

土地区画整理事業を活用した街路事業の紹介

～清田通整備事業～

札幌市建設局土木部

1. はじめに

清田通は、昭和48年に都市計画決定された延長5,850m、道路幅員20mの都市計画道路です。このうち、未整備だった区間約470mについて、地元町内会から早期開通の要望を受けたことを踏まえ、主要な地権者であった大学との事前協議を経たのち、平成24年度の事業認可後、用地買収や道路工事を経て、令和元年12月20日に供用開始しました。

本路線の工事は、大規模な切土が発生する工事でありましたが、当初予定していた法面での整備計画を変更して、法面を平面化することで土地の有効活用を図るとともに、街路事業と並行して個人施行の土地区画整理事業を活用し、街路事業で必要となった代替地の確保のほか、住区計画道路^{*}の整備や宅地の創出などを行いました。



位置図

^{*}住区計画道路 … 札幌市住区整備基本計画に基づく道路計画で、通常は開発行為の施行者が整備します。



整備前後の写真（起点側、左：整備前、右：整備後）

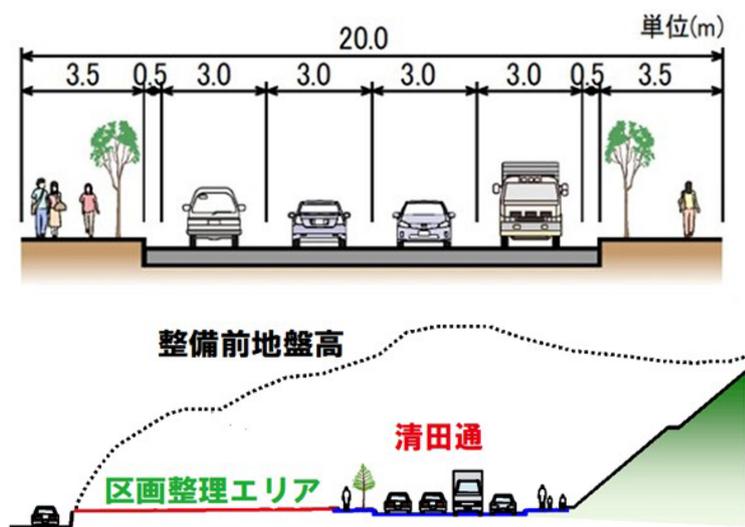


整備前後の写真（終点側、左：整備前、右：整備後）

2. 事業概要

清田通の街路事業の事業概要は以下のとおりです。

事業目的	周辺道路の混雑緩和など
事業延長	470m（清田 77 号線～清田 86 号線）
道路幅員	20.0m（現道なし）
主要構造物	H 型 PC 杭擁壁
計画交通量	12,100 台 / 日（令和 12 年計画交通量）
事業年次	平成 24 年度～令和元年度



標準定規図、断面イメージ図



整備中の様子

○ 事業化の背景

- ✓ 当該区間を含むこのエリアは、地域全体を計画的に開発されてきた地区と違い、幹線道路や河川、山林や丘陵地に囲まれており、他の地域と接続する道路が少ないことが課題となっていました。
- ✓ この地区内には、都心などに向かう主要幹線道路に接続する幹線道路が 2 本しかないため、朝のラッ

シュ時など通勤車両がこの2本の幹線道路に集中しやすく、特に冬期間の交通混雑が課題となっていました。

- ✓ 平成元年頃から地元より整備要望書が提出されており、平成10年には「清田通早期開通促進対策委員会」が設置され、平成15年には同委員会から札幌市長に対し早期開通要望書（署名約8,500名）が提出されました。

○ 事業スケジュール

年 度	街路事業	土地区画整理事業
平成23年度	調査測量、予備設計、地元説明会	
平成24年度	事業認可、実施設計、確定測量、用地買収	調査測量、換地設計
平成25年度	用地買収、工事	施行認可、仮換地指定
～	工事（土砂搬出、法面整備など）	
平成30年度	工事	工事（造成、住区道路） 保留地処分
令和元年度	工事完了、供用開始	工事（住区道路） 換地計画、換地処分

3. 清田通隣接地の平面化

清田通の整備に当たっては、当初、道路の両側を法面で整備する予定でしたが、以下のような法面を平面化することで得られるメリットを踏まえ、最終的に平面化して整備することとしました。

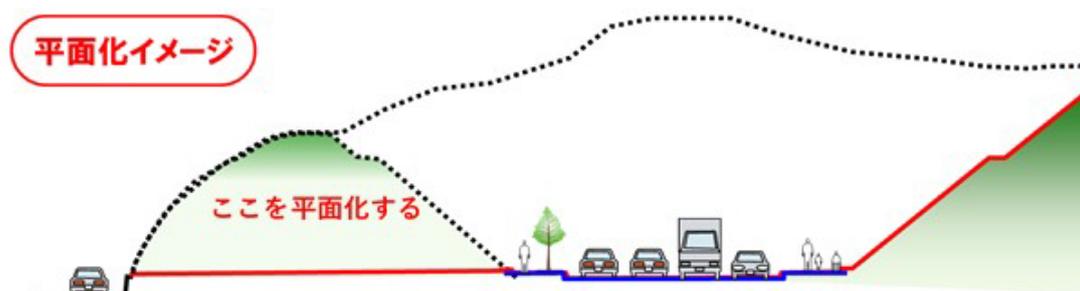


図 法面の平面化のイメージ

○ 平面化することで得られるメリット

【経済性】

- ・切土量は増えるが、法面を道路用地として取得する必要がなくなり、用地取得費を抑えることができるとともに、法面整形費や雪崩防止柵などの初期費用を抑えることができる。
- ・発生土を他事業へ流用することで、清田通の残土処分費と他事業での購入土の費用を抑えることができる。

【防災性・安全性】

- ・急傾斜地崩落危険箇所指定されている清田通の沿線部を縮小できる。
- ・周辺の視認性が高まり、交差点部での安全性が高まる。

- ・地元町内会より、防犯や防災の観点から、法面ではなく平面化して、最終的に宅地化して欲しいと要望を受けていた。子供らが法面で遊ぶなどの心配もある。

【土地利用】

- ・市有地が平面化され、宅地等として売却することができる。



図 整備中の様子

4. 土地区画整理事業

土地を平面化した後、不整形な市有地が残ってしまい活用が難しいことや、民間開発の予定がなく近隣住宅地と結ぶ住区計画道路の整備の担い手がないこと、地域から宅地化するよう要望を受けていたことなどの課題が残されていました。

そこで、札幌市では、市有地を元に市が施行者として土地区画整理事業を進めることができる状況にあったことから、周辺地権者の同意のもと、土地区画整理事業を施行することでこれらの課題解決を図ることとしました。

事業名	札幌市清田通沿道土地区画整理事業
施行者	個人（札幌市）
施行期間	平成25年度～令和2年度
施行面積	1.8ha
減歩率	7.9%
公共施設	住区計画道路の整備

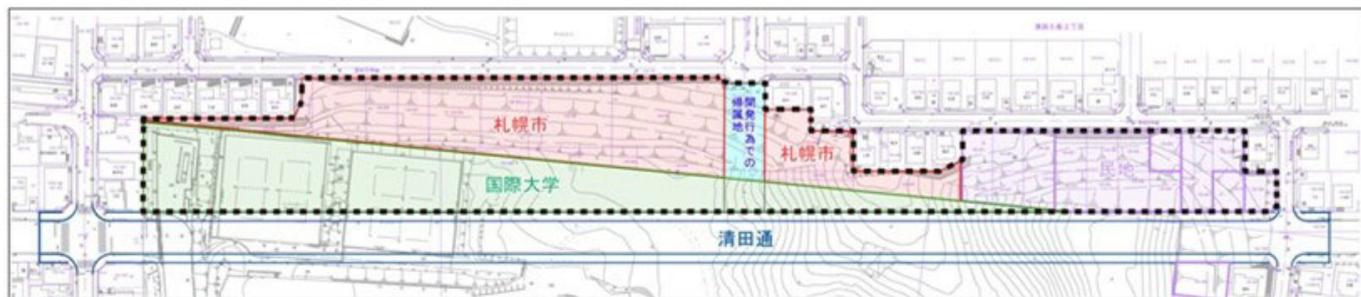


図 土地区画整理事業実施前

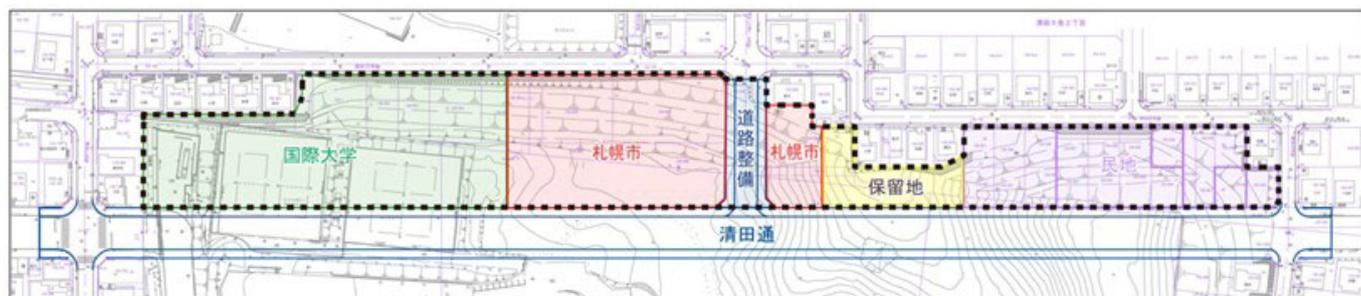


図 土地区画整理事業実施後

○ 土地区画整理事業により解決できた課題等

【土地の整形化】

- ・平面化のみでも工事費の縮減が図られるが、土地区画整理事業を行うことで、不整形だった市の土地が整形化され、売却が可能となりました。
- ・宅地化により、固定資産税の増収が見込まれます。

【住区計画道路の整備】

- ・この地区の過去の開発者から、市が一部の土地の帰属を受けていたものの、長年、着手できずにいた住区計画道路を整備することができました。

【地元要望への対応】

- ・地権者だけでなく、防犯上などの理由から地元町内会から宅地化の要望を受けており、地元要望に応えることができました。

○ 参考：沿道整備街路事業との関係について

今回、街路事業に伴って実施した土地区画整理事業は、街路事業に必要な土地を直接買収方式によらずに土地区画整理事業の手法を活用するいわゆる沿道整備街路事業とは異なります。

今回の街路事業は、用地買収の対象となる地権者が少数だったため、直接買収方式で土地を取得しており、土地区画整理事業の目的も道路用地の確保ではなく土地の整形化などとなっています。



図 整備後の様子

5. おわりに

今回、この街路事業では、単に道路用地を買収して、道路整備を行うに留まらず、周辺の地権者の協力を得て土地区画整理事業を活用することで、土地を宅地化し、地域の活性化や安全なまちづくりなど進めることができました。

これもひとえに地域の皆様や大学関係者、コンサルタント会社や建設会社の多くの方々にご協力をいただけたおかげであります。この場をお借りして厚く御礼申し上げます。

本市では、今後も道路整備を通じて、地域の諸課題の解決を図り、将来に渡り持続可能なまちづくりを行ってまいりたいと考えています。



図 開通時の記念撮影