



金沢駅から金沢港方面

..ね金沢 いいまちづくり

金 | 沢 | の | 区 | 画 | 整 | 理

2016

はじめに

金沢市は、石川県のほぼ中央に位置し、市の中心部を流れる犀川、浅野川に挟まれた高台に位置する金沢城址を囲むように市街地が展開しています。また、四百年余の長い間、戦禍に見舞われることがなく、藩政時代から脈々と培われた伝統的な文化や芸能、古い家並み、土塀をめぐらした武家屋敷跡など、城下町の面影を今に残す貴重な遺産を数多く残しています。

金沢市における区画整理事業は昭和3年の金沢市彦三地区の大火による火災復興事業を最初とし、その後、戦時中および戦後の混乱期において事業はいったん休閑期を迎えるものの、昭和30年代中頃から徐々に新市街地において小規模な区画整理事業が始まりました。

そして、昭和45年の都市計画法の改正に基づく、いわゆる「線引き制度」の創設以降、同年に組合土地区画整理事業に国の補助金制度が導入されたこともあって、事業の規模、件数は飛躍的に増大しました。

人口増などに伴う線引き見直しの都度、市街化区域およびその周辺地域で組合施行による区画整理事業が盛んに実施され、この結果、平成27年3月末現在で市街化区域の約45%が、また都市計画道路も平成27年3月末現在で現在整備済みの約53%が区画整理事業により整備されています。

近年においては、新市街地の整備に取り組むことのほか、新たな問題として空洞化が進行している中心市街地についても、都市の再生を図るための様々な整備手法の導入可能性が検討されています。

金沢市の都市計画

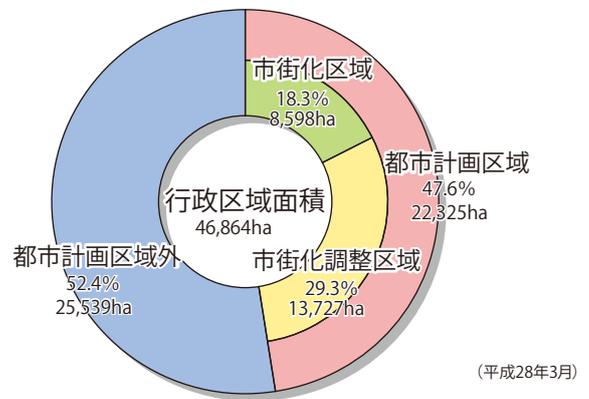
明治4年の廃藩置県後、現在の金沢市は、金沢町、石川県第10区、金沢区と名を変え、同22年より市制が施行されました。

大正12年に都市計画区域987haを設定し、昭和2年には用途地域を、同5年には都市計画道路の決定を行いました。

その後、数次にわたって変更を行いながら昭和45年の新都市計画法の施行を機に、市街化区域・市街化調整区域の設定、道路網の再検討、新用途地域の指定等、総合的な土地利用の方針を定め、昭和52年、59年、平成4年、13年、最近では平成21年に線引きの見直しが行われました。

さらに、平成5年の都市計画法改正に伴い、平成8年には住環境の保全および市街地形態の多様化への対応等を目的とした用途地域の見直しを行い、また、平成10年には都市計画マスタープランを策定し、平成21年に見直しを行い、21世紀の新しいまちづくりの方向性を示しました。

■都市計画面積一覧表



区画整理事業の都市計画決定一覧

区 域 名	面積 (ha)	都市計画決定年月日	地 区 名 (補助の有無)
米丸地区土地区画整理事業	185.0 184.6	昭45. 6.23 昭53.11. 4	入江第一(有)、間明(無)、東力(有)、高島第二(有)、玉鉾第一(有)、糸田(無)
涌波地区土地区画整理事業	37.0 33.3	昭45. 6.23 昭53.11. 4	涌波第二(有)
長坂野田地区土地区画整理事業	78.0 79.1	※昭46. 2. 5 平13. 5.29	長坂第一(有) 野田(有)
富樫額地区土地区画整理事業	281.0 238.3	※昭46. 2. 5 昭53.11. 4	額第三(有)、四万第六(無)、額乙丸第一(無)、高尾第二(有)、額新保(無)、大額第一(有)、四万第五(有)、額新保第二(有)、高尾第三(有)
旭町土地区画整理事業	36.0 37.0	昭46. 2. 5 昭47.10.13	旭町第一(有)
寺地・窪地区土地区画整理事業	67.5 67.3	昭48. 7.20 昭53.11. 4	窪第一(有)、寺地第一(有)
西ンター周辺第一地区土地区画整理事業	62.0 62.8	※昭47.10.13 昭50. 7.15	西部第一(有)、西部第二(有)
有松土地区画整理事業	27.4	昭50. 7.15	有松第一(有)
西ンター周辺第二地区土地区画整理事業	84.6 84.7	昭53. 2.17 昭60. 4.12	八日市出町(有)、新保本町第一(有) 八日市第二(有)
金沢駅西土地区画整理事業	105.0 234.7	※昭44. 5.12 平 6. 1.25	金沢駅西第一(有)、金沢駅西第二(有)
古府松島地区土地区画整理事業	58.5 59.2	昭56. 7.14 昭59.12.25	古府第三(有)、松島第一(有)
足田千木地区土地区画整理事業	31.5 35.6	※昭56. 7.14 昭60.10.29	足田第二(有)
久安地区土地区画整理事業	26.5 26.6	昭58. 3.29 昭63. 7.12	久安第二(有)
若宮第一地区土地区画整理事業	26.4	昭60. 1. 8	若宮第一(有)
第二安原工業団地土地区画整理事業	6.9	昭60. 4. 1	第二安原工業団地(無)
若松鈴見地区土地区画整理事業	67.8 69.7	昭60. 8.21 昭62. 7.21	若松・鈴見地区(有)
鳴和御所地区土地区画整理事業	28.4	昭61. 3. 4	鳴和御所(有)

区 域 名	面積 (ha)	都市計画決定年月日	地 区 名 (補助の有無)
戸板第一地区土地区画整理事業	30.5 31.2	昭61. 3. 4 平 4. 1.21	戸板第一(有)
南四十万地区土地区画整理事業	18.3	昭61. 2.28	南四十万(有)
金沢上荒屋西部地区土地区画整理事業	29.1 30.0	昭61. 7.25 昭62. 7.21	上荒屋西部(有)
金沢西部地区土地区画整理事業	100.9	昭61.11.18	金沢西部地区(有)
八日市第三地区土地区画整理事業	12.2 12.4	平 1. 4. 4 平 4. 4. 1	八日市第三(有)
鞍月土地区画整理事業	73.2	平 2. 6. 5	鞍月(有)
小坂南地区土地区画整理事業	7.5	平 2. 7.11	小坂南(有)
金沢駅南地区土地区画整理事業	3.5	平 2.11. 1	金沢駅南地区(有)
金沢市昭和町地区土地区画整理事業	1.8	平 3.10.21	昭和町地区(無)
金沢駅北土地区画整理事業	9.2 11.9	平 4. 1.21 平 7. 5.22	金沢駅北(有)
金沢駅西第三土地区画整理事業	2.6	平 5.11. 1	金沢駅西第三(有)
上安原第一土地区画整理事業	5.8	平 6. 5.23	上安原第一(有)
上荒屋東部土地区画整理事業	9.2	平 6. 5.23	上荒屋東部(有)
安原中央土地区画整理事業	72.7	平 6. 8. 5	安原中央(有)
金沢市田上第五、田上本町土地区画整理事業	98.2	平 8. 6.18	田上第五(有)、田上本町(有)
金沢市松村第二土地区画整理事業	28.2	平 9. 6. 6	松村第二(有)
金沢市大桑第三土地区画整理事業	30.9	平10. 6.12	大桑第三(有)
金沢市三池土地区画整理事業	14.3	平10. 6.22	三池高柳(有)
金沢西部第二土地区画整理事業	35.4 35.5	※平10. 6.12 平17. 1.11	金沢西部第二(有)
金沢市戸板第二土地区画整理事業	51.1 51.4	平13. 6.22 平15. 9.24	戸板第二(有)
金沢市副都心北部直江土地区画整理事業	42.6 44.1	平18. 5.12 平23.11.21	副都心北部直江(有)
金沢市副都心北部大河端土地区画整理事業	16.6	平19.12.14	副都心北部大河端(有)
金沢市副都心北部大友土地区画整理事業	10.9 10.7	平19.12.14 平24. 4.23	副都心北部大友(有)

※新規と最新の変更のみ記載

区画整理のあゆみ

■昭和30年代～昭和40年代前期

戦後の疲弊した経済力に加えて、金沢市は非戦災都市であるがゆえに戦災復興法の適用外となり、都市基盤整備推進のための財源に苦慮することとなりました。

そこで、民間の土地資本を利用しながら広範囲な面的整備を実現することのできる組合施行区画整理事業方式の導入に道を求め、昭和30年代前半より区画整理事業による新市街地の整備が徐々に始まりました。

この時期の平均施行面積は10haと小規模なものでしたが、昭和40年代に入ると平均施行面積が21haと次第に広域化し、減歩率は30%以上、道路率は20%以上であることが通例化していきました。

その他、昭和32年に金沢市土地区画整理助成金交付規則を制定、昭和40年には市の指導及び助成体制強化のため、金沢市土地区画整理協会（現 公益財団法人金沢まちづくり財団）が設立され、行政の財政的、技術的な援助のもとで組合施行による区画整理事業が推進されていきました。

■昭和45年～昭和60年代

昭和45年、全国で3番目となる市街化区域の線引きを行った際、地元権利者全員同意による組合区画整理事業の施行を条件に、新規に開発すべき住宅地としてスプロール化のおそれのある区域約1,000haを市街地周辺に設けました。

この地元権利者全員同意による円滑な事業運営という方針は、現在でも金沢市の組合区画整理事業推進の基本方針になっています。

また、昭和45年に組合区画整理事業に対する国庫補助金交付制度が定められたことにより組合区画整理事業の施行面積はさらに大型化し、件数も飛躍的に増加しました。

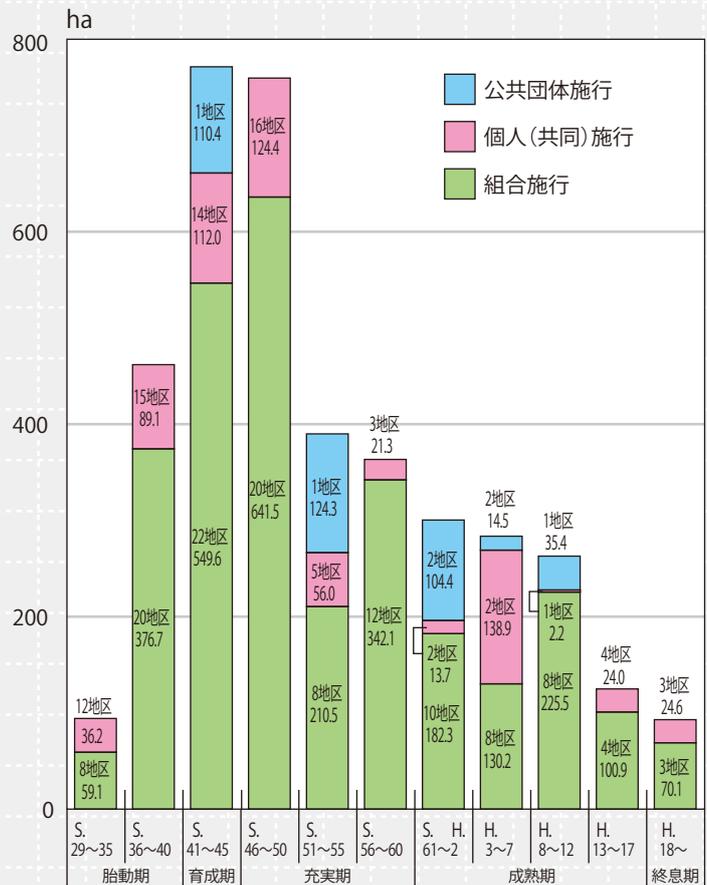
結果として、この区画整理事業は新市街地面積の約半分に導入され、50余年の短期間に倍増した都市規模に対して質、量の両面にわたり、一定以上の都市基盤整備を実現した推進力となりました。

■平成以降～

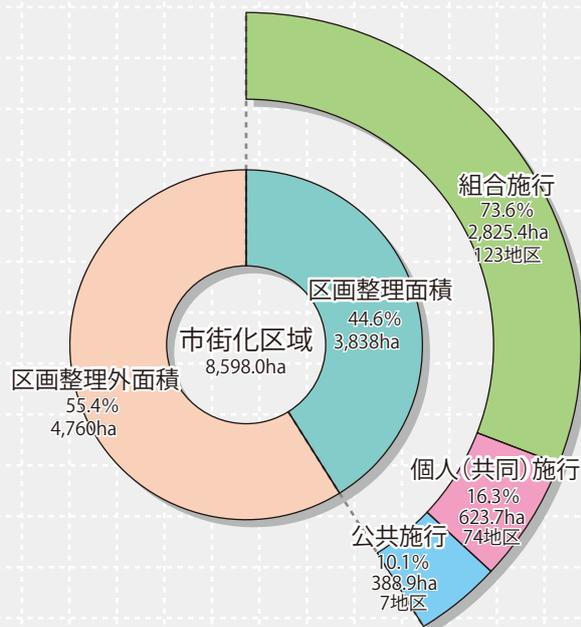
市街地外縁部における都市基盤整備が区画整理事業により推進されていく中、住民の生活環境に対するニーズの高度化・多様化により、個性的で魅力ある都市空間の形成を図ることが求められるようになり、住民の発意による地区計画等の制度が導入されるようになりました。

その一方で、車社会の到来など社会情勢の変化は中心市街地の空洞化を生み出すことになり、新市街地における都市基盤整備に加えて、中心部の再整備を目的とした区画整理に目が向けられるなど、近年において本市の区画整理は大きな転換期を迎えています。

■年度別区画整理事業一覧



■これまでの実績 (平成28年3月末日)



(市街化調整区域内施行：3地区 81.6ha)

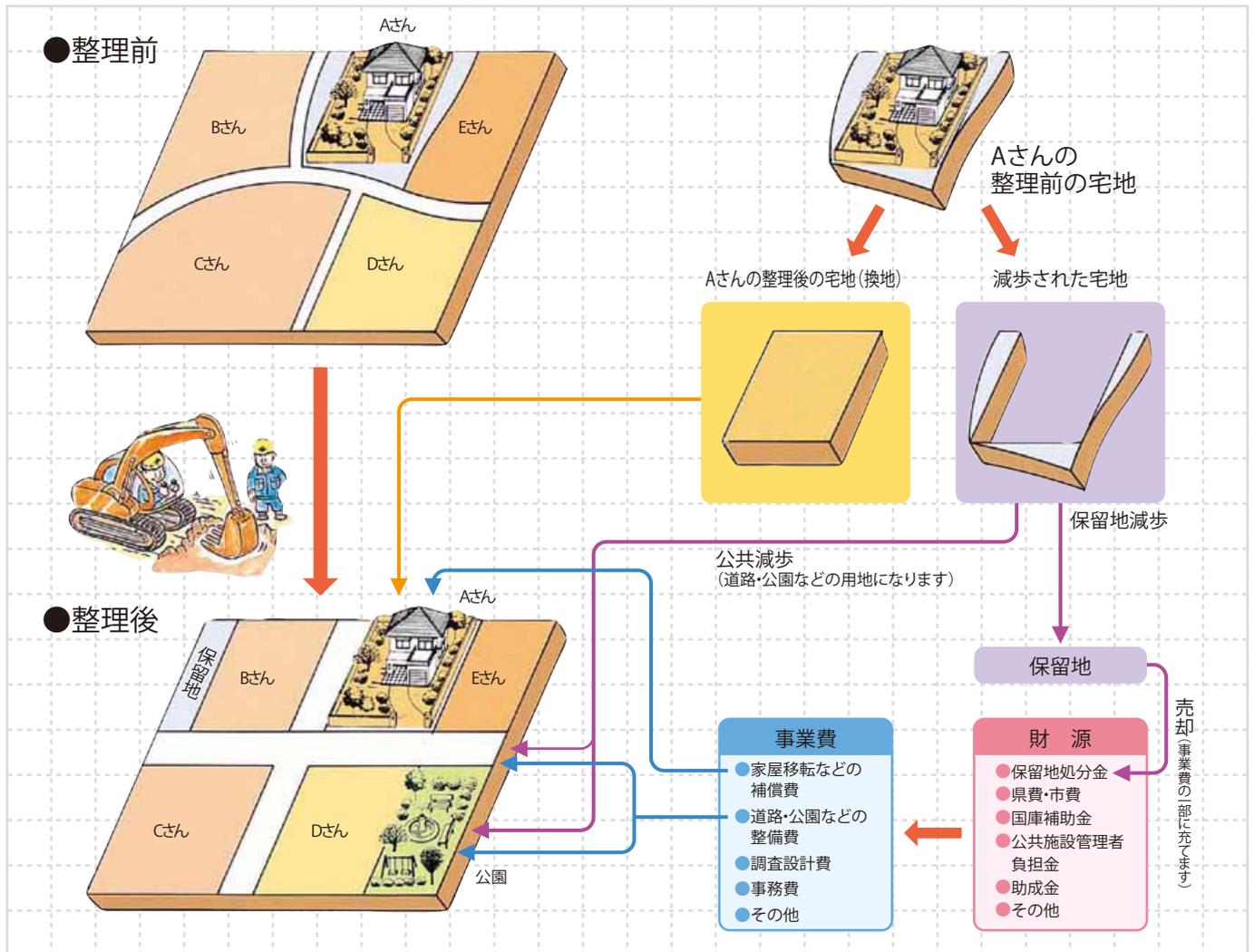
土地区画整理事業のしくみ

道路・公園などの公共施設の整備や改善を行うと共に、宅地の利用をさらに高めるために換地手法を用いて行う事業です。この事業では、

土地区画整理事業とは、

- ① 整理前の権利を保全しながら事業を行うため、長年地元で培われてきた地域のコミュニティがそのまま生かされます。
- ② 曲りくねった道路やすれ違いができなかった道路が、安全で快適な道路に生まれかわります。
- ③ 子供の遊び場や憩いの場として公園が確保されます。
- ④ 地区内のすべての宅地が、道路に接し、形の整った利用しやすいものとなり、境界も明確になります。
- ⑤ 上・下水道や都市ガスなどの供給処理施設が、一体的に整備されます。

など、街の健全な発展をめざして面的整備を総合的に行うことができる優れた事業です。



換地

区画整理事業を行う前の土地(従前地)は区画整理により、道路や公園などの公共施設が整備されると同時に、個々の位置、地積、環境、利用状況などに応じて、最も利用しやすい形で再配置されます。その再配置された土地を「換地」といいます。

このことに伴い、従前地に対する所有権などのいろいろな権利は換地に引き継がれます。

減歩

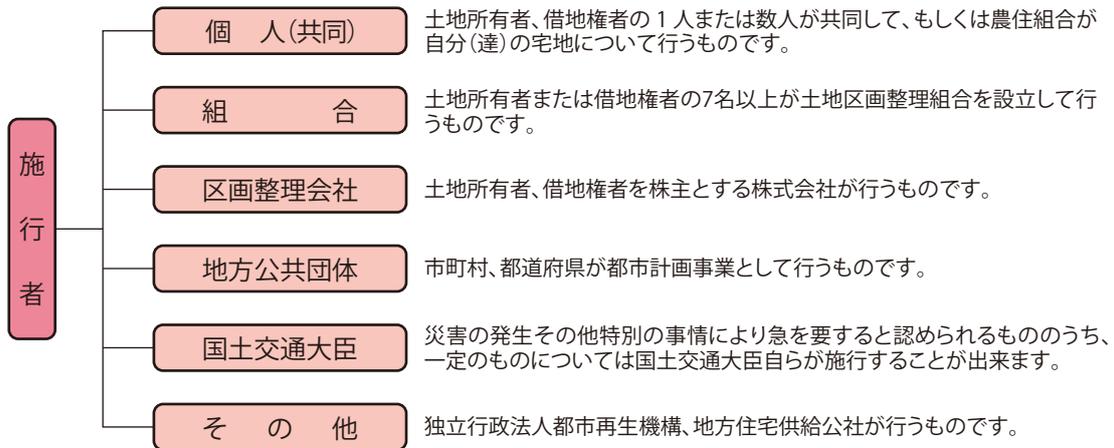
区画整理では、道路および公園などの用地ならびに事業費にあてるために売却する土地(保留地)は、その地区の土地所有者が従前地から土地を少しずつ出し合います。これを「減歩」といいます。

清算 および 清算金

換地は原則、従前地の宅地の位置、地積、環境、利用状況に応じて、かつ他の換地との均衡を図りながら定められますが、現実的に生じてしまう個々の換地の不均衡を金銭の交付および徴収で調整します。

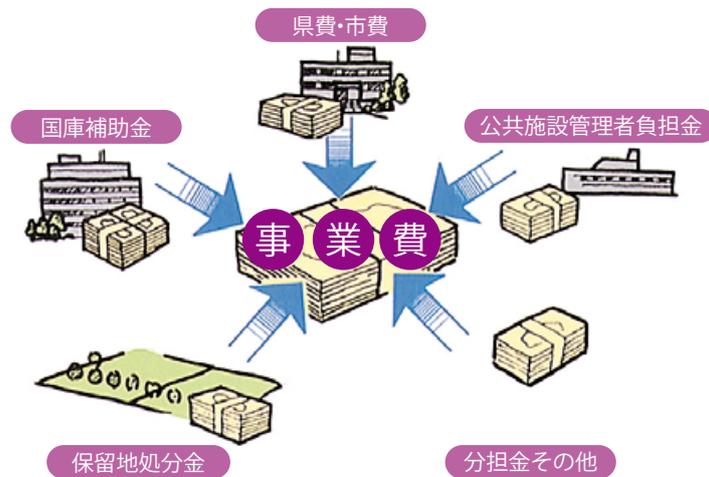
これを「清算」、その金銭を「清算金」といいます。

区画整理はだれが行うのでしょうか



土地区画整理事業の財源

区画整理を行うには、道路、公園などを整備したり、建物を移転したり、あるいは電気・ガス・上下水道を布設するなど多くの資金を必要とします。その財源としては、保留地処分金のほか、事業により国、県および市の補助金、公共施設管理者負担金などが充てられます。



金沢市の助成制度

金沢市では、まちの健全な発展と個性的で潤いのある生活環境づくりを推進する区画整理事業に対し、助成制度を設けています。

土地区画整理事業助成金

「土地区画整理事業助成金交付規則」(昭和32年制定)を平成15年6月に改正し、公共施設の整備の円滑な推進を図っています。

1. 助成対象者……個人施行者および土地区画整理組合

2. 助成対象事業……(1)幹線道路等整備助成金

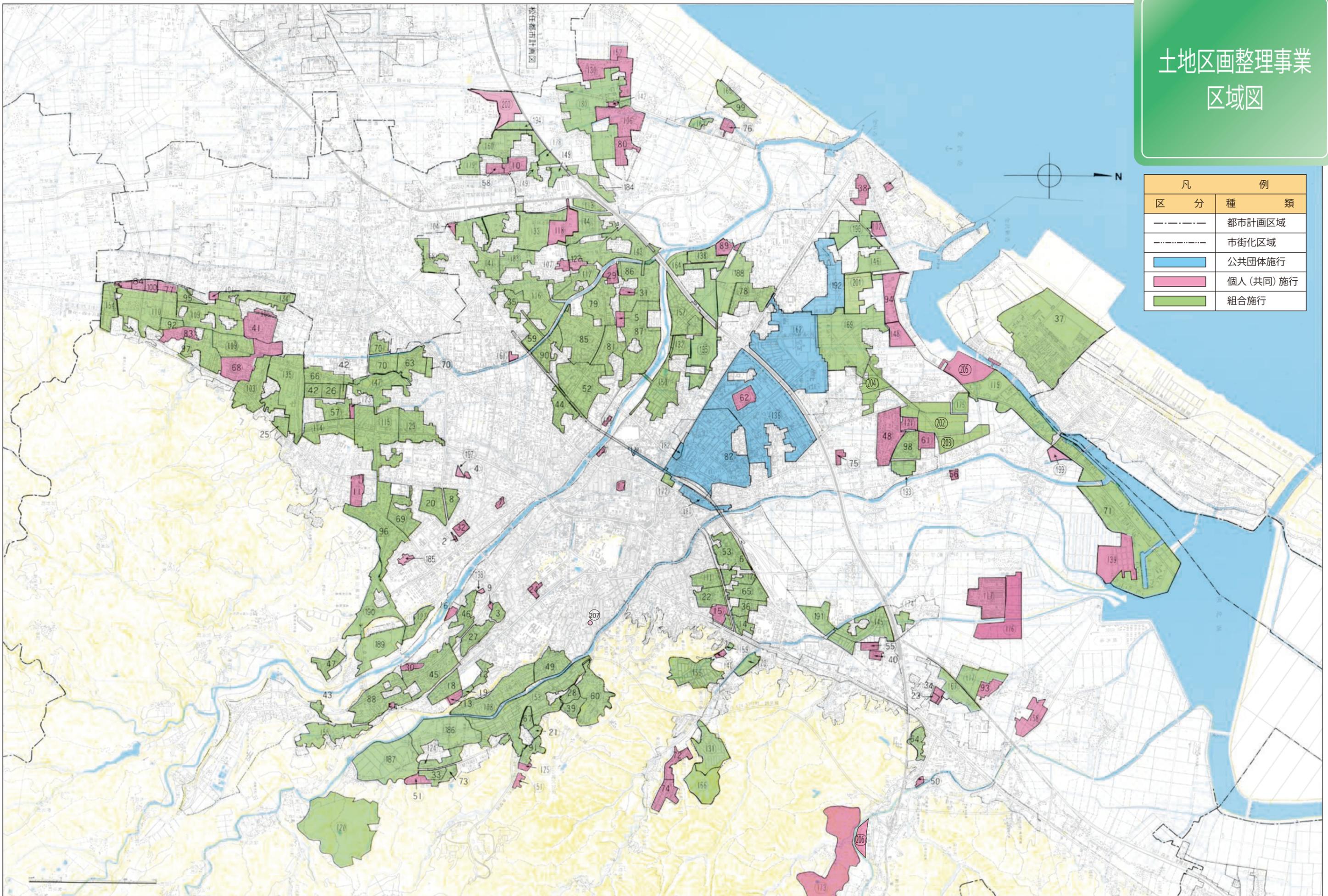
当初事業計画において定め、実施する重要と認められる幅員8m以上の道路および0.6m以上の水路の整備
ただし、公共施設管理者負担金および土地区画整理事業に係る補助金による整備を除く。

(2)保留地処分金対象工事助成金

保留地処分金による道路、水路、公園、雨水調整池等の整備
ただし、保留地処分額等の確定時における事業の収支の不足額を超えない範囲

土地区画整理事業 区域图

凡	例
区	種
分	類
-----	都市計画区域
-----	市街化区域
■	公共団体施行
■	個人(共同)施行
■	組合施行



成果

区画整理事業は宅地の利用増進とともに、公共施設の整備改善を目的としています。

金沢市では公共施設の整備に区画整理事業が極めて大きな役割を果たしており、都市計画道路は整備済みの約53%、公園は全体の約43%、公園のうち住区基幹公園(市街地内の身近な公園で、「街区公園」、「近隣公園」及び、「地区公園」の3種類をいいます)については約82%が区画整理事業により整備されています。

■都市計画道路・公園整備

(平成28年3月)

区分	全体計画	整備済	区画整理による整備	
			数量	比率 (対整備済)
道路	302.84 (km)	245.40 (km)	130.25 (km)	53.08 (%)
都市公園	全体	366.00 (ha)	132.46 (ha)	43.35 (%)
	住区基幹公園	137.44 (ha)	110.69 (ha)	81.76 (%)

平成5年頃



平成23年頃





地域高規格道路・金沢外環状道路(山側幹線)

お問い合わせは

金沢市都市整備局市街地再生課

〒920-8577 金沢市広坂1丁目1番1号

TEL (076) 220-2675 FAX (076) 222-5119

E-mail shigaichi@city.kanazawa.lg.jp
