

IV-25 組合方式による区画整理事業について

三井共同建設コンサルタント	正	前	田	慶之助
東海大学工学部	正	青	木	康男
三井共同建設コンサルタント	正	〇	広	川宗生
〃	正	岡	田	和憲

1 はじめに

土地区画整理事業は都市計画の具体的実施手段として、道路、公園、広場等の公共施設の整備や宅地の利用増進により市街地を整備し、地域社会の都市機能の確立をはかるとともに地域住民の経済的安定をはかるとを目的として、今日各地において盛んに行なわれております。区画整理事業は、主として官公庁が主体となり、都市再開手段として行なわれている「都市改造型」の区画整理事業と、地主が区画整理組合を結成して地域開発の手段として行なわれている「宅地造成型」の区画整理事業に分けることができます。

一般的に土地区画整理事業といわれている組合方式による区画整理事業は、地主がみずから、農村社会に押しよせる都市化の波を積極的に受止め、農地所有者の経済的安定をはかるとともに、あわせて都市機能の整備をはかるとを目的としたものでありますが、現在各地で行なわれている区画整理事業をみますと必ずしも満足した結果ばかりを得ておらず、多くの問題を含んでいるように思われます。

本報告は、私共が開発指導を行なった千葉県君津町坂田地区の実施例をもとに、組合方式による区画整理事業についての考察を述べたものであります。

2 組合方式による区画整理事業の現状

都市近郊あるいは大都市圏の近郊において区画整理事業を行なった場合、立地条件が非常に良いために区画整理が終ると持分に応じて分割してしまい、バラバラに木賃住宅を建てたり、スプロール的な切り売りが行なわれたり、あるいは地価のいっそうの値上りを待って抱えこんだりして地域開発が進まなくなった例があげられております。また大規模な地域開発を行なう場合においても、ディベロッパー等の民間業者にたよれば地域開発による利益が地域住民に還元されることなく、一部資本の利益のみに終わっているような事例も起きている傾向にあります。一方、ある程度遠郊地であれば土地の面では理想的な地域社会の建設が可能な条件におかれるところも多いが、そこでは逆に公共施設、公共投資が十分でないとか、鉄道、道路などの建設を必要とするとか、住宅を建てても家賃において不利な条件におかれやすいとか、長期的な需要予測が難しいとかいったような問題があり、その立地条件が悪く、造成工事はしたものの、結局は土地の切り売りをするとか、木賃住宅を建てるとかということになり、スプロール化の道をたどるという事例が

生じております。さらに、遠郊地であるが大型産業の進出によって比較的立地条件の良い所においても、地域住民が一齐に土地区画整理組合を結成し、相互の関連もなく宅地造成を開始したことによって宅地が過剰となり、需要の見とおしがつかないなどの事例も生じております。これは地域住民が、自分達の手で自分達の土地を守り地域社会と住みよい環境の市街地を作り上げるという意識不足と、区画整理事業を行えば土地が高く売れるというような地主の誤った考えによるとともに、地域開発の手段である宅地造成完了後の具体的な開発計画と開発方式、および土地利用計画をもたないことによるものが少なからずあるように思われます。

上記に述べてきたような、現状における一般的な問題点を考慮して坂田地区の土地区画整理事業において検討した開発計画と開発方式をもとに、区画整理事業における開発計画と開発方式のあり方について次に考察を述べるものであります。

3. 千葉県君津町坂田地区で行なった実施例

3.1 君津町坂田地区の概要

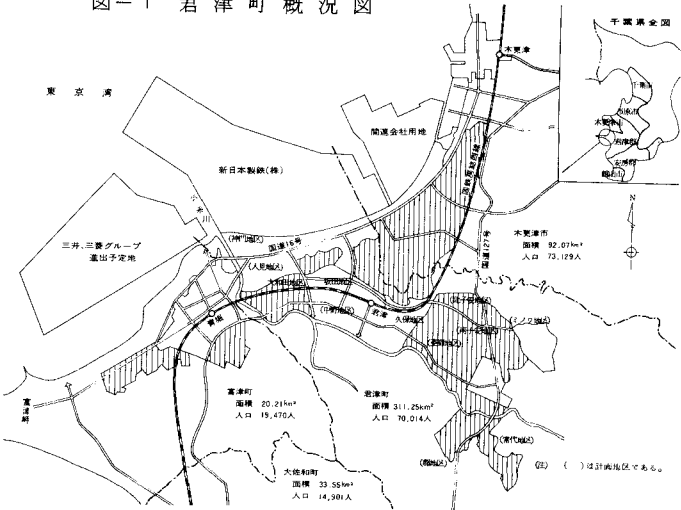
昭和45年に周辺町村と合併して日本一大きな町となった君津町は、千葉県の南西部に位置し木更津市、富津町に囲まれた従来から農漁業を主体とした才1次産業中心の町であり（才1次産業就業者は約70％）商業は木更津市に依存していました。しかし昭和38年、京葉工業地帯の発展に伴って君津町地先に新日鉄堺が進出し、富津町地先への三井、三菱グループによる進出計画、東京湾横断堤計画（川崎～木更津）、東京湾横断橋計画（横須賀～富津）等を契期として君津町では商工観光都市を目標とした地域開発計画を進めており、町内各地において組合方式による土地区画整理事業が施行されている状況であります。君津町の概況図を示すと図-1のようであります。

今回、私共が開発指導を行なった君津町坂田地区（約20万坪）は

- 1) 君津町の中心部に位置し、新日鉄堺および関連会社とその社宅を結ぶ線上にある。
- 2) 国道16号と房総西線に囲まれ、新君津橋上駅に隣接する。

というきわめて立地条件の良い所であり、昭和48年の新君津橋上駅完成以降には交通、経済の面において将来君津町の中心地となる要素を十分にもっている地区であります。

図-1 君津町概況図



3.2 開発計画

君津町坂田地区の開発指導を行なうにあたって、開発計画は「現況評価のための調査」「目標設定のための調査」を行ない、土地利用計画および施設計画を立案した。その結果、坂田地区の開発は商業区域（約4万坪）と住宅区域（約15万坪）の2ブロックに分けて考えるものとした。目標設定のための主な要因は次のようであります。

- 1) 開発計画の目標年度は昭和60年度とする。
- 2) 開発目標年度における君津町全域の人口は13～15万人であると推定される。なお、君津町における昭和38年までの人口は約1万3千人前後であったが、新日鉄鋼の進出により昭和45年には約4万2千人に増加している。（君津町は昭和45年9月に周辺町村と合併し人口約7万人を数えている。）
- 3) 開発目標年度におけるオ2次産業就業者は約56%、オ3次産業就業者は約40%と推定した。
- 4) 商業区域の設定と規模の決定にあたっては、下記のような木更津市商業地区の問題点を考え、
 - (i) 商店街が前近代的な形態である。
 - (ii) 市街地周辺に駐車場がなく、モータリゼーションの動向に対応できない。また、東京湾計画による道路、鉄道等の整備により君津地域における重要流通拠点となること等を考慮して決定した。
- 5) 住宅区域の開発は臨海部における進出企業の動向により需要予測をたてた。

このように、土地区画整理事業においても地域開発計画と同様に周辺の状況と、将来の動向を十分に把握した開発計画を作成すべきであると思われます。

3.3 開発方式

地域社会の開発において最も重要なものはその開発方式であり開発計画をたてただけでは十分であるとはいえないでしょう。開発方式は、周辺の状況や組合員である地主の考え方によって異なってくるものでありますが、大きく分類すると、

- 1) 一括方式（共同管理方式、信託方式）

個人による土地利用をできるだけ押え、開発地域を地域住民の共同管理地として開発を進めていく方式

- 2) 一部共有地方式（核開発方式）

個人の土地利用は規制しないが、開発の核となる施設のための用地を共有地として供出し、その利用、運営は組合員全員加入による開発組織（開発会社また開発組合）ものとする。

の2つを上げることができると思います。しかし(1)の方式は多数の中小規模地主が組合員である

土地区画整理組合の場合には多くの問題が生じやすく、適用するのが困難な方式であります。坂田地区の開発指導にあたっては開発方式として2)の核開発方式をもちいることにしました。

上記のような判断にもとづいた開発方式の基本方針は次に示すようであります。

- 1) 土地区画整理組合員は公共用地減歩（道路、公園等の公共施設のための用地供出）の他に公益施設用地（病院用地、駐車場用地）、核開発施設用地（店舗、レジャーセンター用地）として個人の持分から5%程度供出し、共有地とする。
- 2) 共有地の積極的利用のために、組合員全員加入による開発会社を結成した。

この開発方式は個人の土地利用を規制しないこと、公共施設の他に個人の持分のわずか5%程度の供出により土地の付加価値を上げることができ、個人による高度な土地利用が可能であることなどより比較的容易に地主に理解してもらうことができました。また地域開発の面からみても都市として持たなければならない公共施設用地の確保ができること、開発推進の核となる施設用地が確保でき開発が比較的順調に進められること等といったことより効果のある、実状によく適応した開発方式であると思われます。一方、開発推進のために結成された開発組織は地主を代表するものであり、一本化された対外的な窓口としての役割を同時に果たすものであります。この核開発方式により、坂田地区においてはすでにボーリング場の進出も約束されようとしておりますし、店舗の進出もそう遠いものではないといった状況となっております。

4. 考察

千葉県君津町坂田地区で開発指導を行なった実施例をもとに組合方式による区画整理事業についての考察をまとめると次の通りであります。

- 1) 土地区画整理事業においては、地主の地域開発に対する認識と熱意が重要なポイントとなる。すなわち、地主が地域開発により自分達の経済的安定をはかり、環境の整備を行なうという認識のもとに開発を進めなければ、現在たみにみられるように地域開発の手段であるべき区画整理事業が目的となる可能性が大きく、地域社会の建設はおろか自分達の生活基盤をも失なうことになるであろう。
- 2) 土地区画整理事業においては周囲の状況と、将来の動向を十分に把握した開発計画を作成するとともに、地域の実状によく適応した開発方式が絶対に必要である。
- 3) 組合方式による区画整理事業の開発方式としては核開発方式が適当であると思われる。すなわち、区画整理事業による地域開発において、地主の利益を守りかつ、整然と開発を進めるためには周囲の状況をよく考慮して作成した土地利用計画に従って、開発の核となる施設の用地を共有地とし、組合員全員加入による開発組織（開発会社または開発組合）により開発を進めていく方式が最適であると思われます。