

神奈川県寒川町

茅ヶ崎都市計画事業

田端西地区土地区画整理事業

～組合施行における一括業務代行方式による産業用地整備～

千葉県では、高速道路ネットワークの進展を受け、インターチェンジ周辺地域に多様な産業集積を図るため、新たな産業の受け皿づくりを進めています。

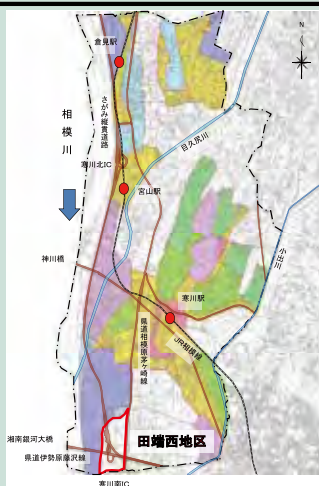
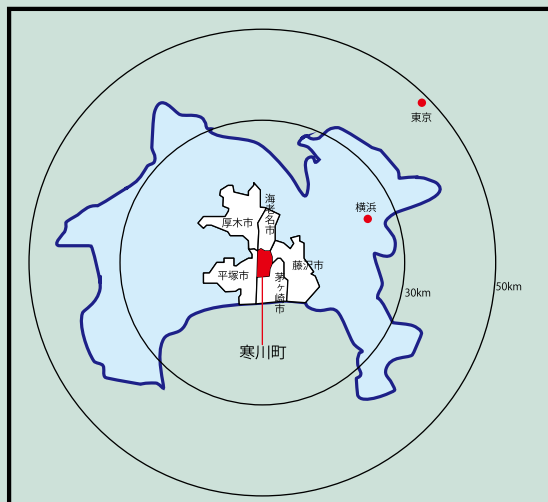
今回は、神奈川県高座郡寒川町で施行されている首都圏中央連絡自動車道（圏央道）寒川南インターチェンジ周辺の「田端西地区土地区画整理事業」を取り上げ、事業化までの道のりと成功のポイントについてご紹介します。

田端西地区土地区画整理事業



■ 上空からの写真（施工中 令和6年8月）

位置図



寒川町田端西地区土地区画整理事業施行区域は、さがみ縦貫道路（首都圏中央連絡自動車道）の寒川南インターチェンジに直結し、地区内を都市計画道路3・1・1 藤沢大磯線が東西に横断し、また東側は、都市計画道路3・4・4 柳島寒川線に接する交通の利便性が高い地区です。

背景と経緯

寒川町では、平成6年に「さがみ縦貫道路(圏央道)」が都市計画決定され、「寒川北IC・寒川南IC」が整備されることになりました。

田端西地区では、「寒川南IC」と2路線の都市計画道路計画が交わる交通結節点となり土地利用の開発圧力がかかることが想定されることや、農業後継者不足による耕作放棄地の増加により、農地転用によるスプロール化が想定されることから平成14年に寒川総合計画の中で「さがみ縦貫道路インターチェンジ周辺の整備を位置づけ、交通の利便性を適切に受け止め周辺環境との調和にも配慮した計画的な土地利用を推進する」として位置づけられました。

さらに、平成24年、令和3年策定の寒川町総合計画と寒川町都市マスタープランにおいて、田端西地区は、「産業集積拠点」として位置付けがされています。

また、土地区画整理事業としては、平成24年11月に土地区画整理組合設立準備会を発足し、事業化に向けた合意形成を深め、令和元年9月組合設立認可により事業を進めています。

事業概要

事業名：茅ヶ崎都市計画事業 田端西地区土地区画整理事業

施行者：寒川町田端西地区土地区画整理組合

業務代行者：大和ハウス工業株式会社(一括業務代行)

施行地区：寒川町田端地内

施行面積：約18.9ヘクタール

事業期間：令和元年度～令和8年度

減歩率：合算24.4%

総事業費：6,218百万円

権利者数：142名(令和元年9月設立認可時点)

都市計画区域：茅ヶ崎都市計画区域

用途地域：工業地域

建蔽率・容積率：建蔽率60% 容積率200%

地区計画：田端西地区地区計画

計画用途：工業・流通業務、生活利便施設、住宅等

種目別前後対照表

施行前		施行後	
公共用地	11.9%	公共用地	16.8%
宅地	87.7% 農地 65.7%含む	宅地	66.6%
その他	0.4%	保留地	16.6%
計	100.0%	計	100.0%

着工前⇒現在

着工前：令和3年11月撮影



「写真提供：㈱エスエス」

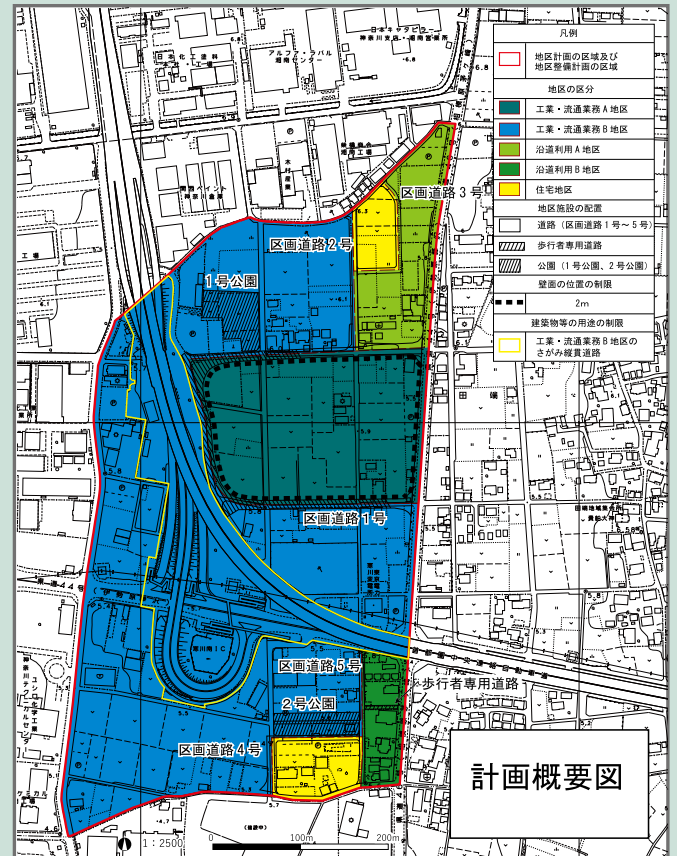
施工中：令和6年8月出来高99.9%



「写真提供：㈱エスエス」

地区計画の概要

名 称	田端西地区地区計画
位 置	寒川町田端地内
面 積	約24.7ha
地区計画の目標	本地区は、JR相模線寒川駅から南西約1.3km、茅ヶ崎市との市町境に位置する、東西約400m、南北約600m、面積約24.7haの地区であり、地区内に位置する都市計画道路1・4・2さがみ縦貫道路（首都圏中央連絡自動車道）寒川南インターチェンジが供用されている。また、地区内を都市計画道路3・1・1藤沢大磯線が横断していることや、地区東側を都市計画道路3・4・4柳島寒川線に接しており、交通結節点であることから、産業集積拠点として整備を進める地区である。このため、地区計画の策定により、交通の利便性を活かした新たな産業の拠点として、周辺環境に配慮した良好な市街地形成を実現することを目標とする。



計画概要図

※地区計画を定めている面積は、圏央道を含む約24.7ha。
土地区画整理事業の施行面積は、圏央道を除く約18.9ha。

地区計画概要図

地区の区分 (地区の面積)	工業・流通 業務A地区 (約4.4ha)	工業・流通 業務B地区 (約16.8ha)	沿道利用 A地区 (約1.6ha)	沿道利用 B地区 (約0.8ha)	住宅地区 (約1.1ha)
土地利 用の 方 針	大規模な工業 や流通業務、研 究開発等の分 野の企業の立 地誘導を図る。	既存の工場等 の再配置や新 たな工業や流 通業務、研究 開発等の分野 の企業の立地 誘導を図る。	近隣の住民や工 業・流通業務 地区の就業者 のための生活 利便施設の立 地誘導を図る。	既存の沿道施設 の再配置や新 たな近隣の住 民や工業・流 通業務地区の 就業者のため の生活利便施 設の立地誘導 を図る。	住環境の維持・ 保全をするた め、地区内住 宅の再配置等 、住宅を主体 とした土地利 用を図る。
地区施設の配置 及び規模	(1)道路：区画道路 幅員 10.25 ～ 10.50m、8.00m、6.00m ～ 10.25m、6m (2)歩行者専用道路：幅員 4.00m (3)公園：1号公園 約 3,200 m ² 、2号公園 約 2,500 m ²				
建築物の敷地面積 の最低限度	10,000 m ²	500 m ²	125 m ²		
建築物等の高さの 最高限度	31m		20m		12m
建築物等の形態 又は色彩その他 の意匠の制限	建築物及び屋外広告物等の形態又は色彩その他の意匠については、周辺との 調和に配慮したものとし、刺激的な色彩又は装飾は用いないこととする。				

市街化予想図・工事前後の状況



市街化予想図



事業化までの道のり

「田端西地区土地区画整理事業」の開発事業の実施までの道のりを見てみましょう。

- 平成22年 3月 第6回線引き見直しで特定保留区域として位置づけられる
- 平成23年 2月 田端西地区まちづくり研究会発足（以降、準備会発足まで）
- 平成24年 11月 田端西地区土地区画整理組合設立準備会の発足
- 平成26年 6月 事業協力者の参画（大和ハウス工業㈱）
- 平成27年 3月 圏央道神奈川県区間全線開通
- 平成29年 11月 第7回線引き見直しで特定保留区域として位置づけられる
- 平成30年 10月 都市計画変更（区域区分ほか）手続き開始
- 平成30年 10月 定款案、事業計画案作成、本同意取得開始
- 平成31年 4月 寒川町組合土地区画整理事業助成交付要綱施行
- 令和元年 9月 都市計画変更告示
- 令和元年 9月 土地区画整理組合設立認可
- 令和元年 11月 組合と大和ハウス工業㈱で基本協定書を締結
- 令和 3年 10月 仮換地指定
- 令和 6年 9月 造成工事概成
- 令和 8年（予定）換地処分・組合解散

一括業務代行者 大和ハウス工業の役割

- ① 説明会の開催や地権者への説明
- ② 設立認可に係る法令協議への支援
- ③ 事業計画・換地計画（設計）・工事設計
- ④ 一括業務代行による土地区画整理事業の事業（組合事務代行・工事代行）
- ⑤ 事業資金調達・保留地の一括取得
- ⑥ 物流施設「(仮称)DPL(※)寒川(Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ)」の建設・企業誘致



※大和ハウス工業の物流施設のブランド「DPL（ディープロジェクト・ロジスティクス）」
物流施設の設計・施工にとどまらず、物流最適地の提案から維持管理に至るまで、顧客の事業
スキームにあわせた専用の物流施設をコーディネートする当社独自の物流プロジェクト。

事業化成功のポイント

事業化成功のポイントを我々の視点からまとめてみました。

成功のポイント①

土地利用別に区分した小規模勉強会の開催

- ・平成23年2月、「まちづくり研究会」を発足し、農地、住宅、店舗・駐車場・資材置場等の土地利用が混在していたことから、土地利用別の小グループに分けて勉強会等を開催。
- ・地権者が将来の土地利用計画について、より良い判断ができるよう、税理士や弁護士などの専門家を招いた定期勉強会を実施。



- 効果**・地権者は、各々の土地利用の状況にあった説明を受けることができたので、事業への理解が深まり、その後の全体説明会をスムーズに行うことができた。
- ・専門家からの適切な助言により、地権者は将来の土地利用計画を具体的に立てることができた。このことは、申出換地の手続きにも十分な効果があった。
 - ・全体説明会は、大人数の場でも発言できる人の質問等で終わってしまう傾向にあるため、規模を小さくした属性別説明会により、そうでない人が発言しやすい環境をつくることができた。

成功のポイント②

事業協力者（一括業務代行者）の選任

- ・設立準備組合は、平成26年度に「事業協力者」をプロポーザル方式で公募し、関係権利者等の投票により、「一括業務代行者」として提案があった大和ハウス工業㈱を選定。



- 効果**・組合土地区画整理事業の業務を一括代行して事業を進めていくため、組合の運営・換地・工事・権利者調査等の各業務間における調整や情報共有が円滑にできた。
- ・事業資金の調達や保留地処分を効率的に行えた。
 - ・民間事業者のノウハウによる事業化の促進、事業期間の短縮等を図ることができた。

成功のポイント③

戸建て住宅を住宅専用街区へ集約

- ・地区内に点在していた戸建て住宅を、居住者の生活環境に配慮し、地区の北側及び南側に住宅街区を設け換地を集約。



- 効果**・既存住宅の集約により、住宅と工業地等の土地利用の仕分けができ、戸建て住宅に適した住環境になった。（地域コミュニティの向上）
- ・現位置換地だと周りの換地の形状が不整形になるが、集約換地することで土地の価値を向上することができた。
 - ・既存住宅を集約することで、効率的なインフラ整備を行うことができた。