

大規模所有地に着目した 新たな高規格堤防事業候補地の調査・検討について

Studies on new candidate sites for high-standard levee projects paying attention
to large tracts of privately owned land

研究第二部 主任研究員 今林 周次
研究第三部 部長 坂之井和之

高規格堤防整備事業は、昭和62年度の制度創設以来20年以上にわたって進められてきた事業で、各対象河川(5水系6河川)で策定されている沿川整備基本構想をもとに事業が進められてきた。しかし、バブル経済崩壊後の経済の低迷や、これまで主に共同事業を行ってきた地方自治体の財政状況の悪化、沿川の土地利用転換やまちづくりを取り巻く社会状況の変化等により、沿川のまちづくりとの共同事業を前提とする高規格堤防整備は、思うように進んでいないのが現状である。

このような状況を背景として、多摩川では平成18年度から19年度にかけて、事業実施の際に地権者の合意形成にかかる時間が比較的短く、高規格堤防事業の早期実現性の高い大規模所有地に着目した調査・検討を行った。この調査・検討では、沿川の大規模所有地の土地利用やまちづくりの動向に関する情報のデータベース化と、既に多摩川沿川整備基本構想で定められている「整備又は検討を図る地区」以外の、新たな高規格堤防整備の事業候補地の発掘を行った。

本稿は、この調査・検討の内容を紹介するとともに、調査・検討を通じて得られた、今後の多摩川における高規格堤防整備の事業推進の展開に関する考察を含めて報告を行うものである。

キーワード：多摩川、高規格堤防、大規模所有地、事業候補地、民間開発

Since they were initiated in 1987, high-standard levee projects have been implemented for more than 20 years according to the master plans for urban development in high-standard levee areas drawn up for the river systems concerned (6 rivers in 5 river systems). The implementation of high-standard levee projects, which are predicated on the coordination with riverside community planning, has not progressed as expected mainly because of the economic depression following the bursting of the economic bubble, the deterioration of the financial conditions of the local governments, that had mainly been carrying out joint projects, land use conversion in the areas along the rivers, and changing conditions surrounding community planning.

Under these circumstances, in 2006 and 2007 a series of studies was conducted in the Tama River area, paying attention to large tracts of privately owned land where consensus building for project implementation is less time consuming than in other areas and a high-standard levee project can often be implemented in a relatively short period of time. In these studies, a database of information on the land uses in large tracts of privately owned riparian land and community development trends was created, and new candidate sites for high-standard levee projects other than the project or study areas specified in the master plan for urban development in high-standard levee areas along the Tama River were identified.

This paper introduces the studies mentioned above and reports on the study on ways to promote the implementation of high-standard levee projects along the Tama River in the coming years.

Key words : Tama River, high-standard levee, large tracts of privately owned land, project candidate site, private-sector developmen

1. はじめに

多摩川の高規格堤防整備は、平成13年2月に策定された「多摩川沿川整備基本構想」に基づき、具体事業の推進と、沿川の土地利用やまちづくりの動向の情報共有等が、河川管理者と沿川自治体との協働により進められてきた。

これまでは、基本構想で定められた「整備又は検討を図る地区」を中心に整備が進められてきたが、これからの将来的な整備の見通しは不透明で、新たな事業候補地の抽出が課題となっている。また、これまでは沿川の土地利用転換や建物更新等の情報が、事前に河川管理者と沿川自治体との間で共有されず、高規格堤防整備事業導入の検討が十分に行われないうままに個別の開発や土地利用転換が進められてしまう事例も少なくなく、事業を促進する上でこのような“いつの間にか進められている”沿川の開発動向への対応が求められている。

そこで多摩川では、沿川の土地利用やまちづくりの動向をデータベースとして把握すること、また沿川整備基本構想で定められる整備又は検討を図る地区以外で新たな高規格堤防整備の事業候補地を発掘することを目的として、平成18年度から19年度にかけて、沿川の大規模所有地に着目した調査・検討を行った。本稿は、この調査・検討の内容について、今後の多摩川における高規格堤防整備の事業推進の展開に関する考察を含めて報告を行うものである。

2. 多摩川における高規格堤防整備の現状と課題

2-1 多摩川沿川整備基本構想

多摩川沿川整備基本構想では、河口から日野橋周辺までの両岸計約80kmを対象区間、沿川の市区11自治体を対象区域とし、具体的に「整備又は検討を図る地区」として計31の整備地区（延長計約22.1km）を定めている。（表-1）

表-1 整備又は検討を図る地区

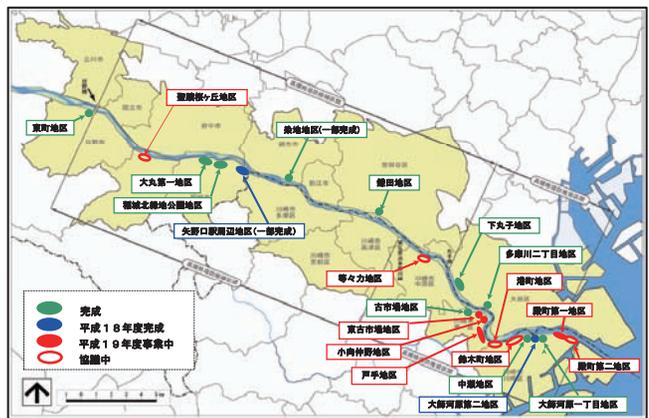
地区分類	地区数 [地区]	延長 [km]
整備を推進する又は目指す地区	9	6.6
整備の計画づくりを目指す地区	8	5.8
当面、調査又は検討を行う地区	14	9.7
合計	31	22.1

注：延長には、基本構想策定時に延長未定分は含まない。

2-2 多摩川における高規格堤防事業の状況とその特徴

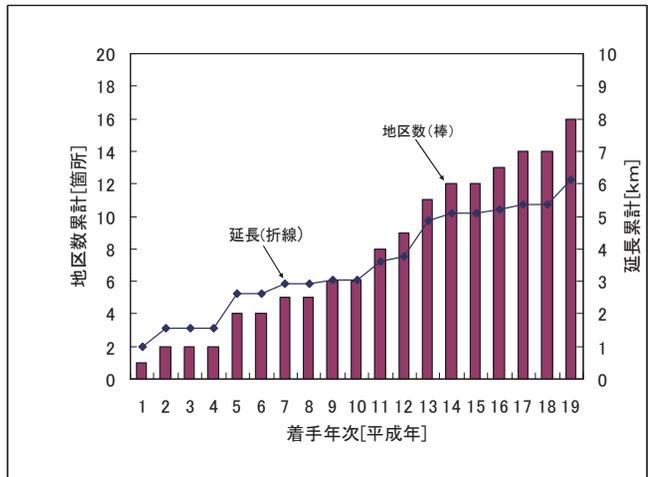
これまでの「整備又は検討を図る地区」の事業進捗状況について、平成19年末までの集計で事業化された地区（整備済みの地区及び完成見込み年次の定められた事業中の地区、一部完成及び事業中も含む）は計16地区、延長約6.0kmである。これは「整備又は検討を図る地区」全体（約22.1km）の約27.1%、多摩川の高規格堤防対象区間全体（約80km）の7.5%に相当する。

事業進捗の推移については、図-2に示すように、これまでは地区数、延長とも概ね右肩上がりであり事業が進められてきたと言えるが、現時点で協議中の地区が5地区（延長4.3km）あるものの、その他は依然未着手の状態で、将来的な整備の見通しは不透明である。



注：第5回（平成19年度）多摩川沿川整備基本構想フォローアップ委員会に向けた作業部会資料より作成。

図-1 多摩川高規格堤防整備状況（平成19年末）



注：第5回（平成19年度）多摩川沿川整備基本構想フォローアップ委員会に向けた作業部会資料より作成。

図-2 これまでの高規格堤防整備の経過

また、多摩川における高規格堤防整備との共同事業の特徴として、5水系6河川（利根川、江戸川、荒川、多摩川、大和川、淀川）全体の傾向では、公共公益施

設整備事業との共同事業が多いが、多摩川のみを集計による傾向では、公営や公団、民間を含めた住宅建設事業（公営、公団、民間）、その他民間の事業施設用地など、個別開発との共同事業の割合が高い。（表－２）

表－２ 多摩川における共同事業の相手の特徴
（平成19年末時点）

共同事業の相手	地区数 [地区]	延長 [km]	延長割合 [%]
市街地開発事業 ・土地区画整理事業 ・市街地再開発事業	2 (14)	0.9(10.1)	15.0 (22.0)
公共公益施設整備事業 ・河川防災ステーション、 道路、公園、その他	6 (76)	1.8(26.8)	30.0 (58.4)
住宅建設事業 ・公営、公団 ・民間	5 (24)	2.4 (4.3)	55.0 (19.6)
その他 ・民間事業施設等	3 (20)	0.9 (4.7)	
合 計	16 (134)	6.0(45.9)	100 (100)

注：カッコ内の数字は、H19.7時点の5水系6河川の合計による実績値。各河川事務所へのヒアリングにより作成。

：多摩川の実績値は、H19末時点の整備済み及び完成見込み年次の定められた事業中の地区の合計値。「第5回（平成19年度）多摩川沿川整備基本構想フォローアップ委員会に向けた作業部会資料－4多摩川沿川の高規格堤防整備事業」より作成。

2-3 多摩川における高規格堤防整備の事業推進上の課題

(1) 多摩川沿川整備基本構想で定められた「整備又は検討をを図る地区」の事業促進

多摩川では基本構想の策定から7年が経過したが、河川管理者のみならず共同事業者となりうる自治体の財政状況の悪化、社会資本整備を取り巻く状況の変化等により、将来的な事業の見通しは不透明である。今後も引き続き現在協議中の地区及び未着手の地区を含め、「整備又は検討をを図る地区」の事業実現の必要性は変わらず、これまでより一層、河川管理者と自治体とが連携した取り組みの実施が課題となる。

(2) 新たな事業候補地の発掘

これまでの沿川整備状況や、「整備又は検討をを図る地区」の今後の事業化の見通し等を踏まえると、(1)で述べた取り組みと共に、新たな高規格堤防の事業候補地を発掘し、増やしていくことが必要となる。また、新たな事業候補地の発掘とともに、これまでの「整備又は検討をを図る地区」も含めた、事業推進体系の再構築（見直し）が課題となる。

(3) 個別開発との共同事業化に着目した事業推進方策の検討

河川管理者のみならず、共同事業者となりうる自治体の財政状況の悪化、社会資本整備を取り巻く状況の変化、また多摩川における高規格堤防整備の共同事業の特徴を踏まえると、今後は民間、個別開発との共同事業化に着目した事業推進方策の検討が課題となる。

3. 沿川の大規模所有地に着目した調査・検討の背景

2.で整理した現状と課題を踏まえ、多摩川では将来的な高規格堤防整備の事業推進方策の一つとして、平成18年度に「多摩川沿川の大規模所有地調査」を実施した。またこれを受けて、平成19年度に「事業の早期実現の可能性の高い用地の検討」を行った。

以下にこの一連の調査・検討を実施した背景について基本的な考え方を整理する。

3-1 新たな事業候補地の発掘の必要性

2-3で整理された課題のうち、「(1)多摩川沿川整備基本構想で定められた整備又は保全を図る地区の事業促進」については、基本構想の策定時における検討体制を踏襲し、これを再開する位置づけで設置された「多摩川沿川整備基本構想フォローアップ委員会に向けた作業部会」を通じて、河川管理者と自治体との定期的な情報交換や個別の協議、調整などを継続的に取り組まれてきている。

しかし、「(2)新たな事業候補地の発掘」について、これまでは土地所有者や開発業者側からの自治体や河川管理者への個別の問い合わせに応じて協議、調整を開始する手順で対応されており、河川管理者及び自治体側からの主体的かつ体系的な取り組みは行われてこなかった。将来的に事業を継続していく上では、河川管理者が「新たな事業候補地」を主体的に発掘し、かつ自治体との協働により事業化を図っていくことが求められている。

また、新たな事業候補地の発掘と共に、その候補地において実際の事業化を進めていくためにも、多摩川の特徴に対応した「(3)個別開発との共同事業化に着目した推進方策の検討」は非常に重要である。

3-2 沿川の大規模所有地に着目した考え方

(1) 事業実施の際、地権者の合意形成にかかる時間が比較的短く、事業実現の可能性が高い

高規格堤防整備事業は、沿川で進められる面的な市街地整備事業と一体となって実施する事業のため、面

的な広がりを持った区域の地権者の合意形成を如何に促進できるかが事業推進の鍵となる。一般的に地権者数が少ないほど合意形成が容易な場合が多いことから、大規模所有地は権利関係が錯綜し地権者が多い区域に比較すると、高規格堤防に向けた合意形成の可能性が概して高いと言える。

そのため大規模所有地の状況や地権者の意向を把握し、高規格堤防事業との共同事業化を検討することは、当該の大規模所有地のみならず、周辺を含んだ事業推進の可能性を検討することに繋がるものである。

(2) 多摩川では住宅建設事業など個別開発との共同事業化の可能性が高い

2-2で整理したこれまでの多摩川の特徴からも、多摩川における高規格堤防整備は、住宅等建設事業など民間の個別開発との共同事業の可能性が高い。

そのため今後は、高規格堤防整備のタイミングを逃さないためにも、これら個別開発の事業者が目を付けそうな「ある程度まとまった土地(大規模所有地)」の状況を先ずデータベースとして把握、整理し、かつ自治体との情報共有を行なうことで、沿川の個別開発の動向を逃さないようにしておくことが必要である。

また、これらの土地の状況を把握した結果、実際に高規格堤防整備事業との共同事業化の実現性が高いと考えられる土地については、今後土地所有者や自治体に対して、河川管理者側から高規格堤防整備事業との共同事業を働きかけていくためにも、予め高規格堤防整備事業との共同事業化の可能性の検討を行っておくことが必要である。

4. 多摩川沿川の大規模所有地調査

4-1 調査の考え方と進め方

本調査は、多摩川沿川の大規模所有地を高規格堤防整備事業の事業候補用地として位置づけ、同用地の選定と特性の調査を行い、多摩川における高規格堤防整備促進のためのデータベースとして整理を行ったものである。調査結果をとりまとめたデータは、自治体と共有して必要に応じた更新を行っていくことで、河川管理者と沿川自治体との事業推進体制の強化に資するものである。

調査の進め方は、まず、地図情報から高規格堤防計画画法区画線内の大規模所有地(5,000㎡以上)を抽出した。また抽出した用地の基礎情報を調査すると共に、その情報を元に位置図及び一覧表の作成を行った。

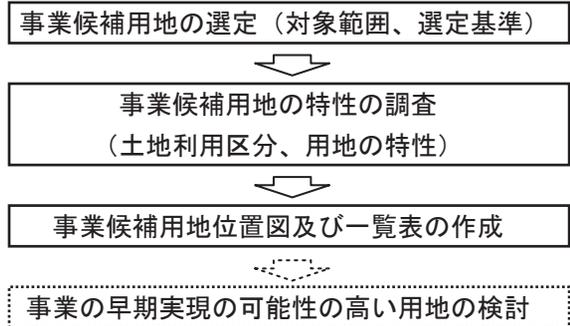


図-3 調査の進め方

4-2 調査の概要

(1) 調査の対象範囲

対象は基本構想で対象区域に位置づけられる沿川の11自治体とし、横断方向範囲は「直轄河川改修計画平面図 多摩川本川(高規格堤防)H12.2」を参考とした。

(2) 基本ベース図

基本ベース図は、情報の内容や縮尺を勘案し、住宅地図(株式会社ゼンリン)を採用した。(表-3)

表-3 基本ベース図

ベース図	対象地区名称	出版年
住宅地図 (株式会社ゼンリン)	左岸: 大田区 右岸: 川崎市(多摩区)	H15
	左岸: 世田谷区、狛江市、調布市、府中市、国立市、立川市 右岸: 川崎市(川崎区、幸区、中原区、高津区)、稲城市、多摩市、日野市	H14

(3) 選定基準

地図上で約5,000㎡以上の面積を有する用地を大規模用地として位置づけ、事業候補用地として選定した。また沿川市区へのヒアリング、収集情報を基に用地の改変予定がある地区についても事業候補用地とした。その結果、事業候補用地として計136地区を選定した。

(4) 用地の特性

選定した用地について、地図情報、自治体ヒアリングやインターネット情報等により、用地の特性情報として収集・整理した。(表-4)

表-4 収集・整理した用地の特性

分類	情報項目
用地の土地利用	公共用地(公園、教育機関等)、公共企業施設用地(公団住宅、大学、病院等)、民間施設用地(店舗、工場、事業所、駐車場等)
用地の基礎情報	住所、施設名、土地所有者、面積、利用状況、建物の整備履歴
改築・改変の予定	沿川整備基本構想における位置づけ、自治体へのヒアリング、関係機関との協議経緯

(5) 事業候補用地位置図及び一覧表の作成

以上のとりまとめとして、事業候補用地位置図及び一覧表を作成した。

事業候補用地位置図は、基本ベース図の住宅地図を使用し、用地の位置を土地利用状況の区別に地図上に図化した。またその他の情報として、「直轄河川改修計画平面図 多摩川本川(高規格堤防) H12.2」を参考とした概略の高規格堤防法尻法線や、整備済み及び事業中の高規格堤防整備地区を図化した。(図-4)

事業候補用地一覧表は、位置図と対比が可能ないように自治体別に番号を通し、調査した用地の特性を一覧表に整理した。

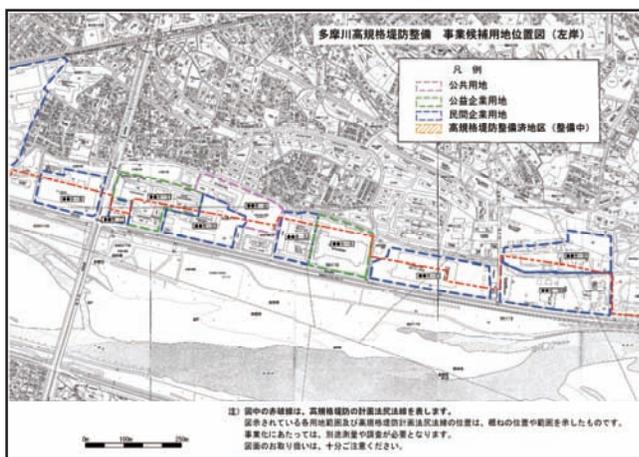


図-4 事業候補用地位置図の作成例

4-3 自治体への情報の提供と共有の考え方

とりまとめた事業候補用地位置図及び一覧表は、河川管理者と沿川自治体との情報共有及び今後の情報交換の基礎資料として、多摩川沿川整備基本構想フォローアップ委員会に向けた作業部会を通じて沿川自治体に内部資料として配布した。

事業候補用地位置図には、概略の高規格堤防法尻法線も図示したため、地権者や住民などから土地利用の転換や建物の更新等の問合せの際に、それぞれの土地が高規格堤防の計画範囲(30H)に含まれるか否かについての確認用バックデータとしての活用も期待されている。また作成した位置図及び一覧表は、河川管理者と自治体との間で定期的に情報交換を行いながら、必要に応じて更新を行いながら、今後も継続的に活用していくものである。

5. 事業の早期実現の可能性の高い用地の検討

5-1 検討の考え方と進め方

本検討は、前述の大規模用地調査で整理した事業候補用地を受けて、今後の高規格堤防整備の実現に向けて先行的に地権者や自治体との個別協議を行っていく

ための下準備として、事業の早期実現の可能性の高い用地の選定と、選定用地及びその周辺における高規格堤防整備との共同事業化に向けた基本的考え方の整理を行ったものである。

検討の進め方は、まず、大規模所有地調査による事業候補用地136箇所から、高規格堤防整備の早期実現の可能性が低い用地を除き、「検討対象用地」を設定した。次に、「検討対象用地」を対象に、地権者の意向把握等を含めた高規格堤防事業の可能性の評価を行い、「事業の早期実現の可能性の高い用地」を抽出した。さらに、抽出した地区を対象に、用地の詳細条件(権利関係、土地建物の現状等)や事業化に向けた課題の整理を行うとともに、関係機関への働きかけの方法、推進方策など、高規格堤防整備に向けた基本的な考え方を整理した。(図-5)

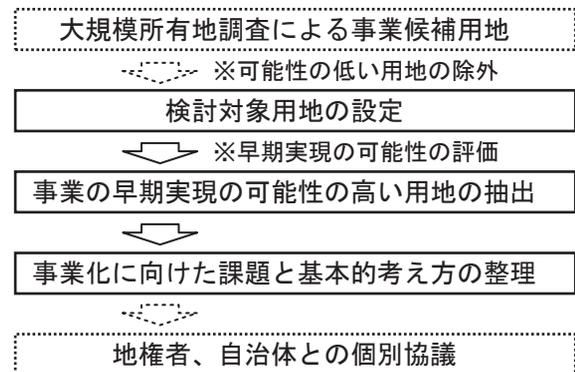


図-5 検討の進め方

5-2 検討対象用地の設定

「検討対象用地」を設定した判断基準は、明らかに事業の早期実施の可能性が低い用地を除外することとして、現在河川管理者と地権者とで協議中の用地や、過去に協議が不調となった経緯のある用地、また合意形成に時間を要する共同住宅などとした。(表-5)

その結果、計52箇所の検討対象用地を設定した。

表-5 検討対象外用地の除外要件

地区条件	具体的内容	理由
高規格堤防整備に向け、河川管理者と地権者とで協議中の地区(事業実施地区を含む)		既に地権者と具体的な協議を進めており、改めて調査する必要がない。
早期実施の可能性が比較的低いと予測される地区	①以前の高規格堤防整備に向けた協議の中で、地権者の合意を得られなかった地区	地権者の意向が当時と大きく変わっていない限り、当面の実施は困難と予測される
	②マンション等の共同住宅(社宅を除く)	区分所有者、借家人等の地権者数が多いため、合意形成に時間を要することが予測される。
	③寺院・墓地	墓地改葬に向けた合意形成、手続きに時間を要することが予測される。
	④堤防に直接接していない土地	大規模所有地と堤防の間に存在する地権者の多い戸建住宅等の既成市街地を含めた一体的な事業化が前提となり、合意形成に時間を要することが予測される。

5-3 事業の早期実現の可能性の高い用地の抽出

(1) 抽出(評価)の視点

設定した52箇所の検討対象用地を対象に、事業の早期実現の可能性の評価を行った。

評価項目は表-6に示す5つの視点を設定し、それぞれ検討対象用地ごとに調査し、その結果をとりまとめた。(表-7)

表-6 可能性の高い用地の抽出(評価)の視点

方法	具体的な内容
①自治体ヒアリング	・自治体のまちづくり部署に対し、検討対象地区の土地利用の動向、地区一帯の街づくりの機運等に関する情報提供、整備に向けた自治体の考え方を確認する。 ・特に自治体の所有する土地については、必要に応じて担当部署に対してもヒアリングを行う。
②登記簿調査	・検討対象地区の土地・建物の登記簿を入手し、権利関係、土地・建物の規模、権利取得年次、建築年次等を把握する。 ・可能性の高さは、地権者数(地権者が少ないほど合意形成が容易)、土地所有者(インターネット新聞記事検索による当該土地の改築・整備の動向等)、建物老朽度(一般的に老朽度が高い建物ほど建て替え等の可能性が高い)等により判断する。
③土地所有者意向調査	・土地所有者(共有の場合は筆頭所有者)に対して、事業の情報提供を兼ねて、高規格堤防の周知度、改築等の予定等、整備の意向等に関するアンケートを実施する。 ・意向把握項目 ①高規格堤防の周知度 ②高規格堤防の計画があることを知っていたか ③施設改築等の予定 ④スーパー堤防への協力意向
④技術的な観点による可能性の判断	・以下の観点から高規格堤防整備事業の容易性、障害・難易度を把握する。 ①建物の構造・規模 ②盛土高さ ③障害となる物理的要素の有無(既存道路切り回し、盛土による周辺への日影等の影響、高圧線鉄塔等施設に多額を要する施設の存在等)
⑤現地踏査	・用地の外観から、現在の活動状況、利活用度、施設老朽度を把握し、上記の判断の補足条件とする。

(2) 事業の早期実現の可能性の高い用地の抽出

評価の結果から、高規格堤防整備の早期実現の可能性の高い用地として、計8箇所を抽出した。

抽出の基準は、地権者が「スーパー堤防に協力意向があるか関心を持っている」、かつ「改築予定がある」あるいは「補償物件が比較的少ない」用地とした。

表-8に、大規模所有地調査の事業候補地(136箇所)から、可能性の高い用地の検討による検討対象用地(52箇所)、事業の早期実現の可能性の高い用地(8箇所)にいたるまでの用地の箇所数の結果を、公共公益用地、民間用地の別に整理する。

表-8 事業の早期実現の可能性の高い用地の抽出結果

区分	大規模所有地調査	事業の早期実現の可能性の高い用地の検討	
	事業候補用地	検討対象用地	事業の早期実現の可能性の高い用地
公共・公益用地	73	29	5
民間用地	63	23	3
合計	136	52	8

表-7 検討対象用地の評価のとりまとめ例(右岸)

市区名	施設名称	区画区分	用途	自治体ヒアリング概要	土地所有者	土地所有所在地(民間のみ記載)	権利取得年次	用地面積(ha)	床面積(ha)	建築年次	土地所有者(管理者)による高規格堤防への協力意向	早期の高規格堤防整備の可能性	
日野市	●●●●●●	候補	空地	区画整理事業済み。10年程度のうちに公園整備予定。盛土は困難	日野市		S59年~	3.7	0	-	-	-	
	●●●●●●	候補	工場	都市計画下水道施設の位置づけがある。現在都が用地買収を進めている。5~10年後に土地利用転換を予定。	民間	日野市石田	S34年		0	-	スーパー堤防についても詳しく説明を聞きたい。(日野市環境共生部)	◎	
	●●●●●●	候補	下水処理場	撤去・移設、大規模改修の予定なし。10年後以上先に建替えを予定。	東京都			14.1			スーパー堤防整備(盛土化)への協力を検討してみたい。	○ 浄化槽への影響は位置的にさほどないと思われる	
	●●●●●●	候補	公益施設	平成20~21年度に部分的な改修工事を予定。	千代田区		S37年	1.2		S38年	わからない。	△ 物理的に容易性が高い	
多摩市	●●●●●●	候補	公園	公園利用を継続したい。	国有地			1.7			既に公園移設済み。当面現状のまま利用したい。	-	
	●●●●●●	候補	空地	平成18年に開戸公園野球場として整備済み。	国有地			1.1			隣接民地。国の資材置場の動向次第で協力の可能性あり。	△	
	●●●●●●	候補	工場	不明。	国有地				0.07			-	
	●●●●●●	候補	下水処理場	撤去・移設、大規模改修の予定なし。10年後以上先に建替えを予定している。	東京都			25.1				スーパー堤防整備(盛土化)への協力を検討してみたい。	○
稲城市	●●●●●●	候補	工場	土地区画整理事業中。(現況換地)一部建替えを計画。	民間	稲城市丸	S44年	1.44	0.34	S44年~	-	-	
	●●●●●●	候補	スポーツ施設	特になし	社団法人	千代田区九段北	S41年以前	2.73	0.22	S60年		施設を建替えるとしても、スーパー堤防整備(盛土化)への協力はできない。	×
	●●●●●●	候補	公園	再整備を検討中。10年後以上先に建替えを予定。再整備の際は事業に協力を予定。	川崎市			2.2				公園の再整備をこれから検討するところである。再整備の際は協力を予定する。	◎ 再整備の検討を始める今が働きかけの好機
川崎市多摩区	●●●●●●	候補	取水場	撤去・移設、大規模改修の予定なし。	川崎市			0.9		S38年	スーパー堤防整備(盛土化)への協力を検討してみたい。継続的運用可能が条件。	○ 比較的古く、空地が多く段階的盛土の可能性あり	
	●●●●●●	候補	工場	デベロッパーより開発の事前相談あり。(協力を要する)その後具体的な動きなし。	民間	川崎市多摩区登戸		2.38	2.19			土地利用転換の意向がありそうだ。(川崎市及び京浜河川事務所との設計事務所協議)	△ 今後民間会社の動向の確認を要する
	●●●●●●	候補	事務所	特になし	民間	東京都港区港南	S29年	0.49	0.5	S58年	-	-	
	●●●●●●	候補	学校	改築予定なし。全面改築の際は事業に協力を予定。	川崎市			2.0		S36~H元年		全面改築の際は事業に協力を予定。スーパー堤防整備(盛土化)への協力を検討してみたい。	△ 校舎が比較的新しい
	●●●●●●	候補	工場	特になし	民間	川崎市高津区宇奈根	H9年	0.53	0.04	H18年	わからない。	-	
川崎市高津区	●●●●●●	候補	工場	特になし	民間	川崎市高津区久地	S48年	0.60	0.01	S52年	-	-	
	●●●●●●	候補	工場	特になし	民間	東京都千代田区麹町	S44年	0.40	0.53			わからない。	-
	●●●●●●	推奨	工場	5~10年後の間に用地処分を予定している。	民間	東京都中央区日本橋本町	S39年	5.04	1.75	S34年		スーパー堤防についても詳しく説明を聞きたい。5~10年後の間に用地処分を予定している。	◎
	●●●●●●	推奨	事務所	移転に伴い新たな活用方法を検討中。	民間	東京都大田区下丸子	S38年	1.83	0.86	S38年	-	移転に伴う跡地活用計画を検討中	○
川崎市中原区	●●●●●●	推奨	下水処理場	一部施設の建設計画あり。	川崎市			8.8				協力はするが、現有施設の盛土化は必ずしも考えない。	△
	●●●●●●	推奨	学校	改築予定なし。全面改築の際は事業に協力を予定。	川崎市			1.7		S34~H元年		全面改築の際は事業に協力を予定。	△ 校舎はさほど古くない
	●●●●●●	推奨	学校	改築予定なし。全面改築の際は事業に協力を予定。	川崎市			1.2		H3~H4年		全面改築の際は事業に協力を予定。	△ 校舎はまだ新しい
川崎市幸区	●●●●●●	推奨	学校	改築予定なし。全面改築の際は事業に協力を予定。	川崎市			2		S62~H5年		全面改築の際は事業に協力を予定。	△ 校舎はまだ新しい
	●●●●●●	推奨	蔵舎	特になし	民間	南多摩郡稲城町矢野口	S26年	5.63	0.30			-	-
川崎市川崎区	●●●●●●	推奨	自動車学校	特になし	民間	横浜市港北区新横浜	S41年	1.2	0.10	S59年		当面現状のまま利用するので事業に協力をできない。	×
	●●●●●●	推奨	工場	特になし。利用計画に際して国と協議するよう指導済み。	民間	東京都品川区東大井	(不明)	2.9	0.20	S58年		建替えるとしても事業に協力できない。5年後までに土地処分を予定。	×

5-4 事業化に向けた課題と考え方の整理

(1) 用地の詳細条件の整理

抽出した事業の早期実現の可能性の高い用地について、自治体の情報等から都市計画等による土地利用条件、権利関係等の用地の詳細条件を把握した。

(2) 事業化に向けた課題と基本的考え方の整理

事業の早期実現の可能性の高い用地で、実際に協議を実施すること想定し、敷地利用や盛土、道路切回し、補償対象物件等の計画条件の要点を、事業化に向けた課題として整理した。また、土地所有者への働きかけの方法や事業の推進方法、まちづくり事業適用の可能性や移転方式の検討など、各用地の高規格堤防整備の事業化に向けた考え方を整理した。

(3) カルテの作成

事業の早期実現の可能性の高い用地は、今後実際に自治体や土地所有者等との協議を進め、事業の実施に向けて具体的に推進していくことが期待される。

そのため本検討のアウトプットの一つとして、今後の協議の基礎資料となる、事業の早期実現の可能性の高い用地の諸条件や事業化に向けた課題、事業化の基本的な考え方をカルテとして整理した。

表-9 カルテの整理例

地区名:	所在地: 川崎市高津区
所有者名:	取得年次: S 39年
現況用途: 工場	用地面積: 約5.04ha (登記簿に基づく)
建物現況 (登記簿に基づく)	
床面積: 約1.75ha 容積率: 約35% (登記簿から推定)	
構造・階数: 鉄筋コンクリート造、1F等最も高く2F建	
建築年次: S 34年	
堤防延長: 約200m	想定盛土高:
法規制条件 用途地域: 第1種住居地域 建ぺい率: 60% 容積率: 200%	
・都市計画マスタープランに高規格堤防整備事業との連携が位置づけられている。	
その他土地条件:	自治体の意見:
周辺状況: 第三京浜高速道路、工場、マンションが分布する。 比較的密度高く利用されている。	・特になし。
接道状況: 多摩沿線道路に接道している。 大規模工作物: 工場の建て屋以外、特になし。	
保全要素等: 特になし。	
沿川整備構想における位置づけ:	推奨区間 候補区間
事業化に向けた課題:	
・土地処分、機能転換のタイミングとの調整ができるかどうか、土地所有者の協力を得られるかが課題。(アンケートでは協議成立の可能性が高いと考えられる。)	
・比較的交通量の多い多摩沿線道路の切り回し、盛土化をどう進めるかが課題。	
土地所有者への働きかけの方法:	
・土地所有者は5~10年後の間に土地の処分を予定しているということなので、処分、新たな土地利用が確定する前に速やかにスーパー堤防についての説明、共同事業化についての提案を行うことが望ましい。(土地所有者はスーパー堤防について詳しく説明を聞きたいと回答している。)	
まちづくり事業の適用の可能性:	
・周辺は第三京浜高速道路、比較的高密度なマンション、工場が分布しているため、工場周辺を含めた土地区画整理事業等の可能性は低い。	
・工場用地単独で共同事業する場合には、工場用地を対象とした土地区画整理事業、あるいは開発行為の適用が想定される。	
事業の推進・展開のイメージ:	
・土地処分に併せて、あるいは土地処分される前に、盛土工事を行う。	
・現在の工場機能が廃止になって空地となっているタイミングに盛土化できれば最も効率的である。	
・多摩沿線道路は、河川敷を使って切り回しつつ盛土を進める。	

6. 調査・検討の評価

平成18年度から平成19年度にかけて一連で実施した大規模所有地調査及び事業の早期実現の可能性の高い用地の検討に対して、以下の評価ができる。

(1) 沿川の土地利用やまちづくりの動向を把握するためのデータベースが構築された

大規模所有地調査の成果として、位置図及び一覧表を作成し、これら情報が自治体と共有された。これにより、沿川の土地利用状況やまちづくりの動向等が把握、整理され、自治体との協働により事業を推進していくためのデータベースが構築されたと言える。

今後はこのデータベースを元に、自治体との情報の交換と更新を継続していくべきである。

(2) 事業化に向けて新たな候補地が抽出された

事業の早期実現の可能性の高い用地の検討の成果として8箇所を抽出し、具体的に事業化に向けた課題や考え方をカルテとして整理した。これにより、これまであまり主体的には取り組まれてこなかった、基本構想で定められた「整備又は検討を図る地区」以外における河川事業者側からの共同事業化の働きかけが可能となり、事業推進体系の幅が広がったと言える。

(3) 民間の土地所有者の動向と課題が把握された

事業の早期実現の可能性の高い用地の検討において、土地所有者へのアンケート調査を実施したが、特に民間の土地所有者に対して、事業に対する認識と協力の可能性の有無を直接確認できたほか、事業について認識の低い土地所有者に対しては、アンケート用紙に同封した「多摩川スーパー堤防Guide Book」などにより、間接的に事業広報を行ったとも理解できる。

一方で、事業の早期実現の可能性の高い用地として抽出した計8地区のうち、民間の用地は3地区に留まった。これはアンケートを郵送による配布・回収で実施したこともあり、民間の土地所有者へのアンケートの未回収分で土地所有者の意向が把握できなかった地区が多々あり、結果として可能性の高い地区には抽出されなかったことが要因である。この結果から、今回把握しきれなかった民間の土地所有者の意向を如何に把握していくかが、今後の課題の一つとして挙げられる。

また、実際に回収されたアンケートの回答を、土地所有者の公共・公益用地、民間用地の別に整理すると、特に民間の土地所有者の高規格堤防事業に対する理解度の低さが確認された。民間の土地所有者に対する事業への理解(広報)も、事業推進上の今後の課題として抽出されたと言える。(表-10)

表-10 土地所有者へのアンケート調査結果

Q 1	高規格堤防をこれまで知っていたか？	
	知っていた	知らなかった
公共・公益用地	23用地 (92.0%)	2用地 (8.0%)
民間用地	6用地 (60.0%)	4用地 (40.0%)
合計	29用地 (82.9%)	6用地 (17.1%)
Q 2	あなたの土地が高規格堤防の計画地にあることを知っていたか？	
	知っていた	知らなかった
公共・公益用地	20用地 (80.0%)	5用地 (20.0%)
民間用地	3用地 (30.0%)	7用地 (70.0%)
合計	23用地 (65.7%)	12用地 (34.3%)

注：事業の早期実現の可能性の高い用地の検討候補52用地のうち回答のあった35用地の結果。

7. 今後の事業推進の展開に関する考察

本調査・検討を通じた新たな課題を元に、今後の多摩川における高規格堤防整備事業の事業推進の展開に関する考察を、以下に整理する。

(1) 事業の早期実現の可能性の高い用地の協議の必要性

調査・研究の成果である計8箇所の事業の早期実現の可能性の高い用地については、事業実現に向けて、カルテとして整理した事業化に向けた課題や考え方を元に、今後土地所有者や自治体との協議・調整を行っていく必要がある。

(2) 民間の土地所有者への事業周知の必要性

土地所有者へのアンケート結果から、特に民間の土地所有者は、高規格堤防は知っているが、実際に自分の土地が計画の対象範囲に含まれていることに対する認識は低いことが確認された。今後事業を推進していく上では、大規模所有地の土地所有者のみならず、沿川の住民や土地所有者に対して高規格堤防の内容や特徴などの情報を適切に提供し、事業に対する正しい理解を促がしていくための広報活動が必要である。

(3) 個別開発に対する協議・調整の仕組みの必要性

本調査・検討で大規模所有地のデータベース化し、河川管理者と自治体との情報共有の体制は整えられたが、その効果を更に発揮させていくためには、同時に沿川の土地利用転換や個別開発を計画している住民や事業者、地権者に対し、できるだけその早い段階から高規格堤防事業に関する情報提供や協議・調整機会を設けていくことが必要である。具体的には、今後沿川自治体に対し、開発指導や建築情報、土地情報等に関する情報提供窓口等に、高規格堤防計画に関する情報提供等を行う機能を付与し、沿川自治体との連携による個別開発に対する協議・調整の方法と仕組みづくりについて、自治体の意向を踏まえて検討を行っていくことが考えられる。

(4) 民間開発事業者との協働による事業推進方策の検討の必要性

多摩川における高規格堤防整備の特徴である民間の個別開発との共同事業化について、現時点では河川管理者側から主体的かつ体系的に推進していく体制にはなっていない。今後は、民間の開発事業者との共同事業化をより促進していくことを目的とし、河川管理者から開発事業者への高規格堤防整備に対する理解と協力を要請する諸活動を行っていくと共に、実際の共同化を健全かつ円滑に進めるための技術的な課題やスキーム(制度や仕組み)上の課題等について、開発事業者と意見交換を行いながら検討していくなど、協働により進めていくことが必要である。

8. おわりに

本調査・検討は、沿川整備基本構想に位置づけられる開発又は検討を図る地区以外の高規格堤防整備区域において、河川管理者及び自治体側から、主体的に適正な事業を推進していくための一つの手法として位置づけられる。本調査・検討の結果から、新たな課題と今後の事業推進の展開に関する考察が導き出された。今後この成果を活かした事業推進方策が展開され、実際の事業化、整備に繋がることが期待される。

また、本調査・検討によりデータベースとして整理、検討した大規模所有地に関する情報や、事業の早期実現の可能性の高い用地に関する情報、基本構想に位置づけられながら未整備の地区の情報等を一括で整理し、今後の多摩川における事業推進の優先順位について、沿川整備基本構想の見直しも視野に入れて、再検討の必要があると考える。

今後これらの課題を踏まえ、多摩川における高規格堤防事業を推進していくための方策について、河川管理者への諸提案を行っていくものである。また、事業推進の展開に関する考察で述べた考察、特に多摩川の特徴である民間の個別開発との共同事業化に関する調査・研究について、河川管理者をはじめとする関係機関等のご指導、ご協力を仰ぎながら、継続して進めていく所存である。

<参考文献>

- 1) 多摩川沿川整備基本構想策定委員会：多摩川沿川整備基本構想(2001.3)
- 2) (財)リバーフロント整備センター：平成18年度多摩川沿川整備方策検討業務報告書(2007.3)
- 3) (財)リバーフロント整備センター：平成19年度多摩川沿川整備方策検討業務報告書(2008.3)