

# 黒沢尻西部地区土地区画整理事業が完了

## 「効果」と「外部評価の検証」をお知らせします

問い合わせ 都市計画課 内線 4318・4319

黒沢尻西部地区の土地区画整理事業は、中心市街地北部の面積約94分の区域を整備したもので、同組合が平成元年度から事業に着手。土地の造成工事などを行い、新しい道路や公園、さくらホールなどの公共施設が整備されました。17年11月には住居表示を実施し、新しく「さくら通り」の町名ができるなど快適な住環境に恵まれた優良宅地となりました。今年3月に同組合が解散し、この事業の効果と外部評価による検証や意見などがまとまりましたのでお知らせします。

### 事業の目的

さくら通り周辺地区は、事業以前から宅地化が進み農地が無秩序に開発されるスプロール現象の防止が必要な地域となったため、道路、公園など公共施設の整備と住環境に優れた宅地の造成など土地の一体的な利用増進を進めることを目的とし、土地区画整理事業が進められました。

### 事業の概要

- ▼ 施行者：北上市黒沢尻西部土地区画整理組合
- ▼ 施行地区：さくら通り、柳原町、常盤台、本通り、花園町（JR東北本線、JR北上線、国道4号に囲まれ

### 事業費内訳

補助負担額	国負担	62億5,600万円
	県負担	18億8,900万円
	市負担	80億5,500万円
土地(保留地)処分金		46億6,100万円
雑収入		3,700万円
総事業費		208億9,800万円

- ▼ 施行面積：約93・7ha
- ▼ 施行期間：平成2年1月～24年3月
- ▼ 減歩率：27・04%（公共16・50%、保留地10・54%）
- ※ 減歩率：事業に提供した土地の面積割合です。
- ▼ 総事業費：208億9800万円
- ※ 事業費内訳は、次の通り。

### 事業計画の変更

バブル崩壊などによる経済の冷え込みにより、土地の需要減少をもたらしました。その結果、区画整理事業地区も地価の下落を招き、土地(保留地)の販売収益で事業展開を図る組合運営は非常に厳しいものとなり、終了年度の延長および事業費変更のための事業計画変更が6回行われました。

### 事業の効果

#### 事業の効果

項目	事業前	事業後	効果倍率
宅地	21.4ha	53.9ha	約2.5倍
人口	2,030人	3,366人	約1.7倍
世帯数	784世帯	1,440世帯	約1.8倍
公共用地 道水路 公園	14.7ha	27.7ha	約1.9倍

・ 良好な市街地形成に伴い、幹線道路沿いに病院や事業

### 事業終結に向け外部評価を導入

所、飲食店などが建ち並ぶ経済波及効果

- ・ 市税収入の確保(固定資産税平成18年～22年で約13億円増)
- ・ 防災活動困難地域の解消

平成23年度の組合解散を目指しましたが、解散要件の土地の完売めどが立たない状況にありました。そのため、黒沢尻西部土地区画整理組合が行ってきた事業効果と、組合解散に向けた市の取組みの妥当性を確認するため、外部評価を導入するに至りました。

### 外部評価の検証結果

大学教授などの専門家が構成する外部評価委員会に諮り、次のような意見・評価をいただきました。

① 行政主導の組合は法人としての主体性が薄く、制度的に地価の変動に対応しがたいものであったが、都市整備の上で有効な役割を果たしてきた。事業の完了に伴い、未売却土地の処分先として市が土

## 黒沢尻西部土地区画整理地区の比較



区画整理事業が終わるころ(平成18年6月撮影)



区画整理事業を始めたころ(平成13年4月撮影)

地購入をすることは、問題を先送りしないための手法として致し方ない。

② 地価下落への組合の対応努力が不十分だったことには問題も残り、市としても未売却土地の取得金額に当たっては、合理性に細心の注意を図るべきである。

③ 市は、取得した土地の販売について、販売体制の整備や損益の明確化を図り、今後の販売戦略、協働の視点において行ない得る方策を尽くすことが必要である。

④ 市の財政負担をより小さくし、今後の事業に反映させていくことの説明責任を果たす必要がある。

### 検証結果を踏まえた対応

#### ①の意見・評価について

組合員相互の理解と協力を円滑に進めると共に、財源としての補助金が優位で、早期完成を見込むことのできる組合施行型の事業とするため、市の主導のもとに組合を設立しました。

北上市が先導して組合の早期解散を促し、組合が持つ債

務が市財政に与える影響を最小限に止める必要がありました。

#### ②の対応として

市は、外部評価の検証結果をもとに、組合の未売却土地18区画を実勢価格1億7700万円で購入し、併せて組合の借入金返済の不足額約1億3000万円を支援することとしました。平成23年12月議会に予算を上程、可決を得て、「北上市土地区画整理事業の援助規則」に基づき補助金を組合に交付しました。

#### ③の対応として

販売体制は住宅地販売を行っている建築住宅課に集約し、土地情報の効率的な配信による販売促進を図ることにしました。また、宅地造成特別会計に組み入れることで、年ごとの販売状況の透明化を図ります。

平成24年3月に黒沢尻西部土地区画整理組合は計画事業を完了し県より解散認可されましたが、組合員にも引き続き宅地販売PRなどのための役割を担っていただき、相互に協力して販売促進を図ります。

なお、これまでの販売促進の結果は、次のとおりです。

### 平成24年4月から9月末時点の住宅地分譲実績

分譲全体面積	分譲済面積	分譲率
4,927.69㎡	1,590.56㎡	32.2%
18区画を19区画に区画割変更	8区画 (うち1区画は道路共有用地)	42.1%

#### ④の対応として

今後の区画整理事業は市の支援に頼らない事業を行うため、社会情勢の変化・地価下落などのリスクによる影響を受けにくい次の手法で取り組みます。

1 事業計画は、社会情勢の変化に対応できるコンパクトな計画とし、『小規模短期型』(長くても10年)なものを検討します。

2 土地区画整理区域を重要度や優先順位で適切な地区に分割し、小ブロック単位で整備を行う手法を検討します。

3 宅地販売収入の財源で事業を完了するために、宅地販売区画を優良な場所に集約化させ、効率的な配置にするなどの工夫を行います。