土地区画整理の海外技術協力

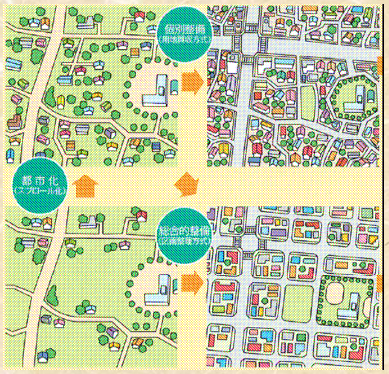
富山県土木部次長

林　正之

講　演　項　目

1. 土地区画整理について
   仕組み、富山県内での実施状況
2. 世界各国の土地区画整理
   実施状況、タイプ
3. インドネシアへの技術協力
   区画整理の状況、日本の技術協力

土地区画整理事業のしくみ

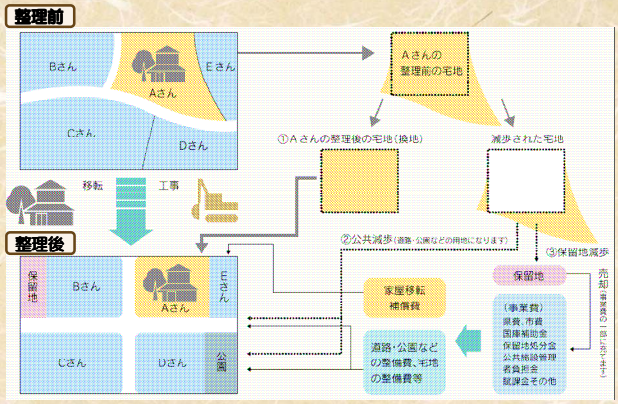


□土地区画整理事業は、道路等の基盤整備や土地の整形化等に伴う土地の増進分を減歩という形で土地を提供してもらう

□換地によって土地の位置が変っても、新たな土地取得とは見なされないため、税金がかからない

□用地買収方式の事業のように残地の問題が発生しない

土地区画整理事業のしくみ



日本における土地区画整理事業の実施状況

(平成23年3月31日現在)

	用途地域面積 (ha)	実施箇所 地区数	実施箇所 実施面積 (ha)	整備率 (%)
福井県	15, 146	299	7, 000	46. 2%
石川県	17, 816	441	7, 010	39. 4%
愛知県	112, 270	966	41, 961	37. 4%
埼玉県	73, 978	546	23, 743	32. 1%
群馬県	33, 589	256	9, 699	28. 9%
⋮				
富山県	20, 158	214	4, 449	22. 1% (全国 16位)
⋮				
全　国	1, 851, 647	11, 618	369, 153	19. 9%

※整備率は、用途地域面積に占める土地区画整理事業実施面積として算出

県内市町村の土地区画整理事業の実施状況

(平成23年3月31日現在)

市町村名	用途地域 面積(ha)	地区数	施行済 面積(ha)	実施面積 (ha)	整備率 (%)
富山市	8, 406	90	2, 062	2, 145	25. 5
高岡市	3, 880	31	380	466	12. 0
魚津市	431	11	181	184	42. 8
氷見市	694	2	41	41	5. 9
滑川市	671	6	159	159	23. 7
黒部市	623	7	38	69	11. 1
砺波市	577	18	201	288	49. 9
小矢部市	510	8	138	152	29. 7
南砺市	760	3	24	24	3. 2
射水市	2, 554	33	855	855	33. 5
舟橋村	0	0	0	0	0
上市町	346	2	28	28	8. 2
立山町	241	1	26	26	10. 7
入善町	235	0	0	0	0
朝日町	230	2	12	12	5. 1
合　計	20, 158	214	4, 145	4, 449	22. 1

富山市中心市街地の土地区画整理事業について

地区名	富山都心土地区画整理事業
施行者	県
施行面積	116. 9ha
施行期間	S3～S9

地区名	富山戦災復興土地区画整理事業
施行者	県
施行面積	554. 1ha
施行期間	S22～S47

地区名	富山駅北土地区画整理事業
施行者	市
施行面積	20. 5ha
施行期間	H元～H15

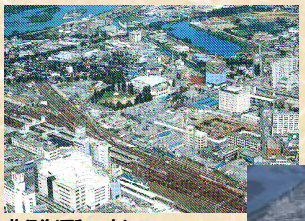
地区名	富山駅周辺土地区画整理事業
施行者	市
施行面積	10. 4ha
施行期間	H18～H29(予定)

とやま都市MIRAI計画
面積 62ha S63～

富山市中心市街地の土地区画整理事業について

とやま都市MIRAI計画(富山市)

『とやま都市MIRAI計画』
県都富山市の玄関口である富山駅北地区において、鉄道跡地や運河舟だまりなどの遊休地を有効活用し、さらに民間活力の積極的な導入を図りながら、21世紀における富山県・富山市の産業・文化を先導するとともににぎわいと品格のある都市拠点を形成する計画です。

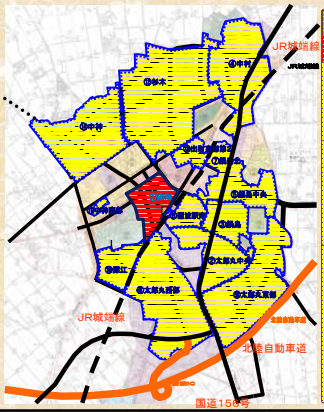


施行前(昭和62年)

整備状況(平成22年10月撮影)

既成市街地、新市街地の整備

砺波駅周辺の土地区画整理事業実施状況(砺波市)



地区名	施行者	面積(ha)	施行期間
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

火災復興

土地区画整理事業による火災復興(魚津市)

魚津大火(昭和31年9月10日発生)

火災復興(防火建築帯)

地区名	施行者	面積(ha)	施行期間
魚津復興	県	8. 9	S 19～S 22
大町火災復興	市	9. 0	S 22～S 27
火災復興	市	62. 5	S 31～S 44

街路の整備

沿道区画整理型街路事業(高岡市 御旅多屋西通り)

住環境の向上

魚津市経田中央地区土地区画整理事業(魚津市)

住市総整備地区

区画整理施行地区

地区の特徴
・地区道路が狭隘で住宅が密集し緊急車両が進入できない。
・老朽建築物が9割を占めるなど、防災上や居住環境上の問題を抱える。
・平成16年に全焼5棟、死者1名の火災が発生。

事業の特徴
・減価補償が必要で、曳き移転先の用地が確保できない状況。
・土地区画整理事業と住宅市街地総合整備事業の合併施行。
・土地区画整理事業で道路整備や物件移転を行う。
・住宅市街地総合整備事業で公共施設用地に充当する土地の取得及びそれに伴う老 朽建築物の買い取り除却を行う。

世界各国の区画整理

実施中

日本、ドイツ、韓国、台湾、インド、
オーストラリア、フランス、デンマーク、
ノルウェー、ベトナム、レバノン

試行中、研究中

インドネシア、タイ、フィリピン、マレーシア、
ネパール、スウェーデン、アメリカ

世界各国の区画整理

名称

Kukaku-Seiri　（参考　Typhoon, Tsunami, Sabo）
Land Readjustment　日、独、韓、台、印
Land Pooling　ｵｰｽﾄﾗﾘｱ
Land Sharing　ﾀｲ
Land Consolidation　ｲﾝﾄﾞﾈｼｱ

タイプ

都市整備型　日本、独、韓、台、印、ｵｰｽﾄﾗﾘｱ
ほ場整備型　ｵﾗﾝﾀﾞ、ﾀｲ、ｲﾝﾄﾞﾈｼｱ
土地登記型　ﾀｲ、ｲﾝﾄﾞﾈｼｱ

実施エリア

全国的　日本、独、韓、台、ｲﾝﾄﾞﾈｼｱ

JICAの業務内容

（（独）国際協力機構）

（1）技術協力
（2）有償資金協力
（3）無償資金協力
（4）ボランティア派遣
（5）国際緊急援助
（6）協力プログラム及び案件形成

身分 ＝ 専門家（JICA　Expert）

・相手国政府からの公式要請により派遣
・技術を相手方（カウンターパート）に伝達
・指導・助言、調査、研究、開発、教育、訓練等

林の場合

インドネシア国　土地庁研究開発センター
カウンターパートは所長

インドネシアの概要

・面積　189万km²（日本の約5倍）
・国土　18,000余りの島々（世界最大の群島）
・人口　約2．38億人
　日本の約1.9倍
　世界第4位
・首都　ジャカルタ
　人口約960万人
　GDP 3,500ドル／人
　（日本の約1／10）

土地庁での業務内容

・日本のテキストの翻訳（英語版）
・カウンターパートとのディスカッション
・職員の講習会
・現地調査
・国際区画整理セミナーの開催
（2年に1回開催：インドネシアでは初開催）

土地庁での講習会

土地庁の職務
・土地政策の総合的な企画・立案
　土地利用、土地区画整理・管理
　土地権利、土地測量・登記等

土地庁の役職

土地庁長官（土地担当国務大臣）
　次官
　　局長
　　〃
　　〃
　　〃
　　研究開発センター所長
　　（カウンターパート）

インドネシアの区画整理

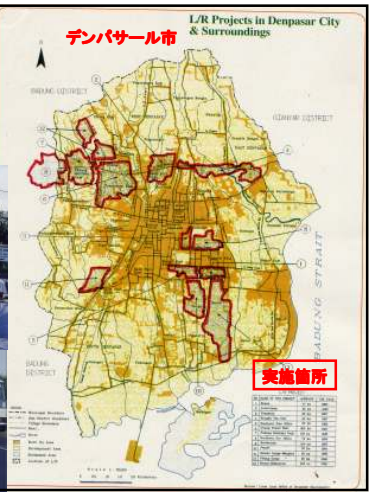
土地政策（土地登記）としスタートし、近年、 都市開発の手段にも活用
・1981年以来ほぼ全国で実施
・実施箇所は赴任当時（約20年前）は約100箇所
　　→ 現在は500箇所以上
・多くは都市周辺部の田舎地帯
・主な目的
　宅地の整形化、土地登記、道路用地等の確保
　（▲道路等の公共施設の整備を含まず）

インドネシアの区画整理の課題

・法律が未整備
　任意事業で、85%以上の同意率で実施可能
・主たる目的が土地登記
　現況が土地登記は都市部でも15%程度しかない
・公共施設整備が不完全
　公共施設整備を事業にほとんど含まず
・宅地の整備が不完全
　宅地の整地を事業に含まず（境界杭により指定）
・事業予算の不足
　道路整備は、別途地方政府が実施

バリ州の区画整理

市街地周辺部での施行



国際区画整理セミナー（第7回）

バリ島で開催（3日間） 1993年11月
　世界11カ国から約350人参加
　大臣は3日間とも聴講

日本での集団研修

都市整備コース
約10名参加
約2ヶ月間の研修
（東京、現地視察）

区画整理の現況

当時約100箇所が現在約500箇所以上に拡大

インドネシアのパンフレット

インドネシアの特異な都市計画制度

・道路幅員の1／2の用地をセットバック
・バリ州では建築物の高さ制限（12m）
　椰子の木より高い建物は禁止
・幹線道路の混雑防止対策
　車の取得税が100％
　朝、夕の通勤時間帯は車は3人以上で
　→　現在はバス専用レーンを設置済み
　　モノレール、地下鉄を建設中

建築物のセットバック

前面道路幅員の1／2をセットバック

インドネシアの住宅

セットバック部分は庭

バリでの高さ制限

バリ州では建築物の高さ制限（12m）
椰子の木より高い建物は禁止

パラセーリングからの写真

幹線道路の渋滞

1992年

2010年

写真：渋滞車列のすき間へ二輪車が流れ込み飽和状態
「区画整理」2010年12月号より

現在はバス専用レーンを設置
モノレール、地下鉄を建設中

JICAを通じた取り組み（技術協力）

国土交通省

都市分野における技術協力に対して国土交通省都市局として支援しており、専門家派遣や現地視察において、地方公共団体、関係機関や企業の多くの方々に協力・支援を頂いている

主なプロジェクト

- ○ モンゴル国都市開発実施能力向上プロジェクト（実施中）
  都市開発事業に関する制度整備及び実施能力強化
- ○ タイ国土地区画整理支援システム開発プロジェクト（実施中）
  区画整理事業実施能力及び区画整理実施機関の能力の向上
- ○ インドネシア国ジャカルタ首都圏交通庁組織強化支援プロジェクト
  （H24年度開始予定）
  ジャカルタ首都圏の都市交通問題改善ための業務実施方針策定の支援
- ○ ブラジル国クリチバ市における土地区画整理事業の実施能力強化プロジェクト
  （H24年度開始予定）
  クリチバ市都市計画研究所（IPPUC）が実施する土地区画整理の計画・管理手法の指導区画整理事業実施能力及び区画整理実施機関の能力の向上
- ○ ベトナム国都市計画策定管理能力向上プロジェクト（H24年度終了）
  ベトナム都市計画研修センターによる、新しい都市計画手法に基づいた都市計画の策定及び管理に関する研修の実施

JICAを通じた取り組み（開発調査・研修）

国土交通省

開発計画調査型技術協力

優先度・緊急性の高い公共的開発プロジェクトの計画づくりを支援するもので、都市分野では、都市交通に係るマスタープラン等計画策定及び都市の総合的マスタープランに関する調査

主なプロジェクト

- ○ トルコ国イスタンブール市歴史地区交通需要管理プロジェクト
- ○ カンボジア国プノンペン市都市交通計画プロジェクト

集団研修

開発途上国の様々な課題解決を後押しする我が国の技術協力事業のひとつであり、このうち課題別研修は開発途上国側の課題を想定した研修計画を策定したうえで、我が国は、複数名を一定期間受け入れるもので、都市交通、都市計画に関する研修について協力・支援

主な研修コース

- ○ 「総合都市交通計画」コース
- ○ 「都市計画総合」コース
- ○ 「都市整備」コース

都市交通分野の海外セミナーの開催実績

国土交通省

- ○ アジアや南米地域など、経済発展による都市化と自動車交通の増加により激しい交通渋滞が発生している大都市において、地下鉄に加え、モノレール等都市交通システムの必要性が拡大。
- ○ 我が国においては、インフラ、車両、車両基地、駅（交通結節点）等、トータルで都市交通システムを構築しており、安全性、省エネルギー、旅客利便性の高いサービスを提供してきた実績あり。
- ○ 我が国の総合的な都市計画に基づく都市開発、特に公共交通と一体的な計画的都市開発の経験とノウハウを踏まえた、都市鉄道や下水道等都市インフラを含めたパッケージとしての都市開発の提案。

インド都市交通セミナー

日程：2010年12月
場所：インド国ニューデリー
主催：国土交通省、インド政府都市開発省、JETRO、（社）日本モノレール協会、（社）日本交通計画協会
概要：我が国における都市交通システムの計画、建設・維持管理技術、運営形態等について意見交換

ブラジル都市交通セミナー

日程：2011年8月
場所：ブラジル共和国ブラジリア
主催：国土交通省、ブラジル連邦政府都市省
概要：モノレール等の計画的な都市交通インフラ整備の重要性と、我が国の官民が培った都市交通に関する技術・ノウハウの紹介

ベトナム都市開発セミナー

日程：2012年3月
場所：ベトナム国ハノイ
主催：国土交通省、ベトナム政府建設省、JICA
概要：総合的な都市計画に基づく、公共交通と一体的な計画的都市開発を推進するための、我が国の経験・技術・ノウハウの活用について意見交換

おわりに

南原　繁先生が紹介された言葉
－射水郡長、東大総長－

I wish to leave this world better than I was born.
（この世を生れた時より、より良くして残したい）