



# 美濃加茂市中部台地土地区画 整理事業を振り返って



美濃加茂市中部台地土地区画整理組合 理事長 日江井 益 夫

## 1. はじめに

当地区は、森林緑地内に農地や住居が点在する静かな丘陵地でした。

しかし、多くの地権者が東海環状自動車道の開通に伴う乱開発の懸念と未利用地の有効活用を望まれており、「美濃加茂市第3次総合計画」に当地区の開発計画が明記されたのをきっかけとして一気に開発事業への機運が高まり、平成5年5月の第1回地元説明会を皮切りとして、土地の有効活用や開発手法について約40回の検討会を重ね、平成9年1月14日に組合設立認可を受け、開発事業に着手する運びとなりました。



中部台パーク



文化の小径

## 2. 組合運営を業務代行者へ

本土地区画整理組合の最大の特徴は、組合の運営を全て民間に委託する、一括業務代行方式を採用したことです。平成7年6月に、公募による設計協議を行い、株式会社フジタ名古屋支店に業務代行者をお願いすることができ、行政機関・業務代行者・組合と三位一体となった事業推進体制が図れることになり、心強い組合事業への船出ができました。

## 3. 保留地販売

バブル経済の崩壊は、事業費の約72%を保留地販売収入に頼る組合にとっては、最大の難関となっていました。

企業用地については、市の多大なる販売協力を得て、菓子製造業3社、自動車部品製造業2社、金属加工業等、さまざまな分野の企業を誘致し、全区画の販売を完了することが出来ましたが、住居用地については、バブル経済崩壊後の一般家庭を対象に販売するため、差別化を図った新たな販売戦略の構築が必要となりました。

ここで、その威力を発したのが、業務代行者の民間活力でした。ふる顔・まち総等の補助事業を活用し、また、地区計画、エコガーデン計画等を樹立し、高品質な公共施設、緑多い街並みを形成した。



街並み写真 1



街並み写真 2

IT環境の整備を行うことにより、ITを活用した防犯・見守り・健康管理など新たなシステムを構築し、安全・安心・健康のまちを創造した。など、あらゆる付加価値を保留地に加え、中部台ブランドを確立し、また、主要ハウスメーカーとタイアップしたことにより、販売網が広がり、バブル経済崩壊後であっても設定価格を下げることなく、保留地販売を続けることが出来ました。

最終的には、残保留地を業務代行者に買い取って頂くことになりましたが、これも、中部台ブランドが確立できたことにより、可能となったことだと考えています。

## 4. 最後に

事業途中には数多くの難問課題が出現し、決して平坦な道のりではありませんでしたが、組合員の強い熱意と組合役員・業務代行者の献身的なご尽力、行政をはじめ関係機関の絶え間ないご支援により、組合設立から約11年の歳月を経て、事業の竣功を見ることができました。

これも、行政機関・業務代行者・組合と三位一体となった努力の結晶であると重ねながら深く感謝の意を表する次第であります。

今後も、この街が新しい世紀にふさわしい市街地として成長し続けるよう努力して参りたいと思います。

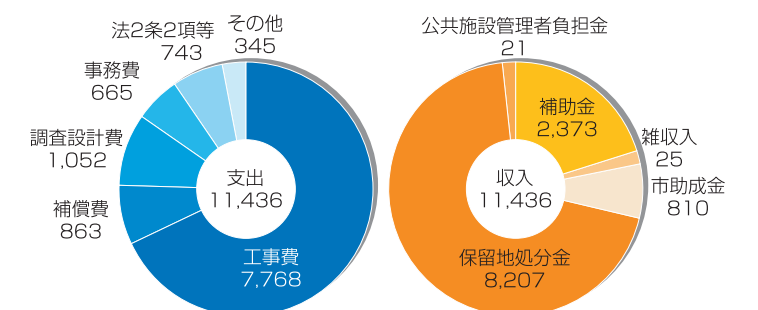
## 事業概要

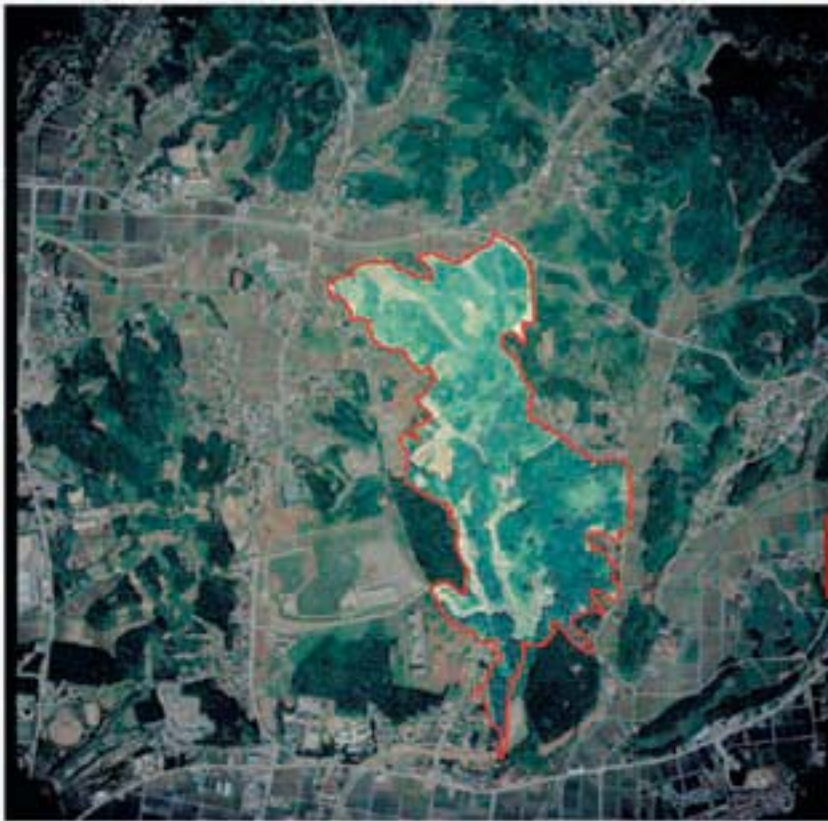
- 事業期間 平成8年度～平成19年度
- 施行面積 74.5ha
  - ・公共施設 27.5ha
  - ・保留地 20.5ha
  - ・換地 26.5ha
- 減歩率 62.51%
- 計画人口 4,251人
- 計画戸数 1,180戸
- 事業費 11,436百万円



## ■ 事業費

単位：百万円





施行前区域図  
平成5年撮影



施行後区域図  
平成19年撮影