

平成 29 年度

決算説明参考資料

平成 30 年 10 月 11 日

住宅都市局

「創立 70 周年記念誌 なごやのまちづくりを支えて 70 年」抜粋

1 書籍情報

発行日	平成 13 年 6 月 19 日
発行者	財団法人 名古屋土地地区画整理協会

2 抜粋箇所

ページ番号	表 題
96～100	ムクノキ物語 (コラム)
144～150	名古屋土地地区画整理協会 70 年の歩み 第 6 章 苦難の時代 昭和 50 年代～平成 3 年
177	座談会その 1—幾多の苦難を乗り越えて—
185・186	同上
196～198	同上

っていた人物がおったの。ちょうど、昭和50年代後半のころの人だった」

「その人はたいへんだったね」

「組合もいろいろでな。組合員の意見調整がうまく取れていなかったり、中には反対する人もおってな。反対の看板だけならまだしも、小さな掘っ建て小屋みたいなのを建てて、そこに人を住まわせて工事ができないようにしたり、ブルドーザーの前に寝転がって工事の邪魔をしたり。いろいろ難しいことも多くあったが、その人は50数組合を収束に導いたよ。さらに、これだけ仕事が長引くと、仕事をした分だけお金をもらうというシステムだったから、経済的にもたいへんだった。それで、内部組織の見直しもはじめて、職員から反発もあって、相当煙たがられていたから、かわいそうじゃったな」

経営破綻の危機を乗り越えて

「でも、経営のトップにいる人は、そうした決断も必要なんだから、仕方がないよね」

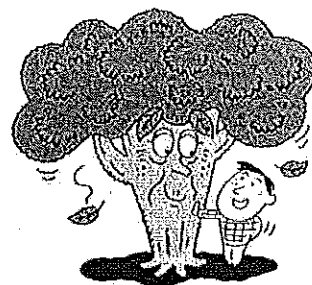
「その次に副会長になった人は、もっとたいへんじゃった」

「どんなことがあったの」

「それはな、その人が協会の副会長として入ってきたとき、すでに協会の経営状態はパンク寸前で、経理担当者から『もって後5年』といわれたそうじゃよ」

「すごい、ショックだったろうね。自分が協会をつぶす不名誉をかぶらなきゃならないんだから」

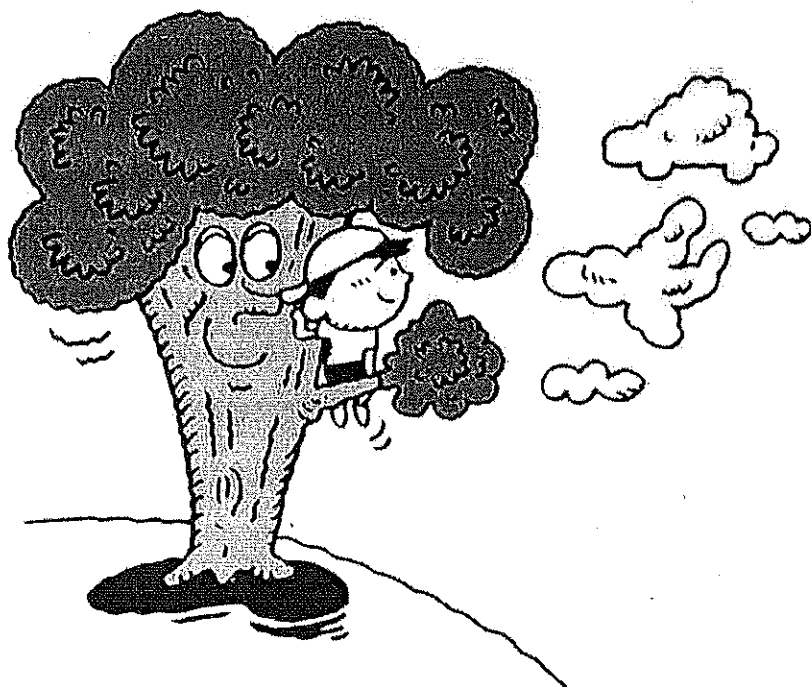
「だが、その人はめげるところか、前向きに協会の生き残り策を模索してそれを実行に移すための努力をはじめたんじゃ。まず、この状態を打破するために、長期組合の収束を進めながら、人員の余裕をつくり、それで新規組合の受託を積極的に推し進めた。そして、一番の功績は、市の職員の出向を取



り決めたことじゃ。なぜなら、いままで築きあげてきた信用も、経営の破綻で徐々に低下していたからじゃ。しかし、これによって協会の信用が再び高まってきたのじゃからの」

一方、昭和50年に制定された「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」に基づく特定土地区画整理事業が、このころから、土地区画整理業界においてなにかと話題を

呼んでいた。つまり、大都市地域で都市計画において決定された土地区画整理促進区域内で土地区画整理事業を行う場合、施行面積が0.5ha以上あって、共同住宅区、集合農地を設定する場合、国の補助金や無利子貸付金についても緩和された特別基準で受けられるというものだった。しかし、国の補助事業となると会計検査の対象になり、さまざまな規制を受けることになる。さらに、従来のように



組合から業務の一括受注を受ける場合でも、測量業の登録がしてなければその仕事は受けられないなど、規制が厳しくなるともっぱらのうわさであった。

関連会社設立へ向けて

今後の生き残りをかけて、名古屋市内だけでなく広範な地域をも対象にした業務の拡大を迫られていた協会としては、これらの規制に対する対抗策を考えていかなければならない状態に追い込まれていたのである。こうした中で、他県では、関連会社をつくろうという動きが盛んになりはじめていたのである。

「名古屋の協会としても、仕事のテリトリーはあくまでも名古屋市内という制約があったため、いち早く時代の流れに即応するかたちで、関連会社をつくることになったのじゃよ。これによって職員を相互派遣することで仕事の範囲を

広げたということだ」

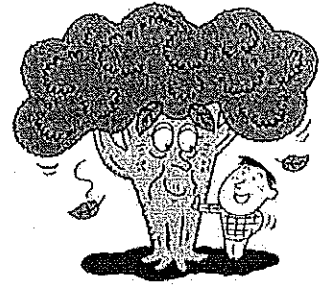
「困ったことやいやなことがあると、どうしてもそのことだけにこだわって、視野が狭くなるのが常なんだけど、やはり考え方だね。よく僕が小さいころからムクノキさんにブツブツとひとりごとみたいにいろんなことをいつてきたけど、きっと心の底で笑ってたんでしょ。なんて心の狭いやツだって…」

「そんなことはない。私のようなものに話をしてくれてうれしかったぞ」

特定組合の受注に努力

「ところで、組合の設立そのものが少なくなってきているんだから、先の見通しは暗いんじゃないの」

「だから、名古屋市としての特定土地区画整理事業の第1号となった吉根特定組合の受託に向けて協会は積極的に活動を開始したんじ



やよ。しかし、これは事業面積が
 213.5haという非常に大きな仕
 事だったから、民間のコンサルタ
 ントも必死で熱心なアプローチを
 かけていたが、地元では耳を貸さ
 なかった。というのも、地元では
 当初、公共団体の施行でやっても
 らえると思っていたようでの。す
 ったもんだした末の昭和59年に、
 『名古屋市が直接施行することは
 できないので、市の外郭団体であ
 る名古屋土地区画整理協会へまか

せよう』という話に落ち着いたわ
 けだ。これが、協会にとっては大
 きな転機になったんじゃよ」
 「吉根って、どこにあるの」
 「聞いたことあるじゃろ。あの
 『志段味ヒューマン・サイエン
 ス・タウン』構想の場になった守
 山区の志段味地区じゃよ」
 「ああ、あの『ひと、自然、科学
 がとけあう環境の創造をめざし
 て』とかいう21世紀を意識した
 新しいまちづくりのこと」



「そうじゃ。あの辺りは名古屋市北東部に位置し、庄内川や東谷山、森林公園、小幡緑地など、最近では珍しい豊かな自然環境が残されているところで、環境に配慮し『住む』『働く』『憩う』の3つの機能を持ったまちづくりをめざしておる。とくに学術、研究機関や先端技術産業の立地を進め、世界的な産業技術の中核圏域の一翼を担うなど、21世紀の新しいまちづくりの一環で、名古屋のまちが新たな飛躍を目指そうとする拠点となることは間違いない」

「よかったね。それだけ大きな仕事が入って、皆さん、ほっとしたでしょ」

「それだけではない。これがきっかけになって、その後、この地域に続々と組合が設立され、それらをすべて、協会が受託することになったんじゃ。平成4年には下志段味特定組合、翌5年には上志段味特定組合、7年には中志段味特

定組合と、総事業面積で約758haにもなる地域じゃから、協会にとっては救いの神となった」

〇A化の促進と現地事務所開設

「でもさ、それだけ大きな組合の仕事を引き受けるのに、協会の職員だけじゃ人手が足りないんじゃないの」

「そうじゃ。すでに経営危機に陥った昭和60年代には、新規採用も控えていたし、さらに他の公社などへ技術者を出向させるなどしていたからの。それで、当初、ぜひ公共団体で施行をといういきさつもあったことから、名古屋市から職員を10数名派遣してもらったんじゃよ」

「大きな事業なのに、それくらいで足りるの」

「いや、昔ながらの手法ではとても足りない。新規採用を控えたところから、協会も事務の〇A化を促

受託組合数の減少

協会の土地区画整理組合からの業務受託も、昭和49年度の受託面積3,888.9haを頂点として、50年度以降は徐々に減少傾向となり、57年度に3,000ha、60年度に2,000ha、63年度には1,000haを切り、平成元年度では750.9haまで落ち込む状況となった。受託組合数も、51年度の66組合から平成2年度の10組合まで、減少の一途をたどった。

これは、市域内の土地区画整理の適地が減少し組合の設立がピークを過ぎたこと、設立した組合についても徐々に小規模化してきたこと、他の土地区画整理コンサルタントが地域に根を下ろしてきたこと、48年のオイルショックを契機に49年にはGNPが戦後初のマイナス成長となり、50年には企業倒産が戦後最高となるなど、日本経済の高度成長に翳りが見え始めたこと、などが原因として挙げられよう。

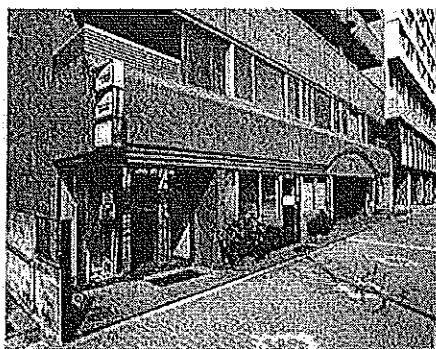
新たな事業展開、内部努力で 運営立て直しを図る

このような状況を打開すべく、協会においても効率的な事業運営、経費の節減、新たな事業展開など様々な方策を模索し、内部努力を行うこととなった。

業務に柔軟な対応を行うための組織改正を何度も実施するとともに、受託収入が6億円を切った昭和54年度から、将来的な負担軽減のため職員の新規採用を中止することとした(この時点ではなお122名の職員が在籍していた)。また、62年には測量法の登録を得て、測量業務にも本格的に取り組むことにした。

「中部地域整備株式会社」の設立

名古屋市域内での土地区画整理適地の減少、民間コンサルタントの機能充実などで、協会の先行きに翳りが見え始めてきたこともあって、市域外の受注を試みたが、愛知県には愛知県の協会、県外は国の財団許可がなければ受注できないという壁に突き当たった。このため、昭和62年4月には、市域外の土地区画整理業務の受注を目的として、「中部地域整備株式会社」を関連会社として設立し、職員相互の派遣等を行うこととした。



中部地域整備（株）の正面玄関

市に支援依頼

さらに、出資団体である名古屋市にも支援を依頼し、関連業務の受託の拡充を図るとともに、昭和59年度には初めて市の出向職員1名を受け入れ、62年度には企画部門で1名増加するとともに、63年度からは特定土地区画整理事業の推進のために、市から技術援助業務の委託を受ける形で、さらに4名の職員の派遣を受けた。

このことは、従来の業務の円滑な遂行への必要性にとどまらず、国庫補助関係事務等の新たな業務を職員に習熟させるとともに、どうしても狭くなりつつあった職員の視野を広げさせる狙いもあった。

特定土地区画整理事業の受託に向けて

特定土地区画整理事業とは「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」(昭和50年制定)に基づいて、大都市地域の土地区画整理促進区域内の土地について行う土地区画整理事業をいい、施行者は原則として個人または組合であるが、促進区域の都市計画決定から2年を経過しても、個人または組合の施行

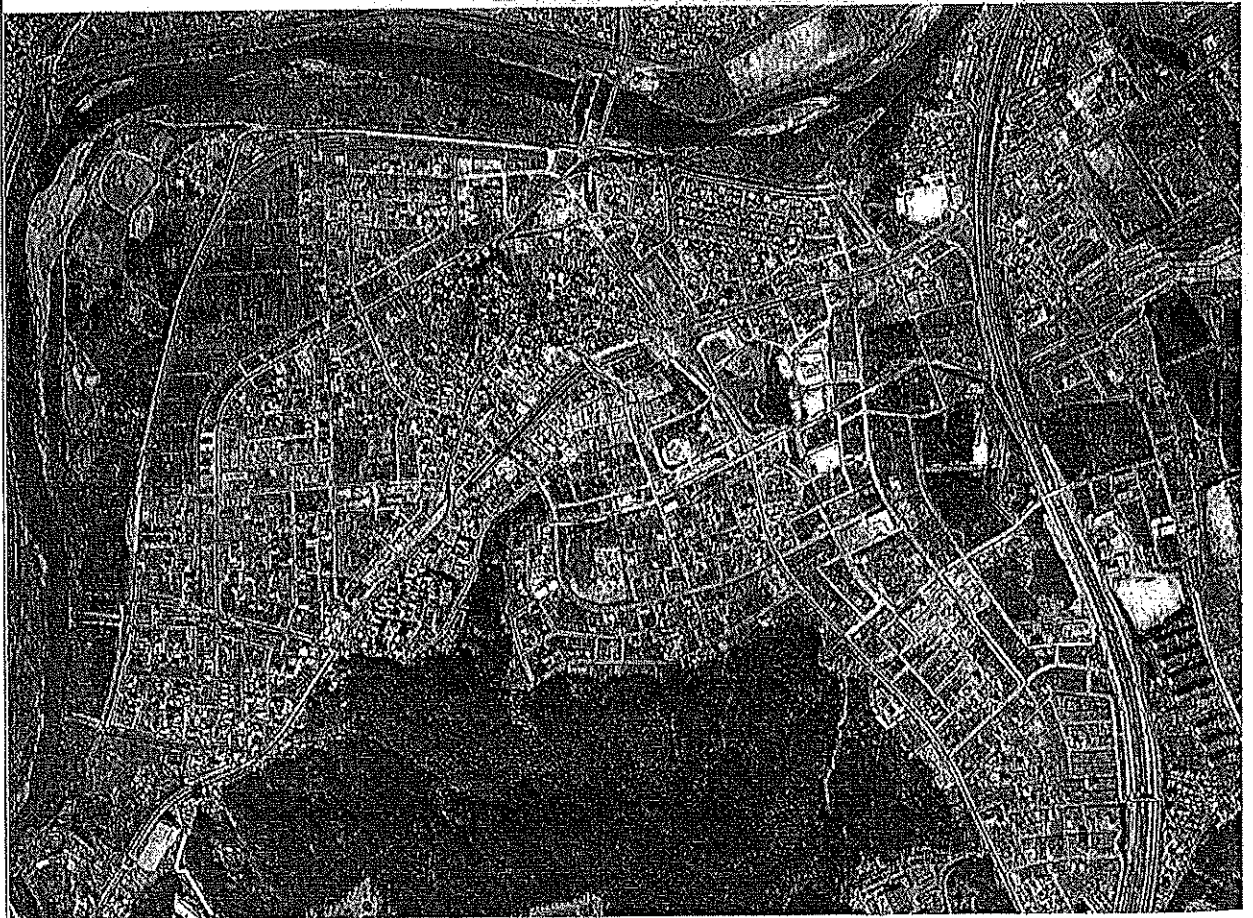
が認可されない場合は、市町村が施行しなければならないとされている。

この事業は、通常の土地区画整理事業と比べ、

- ・ 施行地区面積は0.5ha以上
- ・ 共同住宅区、集合農地区の設定

等の特例があり、国の補助金や無利子貸付金についても緩和された特別の採択基準が設けられている。

その後、特定土地区画整理事業の受託が増えるに従い、協会への名古屋市の出向職員も徐々に増加し、平成12年度には19名を数えている。



平成11年の吉根特定組合事業区域

協会の転機となった吉根特定組合の受託

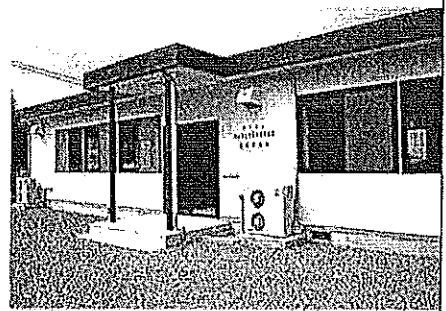
こうした努力の中で、昭和59年に守山区志段味地区で設立された吉根特定組合の事務を受託できたことが、協会の大きな転機となった。組合区画整理として初めて、国庫補助を導入した特定土地区画整理事業を受託し、名古屋市および市出向職員の助力を得ながら、213.5haに及ぶ事業を組合とともに実施できたことが、まさに回復への転機であったといえよう。

吉根特定組合の事業区域は、名古屋市北東部の志段味地区の南西部に位置し、周りを庄内川、小幡緑地など豊かな自然に取り囲まれた区域である。「名古屋市新基本計画」(昭和63年策定)にうたわれた「志段味ヒューマン・サイエンス・タウン」構想の実現に向け実施されている特定土地区画整理事業の第1号として、広大な区域で事業化が図られた。

この事業は、上記構想の施設用地の確保はもとより、都市計画道路9路線、公園11カ所、緑地7カ所、小学校3校、中学校1校、下水処理場などを整備し、居住・研究開発・商業・文化・スポーツなどの機能が調和する、快適で魅力あるまちづくりを目指したもので、様々な紆余曲折があったものの、組合役員の努力により、既存の集落地を除いて工事はほぼ完了に向かっている。

初の現地事務所開設

なお、昭和62年には吉根地区内に特定区画整理事務所(当初は吉根事務所と呼称)を建設し、職員13名(市出向職員1名を含む)を置いた。これによって、吉根組合とのコミュニケーションの促進、事務の時間短縮などが図られることになり、事業の円滑な推進が可能となった。



旧吉根事務所

バブル経済で保留地処分も活況

一方、昭和63年頃から顕著となった地価の高騰、いわゆるバブル経済により、土地区画整理組合の保留地処分が盛況となり、平成2年には、緑区の滝ノ水組合の保留地公開抽選で、20筆に対して1,784人が申し込むという異常とも言える事態も生じた。このような保留地処分の活況も、3年頃のバブル崩壊により終焉を迎え、厳しい冬の時代に突入することになる。

助成制度の制定・拡充

組合区画整理の事業内容は、時代の流れとともに充実し、名古屋市の良好な新市街地の発展に寄与してきたが、昨今の時代背景は組合の資金計画には大きな負担となってきた。市は組合負担の軽減のため、一定要件に該当する組合や組合を設立しようとする者に対して、「名古屋市土地区画整理事業助成要綱」に基づき、次のような助成をしている。

- ・技術的援助
- ・設立費用補助金
- ・特定公共施設整備補助金
- ・建築物等移転費補助金
- ・舗装工事費補助金
- ・公共下水道整備費補助金
- ・橋りょう建設費補助金
- ・防災調整池設置費補助金
- ・公園整備費補助金

これらの助成内容は、組合の事業内容の充実とともに時宜に応じて拡充されてきたものであるが、昨今の保留地処分の困難さを踏まえ、市においても財政事情の許す範囲でさらなる検討を進めているところである。

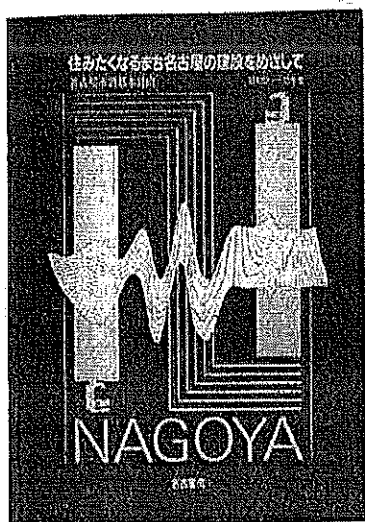
なお、特定土地区画整理事業については国庫補助を導入しているため、別に「名古屋市土地区

画整理組合補助金交付要綱」による補助を行っている。

第7章 大規模組合の受託 平成4年～12年

大規模組合受託で協会経営安定へ

前章で述べた吉根特定組合の設立(昭和59年)を皮切りに、名古屋市域内に残された大規模開発適地であった守山区志段味地区においては、その後続々と土地区画整理組合が設立され、特定土地区画整理事業が施行された。平成4年に下志段味特定組合(160.2ha)、翌5年に上志段味特定組合(193.3ha)、7年には中志段味特定組合(192.0ha)からそれぞれ事務の受託を受けることにより、市の支援を受けながらではあるが、協会の経営はほぼ安定をみるに至った。



名古屋市新基本計画

「名古屋市新基本計画」の一翼を担う 志段味地区の受託

この志段味地区の4組合(約758ha)の事業は、自然環境との調和を図りながら、大量・良質な住宅地を供給するとともに、研究開発・商業等の機能を備えた複合的な市街地形成を目指し、「名古屋市新基本計画」の理念に基づく「志段味ヒューマン・サイエンス・タウン」の建設を図るものであり、協会も「ゆとりとうるおいのあるまちづくり」を名古屋市、組合とともに実現する一翼を担っている。

「志段味ヒューマン・サイエンス・タウン」とは

名古屋市新基本計画は、昭和52年12月に市議会で議決された「名古屋市基本構想」の実現のために策定した第2次の長期総合計画で、西暦2000年(平成12年)を目標年次とし、基本構想の「望ましい都市の姿」を実現するとともに、「名古屋の役割」を果たしていくことを基本課題とし、その達成のための主な視点として、

- ・心豊かな市民生活の実現
- ・都市活力の維持向上

初の特定土地区画整理組合誕生で、さらに市と結びつきが強くなる

司会 ●また話は変わりますが、先程から皆さんが話題にされている協会の経営安定化の基礎になった志段味地区の特定土地区画整理組合は、59年に名古屋市として初めて設立したわけですが、その当時、黒柳さんなどは区画整理課長であったとお聞きしています。初めての特定土地区画整理組合を設立するに当たって名古屋市としては何か特別な態勢をとられたのですか。

黒柳 ●当時、第1回の職員派遣として一人主幹級の方を志段味担当に派遣しました。それは名古屋市の仕事を協会でするということです。それから市役所の中に最初は志段味担当主査を置いて、その後主幹級を置いて、今は課の体制として職員を10数名程を派遣しました。

翠 ●吉根を受託することについてはいろいろ経緯がありました。地元では、公共団体施行でやってもらいたい認識がありましたが、市では市街地の再開発の仕事が主で、民間の区画整理はやるつもり

はありませんでした。当時、協会については地元の反対もありましたし、他のコンサルタントの動きもありましたが、最終的には市が直接やることはできないので市が設立した協会にやってもらうという決断をされて決まったのです。その後志段味には幾つかの組合ができたが、前の例にならって協会が受託でき、大きな力になっているということです。

司会 ●名古屋市としても初めての特定土地区画整理組合の吉根については、翠さんのほうからお話がいったように、大変苦勞して受託したということですが、当然特定ですと、国、市からの補助金も絡んできます。

翠 ●体制としては取りあえず担当する係だけを作りました。だが組合としては市でやってもらうつもりだったのを、市の意向で協会にということになったので、協会になにもかもやらしてもらおうという考え方でした。最初のころ、民間のコンサルタントが「なんでもやります」と言っていたこともあり、組合ではそういった考え方が強かったです。ところが協会とし

大変だったと思いますが。

翠 ●定年制がないので給料の高い人が増えてきたことや、組合では仕事が片付かないということで受託費を出し渋られました。だから協会としても姿勢を示すことが必要でした。事実、経費削減や減給はもちろん、今でいうリストラもしました。対象になった職員には気の毒でしたが、それによって組合から信用を博し、能率を上げることもできたし、今になって協会にとっては良かったことだと思っています。

名古屋市・協会の出向者について

司会 ●協会が初めて特定土地区画整理組合の業務を受託してから名古屋市職員の協会への出向が多くなり、出向の体制が整ってきたわけですが、名古屋市との交渉経緯やご苦労されたことについて、当時副会長だった石川さん、お話しいただけますか。

石川 ●当時、日本の情勢は景気がよく神戸のポートピアなどのイベントをはじめ、横浜や大阪、福岡など殆どの大都市では大きなプロジェクト事業を推進して元気よく取り組んでいました。名古屋市でも、志段味地区は将来市にとって重要な地域であるから区画整理の推進について市会の先生方からも「がんばれ」と激励を受けました。市としては、協会の職員と一体となって進めることが、組合のためにも地域のためにも一番効率的できめ細かくできるということで、仕事の進行につれて市職員を増員していただいたと思います。ささいなことですが、市の計画局の開発部に事業の進展に伴って「志段味総合整備推進室」というのが設置さ

れ、本来市役所の庁舎内にあるべき室が協会の隣へくることになりました。そのとき局の方から協会の志段味開発部と市側の推進室の間仕切り線は「人間の腰までの高さのロッカーしか置いてはいけない」と指示されていきました。要するに「垣根を取って、お互い声が聞こえ、顔が見えるようにしてコミュニケーションを取れ」という無言の援助です。この辺のところからも市の細かい配慮について推察をしていただきたいと思います。

司会●黒柳さんにお聞きますが、反対に、名古屋市側として協会に職員を出向させるにあたり、いろいろな不平不満もあったと思いますが、その辺いかがですか。

黒柳●担当者が他の外郭団体に行く場合は、命令だけでなく本人の同意がいりますが、係長職以上の場合は命令だけでいかなければなりません。確かに、外郭団体に行くのがイヤだと思っていた職員もいたことは確かですね。やはり環境が違ふし、交流が余りない人と理解し合えないという先入観もあったのではないのでしょうか。

翠 ●私の時も市から出向という打診はありました。尾関さんは市



翠 忠明氏

からの出向は断り続けていました。経営の問題や職員の過剰などでこれ以上出向してもらっても困ると。ところが、志段味の仕事を受けるについては市の仕事を協会が肩代わりしてやるわけだから、出向を受けざるを得ないということになってきました。

司会●朝井さん、上司として市の出向者を使う立場としてはいかがですか。

朝井●私は換地系ですので、市の職員さんとは話はしますが仕事の話はあまりしません。市からの出向者は専門的なことはあまり経験がないので仕方ありませんが、事務系の仕事処理は大変優れていましたね。

特定土地区画整理組合受注は 市の強い要望で実現

司会 ● さて、協会の軌跡に戻しますが、現在協会が受託している受託面積の多くが志段味4地区の特定土地区画整理組合ですが、業務を受託するまでの苦労などについて当時副会長だった翠さんからお伺いしたいと思います。

翠 ● 当初は民間コンサルタントと競争していました。彼らは地元で一生懸命運動していたし、各方面から市がやるべきだという意見も多かったが、市はあくまでも民間がやるべきだということで進め、



翠 忠明氏

市としてはそのために協会を作ったのだから、協会にやらせろと頑張ってくれました。民間からは「共同でやらせてくれ」と私のところへ何度も打診がありましたが、

「うちは市の代行としてやっているの、共同でやるとか下請けでやるとかは考えていない」とつっぱねたことがあります。事務所の件についても距離的に離れているので出先の事務所があるかなと考えていました。しかし、一回前例として事務所を置くとなると、うちもうちもということになってしまうので、現状では事務所を持たずにこなしていくしかないだろうと決断しました。回っていかなくなったら事務所を置くしかないと思いましたが、私の時代には事業がそこまでは進捗しなかったからね。

司会 ● 現在志段味4地区合わせて受託面積が約800haありますが、黒柳さんから将来展望についてお話いただけますか。

黒柳 ● 区画整理事業の手法そのものは特定だろうがなんだろうが一緒ですが、800haというまとまった単位ですと、全体を貫くいろいろな計画があるわけです。全地区で整合性を持ってやってもらいたいと思います。サイエンスタウンという計画は非常に厳しいが、このようなまちづくりは、まさに名古屋しかできないビッグプロジェクト

トとして国からも注目されています。現在大型店舗を誘致したりして、買い物などの面も充実し居住性がよくなる状態が成就しつつあります。また「歴史の里」がまもなくできるだろうし、最先端のいろいろな研究施設もでき、志段味地区はさまざまな面で魅力ある場所になるでしょう。何と言っても800haというビッグプロジェクトとして、工事費も今後1千何百億円という巨額な金が動いて行くので、かなり注意を払って事業を進めていく必要があると思います。

司会●それについては我々職員も注意を払って進めていかなければならないと認識しています。さて、朝井さんにお聞きしますが、換地業務だけ受託するということは今までありませんでしたか。

朝井●いいえほとんどありません。財団法人になってからは市内の全て業務は一括受託で、部分受託ということはありませんでした。あくまで市外から要請のあった場合だけ部分受託をやったということはありますが。

司会●市外でやったところはどこ

ですか。

朝井●市外からも協会の業績を認められ、換地だけはやってほしいという依頼がありました。覚えているものは鳥取、新幹線の関係で羽島駅前、水害の関係で飯田、それから高蔵寺ニュータウンの換地をやりました。

翠 ●私の時代は換地だけ頼まれるということはなかったですね。ただ白山は事業計画までは向こうで、工事からは協会で受けました。私は日本土地区画整理協会の第一部会の部長と全国連合会の理事をやっていましたが、いたるところの会議で名古屋方式は有名でした。いろいろな相談も受けましたね。

司会●現在、志段味事務所の参事をなさっている朝井さんと水谷さんに、これまでのご苦労と今後の考え方についてお話しただけですか。

朝井●志段味4組合の中の吉根については、事業費的にもこれはいけるだろうと。他の組合についてはどのようにしてお金を稼いでいくかを仮換地指定後に考えていこう

と思っています。私は退職が近い



朝井 睦行氏

ので事業の最終的なところまでい
られませんので、皆さんに頑張っ
てほしいと願っています。

水谷●朝井さんと同じですね。あ
れだけ大きな地区だから、最後ま
で協会がやらないとだめでしょう。
そういう執念をもってやってもら
いたい。

名古屋市の区画整理事業の予 測はあと数地区

司会●さて現在設立準備中の茶屋
新田、千音寺地区の見通しと、那
古野地区の再開発の見通しについ
て黒柳さんお話しいただけますか。

黒柳●組合設立については茶屋新
田(140ha)は調整区域ではありますが
がそれなりのメドは立ち、後は技
術的な課題だけが残っています。
しかし、それをクリアできれば後1
年ほどで軌道に乗るでしょう。地
域も一致協力してやっているので、
そんなに問題はないと思います。
もう一方の、千音寺地区(100ha)に
ついては、今仮同意を集めていま
すがなかなかうまくいきません。
ただここは名古屋の都市計画の中
でも地区総合整備地区ということ
で、整備をする地区だと位置付け
られているし、なんとしてもやっ
ていきたい。名古屋市からも担当
主幹にも来ていただいていますし、
市もやるべきだと認識しているの
で、何とかなるとは思います。た
だ少し時間がかかりますね。あと
那古野地区については、都市基盤
整備公団が持っている土地も含め
て再開発できないかと相談があり、