

社会経済情勢を踏まえた土地区画整理事業の事業化について

目的

近年、社会経済情勢の変化により、土地区画整理事業を取り巻く環境は非常に厳しくなっていますが、都市基盤が脆弱な市街地においては、依然として土地区画整理事業の必要性は高く、優れた市街地整備手法として活用しなければならないニーズもあります。しかし、下記の理由により事業化が困難な場合もあります。

【地権者の合意形成不足】

土地区画整理事業の事業化で最も大切な事は、地権者の合意形成です。しかし、減歩や清算金、移転補償費等の諸条件が明確でない状況で、行政と地権者の話し合いが進まない場合があります。

【行政の財源不足】

昨今、少子高齢社会の到来により、都市基盤整備に活用できる財源は限られており、従来のような施行面積が大規模な土地区画整理事業の事業化が困難な場合があります。

そこで、本件は、適切な市街地整備の実現を目指し、計画途中で中断している土地区画整理事業の事業化に向けた新たな計画策定をご提案させて頂くことを目的としています。

内容

社会経済情勢を踏まえた土地区画整理事業の事業化について、以下を検討することが考えられます。

- 実現方策の再検討
 - ・ 地区の問題点や課題を再検討し、必要に応じて中抜きを含めた施行区域の再検討を行います。
 - ・ 事業区域内での優先順位を明確にし、必要に応じて段階的施行などの実現方策を検討します。
 - ・ 単独買収事業や地区計画などとのベストミックスにより、最も効率的な実現方策を検討します。
- 事業フレームの再検討
 - ・ 既存計画の枠に拘る事無く、新たな財源確保の検討を行います。
 - ・ 事業財源である保留地処分金の確保について、具体的な売却手法も含めた検討を行います。
 - ・ 収支バランスを分析することにより、最も効率的な事業フレームの検討を行います。
- 事業化に向けた整備プログラムの立案と実施
 - ・ 事業フレームの再検討や、実現方策の再検討の結果を踏まえ、整備プログラムを策定します。
 - ・ コンサルタントとして、整備プログラムに対する**地権者の合意形成支援**を行います。

技術ポイント

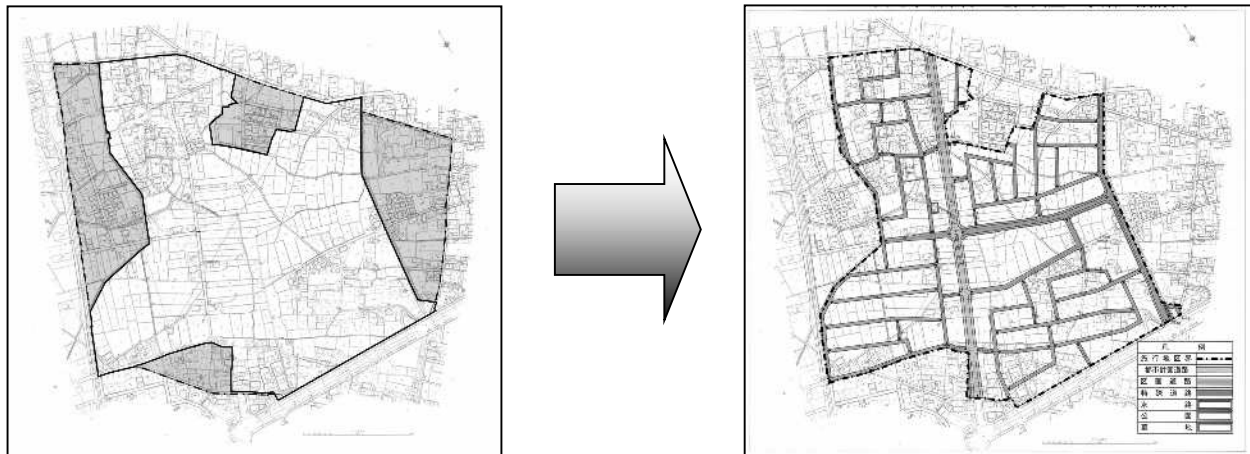
(1) 実現方策の再検討

地区の問題点や課題を客観的に再検討することにより、必要最小限の実現化方策を再検討します。

例えば、現計画では、施行区域内に含めて整備する予定のミニ開発エリアは、土地区画整理事業で整備しても大きな変化が無ければ、一定の定量指標を設定することにより、正当事由による地区除外（中抜きを含む）の検討を行います。

施行地区面積が10haを越える中規模以上の土地区画整理事業においては、必ずしも一地区としての事業化に拘ることなく、地区の問題点や課題の解決度合いなどによる優先順位を明確にした上で、段階的施行などの検討を行います。

実現方策再検討の例（西尾平坂東部土地区画整理事業 出典：区画整理 2006 年 7 月号）



(2) 事業フレームの再検討

過去の実績やまちづくり交付金の活用事例などを踏まえ、新たな財源確保の検討を行うことにより、行政負担の総括的な軽減を行います。例えば、既存計画では土地区画整理事業による施行を予定していた工種を他事業化することにより、土地区画整理事業による負担を軽減した上で、他事業化した場合に必要な事業費を検討し、トータルコストの縮減を図ります。

また、保留地については、具体的な売却手法を検討することにより、最も有利な条件による保留地処分金の確保により、事業収支の抜本的な改善を検討します。

(3) 事業化に向けた整備プログラムの立案と実施

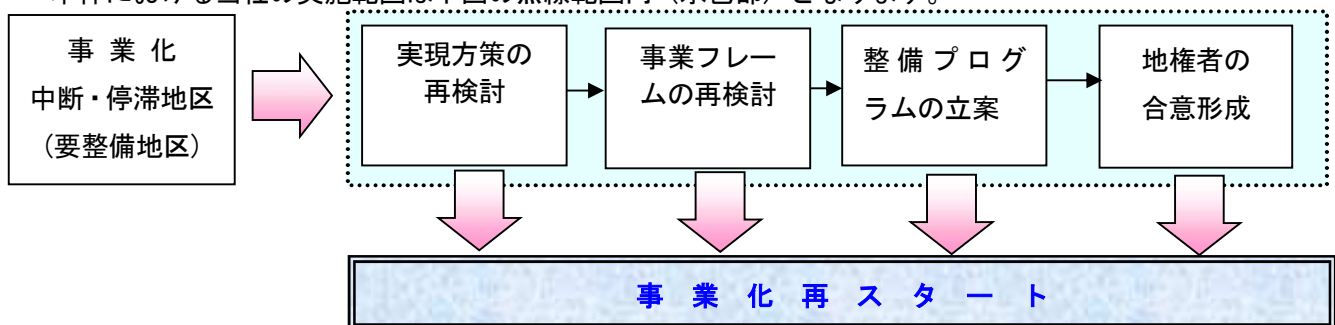
事業化に向けた整備プログラムの立案に際しては、誰が、いつ、どのようになどの役割分担を明確にした上で、いつまでに事業化するかを明記した整備スケジュールを立案します。

整備プログラムに対する地権者の合意形成に際しては、単に整備プログラムを説明するだけでなく、地権者が不安や不満に思っている事に対する問題解決も合わせて行います。

例えば、減歩や清算金、移転補償費等の具体数値についても、地区の実状や近隣事例を踏まえたモデルケースを作成し説明することにより、事業化に向けた地権者の機運を高め、事業化への再スタートを円滑に行います。

事業の流れ〔当社の実施範囲〕

本件における当社の実施範囲は下図の点線範囲内（水色部）となります。



当社実績

- H19 「春日井西部第一土地区画整理事業区域見直し調査業務委託」
- H23 「事業区域変更業務委託」（大府市横根平子地区）
- H26 「知立駅南整備検討委託業務」

玉野総合コンサルタント株式会社

お問い合わせ先： 事業企画部 (TEL. 052-979-3960 / FAX. 052-979-3970)