

埼玉県土地区画整理事業について

～土地区画整理事業とはどのような事業で

何が求められているか～

埼玉県都市整備部市街地整備課長 渡辺 孝夫

1 はじめに

東日本大震災から1年半以上が経ち、官民挙げての関係者の不断の努力と多くのボランティアの献身的な力によって、そして何よりも被災住民の方々の不屈の忍耐力のもと震災当初の道路の応急復旧や仮設住宅の建設などの段階から、いよいよまちの復興再生というステージに移ってきている。しかしながら、地震や津波による建物倒壊など壊滅的な破壊を受けて個々の敷地境界さえも分からなくなっているのが現状である。この復興対策については、複雑な土地の権利関係を調整しながら広範囲な地域において道路などの生活基盤整備を進め震災に強いまちづくりを進めていくために土地区画整理事業が中心的な役割を担っている。過去、戦災により焼け野原となった東京などの大都市や阪神淡路大震災によって広範囲の市街地を焼失した神戸市においても土地区画整理事業を中心に震災復興が行われてきたところである。しかしながら、本事業について一般の方々の関心が向けられるのは事業の当事者となった時のみではないだろうか。そこで今回、土地区画整理事業について御紹介させていただく機会を得た。おそらく日頃皆さんが持っているイメージと異なる印象をもたれるのではないかと思う。まちづくり手法として多面的な展開が可能な本事業について興味を持っていただき、少しでも関心を持っていただければ幸いである。

2 土地区画整理事業のしくみ

土地区画整理事業とは、法的に言えば、総

合的一体的な公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るため、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業である。事業手法としては、道路等の整備において用地買収をするのではなく、地権者個々の土地を減歩という形で一部提供していただき事業用地を生み出すものである。同時に不整形だった宅地は使い勝手の良い宅地に整形化され、すべて道路に面した宅地として、通常、従前の土地の近傍に換地される。事業の特徴としては、用地買収方式と比較した場合、自己の土地が事業用地にかかっても他の地域に移転すること無くそのまま住み続けられること、受益が特定の地権者にかたよることが無いこと、事業後に残地や不整形な土地が残る事が無いこと、道路・公園・下水道等の生活基盤施設が地域で一体的に整備できること等がある。このようなことから、都市計画の母とも言われ、まちづくりの中心的事業として各地で実施されている。

このような多くの長所をもつ事業であるが、一般的に減歩について地権者の方々に理解をいただくことに労を要する。

個人の財産を減歩できる法的根拠として、本事業により健全な市街地の造成を行うことは公共の福祉のための私有財産権の制限であるが、本事業により個々の宅地の財産価値の増進がもたらされ、その範囲内の減歩であれば利害関係人に損失は発生しないというものである（最判昭56.3.19）。

たとえば、未接道の広い宅地をもつ土地所有者が自らの土地を開発する場合、通常であれば自己資金で道路用地を確保しつつ整備を行わなければならない。しかし土地区画整理

事業によれば、施行者がこれに代わって行うことになるため本事業により地権者は大きな受益を受けることになる。一方、従前から道路に面した一定水準の宅地に住んでいる地権者であれば、事業によって周辺の道路や公園が整備されるものの自己の資産増進効果はさほど大きくならないので受益も小さくなる。従って、減歩は前者において大きく後者において小さくなる。要は、土地区画整理事業によって個々の土地の財産価値がその前後でどのように変化するかによって、その受益の度合いに応じて減歩という形での負担の軽重が決まってくる。また、土地区画整理事業の事業資金とするために保留地を一般販売するが、この土地も減歩により生み出されるものである。

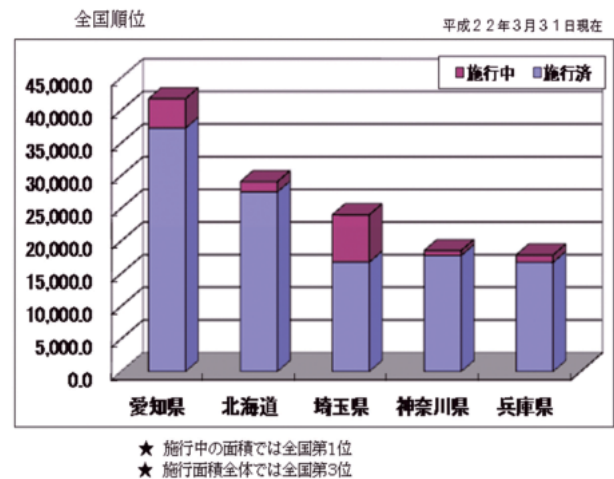
なお、減歩を小さくするために行政があらかじめ公共用地を買収することも、事業によっては行われている。

3 埼玉県の土地区画整理事業の実績

本県では、これまでに557地区、24,213ヘクタールの事業が行われている。これは全国第3位の実績であり、市街化区域等の面積の約1/3は土地区画整理事業によって整備されている。本県で積極的に事業が実施されてきたのは、東京都に隣接するという地理的利便性の高さから高度成長期を機に人口増加に宅地供給が追いつかず、早急な受け皿を整備する必要性から市街地郊外を中心に比較的大きな面積で事業が施行されてきたことによる。本事業によって先行的計画的に道路や公園等の整備を行うことにより乱開発から県土を守り良好な住宅地が形成されていった。実際に、土地区画整理事業により都市計画道路の約4割、市街化区域内公園の約6割を整備している。毎年ディズニーランドの3倍にあたる150ヘクタールの整備が行われ、現在整備中の面積6,373ヘクタールは山手線の内側の面積に匹敵する。個々の地権者の理解を得ながら一

埼玉県における土地区画整理事業施行状況 平成24年3月31日現在

施行主体	施行済		施行中		計	
	地区数	面積 (ha)	地区数	面積 (ha)	地区数	面積 (ha)
個人・共同	19	228.6	1	28.8	20	257.4
組合	185	4,623.0	44	1,541.7	229	6,164.7
公共団体	189	10,622.6	83	3,810.2	272	14,432.8
行政庁	7	674.5	-	-	7	674.5
都市再生機構	19	1,676.9	9	992.3	28	2,669.2
住宅供給公社	1	13.9	-	-	1	13.9
合計	420	17,839.5	137	6,373.0	557	24,212.5



歩一歩地道に進めていく本事業の事業遂行上の特性を考えると大きな実績と言って良いだろう。

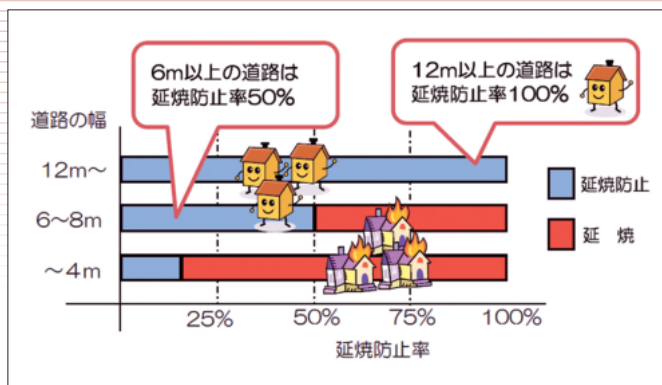
4 今、土地区画整理事業に求められているもの

このように大きな実績を上げてきた土地区画整理事業であるが、人口減少社会を迎えようとしている今日においては、社会経済的に本事業に求められる役割は変化してきている。具体的には、大量の宅地供給の推進から都市防災対策、駅前市街地の活性化、工業団地の造成などである。

都市防災対策に関しては、県内各地には狭隘で曲がりくねっていたり行き止まり道路に老朽木造住宅が建て込んでいる地域があり、十分な消火活動ができず、ひとたび火災が起これば延焼火災が発生する危険がある。一方このような地域は住民のコミュニティーが古



老朽木造住宅密集地の状況



延焼遮断防止効果

くから形成されており道路幅による買収では地区外に移転を余儀なくされる住民もおり理解が得られない場合も多い。土地区画整理事業であれば地域コミュニティーの維持を図りながら避難路となる道路や避難広場となる公園の整備も可能である。道路に関する延焼遮断防止効果については幅員6mで50%、12mで100%との阪神淡路大震災の実例データも示されており、神戸市では過去震災復興で実施した土地区画整理事業実施地域では他の地域に比較して被害が小さかったことが報告されている。

土地区画整理事業は、生活道路については標準幅員6メートルを確保することとしている。また市町村の地域防災計画で定める避難広場については1/3は本事業で整備されており震災に強いまちづくりに寄与している。

駅前市街地の活性化に関しては、駅周辺地域において利便性の高さから無秩序に土地利

用が進み、道路等の十分な整備無しに老朽化した商店街が形成されている等の地域があり、地域商業の衰退の一因にもなっている。またこのような地域では、郊外の住宅開発が駅利用者を増加させ通勤通学の時間帯は交通機能が麻痺している状況となっている。このためには、駅前広場や駅前道路等の整備を行い核となる商業施設を誘致するなど総合的なまちづくりが必要である。県内234駅中、土地区画整理事業と市街地再開発事業により88駅の駅前広場を整備しており（施行中を含む）、浦和駅や大宮駅西口等主要駅のほとんどを整備している。現在、草加市の新田駅周辺地区等で土地区画整理事業が行われている。

工業団地の造成に関しては、圏央道など縦横に高規格幹線道路の骨格が形成されつつある本県の優位性は高く、この潜在ポテンシャルを最大限生かすべく県の施策である「田園都市産業ゾーン基本方針」等により企業誘致

駅前市街地の活性化（大宮駅西口）



整備前 (S54頃)



整備後



工業団地の造成（川島 IC 北側地区）

を進めている。工業団地の造成は民間開発等でも買収によって行われているが、土地区画整理事業の特徴として全面買収ができなくとも換地の操作により賛成者の土地だけを集約化して工場敷地として利用できるようにする事が可能である。県内の工業団地の内、土地区画整理事業で整備されている区域は、22地区、1,446ヘクタールで全体面積の約4割を占めている（施行中含む）。今年度は東松山市の葛袋地区28.2ヘクタール、吉見町の西吉見南部地区24.9ヘクタールが事業化されている。

土地区画整理事業の経済効果はどうか。本事業の経済波及効果は投入した事業費の5.6倍あると算出されている。本事業により、既存の建物移転に伴う増改築、新たに造成された宅地での建物の新築等により民間投資を誘発する。また宅地の利用増進を高めるため土地の資産価値は上昇し、県が施行した伊奈特定土地区画整理事業では、伊奈町の固定資産税の上昇分（平成元年度～22年度）の約80%は本事業地区の上昇分である。

5 特徴のある事業

つくばエクスプレス沿線整備事業

つくばエクスプレスは、つくばから秋葉原間58.3キロメートルを45分で結ぶ首都圏北部の動脈となる鉄道である。本鉄道の整備にあ

たっては、「大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法（宅鉄法）」に基づき沿線開発と鉄道整備を一体的に実施することとし、沿線地域の宅地供給を推進して鉄道利用者の安定的な確保と鉄道整備の投資効果を最大限に生かすことを政策目標として実施された。このため各駅を中心に大規模な土地区画整理事業により、計画的に商業施設、住宅、学校、公園等が配置されている。埼玉県では、八潮駅を中心に都市再生機構施行の八潮南部中央地区、県施行の西地区、市施行の東地区。三郷中央駅を中心に都市再生機構施行の三郷中央地区、4地区374haにおいて事業が実施されている。これら事業の特徴として土地区画整理事業により鉄道用地を確保した事が挙げられる。鉄道予定地を直接買収するとなると地権者によっては土地の分断により使い勝手の悪い残地が発生したり、地権者自ら将来の土地利用を図りたいとの意向をもっている場合等において買収が困難となる事が予想された。そのため、事前に土地区画整理事業区域内の地権者に土地の買収についての協力をお願いし、買収ができた地域内の散在した土地を鉄道予定地に集約化して鉄道事業用地を確保した。

鉄道の開業を控え、土地区画整理事業の円滑な事業推進がその前提となるだけにリスクはあったが平成17年8月につくばエクスプレ



八潮駅北口（八潮南部中央地区）



三郷中央駅（三郷中央地区）

スの開業にこぎつけたものである。現在の4地区の事業の進捗状況は約7割を超え、この内、都市再生機構の事業については平成25年度末の完了が予定されている。つくばエクスプレス全駅の利用客数は28万人を超え順調に利用者は増加している。都心に隣接する本県においても八潮駅、三郷中央駅前の商業施設の誘致や先行的なマンションの立地促進等により人口増加が続いており、現在は戸建住宅の保留地の販売推進に力を入れているところである。

三郷インター A 地区土地区画整理事業

本地区は「ふれあいとにぎわいの商業・流通・工業拠点」を目指して平成11年2月に土地区画整理組合が施行者となり事業化された地区で、東京外かく環状道路、常磐自動車道、首都高速足立三郷線の結節点に位置し三郷ジャンクション北側に隣接する交通利便性にすぐれた地区である。施行面積 86ha、権利者数583人（計画人口5,900人）、総事業費231億円により事業が進められている。

本事業では、その地理的利便性を生かすべく地区内の土地利用を住宅・商業・流通・工業、沿道サービスエリア等複合的なゾーン分けを行っている。特に商業・流通・工業は大きな街区が必要となるが、これを可能にしたのは個々の宅地の集約化である。あらかじめ施行者は個々の地権者から将来の土地の利活用に関する要望を聞き、大街区への換地を希

望する地権者を集める。大街区に換地された地権者は管理組合を組織して宅地の一団化を図り、公募によって選定された商業施設等の事業者へ土地を貸し出すという手法だ。この手法によれば、敷地が小さいなど個人としての土地活用が難しい場合であっても、他の地権者との集約化により敷地規模の拡大により大きな施設の建設も可能となり資産活用ができる。

さらに、保留地も集約化してその隣接地に配置することで一体的に事業効果を高められる。また、宅地の集約化を希望しない地権者は、個人で住宅を建てるなど、それぞれの地権者の希望に沿った土地の利活用が行われている。公共施設としては幅員21.5～29メートルの都市計画道路を東西南北に配し地区中央に1.3ヘクタールの公園を確保し地域交流施設も建設するなど憩いの場を提供している。安心安全で快適なまちづくり形成が行われており、地域の活性化にも大いに寄与している事業である。

その他、民間活力を導入し全面的に事業に参画してもらい進められた地区もある。地区中央に配置した公園と隣接した保留地を対象に一体的なまちづくり提案を公募して、最も優れた提案を行った建設会社を民間業務代行者（事業地区内の施行を包括的に実施できる権利を有する民間業者）として事業を実施した地区（北本市本宿四丁目地区）。民間業務代行者が保留地をまとめて購入し、ツインタ



三郷インター A 地区の土地利用

ワー（リズムタワー）とアウトレットモールを整備した地区（旧大井町大井・苗間第一地区）等土地区画整理事業の活用には様々な切り口があり、各地で個性と魅力のある地域づくりが進められている。

6 最後に

土地区画整理事業の事業資金は、特に公共性が高い事業については行政から補助金が出るが、通常、保留地処分金が主要財源になる。一般的に保留地は道路、上下水道が完備された良好な地盤で造成された宅地で公的施行者が責任をもって販売するものである。保留地を直接買えば購買者にとって不動産仲介手数料がかからないなどのメリットもある。土地区画整理事業の施行者として事業の安定的な運営のためには保留地の円滑な処分が不可欠である。このため、県では保留地購買予定者のサービス向上のため、従来、市町村や組合等の事業者が個々に販売情報を提供していたものを、今年度から県内の販売情報を一元管理しホームページ上で公開したり、各地の保

留地現地ツアーも計画しているところである。是非、宅地購入希望者の方には保留地の購入を御検討いただきたい。

また、土地区画整理事業においては、各地権者の換地の一般分譲販売もなされ、また既存の家屋の移転が行われる際に移転対象者の多くは自己の建物を建て替える場合がほとんどであることから、資金的な支援が必要となる。

特に、金融機関の皆様には資金融資の面から一層の御協力をお願いするとともに、本投稿を機に関係業界の方々に土地区画整理事業について認識を深めていただき、我々の事業を手助けしていただけたら幸いである。



快適な住宅地の整備（伊奈町中部地区）

保留地(宅地分譲)情報 HP アドレス <http://www.pref.saitama.lg.jp/site/kukaku-horyuchi/>