調整を行っており、事業のコーディネートを行っている。

④リスクの発生（住宅街区への移転に難色）

本事業においては、産業系土地利用の大街区を設ける特性上、住宅街区を鉄道沿線に設け、事業地内の住宅所有者を移転させる計画となっている。ところが、事業認可前に住宅所有者に意向調査を実施したところ、一部の居住者から電車の騒音への心配や換地による減歩を嫌う意見があり、これらの懸念事項を解消しなければ、事業に対する同意に影響を生じることとなった。

⑤対策

業務代行者であるデベロッパーが、鉄道沿線から離れた、区画整理区域の隣接地に一団の代替地を確保し土地区画整理事業とは別の事業として開発行為を行い、地区外移転希望者に対し宅地分譲を行った。一団の開発とすることで従前のコミュニティも保つことが可能となった。



⑥効果

土地区画整理事業と同時に、事業地内の住宅所有者移転先の受け皿として開発行為を行ったことで、合意形成を図ることができた。また、別事業とすることで土地区画整理事業の工事着手前に代替地の整備が完了できたため、建物移転のタイミングを早めることができ、事業工程の短縮に繋げることができた。

(2) B地区

①地区の概要

新東名高速道路のICから約2.5kmに位置し、整理前の土地利用の状況は、約7割が農地で、その他は、事務所等に利用されており、地区周辺では、工業団地が立地している。

産業系の土地利用の誘導を図るため地区計画により、住宅等は建築してはならない等の設定がされている。

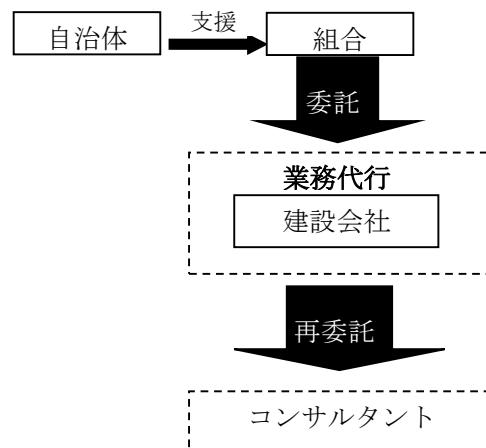
②業務代行の体制

【建設会社の役割】

- ・ 組合事務局、地権者、自治体交渉等の組合運営全般
- ・ 工事
- ・ 事業計画、実施設計、測量等の調査設計全般
- ・ 保留地処分先の斡旋

【コンサルタントの役割】

- ・ 総会、理事会等の組合運営支援
- ・ 調査設計全般の支援



③特徴

建設会社が、一括して業務代行を行い、コンサルタントは業務代行者の協力者として、組合運営及び調査設計全般の支援を行っている。

事業協力者間の調整がなく、情報、事業工程等の一元管理が図れることにより事業コントロールが容易になると共に、事業の推進過程において生じる課題等に対し、事業全体を見据えた対策について迅速に対応することができる。そのため、事業の方向性が明確であり、機動的な事業実施が求められる場合などに有効な方式である。

本事業におけるコンサルタントの役割は、業務代行者の協力者となって、総会、理事会の支援、事業計画、実

施設設計、換地設計、測量等の調査設計全般の支援及び自治体及び事業に係わる関係機関との調整を行っていると共に、地区外の土地区画整理関連事業の調査設計等にも携わっており、関連事業を含めたコーディネートを行っている。

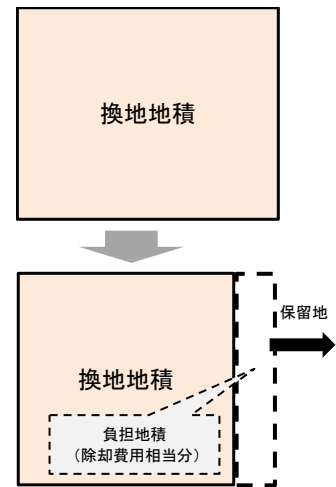
④リスクの発生（地中障害物除去）

工事着手にあたり、一部の民地からコンクリート殻等の地中障害物があることが確認されたため、整地工事を行うには、早急に地中障害物を除去する必要性が生じた。地中障害物の処分は土地所有者の負担において行うことが原則であるが、金額が大きいため調整が難航し、企業への保留地処分等のスケジュールに影響が出ることが懸念された。

⑤対策

全地権者に対して、所有する土地の中に地中障害物等が埋まっているかの有無について確認を行い、確認できた土地及び過去に盛土したと思われる土地に対し、トレンチを数本、帯状に掘削し試掘調査を行い位置と全体量を把握して、各地権者の地中障害物除去費用の金額算定を行った。

地権者の負担を軽減するため、地中障害物があった地権者は、金銭負担に代えて除去費用相当分に応じた減歩を行い、その負担地積分を保留地として処分することで地中障害物除去費用に充てることとした。



⑥効果

施工と組合運営が一体であるという事業特性が有効に働き、早期に地中障害物除去工事を組合で実施することができたため、地中障害物対象地の盛土工事ができない等の工事遂行における支障を払拭することができた。

対象地権者の金銭による清算がないことで負担の軽減を図ることができ、対象地権者の理解が得られ、また、他の地権者に対しても、負担が発生しないことで組合事業として処分することの理解が得られた。負担地積分の保留地と他の保留地を一体化し、誘致企業に処分することで処分費用の捻出の確実性が担保された。

(3) C地区

①地区の概要

首都圏中央連絡自動車道のICから約0.5kmに位置し、整理前の土地利用の状況は、約6割が農地で、その他は、住宅、商業・業務、工場、駐車場等に利用されている。

産業系土地利用への誘導と住宅、農地の非産業系土地利用の誘導を図る地区が、地区計画で設定されている。

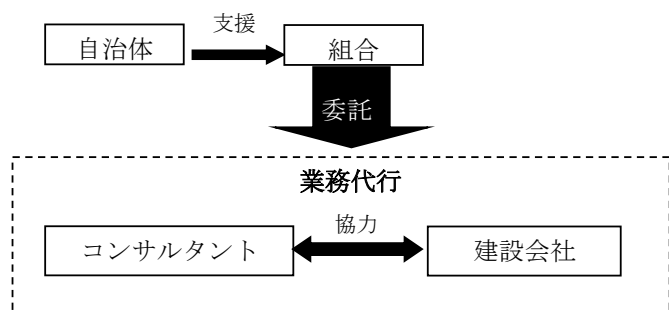
②業務代行の体制

【コンサルタントの役割】

- ・ 組合事務局、地権者、自治体交渉等の組合運営全般
- ・ 事業計画、実施設計、測量等の調査設計全般

【建設会社の役割】

- ・ 工事
- ・ 保留地処分先の斡旋



③特徴

コンサルタントが、組合運営、調査設計等の業務代行を行い、建設会社が工事等の業務代行を行っている。

組合と自治体及びその他の関係機関と直接交渉することで、区画整理の専門知識を生かしたトータルコーディネーターが可能であり、また、専門の組合事務局員を組合に派遣することで、地権者の意向が直接伝わり迅速な対応が可能となる。一方で、コンサルタント主導のため、資金調達等で事業者間の調整に時間がかかる点には留意が必要である。

コンサルタント、建設会社及び市の区画整理担当課で事業者会議を行い、共通認識を持って業務遂行することで業務のスリム化が図られている。

④リスクの発生（公共施設工事費等の増大）

事業着手後、公共施設管理者の方針変更により、下水道や調整池など公共施設整備の見直しに伴い、想定外の工事費の増大が生じた。事業を円滑に推進するためにも、工事のスリム化が必要となった。

⑤対策

公共施設管理者の施設整備水準に合わせて設計の見直しを行ったが、資金計画の精査を行ったところ、工事費が増大し、事業費抑制が必要となった。市の区画整理担当課の理解と協力を得た後に、公共施設管理者、区画整理担当課、組合、コンサルタントで再協議の場を設け、各々が意見を出し合い「組合が望む施設整備水準」と「公共施設管理者が望む整備水準」のすり合わせを行って、工事費が抑制できるように再度整備水準の構築を図った。再協議に臨むにあたっては、事業者間で当初計画と設計変更を行った場合の費用比較などの検討を実施した。

また、本地区は残土処分を計画していたが、工事工程の再構築を行い、残土処分ではなく場内処理ができるように造成計画の見直しによる工事費の抑制を図った。

⑥効果

組合として設計上問題がないことを確認するとともに、将来管理することになる公共施設管理者の理解を得ることで、身の丈にあった整備水準で施工が可能となった。

また、造成計画についても、誘致企業からの理解が得られ、工事費の削減に繋げることができた。

3. まとめ

事業協力者（デベロッパー、建設会社、コンサルタント）がパートナーとなって行う業務代行方式による土地区画整理事業は、民間事業者の資金や技術力を最大限に活用し事業を推進することができる。

一方、産業系区画整理事業は、地権者の現在の土地利用を大きく変革するものであり、事業後も土地を継続して持ち続ける者、売却する者、貸地する者等があり、各々の地権者の意向が異なることから、事業後の地権者の生活再建を踏まえた地権者ニーズに応えると共に、事業着手前から地権者に対して事業の主旨を理解してもらうことが重要になる。今回の地権者の合意形成に向けた対策として、事業協力者による地区内住宅地の受け皿としての、地区外の宅地開発は民間事業者の活力を最大限に生かした手法であり、地権者の合意形成を図るための有力な手法の1つであると考えられる。

また、民間事業者のリスク軽減を図るため、不測の事態に備え、事業計画策定段階における予備費等の確保、事業推進過程におけるリスクヘッジと迅速な対応を行い事業運営することが肝要であると考えられる。