

# 最近の宅地開発事業について

広瀬可一

## 1. ま え が き

住宅の供給は宅地の大規模な計画的供給に基礎をおかなければならないが、宅地問題の第一は宅地価格の異常な値上りである。宅地の需要増大に対して宅地の供給が十分でないことは投機的な思惑を大きくして表一にみられるように全国平均の市街地価格は昭和30年から5年間に3.3倍となっている。土地利用別にみると住宅地3.1倍、商業地3.3倍に対して工業地が3.5倍で、特に昭和34年頃よりの企業設備投資の増大の傾向をうけて急激な騰勢をみせていることは注目される。

表一 土地利用別・全国市街地価格指数の推移  
(日本不動産研究所 調)

	商業地	住宅地	工業地	平均
昭和30年3月	100	100	100	100
9月	106	106	105	106
31年3月	114	114	113	114
9月	128(20.8%)	127(19.8%)	127(21.0%)	127(19.8%)
32年3月	146	144	149	146
9月	163(27.3%)	159(25.2%)	166(30.7%)	162(27.6%)
33年3月	175	177	181	178
9月	193(18.4%)	198(24.5%)	201(21.1%)	197(21.6%)
34年3月	216	219	225	220
9月	244(26.4%)	245(23.7%)	256(27.4%)	248(25.9%)
35年3月	282	269	293	280
9月	332(36.1%)	310(26.5%)	352(37.5%)	330(33.1%)

( ) 内は前年同月に対する上昇率

問題の第二は宅地需要の地域的偏在である。人口が産業とともに都市、特に大都市地域へ集中するにしたがい、宅地需要もこれらの地域に偏在し、すでに地価の高騰した市街地内部の再開発をまたず無秩序に外周の郊外部へ膨張しつづけている。

現在のわが国経済体制として土地価格抑制の施策が困難な情勢であるので、これらの問題を解決するには積極的に豊富低廉な宅地を供給しなければならない。今後

### 【写真説明】

カットの写真は住宅公園の住宅団地開発北所沢地区、中央左は西武線新所沢駅で、15,500人の人口を擁する住宅都市である。

の宅地需要の規模を想定するにあたって、35年政府が策定した所得倍増計画によれば、昭和45年には都市人口は5,936万人となり、これを収容するためには既成市街地の再開発をはかるほかに新たに99,000haの宅地造成が必要とされている(表二参照)。また今後10年間の工場の新設、拡張にともない新たに55,000haの工業用地が必要とされ、また住宅地58,000haおよび公共用地36,000ha、その他19,000haとともに合計168,000haの市街地が必要とされている(表三参照)。

表二 10年後の市街地の予想規模(所得倍増計画による)

	昭30	昭35	昭45	
総人口(万人)	8,928	9,390	10,222	
市街地人口(万人)	3,833	4,543	5,936	
非市街地人口(万人)	5,094	4,847	4,286	
既成市街地	面積(千ha)	304	341	341
	人口(万人)	3,833	4,543	4,947
	人口密度(人/ha)	126	133	145
新市街地	面積(千ha)	—	—	99
	人口(万人)	—	—	989
	人口密度(人/ha)	—	—	100

上記により10年後の市街地面積は440,000haとなる。

表三 今後10年間に新たに必要とする宅地面積  
(所得倍増計画)

住宅用地	58,000 ha
工業用地	55,000
公共用地	36,000
その他用地	19,000
計	168,000 ha

この数字は、既成市街地以外で新たに必要とする宅地の面積を示す。

建設省においてはこれらの資料にもとづいて35年宅地需給計画を策定したが、新規に宅地を必要とする350万戸に対して10年間に74,000haの宅地を供給することにし、その約半分を公的な援助による宅地造成することになった(表四参照)。

つぎに宅地需要の偏在に対しては大都市周辺の衛星都市の開発、地方都市の育成を行なうための宅地造成により積極的に人口、産業の分散を導く必要がある。最も人口集中の激しい首都圏については首都圏整備委員会によ

表-4 宅地需給 10 年計画

	要新規宅地戸数(千戸)	宅地所要面積 (ha)
政府 施策住宅	2 250	41 000
民間 自力住宅	1 250	33 000
計	3 500	74 000

注：1. 1戸当り平均坪数は公営住宅、公庫住宅については60坪、公団住宅については40坪、民間自力建設については80坪とする。  
2. 既成市街地内の未利用宅地の利用をふくむ。

り既成市街地の周辺にグリーンベルトを設け、その外周に市街地開発区域を指定し、その区域内に宅地開発を重点的にすすめる方針をとっている。ほかの大都市圏についても、広域的な計画による整備が行なわれようとしている。

宅地はそのものみで単独遊離して存在するものでなく、快適な住宅が建設されるためには、宅地とともに道路、公園、上下水道施設などの都市公共施設を完備する必要があり、それらを同時に実現しながら宅地開発を進めるには、土地区画整理の手法によるのが最も適切である。民間の宅地開発事業などで環境整備に欠け、あるいは防災上の配慮が適当でなく指弾を受けているものはすべて土地区画整理の手法によらず、都市計画の関連を顧慮していないものである。本文では都市計画として土地区画整理の手法による政府施策の総合性ある宅地開発事業の近況を紹介する。

## 2. 日本住宅公団が施行する宅地開発事業

### (1) 公団設立以降の経緯

昭和30年7月日本住宅公団が設立されたが、当時の

鳩山内閣の住宅42万戸建設の住宅対策にしたがって、耐火構造のアパートの集団的建設というわが国の住宅政策の画期的発展を目的としたものであるが、単に住宅建設にとどまらず四大都市地域に大規模な宅地供給を目的とする土地区画整理事業を行なうことを一つの使命とした。さらに昭和32年には首都圏整備計画により宅地開発に加え、工業団地の建設および水面埋立事業を行なうよう日本住宅公団法の改正が行なわれた。

住宅公団の宅地開発の手法として、①一定地区の土地を全面的に買収、あるいは国有地の現物出資を得て開発する全面取得方式、②一定地区の一部の土地を任意に買収し、土地区画整理事業により買収地の換地と保留地を計画的に集団化する区画整理方式、③水面埋立事業による臨海開発方式、の3つの手法がとられるが、最も多く用いられているのは区画整理方式である。昭和36年までに1400万坪の区域について事業を行なっているが、いずれも未開発の山林に点在した田畑をふくめて、都市公共施設を総合的に配置完備して、ニュータウンを建設するのが公団施行の宅地開発の特色である。土地区画整理施行地区内の大部分の土地を公団が取得し、完全に造成された宅地の一部を、そのまま一般に分譲するほか、みづから公団住宅を集団建設し、共同施設の建設、経営まで行なってニュータウンの構成をリードし、将来の運営を完全に軌道にのせていることが注目される。

現在施行中の宅地開発地区は表-5のとおりであるが、このうち第一期事業の多摩平（東京都豊田）、ひば

表-5 住宅公団による宅地開発地区一覧表

(単位 万坪)

事業別	着手年度	施行予定面積	施行面積	東京支所		関東支所		大阪支所		名古屋支所		福岡支所		
				面積	地区名	面積	地区名	面積	地区名	面積	地区名	面積	地区名	
住宅用地造成事業	第一期事業	昭30	300	310	91.4	金ヶ作・豊田	42.6	生田・北所沢	83	五月丘・甲南向ヶ丘・香里第1・東舞子	62.1	猪高・西方・鳴子	31.3	足立・藤松・山田
	第二期事業	昭32	125	127	62.9	高根木戸・田無・竹ノ塚	39.4	大船・藤沢・大宮	24.8	香里第2			25.1	長尾
		昭33	100	89	64.4	鶴川・国立			81	金剛・富雄				
		昭34	75	81										
小計		300	297	127.3		39.4		105.8				25.1		
第三期事業	昭35	150	147	130	久留米・習志野・津田沼	16.8	東生田							
	昭36	300	302	6.7	栗原・千歳船橋	52.5	川越・土浦・辻堂			243	高蔵寺・豊川			
	小計	450	449	137		69.3				243				
計		1 050	1 057	355.4		151.3		188.8		305.1		56.4		
工業用地造成事業	昭32	60	63	32.4	北八王子	30.6	大宮・相模原							
	昭33	30	30			30	平塚・茅ヶ崎							
	昭34	50	48			48	深谷・高崎							
	昭35	50	50	50	青梅									
	昭36	150	150			90	川越・土浦			60	豊川			
計	340	341	82.4		198.6									
埋立事業	昭32	30	30	30	市原									
合計		1 420	1 428	467.8		349.9		188.8		365.1		56.4		

りヶ丘（東京都田無），常盤平（千葉県松戸市金ヶ作），百合ヶ丘（川崎市生田），香里（大阪府枚方市）等の住宅団地はいずれも完成し、見ごとな成果をおさめている。

## （２）住宅団地開発事業

昭和 30 年以降 1 050 万坪着手しているが、住宅公団法に「住宅の不足のいちじるしい地域」において宅地の供給を行なうことになっているので、首都圏 21 地区が 506 万坪で最も多く、ついで京阪神地区は 8 地区 188 万坪、中京地区は 5 地区 305 万坪、北九州で 4 地区 56 万坪となっている。

施行地区の規模はニュー タウンとして、まとまった都市施設を整備するため、一般の区画整理よりやや大きくなっている。その規模別分布は表—6 のごとく 20～30 万坪のものが 38 地区中 12 地区と 1/3 を占めている。現在着工したばかりの愛知県高蔵寺地区は 220 万坪と公団として最大の規模のものを計画しているが、このように大きく土地が取得できる例は今後も少ないであろう。最小は東京都千歳船橋地区の 3.2 万坪、栗原地区の 3.5 万坪であるが、これらは東京緑地地域内の特例に属す

表—6 住宅公団による宅地開発（住宅用地）の規模別分布

	京 浜 (首都圏) 区 地	京阪神地区	中京地区	北九州地区	計
10 万坪以下	3	1	1	1	6
10 万坪～15 万坪	4	1	0	2	7
15 万坪～20 万坪	2	1	0	0	3
20 万坪～30 万坪	6	4	2	1	13
30 万坪～40 万坪	2	0	1	0	3
40 万坪～50 万坪	1	0	0	0	1
50 万坪以上	3	1	1	0	5
計	21	8	5	4	38

注：京浜地区は東京支所・関東支所が、京阪神地区は大阪支所が、中京地区は名古屋支所が、北九州地区は福岡支所が担当する。

表—8 住宅公団の宅地開発（住宅用地）事業の概要

	地 区 名	施 行 面 積	公 団 取 得 面 積	公 団 住 宅 建 設 戸 数	想 定 人 口	坪 当 り 事 業 費	備 考
第 一 期 事 業	金ヶ作(松戸市)	512 215 坪	179 139 坪	4 300 戸	27 000 人	1 464 円	常盤平団地
	豊田(日野町)	402 080	186 770	2 792	20 000	1 541	多摩平団地
	生田(川崎市)	183 988	98 312	1 762	9 000	3 020	百合ヶ丘団地
	北所沢(所沢市)	242 059	114 144	2 300	15 500	1 501	新所沢団地
	五月ヶ丘(池田市)	158 843	54 286	1 707	8 000	1 849	五月ヶ丘団地
	甲南(芦屋・西宮市)	96 067	40 200	0	8 500	2 512	—
	向ヶ丘(堺市)	231 194	132 902	1 039	1 500	2 441	—
	香里第 1 (枚方市)	220 470	147 212	4 250	22 000	1 868	香里団地
	東舞子(神戸市)	124 916	88 631	564	9 400	1 901	—
	猪高(名古屋市)	319 409	77 182	1 616	19 000	1 855	虹ヶ丘団地
	西方(桑名市)	98 524	21 521	0	4 600	1 274	—
	鳴子(鳴海町)	203 796	(103 681)	(2 000)	11 000	2 409	—
	足立(小倉市)	124 067	42 102	178	5 300	961	足立団地
	藤松(門司市)	115 751	43 486	82	4 700	1 393	藤松団地
山ノ田(下関市)	71 461	49 329	224	2 600	2 018	山ノ田団地	
第 二 期 事 業	竹ノ塚(東京足立区)	301 244	82 560	(1 000)	17 000	2 733	—
	高根木戸(船橋市)	223 011	190 071	3 850	18 500	1 740	—
	田無(田無町)	104 529	83 755	2 714	10 000	1 352	ひばりヶ丘団地
	大船(鎌倉市)	110 230	38 494	(300)	5 600	2 434	—
	藤沢(藤沢市)	136 380	51 700	(1 000)	6 800	1 278	—
	香里第 2 (枚方市)	248 187	156 976	—	—	2 108	—
	長尾(福岡市)	251 580	126 992	(1 000)	12 000	1 913	—

る。今後とも 10 万坪以上の単位で土地区画整理を施行する方針である。

工事費は当初予算上工種別に表—7 のとおりであるが、両 3 年来の資材、労務費の騰貴による補正も必要であり、住宅の質的向上にともなう宅地およびその環境の質的向上を余儀なくされて相当の修正が予定されている。さらに近年着工の地区はなるべく農地を避けて丘陵地を選定しているため、整地およびそれにともなう擁壁、排水などの構造物の工事費が漸増して、地区により相当な不均衡がみられるのは表—8 に見られる。

表—7 住宅公団の宅地開発（住宅用地）の工事費単価  
(単位 円/坪)

工 種	第一期事業 (昭 30 着手)	第二期事業 (昭 32～34 着手)	第三期事業 (昭 35 以降着手)
調 査 設 計	45	55	45
補 償	67	60	77
道 路	317	315	310
整 地	334	180	298
舗 装	138	100	160
排 水	293	265	280
公 園	38	45	39
水 道	272	300	275
分 担 金	128	40	58
付 帯 工 事 費	18	20	18
工 事 雑 費	55	20	40
計	1 705 (うち公団負担分は 1 659)	1 400	1 600

事業は初年度に調査および最初 2 年に用地の先買、後 4 年に工事施工で各地区とも 5 年計画で進めているが、用地の先買に相当年月を要すること、地元へ土地区画整理の理解と協力を得て手続を進め、仮換地指定を完了して工事着工までにさらに予定より年月を要する場合がありますが、大略の事業進捗状況は表—9 のとおりである。

表-9 住宅公園の宅地開発の進捗状況  
(昭和 35 年度末現在)

		着手年度	用地買収	工 事
住宅 用地 造成	第1期事業	昭和 30 年	100%	97%
	第2期事業	昭和 32~34 年	91%	46%
	第3期事業	昭和 35 年	80%	10%
工業用地造成事業		昭和 32~36 年	70%	27%
水面埋立事業		昭和 32 年	95%	埋立工事 100%

土地区画整理施行地区面積のうち公団が施行前に先買いたした土地の換地と保留地の合計すなわち区画整理施行により公団が取得した面積は表-8のとおりであるが、第1期事業では平均 44.5%、第2期事業で 52.5% になっている。大体平均して土地区画整理の施行により公団は地区の半分の土地を取得してその半分に公団住宅を建設し、その残余の半分を一般宅地として分譲している。芦屋市甲南団地、桑名市西方団地は団地の環境、土地の価格、地元の希望などの関係で全部を一般分譲して、公団住宅を建設していない。

公団の一般宅地分譲の状況は表-10のごとく分譲一面地平均 533 000 円で一般市価に比して低廉なため希望が殺到して倍率は平均 6 倍に達して、分譲成績は良好である。

表-10 住宅公園の宅地分譲の状況 (昭和 33~34 年)

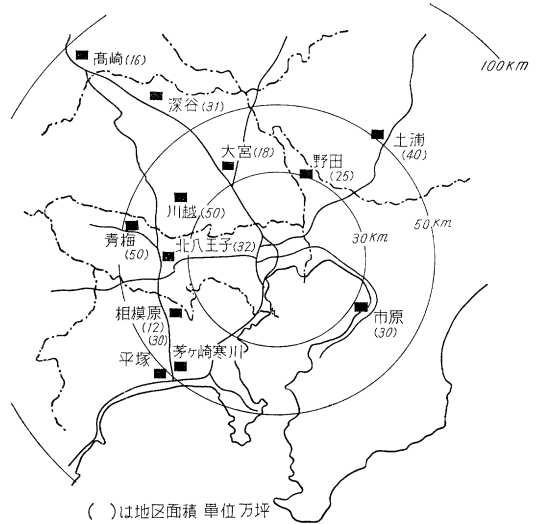
地区名	受付時期	一面地当り 平均価格	最高倍率	最低倍率	平均倍率
多摩平	33.12	514 千円	27	1	6.9
所沢	33.12	409	13	1	4.3
所沢	34. 3	387	96	5	17.3
香里	33.10	423	9	1	2.6
香里	33.11	368	46	1	5.3
東舞子	33.12	574	31	0	5.4
香里	34. 1	335	12	1	2.0
甲南	34. 3	1 472	35	2	10.1
猪高	33. 8	739	28	2	7.6
西方	33.12	312	15	1	3.5
猪高	34. 1	526	23	2	5.4
山ノ田	33.12	339	11	0	2.4
平均		533			6.0

昭和 35 年までに造成を完了して処分された宅地面積は 341 ha (103 万坪) で、昭和 36 年度には 139 ha (42 万坪) の処分を行なう予定である (カット写真参照)。

### (3) 工業団地開発事業

住宅公団では昭和 32 年度より住宅団地の開発に加え工業団地の造成を行なうことになった。工業団地の造成は主として首都圏区域内について、既成市街地の人口、産業の集中を抑制し、衛星都市を育成するもので、昭和 33 年 11 月首都圏整備委員会、農林省農地局長、建設省計画局長の三者の間に交わされた協定、「工業用地造成要綱」において方針が定められている。すなわち首都圏の市街地開発区域について、工業発展の中核をなすべき工業を育成する必要があるとき、また民間事業では工業

図-1 日本住宅公園工業用地開発地区



用地の整備が困難とみられる場合には首都圏整備委員会が市街化区域について、立地条件を考慮して、導入すべき工業の業種、工業用地候補地を定め、それにもとづいて住宅公団が造成、分譲を行なうものである。

この方針により住宅公団では昭和 36 年度までに図-1 に示すごとく 11 地区 340 万坪の開発に着手している。その多くは住宅公団が施行した住宅団地と別途公共団体が施行した住宅地とセットをなして計画されているのが特色である。

工業団地の規模は表-11のごとく 15~30 万坪の規模のものが多い。最小は神奈川県相模原団地の 12 万坪、最大は愛知県豊川団地の 60 万坪である。工業団地の開発は着手当初は果たして民間企業の誘致に成功するか危惧をいだかれていたが、幸い工業の設備投資拡大の時期にあい、各団地とも希望が多く非常な成功を見たので、首都圏外にも調査企画中であるが、昭和 36 年にはじめて中京地区に豊川団地を着手した。

表-11 住宅公団による工業団地開発の規模別分布

	京浜(首都圏)地区	中京地区	計
10 万坪以下	0	0	0
10 ~ 15 万坪	2	0	2
15 ~ 20 万坪	3	0	3
20 ~ 30 万坪	0	0	0
30 ~ 40 万坪	4	0	4
40 ~ 50 万坪	0	0	0
50 万坪以上	2	1	3
計	11	1	12

工業団地開発の工事費については表-12のごとく表-7の住宅団地開発と比較すればきわめて低廉である。工業団地は住宅に比して平坦地を選ぶこと、住宅のごとく宅地整地を行なう必要が少ないこと、面地が大きく道

路密度が小さく道路の築造費が少ないことなどによるものである。事業の進捗状況は昭和35年までに着手したものは用地買収74%、工事は33%となっている。昭和32年に着手した大宮、相模原地区(写真-1)は一般分譲を完了し、すでに操業を開始した工場も多い。八王子、深谷地区

表-12 公団工業団地開発の工事費単価(単位:円/坪)

	昭和32~35年度着手分	昭和36年度着手分
調査設計	39	40
補償	49	50
道路	187	220
整地	35	40
舗装	—	—
排水	149	175
公園	12	15
水道	57	155
分担金	4	15
付帯工事費	31	50
工事雑費	37	40
計	600	800

はすでに分譲の募集を終え選衝中である。これらの工業団地はいずれも内陸工業用地であるから、機械工業関係が多く、工業排水、ガス、煤煙、騒音などの公害は比較的少ない。工場経営者は分譲の契約後ただちに工場建設に着手することができ、農地の転用、用地買収にともなう補償、電力、工業用水、鉄道、道路、排水施設などのサービスなどの多岐複雑な問題について地元公共団体や農民などの折衝もほとんど必要ないので、これらに要する不測にして案外多額を要する諸経費を全く要しないと感謝されている。特に中小企業や大企業の系列諸会社はこれらを解決する工場建設のみを業務とする組織や人員をもっていないので、公団の工業団地なくしては疎開や地方進出は不可能であったといえる。

#### (4) 今後の計画と問題点

住宅公団設立以降の成果は前述のとおりであるが、今後は「住宅用地需給10カ年計画」により10年間に必要な住宅用地74,000ha(2.2億坪)のうち、住宅公団では公団住宅55万戸に必要な宅地とともに、民間住宅

写真-1 住宅公団の工業団地開発、相模原地区  
左下は国鉄横濱線、すでに一部の工場は建築を終っている

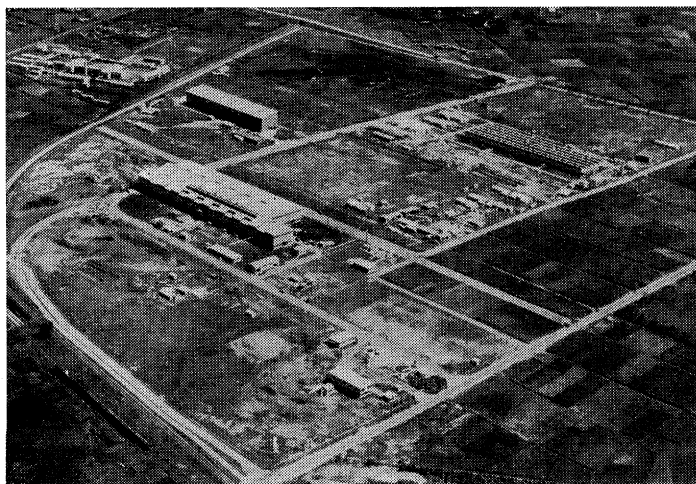


表-13 今後10カ年の住宅公団の宅地開発事業計画(宅地需給10カ年計画による・昭36~45年)(単位:万坪)

	住宅用地		工業用地	
	新規着工面積	供給面積	新規着工面積	供給面積
昭和36年度	300	39	150	52
37 "	500	53	200	20
38 "	600	60	250	18
39 "	600	95	250	55
40 "	600	206	250	149
41 "	600	300	300	226
42 "	600	308	300	226
43 "	700	264	300	204
44 "	700	264	300	219
45 "	700	272	300	234
計	6,650	1,861	2,600	1,403

注:1. 住宅公団の宅地造成土地区画整理においては、住宅公団の取得する土地は、先買分・保留地取得分をあわせて、住宅用地の場合全面積の44%、工業用地の場合78%となる。  
2. 住宅公団の宅地造成土地区画整理事業は5カ年継続事業で行ない、その供給は、着工後3年目から2・4・4の割合で3カ年にわたって行なうものとする(ただし現在は4年目から分譲しており、38年度よりこの方式に移るものとする)。

570万戸のうち17万戸は公団の分譲宅地として造成する計画である。従って宅地開発事業としては民間住宅17万戸に必要な1,360万坪の宅地と公団住宅12.5万戸に必要な500万坪の合計1,860万坪を10年間に造成しなければならない。1,860万坪の宅地を供給するためには昭和36年以降10年間に現在実施中の750万坪の土地区画整理事業に加えて新たに5,900万坪、合計6,650万坪の土地区画整理を施行する必要がある。

また工業用地については所得倍増計画による今後10年間に必要な58,000ha(1.7億坪)のうち、従来の実績等により1,400万坪を住宅公団が造成する。1,400万坪の工業用地を供給するためには住宅公団は現在実施中の220万坪に加えて新たに2,600万坪、合計2,820万坪の土地区画整理事業を施行する計画である。これら年度

別着工計画は表-13のとおりである。

住宅公団の宅地開発は設立後5年間の努力が実を結び、各地に成果を示しているが、進捗はややおくれ必らずしも円滑な施行であったとはいえない。5年間の地価の値上りはいちじるしく再生産に適当な候補地の選定に苦しみ、用地の先買いが困難で、地元土地区画整理事業に対する理解と協力が容易に得られなかったことがおもな理由である。しかし農業基本法の施行などにより大都市近郊の農業生産性の低い地方では漸次公団施行の土地区画整理事業が理解されつつあり、今後の困難性は用地関係よりむしろ工事の進捗にあると考えられる。今後10年間に1億坪に近い土地区画整理事業を

施することは容易でない。土地区画整理は土木工事により実現するが、その土木工事は種類の多い零細な工事の大集積であって、多数の技術職員を要するが、公団設立後に採用した技術職員は数も少なく、経験年数も十分でないため、今後とも技術職員の不足は今後の事業の最大の隘路となるであろう。

公団施行の土地区画整理事業は中核に公団住宅を建設するため地区内の市街化の速度は、他のいかなる都市建設の手法よりはるかに早く、したがって地区外周辺の地価の暴騰を来し、民間宅地造成業者の乱雑な宅地造成や土地ブローカーの活動により都市計画上面白くない市街地化の現象を生じる傾向がある。地方公共団体として都市計画上、今後総合的な対策を要する問題である。

### 3. 地方公共団体が施行する宅地開発事業

#### (1) 都市計画土地区画整理

住宅公団施行の宅地開発は首都圏、京阪神、中京、北九州地区に重点的に施行されているが、宅地開発の需要は全国的なもので、農林省調査による農地転用の状況は表—14のごとく年々増加率は大きく、近年では毎年100 000 ha以上が宅地に転換されている。四大工業圏の宅地転換は大きいのが、全国的には小都市においても規模の差はあっても宅地化の傾向はいちじるしい。最近では人口があまり増加しない小都市においても工場が新設されたり、住宅の新築が見られるのはわが国の産業構造が質的に変化し、家庭の構成も変わり、それを収容する住宅、工場などの施設建築物が非常に増しているからである。このように農地が大規模かつ無秩序に宅地となり、建物ができるのを放置すれば将来都市計画上の癌を残すことになる。そのため地方公共団体ではまだ建物の少ない郊外の山林農地の地区において都市計画法による土地区画整理事業を企画するものが非常に多くなった。このような地区における道路、公園、上下水道施設を整備した宅地開発を目的とした土地区画整理事業は建物が少ないため、事業費が比較的低廉で公共団体の事業として十分採算がとれる企業となる。民間企業の宅地開発や住宅金融公庫の融資による宅地開発等の方途に比して公共団体施行の都市計画土地区画整理事業は都市計画による公共施設の整備が並行的に完全に実施されることが非常な

利点である。

土地区画整理法ではこのように整備された宅地の価格が整理前の山林、農地などの価格より上昇するときは保留地を設定してその処分代金を土地区画整理の事業費にあてることができる。すなわち土地区画整理地区内の土地所有者の事業による利益の一部を全体として供出して事業費にあてるので地方公共団体は事業費の全額を負担する必要はないから、その一般会計をあまり圧迫しないで施行することができる。保留地をなるべく周辺の公共施設を整備してから後に売却すれば有利な事業費財源とすることができるが、一方公共施設の整備に要する費用として早く資金が入用となる矛盾が生じる。このために地方公共団体に対して都市計画土地区画整理を施行するとき準公営企業債として融資の途がひらかれた。

昭和36年1月現在都市計画として土地区画整理の施行が認可されているのは283地区4798万坪に達しているが、その過半を占める260地区4391万坪が宅地開発を目的とした区画整理である。

#### (2) 準公営企業債の条件

昭和34年度より次の条件に適合した土地区画整理事業に対して起債が認められることになった。

- ① 宅地造成をおもな目的とする土地区画整理事業であって、適当な市街地の整理が行なわれるものであること。
- ② その年度当初に法にもとづく土地区画整理事業として施行しているものであること。
- ③ 事業費の中で保留地処分財源の占める比率がおおむね70%以上であること（ただし事業費の中に当該地方公共団体以外の者が確実に負担する負担金、補助金などがある場合は、事業費からその分を差し引いた額で比率をとることができる）。
- ④ おおむね10年以内に償還の見込みが確実であること。

次に融資の条件としては

- ① 融資の限度は保留地処分財源の額を限度とする。
- ② 年利率7.6%、2年すえおき、5カ年元金均等償還とする。
- ③ 事業主体は当該土地区画整理事業の経理を特別会計により扱うこと。

#### (3) 施行の現況

全国の融資の額は昭和34年度4億円、35年度8.25億円、36年度15億円と年々増大をみている。融資の対象の宅地造成は住宅用地を目的にしているものが大部分であるが、北海道苫小牧市第一地区のごとく臨海工業地帯造成を目的とするもの、米子市皆生温泉地区、湯河原町駅下地区、佐賀県嬉野町温泉地区のごとく商業用地（温泉街）造成のもの、あるいは水面埋立をふくむもの

表—14 農地転用の状況  
(農林省農地課 調) (単位 ha)

	住宅用地へ	工業用地へ	公共用地へ	その他へ	計
昭和28年	24 124	10 007	12 127	11 428	57 686
29年	24 931	11 063	12 387	14 918	63 299
30年	24 495	9 000	9 476	12 870	55 841
31年	34 362	12 270	9 798	13 894	70 324
32年	43 598	20 773	12 556	17 769	94 696
33年	45 767	14 162	12 774	19 161	91 864
34年	51 839	22 695	13 516	25 493	113 543

表一15 宅地造成土地区画整理（起債対象）の現況

面積	昭和34年着手	昭和35年着手	昭和36年着手	計
5万坪以下	0	7	7	14
5～10万坪	6	7	10	23
10～15万坪	3	1	7	10
15～20万坪	3	6	4	13
20～30万坪	3	2	5	10
30～40万坪	2	4	5	11
40～50万坪	2	0	1	3
50～100万坪	4	3	1	8
100万坪以上	1	0	0	1
計	24	30	38	92

注 本表は36年現在施行中のものについてまとめたものである。34年、35年の両年度において起債をうけてすでに完了したものはふくまない。

などがある。

規模よりみれば住宅公団の場合より小さく、表一15のごとく昭和36年施行中の92地区のうち20万坪以下のものが60地区の過半を占めている。最大の規模は八幡市上津後地区131万坪で、室蘭市東室蘭第一地区90万坪、福岡市の博多駅前地区80万坪などがこれについている。

図一2 宅地造成融資をうけて実施中の地方公共団体による宅地開発（区画整理）（昭和36年現在）



小規模なものとしては広島県大野町宮島地区1.9万坪、埼玉県羽生町元町地区2.3万坪、宮城県雄勝町2.7万坪などがある。このように中小市町村にも施行しているものも多く、その分布は図一2のとおりである。また

表一16 昭和36年度宅地造成土地区画整理融資（起債承認額別）

起債承認額	継続分	新規分
500万円以下	3	5
500万円以上	10	17
1000万円以上	27	16
2500万円以上	10	0
5000万円以上	1	0
7500万円以上	1	0
1億円以上	2	0
計	54	38

融資規模別にみれば表一16のごとく1000万円程度が多いが、これは昭和36年新規着手が多いため、継続して事業が完全に軌道にのれば地区平均融資額は増加される予定である。北海道豊平町真駒内地区、名古屋市荒

写真一2 北海道豊平町真駒内地区住宅団地の北部地区

面積485000坪で想定人口25000人の近隣住区が建設されつつある



子川南部地区は1億円以上である。

この準公営企業債による融資は土地区画整理事業の促進にきわめて効果的で、償還も確実である。

#### 4. 結 語

土地区画整理の手法による宅地開発には前記のほか土地区画整理組合によるものがある。戦前は全国にきわめて盛大に行なわれていたが、戦後農地改革による土地所有の零細化が組合の結成を困難にしていた。しかし近年宅地需要の増大と都市近郊農業の自立困難の経済情勢により漸次増加しつつあり、昭和29年土地区画整理法施行後設立認可を得た組合は昭和36年1月現在99組合、合計928万坪となり大半は大都市近郊である。現在大都市圏において技術援助、設立諸経費の助成などを行なっているが、今後低利資金の融資などの助成の方途を考究しなければならないであろう。

要するに宅地需要が非常に大きく、これに対する施策の規模はまだ十分でないので、民間の小規模な無秩序な宅地開発は続発して、都市の無計画、無秩序な膨張を生じている現況である。宅地開発といっても宅地が単独遊離して開発されるのではなく、多数の宅地が集团的に機能を発揮するには周辺の公共施設が完全に整備されなくてはならないが、そのためには土地区画整理の手法を用い、都市計画的配慮により健全な市街地の構成をはかることが必要であり、その使命はますます大きいであろう。

【筆者：正員 建設省都市局区画整理課長】

（原稿受付：1961.11.17）