

土地区画整理事業の小規模化と公共用地創出状況に関する研究

日本大学理工学部土木工学科

正会員 ○大沢 昌玄

日本大学理工学部土木工学科

フェロー会員

岸井 隆幸

1. 研究背景と目的

土地区画整理事業は、都市計画の母とも呼ばれており、1919年に旧都市計画法に位置付けられて以来、全国で11,784地区372,056ha実施されている(2012年3月末現在)。この土地区画整理事業は、「公共施設の整備改善」「宅地の利用増進」を目的としており、我が国の市街地整備に与えた影響は計り知れない。土地区画整理事業は、新市街地の開発すなわち宅地供給を行ってきているが、近年では人口減少に転じた状況を踏まえ、以前に増して既成市街地内の再構築の手法として使われている。このように、土地区画整理事業を用いる都市状況の変位に伴い、実施状況も大きく変化している。既成市街地での展開に合わせ、1997年には敷地整序タイプの土地区画整理事業が創設され、2011年には大街区化が制度化され、既存にある公共施設の機能を重視し、必ずしも公共施設の整備を伴わない土地区画整理事業の展開も可能となっている。既成市街地では、市街地開発事業等により既に公共施設が整備されており、公共用地率がそもそも高く新たな公共施設の整備が伴わないことも予想される。土地区画整理事業の目的には公共施設の整備改善も含まれているが、実際にどの程度公共用地を創出し、施行規模別にその特性があるのか、ここで改めて整理しておくことが重要である。

そこで本研究は、土地区画整理事業の実施状況の変化を把握するため、①土地区画整理事業の施行面積の変化から実際に規模の変化動向を読み解く、②公共用地の創出状況について従前従後で比較し、さらに施行規模別に特性を把握することを目的とする。

2. 研究方法と既存研究の整理

土地区画整理事業の実施状況については、区画整理促進機構発行の「平成24年度版区画整理年報」を用いて分析することとする。この区画整理年報には、1970年度から2012年度まで認可された全国8,348地区の施行者、施行面積、施行期間、従前の土地状況、資金計画などが収録されており、土地区画整理事業の実施状況を把握できる唯一の資料である。なお、本研究において「公共施設」とは、土地区画整理法第2条第5項の定義を踏まえ、「道路、公園、河川等」とする。

土地区画整理事業に関する既存研究については、事業計画¹⁾、事業効果²⁾、計画設計³⁾、制度⁴⁾、歴史的研究⁵⁾を扱ったものなど多数あるが、全国規模での実施状況の特性については、地域性⁶⁾に言及したものはあるが、土地区画整理事業の規模別変化と公共用地に着目した研究は確認できなかった。

3. 土地区画整理事業の施行面積と地区数の変化

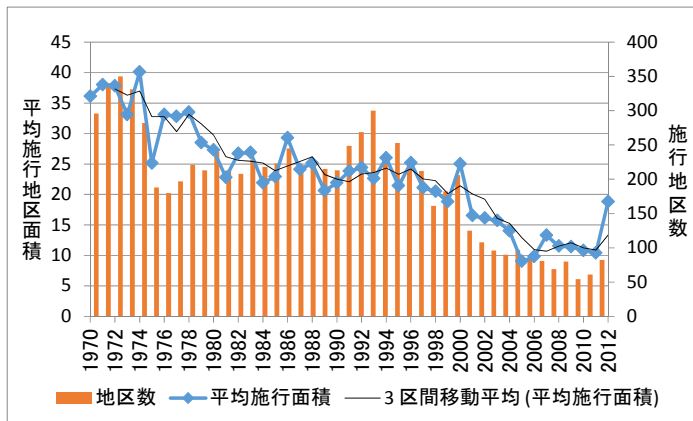


図-1 1地区あたりの施行面積と地区数の変化

土地区画整理事業の1地区あたりの平均施行面積と認可地区数について、1970年度より2012年度まで把握したものを図-1に示す。その結果、認可地区数は減少しており、1地区あたりの施行面積も1970年度36.1ha/地区、1990年度21.9ha/地区、2010年度10.8ha/地区と年々減少しており、移動平均で見ても、近年土地区画整理事業の小規模化が進んでいることが確認できる。なお、2012年度に18.8ha/地区と大幅に上昇しているが、地区を調査したところ面積が大きい東日本大震災の復興土地区画整理事

キーワード：土地区画整理事業、施行面積、公共用地、小規模

連絡先 東京都千代田区神田駿河台1-8 TEL&FAX 03-3259-0553 e-mail moosawa@civil.cst.nihon-u.ac.jp

業地区が影響している。なお 1970 年度から 2012 年度までに認可された地区面積の平均値は 25.9ha であるが、中央値は 11.7ha であり、全体で見ると実は 10ha 程度の小規模なものが多いことが分かる。

4. 土地区画整理事業の公共用地創出状況

土地区画整理事業によって創出された公共用地の状況を把握するため、区画整理年報に収録されているデータのうち、欠損を除いた全国 6,919 地区の施行前後の公共用地の変化（公共用地増加率＝施行後公共用地面積／施行前公共用地面積）を見ると、平均値で 6.0 倍、中央値は 3.1 倍であった。面積規模別の公共用地増加率を見ると（図-2）、面積規模が小さいものは公共用地増加率が低く、0-1ha 規模（194 地区）のものは、1.5 倍までが 32.5% で 2 倍までが 53.6% を占めており、0-0.1ha といった施行面積が超小規模なものは公共用地の創出が多くない。

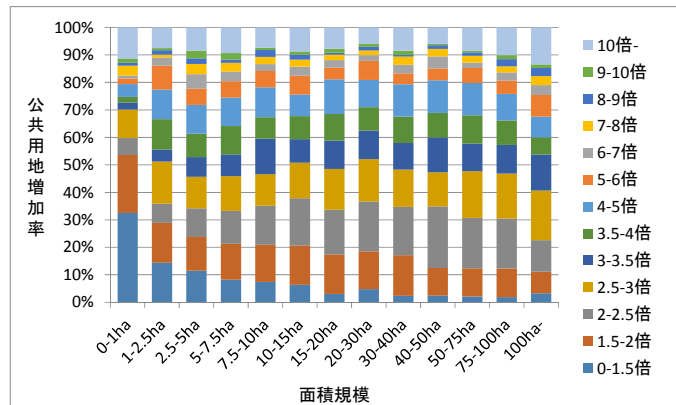


図-2 施行面積別の公共用地増加率

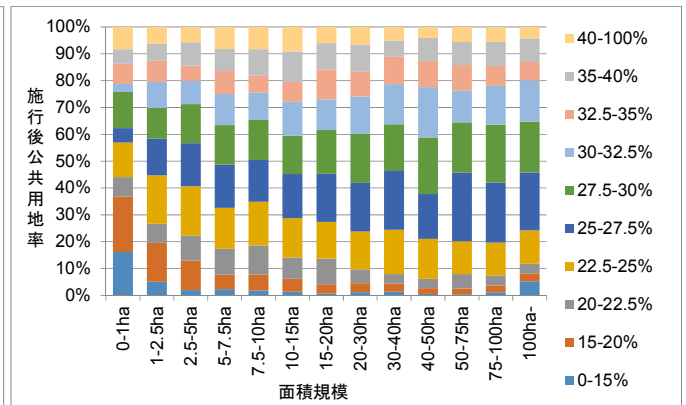


図-3 施行面積別の施行後の公共用地率

次に施行後の公共用地率の状況を把握するため、データの欠損を除いた全国 7,458 地区の施行後公共用地率（施行後公共用地面積／施行面積）を整理した。その結果、施行後の公共用地率は、平均値 28.5%、中央値 27.7% であり、土地区画整理事業により計画的に整備された地区では、地区面積に対して 25-30% の公共用地が確保されていた。また施行面積規模別に施行後公共用地率を見ると（図-3）、0-1ha の超小規模地区では、施行後の公共用地率は、全地区の平均に比べ低く、20% 以下が全体の 36.8% を占めていた。施行面積が小さくなると施行後公共用地率が低い傾向を示していることがわかった。また、施行後の公共用地率を見ると、平均値で 28.5% 確保されており、このような一度土地区画整理事業を用いて公共施設の整備改善を行った地区で、大街区化のような再度土地区画整理事業を行う場合は、そもそも公共用地率が高く、公共施設の整備改善を伴わないことも考えられ、公共用地の増加をインセンティブとして資金的支援している現行制度に対しては、検討が必要であるとも考えられる。

5. まとめ

本研究において、1970 年度からの土地区画整理事業の施行面積を把握した上で、近年小規模化が進んでいること、さらに 1ha 規模の超小規模土地区画整理事業地区の状況を示した。特に超小規模土地区画整理事業地区では、公共用地の増加率が低く、さらに施行後の公共用地率も低いことが判明した。小規模化は今後も進むと考えられ、さらに一度土地区画整理事業を行った地区での公共用地率は当然のことながら高く、今後は小規模化と公共用地率が高い地区に対応した土地区画整理事業のあり方を検討する必要があると考える。

補注

- 1) 岸井隆幸, 「土地区画整理事業の事業計画の構成に関する研究」, 日本都市計画学会学術研究論文集 No.28, pp.265-270, 1993 年
- 2) 村橋正武・戸田常一, 「土地区画整理事業の整備効果分析」, 土木学会論文集 458/IV-18 号, pp.81-90, 1993 年
- 3) 埴正浩・川上光彦, 「土地区画整理事業施行地区における計画設計の変遷と市街化実態」, 第 35 回日本都市計画学会学術研究発表会論文集, pp.913~918, 2000 年
- 4) 土井健司・森本信次・黒川洸, 「ツイン区画整理への参加動機に基づく密集市街地の整備可能性に関する分析」, 土木学会論文集 695 巻 54 号, pp.159-170, 2002 年
- 5) 中島伸, 「東京都戦災復興区画整理事業における市街化計画からみた計画実態に関する研究」, 都市計画論文集 No.44-3, pp. 811-816, 2009 年
- 6) 久米光・岸井隆幸, 「土地区画整理事業施行状況の地域差に関する分析」, 第 34 回日本都市計画学会学術研究発表会論文集, pp.493-498, 1999 年

参考文献

- (1) 公益財団法人区画整理促進機構, 「平成 24 年度版区画整理年報」, 2012 年
- (2) 公益財団法人都市計画協会, 「平成 24 年（2012 年）都市計画年報」, 2014 年
- (3) 大沢昌玄, 「大街区化：市街地整備の老舗「土地区画整理事業」が贈る新たなメニュー」, 区画整理第 58 巻第 3 号, 街づくり区画整理協会, pp.7-12, 2015 年