



安城市議会議員 石川つばさ通信 号外

市政レポート

まちづくり特別委員会 視察報告



※この文書は、視察後に議会事務局に提出する報告書をそのまま転用しています。

11月9日から11日まで、まちづくり特別委員会において視察を行いましたので報告いたします。

初日、山形県天童市を訪れ、芳賀土地区画整理事業を視察しました。同市は東洋経済調べの『住みよさランキング2016』において北海道・東北エリア第2位に輝いており、担当課は長年の区画整理がこの事に貢献しているとの認識を示されました。同市では芳賀地区に取り掛かる以前、昭和32年から区画整理事業に取り組んでおり、常に3~4の区画整理事業が並行して行われる状況でした。同市では高度経済成長期に人口流出が起き、必要に迫られる形で区画整理事業に着手したという背景があるようです。五年刻みの人口推移を見ると、昭和40年を底にして、人口増加に転じています。団塊ジュニアの誕生も影響しているものと思いますが、その後も平成17年頃まで断続的に増加し続けた事は、単に外的要因だけでは説明できません。聞けば、この間に行われた区画整理区域に入居された方の約半数が市外からの転入ということで、社会増に寄与している事が見て取れます。それを裏付けるように、区画整理事業が落ち着いた平成17年以降は一転、減少に転じます。アパート暮らしの若い夫婦らがマイホーム購入にあたって市外転出するケースが増えた事が要因でした。この層からは、市民アンケートでも『屋内で遊べる場所が欲しい』『週末に家族で買い物などができる場所が欲しい』と、現状への不満が聞かれ、この要求に応える事が流出抑制に繋がると判断されたようです。こうして、平成19~32年度を施工期間とした芳賀土地区画整理事業が着手されました。事業費は100億円余で、その7割を保留地処分で購入計画と伺いました。

施工前の同地区の航空写真を見る限り、殆どが田畑の様で、一般的に想像する「緊急車両も入れない曲がりくねった細い道路を正し、家屋の密集状態を解消する」という区画整理とは様相がかなり異なっています。頂いた資料によれば、第二期分譲が始まる前の平成24年4月末で「芳賀タウン」の人口は0世帯・0人となっています。ここは聞き漏らしてしまいましたが、「芳賀タウン＝芳賀土地区画整理事業区域」ではない様です。施工前にわずかばかり存在した人家や第一期分譲分を含めなくとも、第七期分譲開始目前の平成28年9月末時点において、芳賀タウンは449世帯・1285人となっています。4年半ほどでこうした数字が表れたわけですので、少なくとも現段階においては一定の成果を収めていると見て良いのではないのでしょうか。一時減少傾向にあった市域全体の人口も同区画整理開始後は底を打ち、横ばいとなっています。その内訳は、過去の区画整理同様に市外からの転入が約半数（県外からも約5.4%）となっています。比較的雪が少ないという地の利と、隣接の山形市と比較し土地が安いという点がアドバンテージになっていると担当課は分析されていました。残る半分の市内からの転居は分家やアパート暮らしの若年夫婦・子育て世代が中心の様です。何よりも、こうした層の受け皿を用意できたことが大きかったように思います。居住だけでなく、上記の要望にこたえる形で大型商業施設（組合）や子育て関連施設（市）の整備も受け皿化に寄与したものと思います。

二日目午前、宮城県庁を訪れ第二仙台北部中核工業団地について説明を受けました。同工業団地は東北自動車道・大衡村ICを挟んで第一仙台北部中核工業団地（以下、第一）と対になる位置関係にあります。ICと直結しており、仙台港まで25分、仙台駅・仙台空港まで40分という立地になっています。バブル崩壊前に設計された第一と比較すると一区画が比較的小さな設計となっています。2001年の分譲開始後、長らく一区画のみの分譲という状況が続いたようですが、2007年に後に合併してトヨタ自動車東日本を構成するセントラル自動車の入居により他の区画にも関連企業の進出が進んだようです。とはいえ、まだまだ空白の区画が多数あることや、都市部での第三次産業に奪われ女性の労働者が少ないことなどが課題の様です。また、自動車の部品関連工場が岩手との県境に集積しており、両県で綱引き状態にあることも併せて言及されました。

二日目午後、同工業団地内のトヨタ自動車東日本工場を見学しました。ここでの特徴は、エネルギー需給者双方が加盟する「Fグリッド宮城・大衡村有限責任事業組合」によるCEMS（community energy management system）です。団地内各工場のFEMS（factory energy management system）と結ばれ、面的にエネルギーの管理を行います。ガスエンジンコージェネレーションによる

発電を中心に、組合加盟企業や非常時には役場・避難所にも送電を行ないません。発電時に発生する排熱を利用し、蒸気や低温水は塗装工程を中心に自動車工場、高温水はトヨタ系列のパプリカ栽培ハウスに送られます。熱まで合わせれば、元の都市ガス 100 に対し、最大 80 程度のエネルギー利用効率確保できるとのことでした。今後、空いている区画に入居する企業があった場合、需要側という立場で組合に入ってもらおう用意はあるそうです。既に空白の区画にもケーブルが埋設してあるとのことでした。前期のエネルギー政策特別委員会で取り上げられた DHC もそうですが、面的なエネルギーシステムは将来的なエネルギー需要が予想しづらいことがネックと感じます。供給側としても供給力は無限ではありませんので、その能力を超える需要には当然対応できません。また、条件が合わず組合加入が少なかったり、(工業団地においてはレアかもしれませんが) 撤退などで需要が変動するリスクにどう対応するかがこうしたシステムの今後の課題であるように感じました。同工業団地の場合は当初から CEMS が想定されていたわけではありませんが、もし造成の段階から CEMS ありきであればそうしたリスクも低減できるのかもしれませんが。

三日目、千葉県習志野市を訪れ、JR 津田沼駅南口特定土地区画整理事業について説明を受けました。同市は快速で東京駅まで 30 分足らずと首都圏のベッドタウンという色合いが強く、面積は安城市の 1/4 程ながら、人口は安城市とほぼ同等という高い人口密度を誇ります。こうした土地柄であるにもかかわらず、駅周辺に空き地や田畑が多数存在している状況がつい最近まで続いていました。都市化に伴い、農地が奪われることに反発した若い農業者による強固な反対が一因ではないかとの認識が聞かれました。実際、津田沼駅のみならず市内の別の駅周辺でも農地が残っているところが多かったそうです。ただ、高齢化で農業従事者の数は激減し、区画整理が進められているようです。同区画整理事業対象地域は JR 津田沼駅から直線で近いところでは 300m、最も離れたところで 1 km という位置にあり、航空写真を見る限り周囲は戸建の密集地や高層マンション群に囲まれています。尚、高層マンション群の一部は隣接する船橋市に跨っています。組合施工による同事業は平成 19 年度～28 年度を期間とし、駅に近い側から商業施設などが入る「複合型サービス地」、集合住宅が並ぶ「高層・中層住宅地」、戸建て住宅が並ぶ「中層・低層住宅地」に分けられています。こうした利用を可能にした背景に、事前に土地活用の意向を調査したことがあげられます。集合住宅など不動産運営をしたい人、土地を売却したい人、商業者などに土地を貸したい人…これらの意向調査を行い、同じ意向を持った人が集まるように換地を行ったそうです。広い敷地・

大きな建物が区画整理後に建てられる下地はこうしてでき、また前述の様なエリアごとの特色づけも可能となったようです。また、課区画整理内には集合農地も設けられており、農家地権者に換地されているそうです。区画整理という、その区域からは農地が消滅してしまうイメージがあったので、こうした対応は珍しいものに見えました。現在、同事業区域の多くの部分はそこだけで一つの町名を持ち、居住者と集合住宅・テナントなどの所有者を会員、商業エリアに出店する店などを賛助会員とした一般社団法人奏の杜パートナーズが立ち上げられています。同法人は美化活動や防犯活動を中心とした「まち育て」の担い手と位置付けられているそうです。実際には、居住者だけの集まりが分科会的に存在しているようで、ここが事実上の町内会組織となっているようです。本来、土地や建物の所有者、テナント入居社を含む奏の杜パートナーズ全体で動くことができれば理想ですが、若干この辺りは難がある印象を受けました。殆ど人の住んでいなかった奏の杜地区に、この10年で5700人余の人が入居されています。厳密には奏の杜と呼ばれるエリアよりも事業区域の方が少し広いようで、事業区域全体では6500人ほどの人が住んでいるそうです。予想外に子育て世代の入居が多く学校がパンクするといった問題もあるそうですが、東京駅まで30分という立地を考えれば、この事業は全体としては一定の成果を上げているものと思います。

視察全体を通じた感想を綴りたいと思います。個別の自治体としては区画整理事業を通じた人口の社会増は歓迎すべきこととは思いますが。ただ社会全体で見た場合に、社会増は必ず別の自治体での社会減と一対です。初日の天童市を例にとると、市内の子育て世代に対する転出抑制が課題で、その受け皿を確保できた点は成功と言えると思います。反面、入居者の半数が市外からという点は、広域的な視点からはどのように評価すべきなのか判断が難しいところです。区画整理事業区域だけでなく市域全体で見れば同市の人口は横ばいなので、均衡をとるのに寄与したという見方もできなくはありません。一般論として、自治体にとって区画整理は体力のいることです。より魅力的な町を造るため、各自治体が“人”を巡って競うように区画整理を行い、結果的に各自治体の人口が横ばいだったとして、「魅力的な町が増えた」という正の面と「どこの自治体も事業費がかさんで体力を消耗した」という負の面があるはずで、そのバランスをどう図るか、市域を超え広域的な均衡を考えた時にどうあるべきかは、今回の視察で考えさせられたところです。宮城の工業団地が隣県と企業を巡って綱引き状態にあった様に、工業団地についても同様の指摘ができると思います。

石川翼事務所 446-0072 安城市住吉町荒曾根 1-245 アワーズビル 2F 南
電話 0566-98-6932 メール ishikawa2011@aria.ocn.ne.jp

編集：石川つばさを支援する会