

関東地域における土地区画整理事業の施行者と実施状況に関する基礎研究

日本大学 正会員 ○大沢昌玄

日本大学 正会員 岸井隆幸

1. はじめに

日本の市街地形成において、土地区画整理事業が果たした役割は非常に大きい。その施行者形態、市街地整備手法として土地区画整理事業の適用の有無については地域差があると言われている。地域差については、久米 1)の研究において全国規模での施行状況の地域差について研究されたものはあるが、施行者に着目し、更に市町村レベルでの地域差について研究されたものは少ない。事業の実施に当たっては、地元の意見を反映し施行者が事業計画を立案し認可を受け換地計画を定め工事し換地処分を行う。事業以外にも市街化促進など事業を引き立てるための様々な行動を行っている。施行者が事業の成否を握っているとも言えよう。

そこで本研究では、土地区画整理事業の施行者別の実施状況を把握した上で、施行者および事業実施状況の地域性について考察することを目的とする。なお、状況把握は関東地域を対象とし、ここでの関東地域とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県とする。

2. 施行者の特性

土地区画整理事業の施行者と成り得るのは、「個人」「組合」「公共団体」「行政庁」「公団・公社」の5種類である。行政庁は災害復興時などの緊急性を伴う場合であって日常的ではない。区画整理事業は、公共的側面が強いと言われている中で、個人施行、組合施行は、土地所有者自身により民主的手続きに従って行われる特色を有しており、民的事業や自発的事業という側面が強い。震災復興事業においても、都知事による行政庁施行だけで処理しきれず、民間の力を使い組合施行を行うことが検討され、8地区で組合設立された。また鉄道会社やデベロッパー、ゼネコンが絡み、業務代行方式によって参画する場合もある。民的である一方、公共団体が区画整理の機運を盛り上げ、組合を設立させ事業認可後も指導している場合もある。このように

個人施行、組合施行は民的であるといわれながらその実態は様々である。公共団体施行は、公共の必要性に応じて施行することから公共的側面が強い。また、合意形成が至らなかったため公共団体施行で行う場合も考えられ、その意味では強制的・代行的側面を有しているとも言える。公団・公社施行は、宅地供給や再開発という法等に定められた使命の下に事業を施行することから公共団体施行までではないが公共的側面を有している。

3. 施行者の地域差

	実施 市区町村数	実施率	施行者別地区数率				
			個人	組合	公共団体	行政庁 公団・公社	
東京都	51	82.3%	9.5%	52.2%	16.3%	18.4%	3.6%
神奈川県	29	78.4%	4.8%	66.1%	13.7%	8.0%	7.4%
千葉県	38	47.5%	3.3%	70.2%	19.0%	0.8%	6.7%
埼玉県	70	77.8%	1.7%	41.1%	49.9%	0.6%	6.7%
茨城県	45	52.9%	4.0%	52.2%	30.7%	1.9%	11.2%
栃木県	35	71.4%	9.5%	43.2%	40.3%	1.6%	5.3%
群馬県	29	41.4%	23.6%	32.4%	42.8%	0.8%	0.4%
合計	297	62.8%	6.9%	53.1%	28.2%	5.8%	6.0%

※施行者率=施行者毎地区数/全施行地区数

土地区画整理事業の実施状況を確認すると、表-1より東京都、神奈川県、埼玉県、栃木県で全市町村70%以上が土地区画整理事業を行っている。埼玉県、群馬県では公共団体施行の率が一番高いがそれ以外の都県は組合施行の率が一番高い。東京都においては、組合施行に次いで行政庁施行の率が高く、震災復興、戦災復興の影響が伺える。群馬県では個人施行の率が高く、他には見られない特長を有している。茨城県では、公団・公社施行率が他都県に比べて高い値を示している。これは公団が基盤整備を行った筑波研究学園都市の影響が考えられる。埼玉県、栃木県は、組合施行と公共施行の率に差は無いが、東京都、千葉県、神奈川県では、約35~50%の大差がある。

土地区画整理事業を実施している市区町村のなかで、表-2のように1種類の施行者のみで事業が行われている市区町村数が93、実施市区町村の約31%あった。そのほかの都市では、施行者が混在している。施行者が混在している行政では、事業目的による施行者の役割

Keywords : 土地区画整理事業、施行者、地域性

連絡先 : 〒101-8308 東京都千代田区神田駿河台 1-8 日本大学理工学部土木工学科 TEL&FAX 03-3259-0679

分担が行われていると考えられる。

表-2 都県別1種のみの実行者実施状況

	1種のみ市区町村数	1種のみ市区町村率	1種のみ実行者市町村内訳				
			個人	組合	公共団体	行政庁	公団・公社
東京都	11	21.6%	2	2	4	3	0
神奈川県	7	24.1%	0	6	1	0	0
千葉県	11	28.9%	0	8	2	1	0
埼玉県	26	37.1%	0	12	13	0	1
茨城県	14	31.1%	0	7	7	0	0
栃木県	9	25.7%	0	3	6	0	0
群馬県	15	51.7%	5	6	4	0	0
合計	93	31.3%	7	44	37	4	1

※1種のみ市区町村率=1種の市区町村数/実施市区町村数

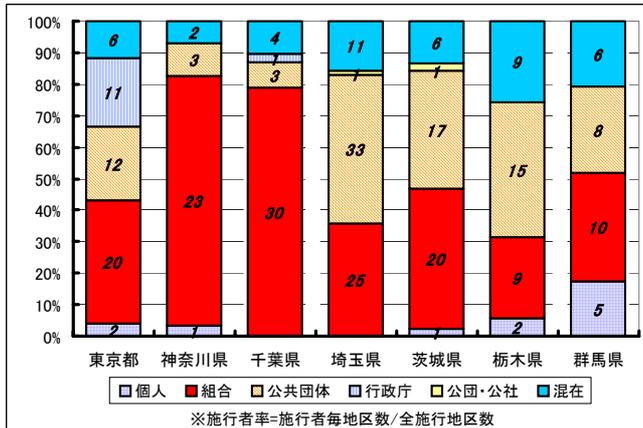


図-1 実行者率が一番高い実行者の市区町村数

次に市区町村別の実行者占有率が一番高い実行者を図-1に示す。神奈川県や千葉県は組合施行を主体として事業を行っている市町村が多く、逆に埼玉県や栃木県は、公共団体施行を主体としている市町村が多い。各市区町村で主体となっている実行者が異なっていると言える。

以上より市区町村ごとに実行者の実施実態が異なり、さらに特徴を有しており地域性があることが伺える。

4. 実施状況の地域差

図-2に実施地区数(実施回数)の状況を示す。八王子市や町田市、多摩市などの丘陵地を除く多摩地域、特にJR中央線沿線地域では土地地区画整理事業の実施回数が極めて少ない。武蔵野市、三鷹市、西東京市(旧田無市、保谷市)では戦後一度も事業は行われていない。土地地区画整理事業の空白地域があると言えよう。武蔵野市、三鷹市、旧田無市では、戦前一度だけ土地地区画整理事業が行われた。この地域は市街化圧力が高く、計画的に整備する必要があるにも拘らず土地地区画整理事業を実施していない。ある地区では土地地区画整理事業を上位計画で表明したが、技術力の問題、合意の問題から実施に至らなかった経緯がある。またある地区では高度成長期に大規模団地開発が行われたが、用地が全面買収できたために土地地区画整理事業を実施

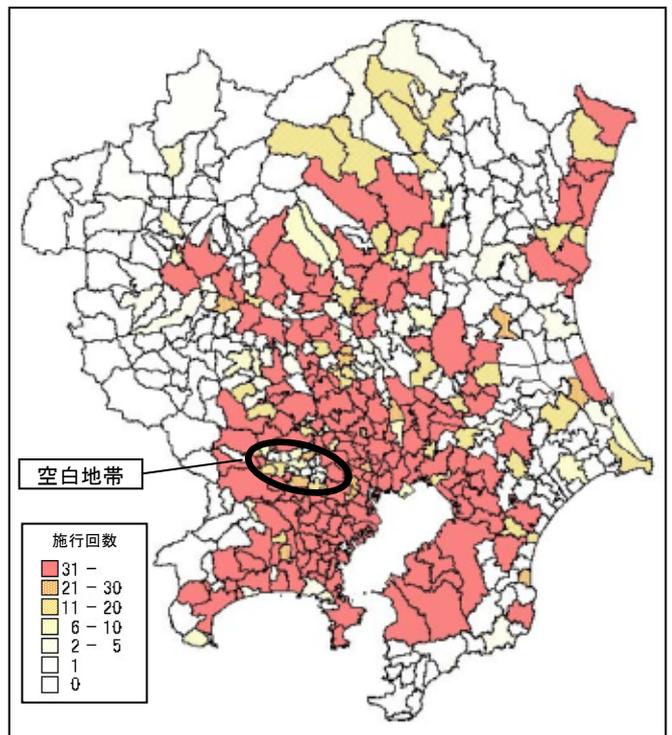


図-2 首都圏の市区町村別施行回数

しなかった。もし実施されていたら状況は変わっていたかもしれない。また、事業が行われていない地域に隣接する実施回数が少ない行政体のうち、初経験が公団施行であった東久留米市、小平市、国立市では、その後も土地地区画整理事業が市街地整備に用いられている。公団が先行的及び政策的に事業実施したことでその後の市街地整備に土地地区画整理事業が用いられたことが伺える。

5. まとめ及び今後の方針

本研究では、実行者や実施状況には地域性があることが確認された。また土地地区画整理事業が浸透されていない地域が存在していることも確認された。現在土地地区画整理事業をとりまく社会経済状況は厳しく、事業の成否を握る実行者の血の滲むような努力が強いられている。地区自体の評価はなされているが実行者の評価はなされていない。実行者の正当な評価を行うことが必要であると思われる。

今後は、実行者と事業目的の関係分析、実行者が土地地区画整理事業の推進に及ぼす影響等について行政担当者にヒアリングを行っていく予定である。

【参考文献】

- 1)久米・岸井(1999)「土地地区画整理事業施行状況の地域差に関する分析」都市計画論文集 No.34 p.p.493~498
- 2)日本土地地区画整理協会(1996)「土地地区画整理のあゆみ」
- 3)区画整理促進機構(2003)「平成15年度版区画整理年報」
- 4)東京都都市計画局(1998)「都市計画概要1997年版」