

ブレイクスルー

その時、先人は

1 整備期

平成〜令和

2017



2023

「水田」から便利で
住みよい「まち」へ

令和5年(2023)、豊田四郷駅周辺土地区画整理組合(令和5年3月解散認可)が平成27年(2015)から進めてきた土地区画整理事業が約8年間の事業期間で完成した。施行区域は愛知環状鉄道四郷駅の東側に位置する約26ヘクタール。総事業費は88億4900万円(うち53億5000万円は国県市の補助金等)。

四郷駅周辺は市北部の「居住誘導拠点」として鉄道駅を生かしたまちづくりを進める地区となっていた。また、国道419号与茂田交差点付近における慢性的な渋滞も課題であった。これらを解決すべく、土地所有者176名で構成する組合が主体となり土地区画整理事業によるまちづくりを推進。市内初、県内でもほとんど事例のない「一括業務代行方式」を採用し、民間業者が事業運営を支援する態勢を整えた。民間のノウハウを活用したことで工期は当初予定より4年半短縮。地権者の意向に沿った土地活用や四郷駅の高度利用が図られ、水田地帯が快適で便利な「まち」へと生まれ変わった。

R3 造成工事竣工 ● 2021

R4 換地計画認可・換地計画変更認可 換地処分通知 換地処分公告 新町名地番変更 ● 2022

R5 組合解散認可 完成記念式典 事業終了 ● 2023



令和5年(2023)7月、地区の東側より撮影

豊田市の初の一括業務代行方式を採用

令和5年(2023)7月29日、豊田四郷駅周辺土地区画整理組合(令和5年3月解散認可、以下組合)は「豊田都市計画事業豊田四郷駅周辺土地区画整理事業」の完了を記念し、完成式典を開催した。式典には関係者約60人が出席。総事業費88億4900万円、およそ8年に及んだ一大事業の完遂を祝った。この日を万感の思いで迎えた人がある。業務代行者のプロジェクトリーダーとして事業構築・運営を行った岩本光司氏だ。

組合は円滑に事業を進めるため、豊田市では初、県内でも事例の少ない「一括業務代行方式」を採用した。この方式は土地区画整理事業に精通した民間業者が組合の事業、パートナーとなり事業構築や推進を担うもので、同事業では株式会社フジタを代表企業にトヨタさんというライフ、三洋開発、太啓建設の4社が業務

代行者となった。岩本氏はフジタより陣頭指揮を託され、プロジェクトをまとめ上げた。

事業期間を4年半短縮 減歩率を変えず 30億円以上の収支差を改善

プロジェクトリーダーである岩本氏はまず事業計画の再構築に着手した。

「組合設立時の事業収支が不整合であることは想定していました。収支差は15億円程度と見ていましたが、実際に業務代行者となり詳細を詰めていくと、事業収支の不整合は想定のお2倍近い額になるとわかりました」。

平成27年(2015)の組合設立時の事業計画は平成23年(2011)の条件下で算出されたものだった。しかし、東日本大震災の復興や東京2020オリンピック・パラリンピック開催に伴うインフラの更新需要等によつて建設費は高騰。消費税率も5%で積算されており、支出額は大幅に膨れ上がる見通



式典会場にて喜びの表情を見せる岩本氏

しとなっていた。

「私は事業提案コンペの際、地権者負担である減歩率を変更しないと約束しました。減歩率を上げるとなれば地権者の理解は得られず、事業の推進が困難になります。減歩率を変えずに30億円以上の収支差をいかに改善するかが課題でした」。

設計内容や計画を精査し、費用を圧縮できる箇所はないか徹底的に洗い直した。一括発注で工事の効率化を図るなどして支出を縮減。設計上の工夫を行い、保留地面積を増やす策を練った。変更した計画で事業を進められるよう関係機関と粘り強い交渉を重ねた。また、住みたくなるまちづくりを行うことにより、保留地価格をアップ。組合の収入増も同時に図った。保留地価格の改定にあたっては保留地購入予定企業との協議が難航を極め、事業の一時中断まで頭をよぎったという。

「土地利用計画を大きく見直し、道路面積の削減や地区内の水路を廃止することにより売却可能な保留地面積を増やす、国道敷地内に農業用水路の占用許可を得る、道路位置変更による大口径の上水道本管の移設については経年劣化分に対して市に費用按分をしてもらうなど、あらゆる工夫や説得のための理論構築を行いました」。

大胆かつ柔軟な発想で突破口を開いた岩本氏。すべては魅力的なまちをつくるため、さまざまな提案や粘り強い協議・交渉により、組合員や行政の各関係機関の理解を得て諸課



完成記念碑除幕式にて
左から福岡信明下古屋自治区長、中村竹夫豊田市議会議員、鈴木雅博愛知県議会議員、梅村利幸清算人代表、太田稔彦豊田市長、八木哲也衆議院議員、杉浦弘高豊田市街づくり区画整理協会会長、小井手秀人愛知県豊田加茂建設事務所所長、加藤昭男豊田市都市整備部部長(役職は当時)

H26
業務代行予定者決定・
協定書締結

● 2014

H27
組合設立認可・
組合設立第1回総会

● 2015

H28
造成工事起工式
仮換地指定

● 2016



四郷駅前に立つ高層マンション



業務代行者から提案されたゾーニング計画図



立ち並ぶ商業施設



平成26年(2014)9月16日に行われた業務代行者選定事業提案コンペにてプレゼンする岩本氏

これらの計画変更を実現するには市と都市計画に関する調整が必要であった。しかし、「豊田市駅前の商業施設に影響を及ぼしかねないため、四郷地区には〈近隣商業地域〉の用途地域を設定しないというのが市の基本方針でした」。

〈近隣商業地域〉とは都市計画法で定められた用途地域の一つで、住宅系の用途地域に比べ制限が緩やかで、大型商業施設などの建築が可能となる。

各種データを提示して豊田市と何度も協議を繰り返し、購買力の市外流出を防ぐためにも四郷駅前が〈近隣商業地域〉として都市計画決定されることとなった。

事業が完成し、駅前にはマンションが、商業

組合設立時の土地利用計画は戸建て住宅が中心であった。

「当初の計画は鉄道や国道などの交通利便性などを活かしていきたくない」と判断し、地区の特性に基づいた魅力的で住みやすいまちをつくるために土地利用計画の見直しを行いました」。

四郷駅前に大型街区を配置し駅前にふさわしい高度利用を図るべく、地区の中心部に大型商業施設が立地可能な街区設定を行い、まちとしての賑わいの核となるよう変更した。また、国道419号沿いにはロードサイド型の土地利用が可能となる規模の沿道街区を設けた。

多機能な生活利便施設が
立地し利便性が向上

また、豊田市、愛知県からも補助金や公共施設管理者負担金の予算確保等、関係機関協議において力強い支援があった。

組合員、行政、地元選出の代表者、業務代行者が一体となって取り組んできた結果、工期を4年半短縮。収支バランスを確保し、難局を乗り越えたのである。

題の解決を図ったといえよう。

H17
第7次豊田市
総合計画策定
● 2005

H18
まちづくり勉強会開始
● 2006

H21
準備会設立
● 2009

H22
発起人会結成届・
技術援助申請提出
● 2010

H25
本同意書
9割取得
● 2013

地権者の意向を反映した 土地活用

通常の土地区画整理事業は宅地、道路、公園等を整備する事業だが、岩本氏は地権者の土地が有効に活用されてこそ実あるものになると考えた。換地によって農地が宅地になったとしても、土地活用をしないと税負担のみが増えるからだ。行政としても土地の利活用が早期に進めば、めざす都市像の実現が早まる。

地権者を対象に土地活用に関する勉強会を開き、アンケート（平成27年3月実施）で意向を調査したところ「共同で売却する」「共同で賃貸する」との要望が全組合員の4割を占めた。そこで原位置換地（現地換地）ではこれらの意向に答えられないと判断。申し出による集約換地手法を採用する。「申出換地」は同じ利用目的を持つ地権者の土地をまとめて仮

換地指定を行うもので、今回の区画整理事業において保留地・共同売却街区は駅前マンションや戸建住宅、共同賃貸街区にはホームセンターやスーパーマーケットが建った。「申出換地」の運用には周到な準備が必要だ。区画整理で通常行われる「原位置換地」（元の土地の付近に換地を定める方法）と異なり、土地活用意向に基づき換地を集約する

ので、元の土地と離れた場所に換地を設定することもある。換地内容について地権者の納得、理解を得ることが必須となる。「この方法は関係者全員が換地について了承しなければなりません。土地活用に対する事前の十分な説明、緻密な換地設計、地権者の合意形成など、壮大なパズルのピースを一つひとつはめ込んでいくような作業です」。

申出換地計画図



全地権者と面談し将来的な土地活用に関する方針を確認。意向に沿う形で進め、話し合いや説明を積み重ねて理解を得た。

「最善をし尽くしたと言えるプロセスを積み上げて、その上で丁寧に、丁寧に、協議を行いました」。

先人から受け継いだバトン

前述の記念式典では来賓から「全国的にも誇れる市のモデル」などと称賛の声が相次ぎ、35を超える国や地域の公益団体のほか、海外からも視察団が訪れた。

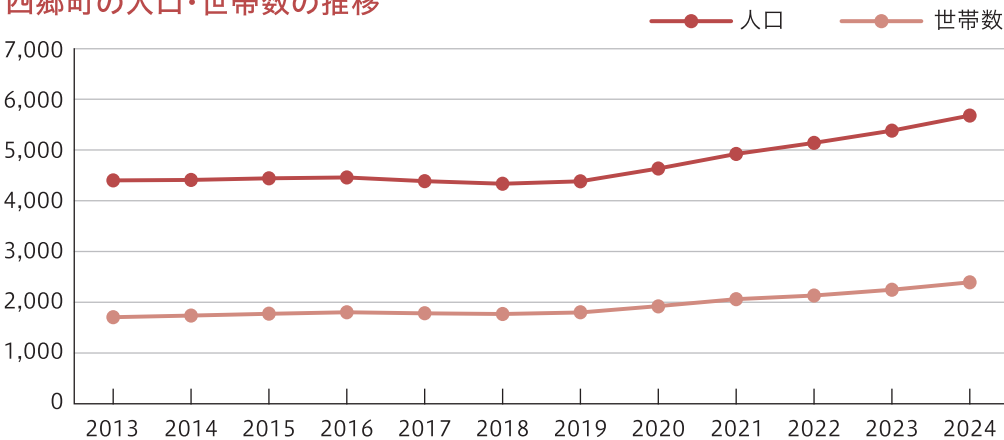
岩本氏は振り返る。

「東京のフジタという会社を代表に民間企業が業務代行者として参画した時点で、地権者は『騙されないぞ』と色眼鏡で見る形になります。常に言われ続けました。『事業が終わればどこかへ行くのだから（信用できない）』と」。

信頼を得るには行動で示すしかない。

「約束を守る、何度でもきちんと説明をする、いただいた意見にしっかり答える、事業を一つひとつ確実に進めていく…行動によって信頼を積み重ねることを意識しました。百数十年に及ぶ先祖代々の土地を預かり、数十億

四郷町の人口・世帯数の推移



の事業をやっていくわけです。その責任を全うしようとの信念は強く持っていました」。

さらに、こう続けた。

「私はバトンを受け継いだ立場。四郷は発起

人会や地域選出の市議会議員をはじめ地元の高齢者が多く、『井戸を掘った人』がいたからこそ今回の事業が市の上位計画に位置付けられ、事業が立ち上げられました。業務代行方式についても、民間の力を借りた方がうまくいくだろうと地域の見識ある方が後押ししてくれたと聞いています。後世によりよいまちを残したい、四郷を賑わいのあるまちにしたいとの関係者の情熱が形になりました。組合員や周辺地区の方々から『住みやすくなった』『便利になった』と喜んでいただいていることを大変うれしく思います」。



令和5年（2023）5月、エチオピア連邦民主共和国から都市計画の視察に訪れた一行。右端は岩本氏