

土地区画整理事業の小規模化動向とその影響に関する研究

大阪市立大学大学院工学研究科 学生員 榊 恭敏
 大阪市立大学大学院工学研究科 正会員 日野 泰雄
 大阪市立大学大学院工学研究科 正会員 内田 敬

1. はじめに

土地区画整理事業はこれまでに非常に広範囲な地域で実施されてきたが、権利者合意や事業費確保などの問題を抱えている。さらに、昨今の停滞する経済状況に加えて、小規模区画整理の支援制度の創設や補助制度の面積要件の緩和により、近年では施行面積を小さく設定するケースが多く見られる。このような事業は、合意形成の容易さ、事業の長期化防止等の利点を持つ一方で、周辺地区との都市基盤整備状況の格差発生、広域都市計画との不整合等の問題をもたらす恐れがある。

本研究では、事業の小規模化の要因を明らかにし、小規模区画整理特有の整備効果・影響を分析するとともに、その有効性について区画整理担当者の意識を調査した。なお、ここでは施行面積が5ha未満の土地区画整理事業を「小規模区画整理」と定義した。

2. 分析概要

本研究の分析は次の3つに大別される。

- 1) 整備効果分析(大阪府)：事業規模別の効果把握
- 2) 周辺影響分析(茨木市)：小規模施行の影響把握
- 3) アンケート分析(全国)：担当者の意識把握

3. 事業規模別の整備効果

大阪府下212地区を事業面積により8分類し、施行前・後の土地利用変化や施行期間、事業費等について比較した結果、次のことがわかった。1) 道路面積整備は事業規模には依存しない、2) 小規模施行により施行期間は大いに短縮されるが、稀に7~8年を要することがある、3) 事業規模が小さいほど単位面積あたりの費用は高額であるが、5ha未満では比較的low額である(図-1)、4) 5ha未満は国庫補助がないことが多く、事業費確保のために、保留地割合が高い(図-2)。以上の結果を項目別に順位づけると、

小規模区画整理では施行期間の短縮や保留地の確保が高く、平均的規模である20~40haでは全体のバランスが良く、事業費の安さや公共用地・公園緑地の公共空間整備が充実するという結果となった(図-3)。

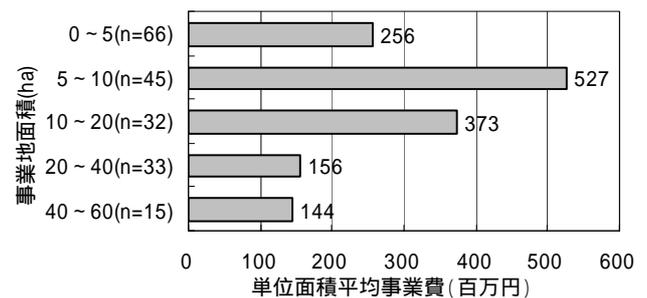


図-1 単位面積あたりの事業費

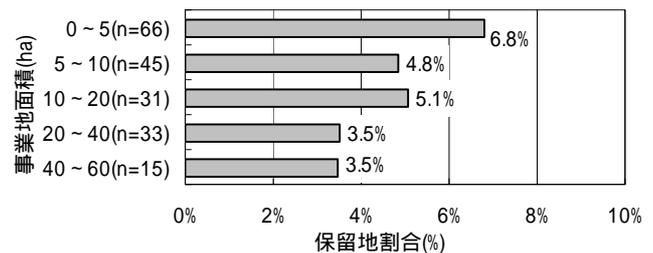


図-2 整備後の平均保留地割合

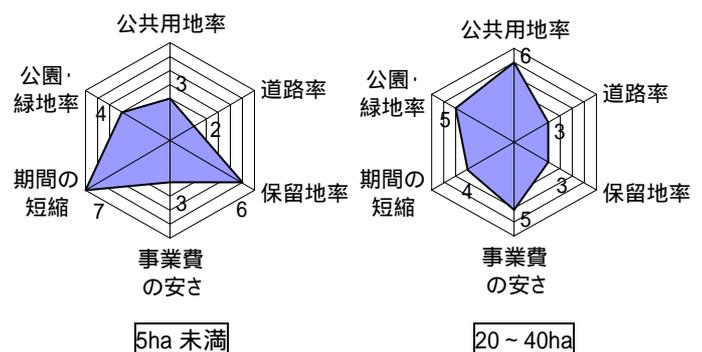


図-3 項目別評価

4. 小規模区画整理の周辺影響分析

茨木市5地区(小規模3地区、非小規模2地区)を対象に、事業地、事業地メッシュ(事業地を含む500mメッシュ)・周辺メッシュ(事業地メッシュと

キーワード：土地区画整理事業、小規模化

連絡先：〒558-8585 大阪市住吉区杉本3-3-138 TEL：06-6605-2731 FAX：06-6605-3077

辺または点を接するメッシュ)の宅地率や容積率、建ぺい率等を相互に比較することで事業の周辺地区へ影響を分析した。その結果、非小規模地区(内瀬東地区)では、宅地率や容積率をみると、事業中から事業後にかけて事業地・事業地メッシュで急速な宅地化が進んでいるのに対して、小規模地区では大きな差は認められない(図-4)。このことから、小規模の場合、既開発残余地など開発スペースが制限されていることが多いため、周辺への波及的影響が少ないものと考えられる。

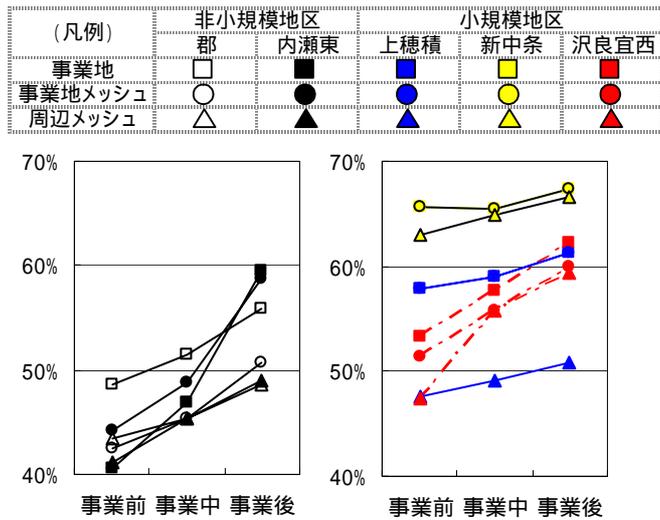


図-4 非小規模地区と小規模地区の宅地比率

5. 面的整備事業としての課題と展望

アンケートは全国125市町に配布し、96市町から回答を得た(回収率76.8%)。このうち1990年以降に小規模区画整理を施行した都市は全体の63%であった。回答を得た内の61%の都市で小規模区画整理が「増加している」と認識されており、要因としては「合意形成の容易さ」が最も大きい(図-5)。しかし、小規模区画整理「施行あり」の都市では2番目の要因として「施行期間の短さ」をあげているのに対し、「施行なし」の都市は「事業費確保の容易さ」をあげるなど、施行経験の有無によって小規模化に対する認識が大きく異なっていることがわかった。

次に、小規模地区への土地区画整理事業の適用について見ると、経験の有無に関わらず70%以上が容認している。特に、実績のある場合に「良い」と答えた割合が20%高く、小規模事業の得失はあるものの、施行経験はその有効性に対する認識を高める結果になっていると考えられる。(図-6)

また、このことは、今後のまちづくりにおける小規模区画整理に対し、約60%の都市が有効であると考えていることの裏付けとなっていると考えられる。

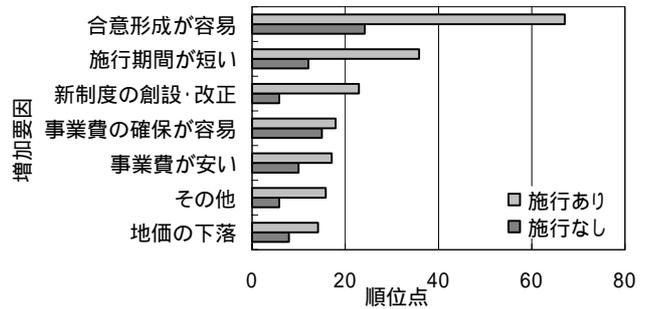


図-5 小規模区画整理増加要因

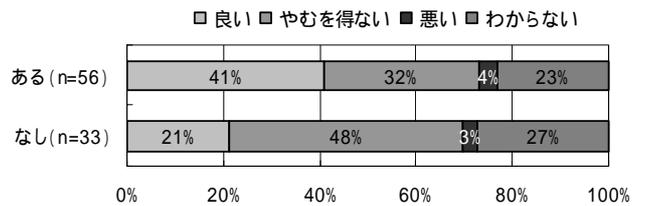


図-6 小規模地区への区画整理適用に関する認識

6. 研究のまとめと課題

本研究では、小規模区画整理の整備効果や周辺への影響について分析し、併せて地方自治体の区画整理担当者の意見から今後の動向を概観した。その結果として、以下のことが言える。

小規模区画整理では、減歩によって確保される公共施設用地の割合は低いものの、保留地割合は高く、施行期間は短い。

小規模区画整理地区とその周辺地区を比較すると、宅地率・容積率で同様の傾向を示し、周辺への波及的影響は少ない。

「合意形成の容易さ」ゆえに小規模施行が増加しているが、施行経験により小規模区画整理の有効性に対する認識に大きな差がある。

今後の課題として、小規模区画整理地区を事業目的別に分類することで、小規模区画整理の詳細な影響を明らかにすることがあげられる。

謝辞

本研究を進めるにあたり、資料提供いただいた大阪府建築都市部ならびにアンケートにご協力頂きました各自治体関係者各位に対し感謝の意を表します。

参考文献

日本土地区画整理誌編集委員会(1996)「土地区画整理のあゆみ」, pp12-17、29-33、124-150、277-424