

# 「市街化調整区域における大規模開発の一事例」

## CASE STUDY OF LARGE SCALE DEVELOPMENT IN THE URBANIZATION CONTROL AREA

大成建設(株) 佐野 吉保

○渡辺俊一郎

青地 修二

古西 正明

毛木 勇二

BY Yoshiyasu Sano, Shunichiro Watanabe,  
Shuuji Aochi, Masaaki Furunishi,  
and Yuuji Mogi

大成建設が脱請負の一環として、住宅事業部を発足させたのは昭和44年のことである。それ以来自社開発事業として新たな「街づくり」と安価にして良質な住宅の供給を目指して集合住宅・戸建て等の住宅の供給を行ってきた。ゼネコンとして的大成建設は、工事は得手分野であるが、不動産事業は全くの素人と云っても過言ではなかった。

現在においても、適正価格で良質な住宅の需要は根強いものがあり、社会的なニーズに応える意味でゼネコンとしての総合力を大いに発揮できる場であると考えている。

本文では、永年当社が取組んできた市街化調整区域においての大学・研究施設と住宅の大規模複合開発事業の一事例を取り上げ、用地買収から開発許認可・工事・街づくりコンセプトに至るプロセス・体験的事例を通じて重要なポイントや問題点を整理し報告する。

【キーワード】民間開発事業・社会的ニーズ・用地買収・開発許認可・街づくりコンセプト

### 1. はじめに

昨今、受注産業といわれる建設業においても、社会的なニーズに応える意味で様々なビジネスチャンス을捕えて、自らが出資者又は事業主となって新規事業の展開を図っているのが現状である。

殊に住宅産業の動向は、景気回復の指標の一つに挙げられ、産業界に占める割合は大きいものがある。又住宅そのものも量的な充足から質的な面への移行、つまり「ゆとり」「個性」「豊かさ」「自然との共生」などを実感できる良質で、しかも適正価格の住宅を指向する傾向がより強まってきており、消費者の選球眼もより厳しい時代となっている。しかし、

限られた狭い国土のなかでの土地の効率的利用の難しさ、社会的基盤整備の立ち遅れ、東京への一極集中の問題等々により、社会的なニーズを実現するためのハードルはむしろ高まっているのではないだろうか？

このような現状のなかで、自社事業として東京近郊に線引き前に用地の取得を行い、市街化調整区域に指定され様々な経緯を踏えて、開発にこぎつけた事例を報告する。

大成建設は、自らが開発事業者としての歴史は浅く、開発に係わる様々な法体系・行政指導の網をクリアーのうえ進めてきたことにつき、必ずしも汎用性はないかもしれないが、経験的実践を通じて「市街化調整区域における大規模自社開発の一事例」として報告する。

大成建設(株) 開発本部 事業開発部 開発室

TEL 03-5381-5156

## 2. 開発に至る経緯

### (1) 社内の体制について

大成建設が脱請負の一環として「住宅事業部」を発足させたのは昭和44年のことである。当時、一戸建の住宅の商品開発も手掛けており、軽量気泡コンクリート製の住宅の商品化・販売を始めた時期でもある。

一方、新しい街づくりを目指す地域開発・再開発のため、全国的に大規模な用地買収を開始した。しかし住宅事業部の構成メンバーとしては、建築・土木・事務職員を各部より寄せ集めた世帯であり、特に用地の買収・許認可の申請・商品の販売等については殆んど経験者がおらず素人集団に近かった。

### (2) 土地の概要および用地買収について

開発計画地は、都心より50km圏内の内陸部に所在し、最寄駅より約5km緑に囲まれた田園地帯の中にあり、地形的には約20%の低湿地帯の水田と残りはほぼ平坦な山林で、開発総面積は66haである。

買収を開始したのは、今から25年前の昭和44年11月からである。当時は地権者総数約300名位おり、契約方法は地揚業者と一括売買契約方式とした。地揚業者の社員が一件ずつ交渉し、買収できた地主毎に一定の価格で大成建設は決済してゆく方式である。つまり地揚業者としては買収できる地主から買収し、交渉が難行する地主又は価格条件が大成建設と地揚業者とで取り決めてある金額を上回る地主については、そのまま放置するといった悪循環に陥ってしまった。

結果的に昭和48年迄に地揚業者を3回代え買収に当たったが、現在の開発面積の約20%が未買収地として虫喰い状態で残ってしまった。

### (3) 開発に関する外部情勢等について

昭和44年6月の都市計画法の改正に伴い当計画地は昭和45年7月に市街化調整区域に指定され、さらに昭和47年度より当該県は、一切の市街化調整区域の開発を凍結するに至った。又昭和48年暮の第一次オイルショックにより社内的な事情も急変し、用地買収も中断のやむなきに至った。

昭和49年以降は、地区外の大成建設所有地と地区内の未買収地を「交換」の方法により、虫喰いを減

らす努力をすると共に、何とか開発をする為に建設省、県、市に開発させてもらう為の働きかけを続けた。又取得済み農地の管理上、大きな問題となったのは「時効」の問題である。即ち農地を買収する場合は、農地法の許可を得なければ本登記ができず、やむなく権利保全の仮登記を付していたが、許可までの間は単に債権契約であるとみなされ、10年で時効により権利が消滅するとの判例が出たことである。時効中断の措置を講ずるため、昭和53年より農地の元地主約100名に対して年1回一軒ずつ訪問し、固定資産税の支払いをすると共に開発協力の承諾を徴収した。

### (4) 開発の目標設定について

昭和57年11月、県が市街化調整区域における開発を認める通達を出した。条件としては①大学または研究施設、②大学または研究施設と住宅とのセット開発との内容である。以降、都心の大学10校余りに意向を打診したが、条件が折り合わず全て不調に終わった。

昭和62年に入り東京都にある学校法人から「四年制大学」を新設するとの意向表明があり経済条件も何とか折り合い、翌63年より正式に大学・研究施設・住宅のセットで開発を進めていくことに決定した。

## 3. セット開発

この県が一番誘致を希望しているものは、大学および研究施設である。

しかしながら、大学にしても研究施設にしても作ると思えば、何haという広大な敷地が必要であり、かつ大学や企業としてはあまり金を投下できるものではないから、市街化区域内に作ることは非常にむずかしく、従って仲々進出してくれる大学や研究施設はない。

そこで、この県が考えたのが市街化調整区域内の土地であっても、その土地の利用目的が大学または研究施設であるならば、例外措置として開発を認めるという方針が昭和57年後半に打ち出された。

大成建設としてはこの土地は既に長年持ち続けてきた土地で、やっと開発をする道が拓けたわけなので、是非この方法で開発したいと考えた。

しかしながら、行政に開発行為の事前協議のテー

ブルにのってもらうためには、〇〇大学とか〇〇会社という固有名詞が必要であり、かつ進出を決定した〇〇学校法人の理事会の議事録、〇〇会社の取締役会の議事録の提出が必要条件であった。

従って、具体的に進出してくれる大学・会社を探さなくてはならなかった。

また、土地利用として大学・研究施設のみを開発だけでは、デベロッパーとしては事業採算がなかなか成り立ちにくいし、ここを職場とする人々にとっては住宅が必要となるという配慮もあって、大学・研究施設と共に一定の面積割合の範囲内で住宅もセットとして土地利用を認めるものである。

私共の開発は、この県の方針に基づいて結果的には大学、研究施設、住宅というセット開発をすることになった。

今回の件でスケジュール的に一番苦労したのは、大学の開学時期との関係である。

一般の開発行為と異なり、この土地は市街化調整区域であり、大学が設置されることが開発行為の許可を得るための基本条件であり、大学を設置するためには文部省の審査を通らなくてはならないわけで、県に対する開発行為の申請と文部省に対する大学設置申請とが相互に関連している。

県に対する開発行為の申請は、一括なので大学分も含めてデベロッパーである大成建設が、そして文部省に対する大学設置申請は、進出をする学校法人が担当することになる。

どちらが先に進んでも、どちらかが遅れても、共に2人3脚で遅れる方に足をひっぱられて、片方の審査がある時点でストップしかねない。

文部省の大学の新增設に対する審査は、2年審査と私共は呼んでいるが、平成5年4月に開学する予定案件に対する審査は、開学の2年前である平成3年にしか審査してもらえない。平成6年以降に開学予定の案件は平成3年には審査してもらえないのである。そして、審査も大きくわけて開学2年前の3月末に行われる1次審査、7月末に行われる本審査とがある。これも決められたたった1日に限り行われる。

1次審査の審査ポイントは、

①設置する大学の概要にはじまる教育・運営計画全般の内容

②資金計画ならびにその資金があることの裏付け。

③校地予定地の土地全部について、学校法人の所有権ないし仮登記、または20年以上の借地権の登記がなされているかどうか。

の3つがある。

このうち、③については特に校地予定地内に農地が含まれている場合には、学校法人が農地に対して持っている権利はあくまでも所有権移転仮登記なので農地法に基づく所定の農地転用の手続きをすると共に、文部省に対してその手続きに関する資料を提出する必要がある。そして、担当部門間で一連の農地転用の措置が順調にはかどっているかどうか相互に調整、確認されることになる。これはとりも直さず、校地が確実に確保されるかどうかを重要視していることの証明でもある。

また、②については、学校法人の側から各種の資料を文部省に提出することで、自己資金によって大学の開設が可能であることを証明することになる。

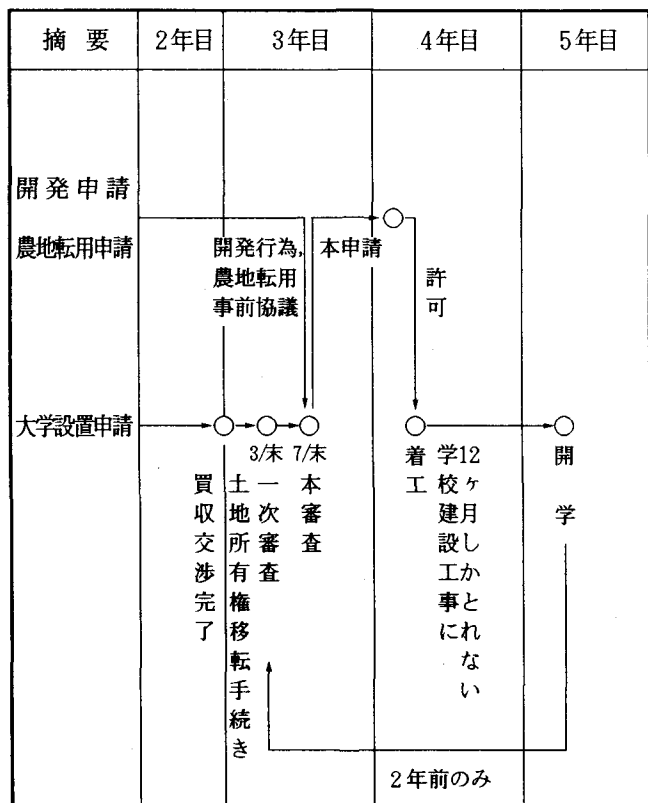
計画内容等が十分に詰めきれていない場合等審査のポイントをみだしてない場合には、1次審査で文部省が書類を受理してくれないことになり、1次審査を受理してくれた案件についてのみ本審査では、1次審査に関しての申請内容についての細かい実務レベルでの指導が中心となる。

事業主として的大成建設が、大学を作ろうとしている学校法人が文部省の審査を受けるために必要な条件作りとしてしなくてはならなかったことは、

第1番目は、3月末に行われる1次審査のための大学予定地内の土地を全てまとめることであった。残念ながら未買収地がいくつかあったので、3月中旬までに学校法人の名義にするためには、国土法審査期間、契約書作成のための時間、そして登記手続期間等が必要なために、前年末までには未買収土地について全ての地主さんと話をつけなければならなかった。1人の地主さんでも話がつかなければ、翌年3月の審査まで1年間待たなくてはならないということになり、学校さんに大変迷惑をおかけすることになるので全ての未買収地主さんとの話がまとまるまでは気が気ではなく、眠れない夜をずいぶん経験した。

第2番目の関門は、7月末開かれる本審査が開かれる日までに開発行為と農地転用の事前協議を終わ

らせておくことであった。承知のとおり行政の関係箇所は40余りあり、時間にしばられての協議にかなりイライラのしどおしだった。



図－1 セット開発の主なフロー

7月前には両事前協議は終わったが、今度は文部省の本審査がパスするまでは、県は本申請を受付けてくれない。従って8月まで開発行為と農地転用の本申請の方が待ちの形になった。

本申請の許可がおりたのが、開学丁度1年前の3月であった。遅くとも開学1ヵ月前には建物を学校側に引渡しできるように工事を完成し、完了検査を済ませる必要があり、工期1年足らずで校地の造成工事をはじめ地区外の上・下水道工事、道路工事等の土木工事と建築工事を完了させなければならないので、工事現場はそれはそれは大戦争の戦場さながらの様相であった。(図－1)

#### 4. 未買収地の買収等

##### (1) 社員による直接買収等について

開発事業における最重要課題の一つは、用地をまとめることである。

用地買収等による用地の確保が出来なければ、開発申請における行政との協議も開発許可もおりない

ことから、開発事業の成否は用地買収等、地権者対策にかかっているとと言っても過言ではない。

また用地買収等は、各種法令等に則り関係行政庁と協議する申請業務と異なり、様々な考え方の多数の地権者（その大部分が個人）の協力を得なければならず、買収期間、またこれに要する資金などを想定することは非常に難しく、用地買収等が原因で開発許可の取得が遅れるケースが非常に多いのが現状である。

この開発事業では〇〇大学の開学目標の時期が決められ、早急に用地買収等をクリアーする為に昭和63年より買収を再開したが、当時の状況は、約15年間のブランクがあり、当初買収時に協力を得られなかった困難な未買収地主が、件数にして53件、関係地権者数約900人に達していた。

そこで大成建設の買収方針として、農地の保全業務等で既に社員が地元に着目していたこと、地元の状況が把握できていたこと、未買収地主の早急な対応が求められていたこと等の観点から、当社の社員が直接地権者と折衝することにした。

##### (2) 用地買収等の手法およびその問題点について

###### a) 用地買収等の課題

用地買収等で非常に重要な課題として、買収対象地の評価があげられるが、この開発事業においては、地目による評価（山林・原野・田・畑等）、接道状況による評価（幹線道路・里道の接道状況）等に分類し各々を鑑定評価し、加えて将来宅地見込地になることを考慮し評価額を算出した。

###### b) 手法および問題点

近年、各所において種々の開発事業が行われ、それに伴い地主の要望も多岐にわたり、対応策としては単純買収以外の手法が求められるようになった。そこでこの開発事業でとった手法をまとめてみた。

###### ①単純買収

基本的な用地取得の方法であるが、地主は売価額よりも手取り額で判断することから税制改正等により妥結額が上昇傾向になり、国土法がからんでくるという問題があった。

###### ②交換売買

代替地を希望する地主に対する手法であり、実

質的には交換であるが、税務上は交換の対象とならず相互売買による契約となる。

この手法のメリットは、売買価額をリーズナブルに設定でき、地区外の大成建設所有地を代替地にあてることができたが、大成建設所有地のなかに適地が無い場合は第三者の所有地を確保しなければならず、困難を伴った。

上記の変型として、代替地を開発区域内に当てたケースもあった。これは、代替地を区域内に取得し賃貸をすることにより、安定収入を得たい地主に対する手法であるが、宅地には適しない為、この開発事業では大学用地および研究所用地内にあてはめることにした。

### ③造成協力

仕上がり宅地を希望する地主に対し、従前地から一定の減歩（公共減歩・造成工事費相当額等）を行い、仕上がり宅地を換地する手法であるが、問題点として、適正減歩率の算定と地主が希望する減歩率とに隔差が生じたことだった。

また、換地までに長期間を要する為地主が所有している土地の大成建設への移転登記が長期化することもあげられる。

### ④その他の手法

地主（複数）の所有地に合わせる形で区割りをし、必要最少限度で地形修正する方法で、地形修正にかかる土地は売買契約を締結し、造成工事費用等は地主負担とし、別途覚書を締結した。

## (3) 共有地について

### a) 概要

この共有地（筆数15筆、総面積約13,000㎡の帯状の法地で開発区域内外に散在する）は、もともと農商務省が所有し、専ら付近の耕作者が稲束を干す為に使用されていたが、明治43年から大正2年にかけて農商務省から地区へ払い下げられ地区の総有となり、地区の代表者（7名）に所有権移転登記がなされた。

大正4年に地区で協議した結果、当時の地区の全世帯主78名の共有となり、共有登記がなされたが、昭和30年に地区の消防機具の購入費を捻出する為に当時の地区の区長の斡旋により、共有者全員の合意のうえ本件土地に隣接する田の所有者に売却された。

しかしながら、売主となった共有者（78名）が多数で登記手続きが煩雑であった為、所有権移転登記手続きはとられないままとなった。

### b) 問題点およびその解決法

この問題は、昭和30年に本件土地の購入者（真の所有者）への所有権移転登記がなされていれば何ら問題にはならず、単に大成建設は真の所有者から買収することができた。しかしながら、当時の状況は未登記の上に、共有登記名義人の大部分が死亡しており、その相続関係者全員（約1年をかけた調査の結果相続人総数は約540名であった。）から真の所有者への登記手続き（相続登記手続きおよび所有権移転登記手続き）の協力を得なければならず、これは事実上不可能であった。

他の方法として、真の所有者が本件土地を購入した事実を立証し、裁判の判決に基づき真の所有者へ登記手続きをする方法も可能であったが、判決確定までには非常に時間がかかり、不確定要素が多い等の問題もあった。

そこで大成建設は、徹底的な調査・検討の結果、登記協力を得られる相続関係者からは、真の所有者へ共有持分を移転登記してもらい、それが不可能な関係者の場合は裁判による解決を図る方法をとった。

しかし、関係者は沖縄から北海道、そして刑務所に入所している者、行方不明者もあり困り果てたこともあった。

### c) 諸手続き

①登記名義人（78名）の相続関係の調査

②昭和30年の共有地の買主（真の所有者）の確定

③真の所有者との売却合意および売買契約の締結

### d) 裁判

①被告の確定

登記協力を得られる地主から真の所有者への共有持分移転登記完了後、司法書士にて再調査し被告を確定した。

②被告人（相続関係者等権利者）に対しては、便法として裁判という手法をとったことから、あくまでも登記手続きの一手段であって他意はない旨の手紙を訴状送達前に郵送し、理解と協力を得た。

### ③訴状の送達

### ④判決確定までに要する時間

非常に長時間かつ予測が困難であった。

被告（地権者）のなかには答弁書を提出し最後まで争う姿勢を崩さなかった地権者もいたが、最終的には和解で解決した。

### e) 登記

複雑な権利関係における登記方法として次のとおり実施した。

#### ①ステップ 1

原告の相続登記手続きおよび相互の共有持分移転登記手続き。

#### ②ステップ 2

登記協力を得られる地主の相続登記手続きおよび真の所有者への共有持分移転登記手続き。

#### ③ステップ 3

判決に基づく共有持分移転登記手続き。

### (4) 困難な地主について

#### a) ケース 1

##### ①概 要

この地主のケースは、買収をはじめた頃計画地内所有の一部しか協力をしてもらえず、再買収時においては当時の買収価格に対する不満等の理由からなかなか協力が得られず、合意に至っても翌日には破棄するなど交渉が大変難行した。

##### ②解決方法

交換売買および宅造協力により決着、このケースは3年以上の期間を要した。

#### b) ケース 2

##### ①概 要

このケースは、もともと一筆の土地を分筆して親族、友人等13人で所有していたケースである。同一条件で全員と直接交渉することは不可能だったし、また地権者には単純売却の意志もなく、宅造協力も減歩されることに難色を示し、交渉が難行した。

##### ②解決方法

13人の地主の関係を調査し2グループに分類し、それぞれの代表者と交渉を重ねたが、減歩や位置

の移動が不可能なことから、本件土地に合わせる形で区画割りを計画し、必要最少限度で地形を修正し、造成費用は地主が負担することで基本合意し、覚書を締結した。解決までに約3年を要した。

### 5 開発等の申請業務

開発等の申請業務について困難であった件について述べる。

#### (1) 都市計画法に基づく開発申請について

##### a) 開発計画の区域どりについて

当初、大成建設なりに開発区域を決めて市と協議に入ったが、当計画地が市街化調整区域の中での開発計画ということもあって、市からはもっと計画地を拡げて整形化するようにという強い指導があった。しかしながら、計画地を拡げれば拡げるほど追加買収をする面積が増えることになり、結果として開発の実現化が困難になるということになる。しかも市から指導された範囲には、農地転用が一番難しい農用地あり、人家あり、商店あり、絶対に協力していただけない地主もいるということで、まず計画範囲をどうするかということで市との協議に随分時間がかかった。

##### b) 計画地内の幹線道路の位置について

当計画地の中央には、南北に走る既存の県道があり、市の当初の指導は将来隣接地が開発される時のことを考えて計画地の外周に付け替えるよう要望があった。しかし、計画地外の県道との取り合いが上手いかない等もあり、計画地中央に拡巾と道路線形を一部修正することで了解を取り付けるまでにこの件も時間がかかった。(図-2)

##### c) 計画地に接道させるアクセス道路について

当計画地は既述のとおり市街化調整区域なので、この県の指導は、既存の16m以上の巾員のある道路までアクセス道路として16mの道路を作ることが義務付けられている。既存の16m以上ある国道までは距離も随分あり、そこまでの道路は現況は6m程度の巾員しかなく、かつ両側はびっしり人家がはりついていて何年かかっても拡巾用地を買収することは不可能と思われ、このアクセス道路をどうするかと

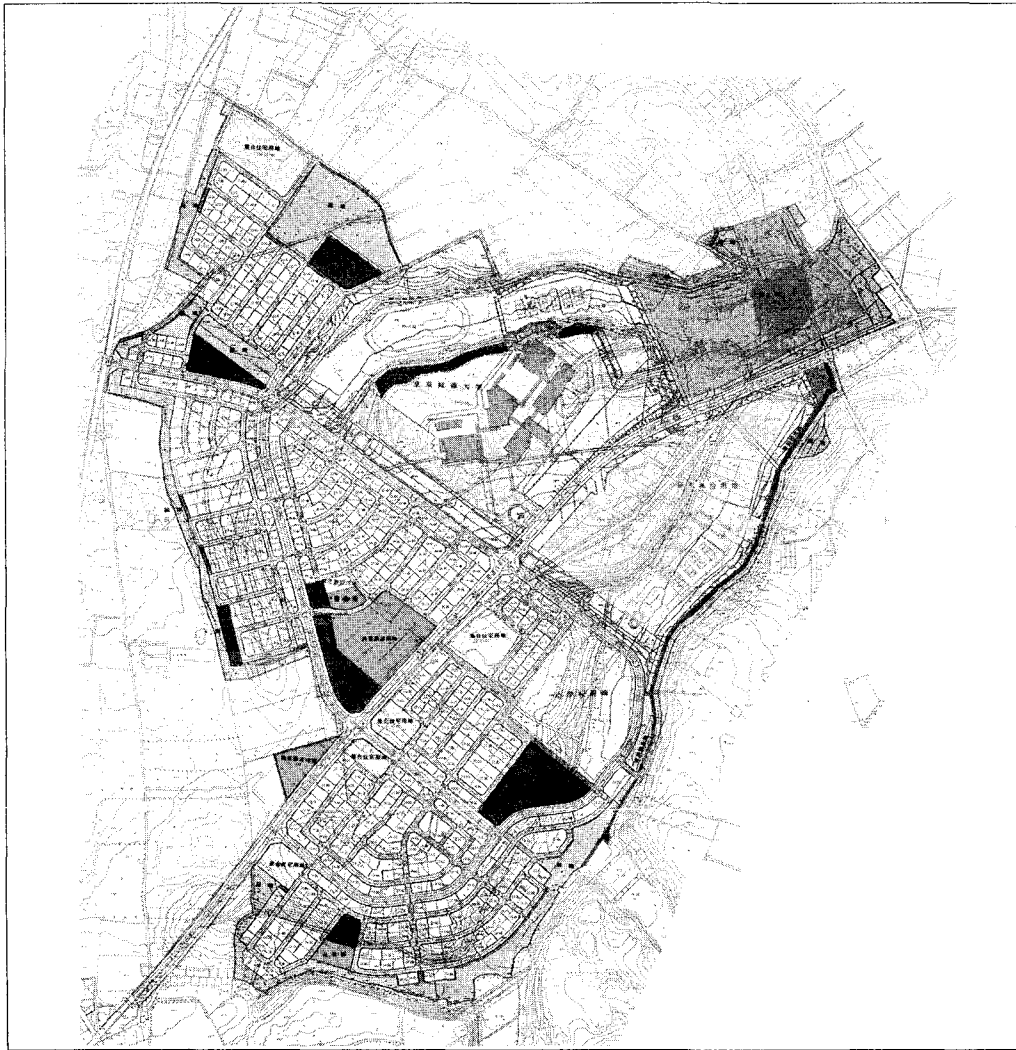


図-2 計画平面図

いうことについての協議にも、大変な時間と心を悩ました。

## (2) 農地法に基づく農地転用申請について

当計画地には2 ha以上の農地があったので、農地法に基づく農林水産大臣の許可をとる必要があった。

当初私共は、開発行為の申請は事業主である大成建設が大学分も含めて一本で申請したので、農地転用許可申請も一本で良いと思い込み申請書類を準備していた。ところが、県に指導を受けにいったところ、大学分とその他と別々に申請をするようにということと言われ大変あわてた。

別々に申請するためには、校地内にある農地とそれ以外の農地とを区分しなければならないわけで、1つの土地が両方にまたがる場合には、キチッと測量して1つの農地を2つに分けなければならない。行政の指導で計画自体が日々流動的な時点で確定さ

せなくてはならないということである。既に取得してある各地主からの農地転用申請に添付しなければならない同意書も取り直しということになってしまった。

## (3) 環境アセスメントについて

四季ごとの現況調査と開発された後どうなるかという予測調査をしなければならない。現況調査は1年かけて調査をすれば終わるが、面倒なのが予測調査である。大学の学生数一つとっても、学校法人側の希望する学生数をそのまま文部省が認めてくれるとは限らない。住宅戸数についても行政の計画全体に対する指導でどんどん変化していくわけで、計画人口が変わる都度人口に関連する計算をしなければならなかった。一事が万事このようなことで、環境アセスをクリアーすることも大変な作業だった。

#### (4) 申請全般について

以上代表的な3つの申請について述べたが、この他林地開発に関する申請もあり、雨水を流すための河川管理者との協議をはじめ、協議して同意を取り付けなければならない相手先は数かぎりなくあった。

しかも行政は、必ず事業主が同行するようという指導で、コンサルだけが行っても相談にはのってもらえず、来る日も来る日も役所等を駆けずりまわる毎日であった。

#### 6. 埋蔵文化財の調査

埋蔵文化財発掘調査は、関係機関（市・県）に調査を依頼する。

関係機関は、埋蔵文化財分布図等を参考に遺跡の有無を調査し、試掘確認調査から始まり本調査まで現地で実施する。そして整理作業迄続けられ、報告書完成をもって調査の終了となる。

発掘調査とは、堆積土を取り除きその時代の生活基盤迄順次掘り下げ、遺物（生活加工物片・土器片）及び遺溝（周溝・住居跡・柱穴）等の位置・高さを計測・写真で記録し、復元及び図面化する作業である。

確認調査は、発掘対象面積の約10%程度を発掘調査し、本調査範囲を決定する作業である。

本調査は、確認調査で決定した対象面積を100%発掘調査する作業である。

造成工事に入れる時点は、現地本調査終了後、県文化財担当官の確認が済むまで着工できない。

私共が開発しようとした土地の地形は、なだらかな丘陵台地で、東側と西側に南北に二本の谷津田がはしっている文化財の豊富な場所であった。

第一期造成工事は、大学用地はもちろん調整池・大学外周道路・大学接続道路（県道拡幅）の供用開始であった。

大学用地は、2本の谷津田に囲まれた特に文化財の豊富な北側台地と西側の谷に位置する。

大学用地の確認調査が終了した時点で、想像を絶する文化財の多さであった。

工程面より当初考えていた計画地内での切り盛り造成案から外部より土を搬入して谷津田を埋める工法に変え、更に校舎等の建物を全て台地上に、グラウンド・テニスコートを谷津田部分にレイアウトを変

更した。

本調査は、建物部分より先行し、接続道路・大学斜面部分の順番で実施した。斜面部分については特に遺跡が多く、大学開校の2カ月前迄調査がかかった。大学用地の遺跡は、北西側のなだらかな斜面より台地西側半分にかけて縄文時代中期より弥生時代前期にかけての遺物が多く出土し、包含層とし五層に分けて遺物を取り上げ非常に多くの時間がかかった。

東側斜面より東側台地半分にかけては弥生及び奈



写真－1 埋蔵文化財発掘状況



写真－2 発掘状況航空写真

良平安時代の住居跡約百件近くが出土し、南側から接続道路にかけては弥生時代の方形周溝墓十数基及び住居跡が多く出土した。（写真－1）

発掘調査で遺物の所在位置の確認のためにコンピューターの導入、遺溝の記録にヘリコプターによる測量を実施したのは、かなり時間を短縮することになった。（写真－2）

集落は、生活するのに有利（陽当たり・排水・水汲み）ななだらかな斜面地に多く、住居は見晴らしの良い場所に多く分布し、かまどはほぼ北側に設け

られていた。純粋な古代人の住みやすい環境・機能を現代の街づくりに反映させ、古代人の住み慣れた台地をなるべく残し、又緑地を多く残したプランは都市計画の上でも価値有るものだと考える。

埋蔵文化財の調査を担当して感じた問題点として

- ①田以外の土地全てが調査対象地となる為、又調査員が少ないことから調査時間が非常にかかる。
- ②調査費用全額が事業者負担であり、事業費に占める割合が大きい。
- ③発掘した遺物は全て保存することになっており、この保管をどうするのか。

等があり、今後文化庁をはじめとする行政との大事な協議事項だと考える。

## 7. 街づくり

### (1) 基本的な考え方について

当プロジェクトでは、住む人がそれぞれの個性を活かしつつ、誇りを持って住める街、「ふるさと」と呼べる良い街づくりの実現を基本的な考え方とした。

### (2) 街づくりのコンセプトについて

「街づくりのイメージ」、「住む人（標的層）のイメージ」から、当プロジェクトの街づくりコンセプトを次のように定めた。

「人間（われ）に還（かえ）る街づくり」

#### a) 街づくりのイメージ

- ①住む人々が、人間としての生活の楽しさを実感できる街。
- ②永住の街づくり、ふるさとと呼べる街。
- ③美しい街並みのなかにも、そこに住む人々の個性あふれる家づくりが感じられる街。

#### b) 住む人（標的層）のイメージ

- ①家にこだわる。
- ②自然と四季にこだわる。
- ③街の文化にこだわる。
- ④安全、健康、環境にこだわる。

### (3) 街並みと道づくりについて

「永住の街」にふさわしい、親しみと愛着の持て

る街にするために、自然と四季を生かした街並みと道づくりに注力した。

#### a) 大きな木のある街

「大きな木」は、街のわかりやすさを象徴するランドマークツリーとした。

#### b) 季節を主テーマとしたゾーニング

街全体を、「秋のまち」・「春のまち」・「学びのまち」の3つのゾーンに分け、それぞれのゾーンに対し季節を主としたテーマを定め、それに配慮した諸施設の導入や景観デザインを考えた。

#### c) シンボルストリート

街のメイン道路であるシンボルストリートは、「四季のみち」、「ふるさとのみち」、「かたらいのみち」と位置づけ、四季の自然の中で、人々と出会い、集うことで街を感じ、楽しむことのできる大緑道を考えている。

具体的には、車道7m・歩道9mとし、車道に蛇行箇所を導入し、変化する歩道幅員とそこに自転車通行帯の導入をし、街路樹は多様な樹種構成と非整形配植の導入を考えている。

従来の単調な並木による歩車分離、直線的なデザインではなく、歩車道がひとつに感じられるような有機的な空間をめざし、歩道は明るい雑木林のなかの散策路であり、車も人もゆっくりと緑を楽しめるような通りを計画している。

### (4) 公園について

a) 当プロジェクトにおいては、街のメイン道路であるシンボルストリート沿いに7つの公園を配し、緑のネットワークを形成した。

b) 7つの公園は、それぞれにテーマを持ち、ふるさとと呼べる街にふさわしい憩いやゆとりの感じることができる緑の空間づくりをし、四季を語りかけるような計画としている。

c) 外周緑地を巡る散策路を整備することにより、緑のネットワークを形成する。

## (5) 宅地計画について

### a) 基本的な考え方

宅地は、住宅そして街並みをつくる基盤となるものであり、住宅としての基本機能に加えて、購入者が自由に創造的な住宅プランを思いめぐらし、実現できるようなものでなくてはならない。

また、魅力的な街並みづくりのためには、これらの住宅による変化や奥行きのある家並みが必要条件となる。

このことから、宅地割りにおいては、上記の条件がほぼ満たされるサイズを確保するとともに、商品性を考慮しながら、多様な宅地を用意した。

### b) 宅地規模

①宅地は、原則として1区画あたり2台の駐車スペース、南面3室を確保できる規模とした。

②多様な家族構成に対応できるように宅地を小型宅地（65坪）、中型宅地（70坪）、大型宅地（80坪）の3ランクに分けた。

③標準宅地は、間口14m、奥行17m、敷地面積238㎡（72坪）とした。

### c) 宅地割り

①角地の宅地は、その他の宅地より1割程度大型の宅地規模とした。

②南面宅地と北面宅地の壁面が揃わないようにしつつ、南面宅地を北面宅地より大型化した。

③北面宅地は奥行寸法を重視し、南面宅地は間口寸法を重視した。

④宅盤は道路レベル+300～600mmを規準と考えた。

## (6) センター地区について

センター地区には商業施設・医療施設・集会場・公園があるが、センター地区を街づくりの核として位置づけ、コミュニティの中心となるよう計画している。

## 8. おわりに

大規模な開発をする為には、幅広い意味で地元との融和が欠かせない基本である。

地元行政・周辺住民・関係地権者等の理解・協力

なしでは開発は一步も進まない。開発のため先祖伝来の土地を提供して頂くことから始まって、開発許可申請、および長期間に亘る造成工事期間中における様々な地元との関係を円滑に進めてゆくことが重要である。当開発においては、地元行政にとって望ましい開発・土地利用であり、開発促進の姿勢を打ち出してもらえたこと、又用地提供者・周辺住民にとっても当初よりの開発目的である住宅開発ということで歓迎されたことが結果的に幸いだった。

しかしながら、「地元との融和」とはいえ、民間事業者である以上、当然事業性を考慮しない訳にはいかず、地元住民達の一方的な権利主張もしくは個人的なエゴに対しては排除してゆかねばならず、その辺りの調整が一苦労だった。

特に、昭和63年以降開始した未買収地主との買収折衝は、20年近く協力して頂けなかった難物地主ばかりであり、時間的な制約もあり、容易ではなかった。又一部の地区外居住地主を除き大半が地元の狭い地区に居住しており、親戚・縁者の付き合いのなかですべての情報が一夜にして伝わってしまう結果となり、折衝担当者間で見解・条件面等を統一しておく必要があった。その点においては、大成建設社員が全て直接折衝に当たったことにより問題は生じなかった。従前の買収は地揚げ業者任せにした為大成建設が知らない約束事項があり、地主より履行の催促を受けその処理に苦労したこともあった。

周辺の住民関係についても、地元自治会と様々な案件で協議の必要があった。村持ちの財産（牛馬の共同墓地）の処分・公民館の建替え・周辺の道路整備・工事車輛の通行等すべての環境問題につき協議を重ね、理解・協力を得るため長時間を要した。

開発事業者が起因者、原因者であることが明白な事項については、当然補償の責を任う必要があると考えられるが、往々にして集団交渉の場合は、過度の要求になりがちであり着地点を見出すのに苦労した。

いづれにしても今後は、あらゆる権利意識の向上・環境問題・開発に関する法規制問題等々地域開発、面開発を取り巻く環境は一層厳しくなってゆくことは間違いない。

一つの経験的な事例に過ぎないが、今後開発業務に携わる方々の一助になれば幸甚である。