

土地区画整理事業施行状況の地域差に関する分析^{*)}
On the Local Characteristics of Kukaku-Seiri Projects Implementation

久米 光^{**)} 指田 雄二^{***)} 岸井 隆幸^{****)}
by Akira KUME, Yuji SASHIDA and Takayuki KISHII

1. はじめに

土地区画整理事業は、我が国で最も広範に利用される都市整備手法であるが、その実施状況には地域差が生じている。

従来の土地区画整理事業に関する研究では、土地区画整理制度の歴史的展開を分析したもの¹⁾や対象をある地域・年代に限定してその実施過程を分析したもの²⁾は数多くあるが、全国を対象として実施状況の地域差を比較した研究は行われていない。

そこで、本研究では「土地区画整理のあゆみ」³⁾「帝都復興事業誌」⁴⁾「土地区画整理事業資料集」⁵⁾を利用して、全国の土地区画整理事業の地域差について考察する。

分析の方法は、まず、全国の土地区画整理事業の実施状況を都道府県単位で把握する。(都道府県は市町村や組合等施行の土地区画整理事業を指導しておりその影響は大きなものがある。)

次に、市町村単位でミクロ分析を行う。ただし、この場合には特別区及び政令指定都市の実施規模は、都道府県並みであるため除くものとする。

2. 都道府県別土地区画整理事業実施状況の分析

(1) 全国の概要

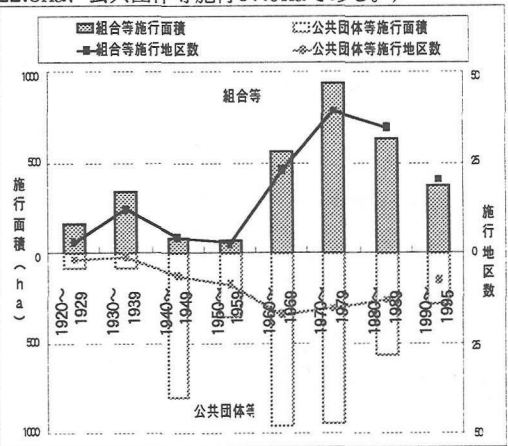
1995年度現在、全国で認可された(換地処分済を含む)土地区画整理事業は、9,830地区341,056.4ha(平均1地区当たり34.7ha)である。また、このう

* 1 キーワード：区画整理・都市計画・土木史
* 2 学正員 日本大学大学院博士課程前期土木工学専攻(東京都千代田区神田駿河台1-8, TEL&FAX03-3259-0671)
* 3 正員 東京都建設局第2区画整理事務所(東京都足立区千住東2-10-10, TEL03-3882-1151 FAX03-3881-8391)
* 4 正員 日本大学理工学部土木工学科教授(東京都千代田区神田駿河台1-8, TEL&FAX03-3259-0671)

ち、震災復興による土地区画整理事業は、78地区34,617ha(うち東京都65地区3,116.7ha、神奈川県13地区345ha)であり、戦災復興による土地区画整理事業は、217地区28,964.1haである。

施行地区数・面積の経年推移をみると(図一)、1930年代に組合等施行が増加している。これは、旧都市計画法の第12条に基づき、宅地供給を主目的とした組合施行の事業が積極的に行われてきたことを示している。さらに、1940年代に戦災復興事業による公共団体等施行の増加がみられ、1960年代頃から70年代にかけて、組合・公共団体等施行ともに最盛期を迎えている。

また、全体的に公共団体等施行の方が規模が大きいがわかる。(平均1地区当たり組合等施行22.8ha、公共団体等施行57.9haである。)



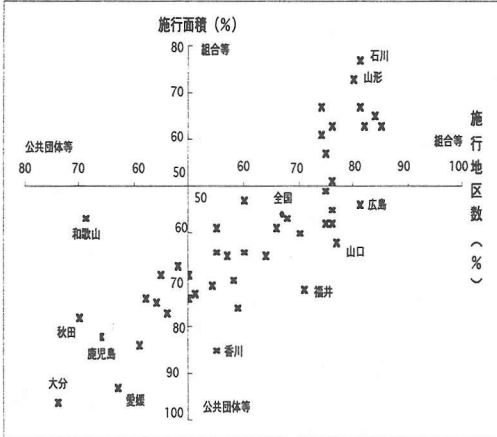
図一 施行地区数・面積の経年変化

(2) 都道府県別施行地区数・面積

都道府県別地区数の最大は愛知県(799地区)、最小は愛媛県(19地区)、平均は209地区であり、施行面積は最大が愛知県(37,159.2ha)、最小は山梨県(535.7ha)、平均は7,257haである。

(3) 施行者別の施行地区数・面積

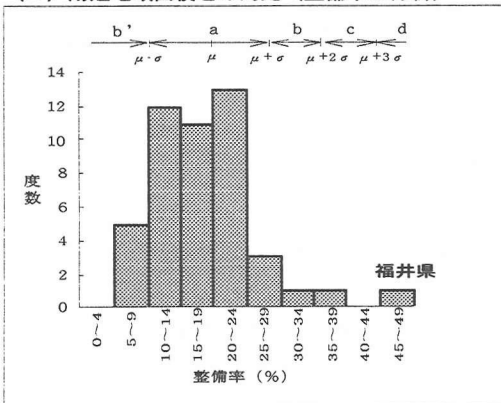
X軸（横軸）に施行地区数、Y軸（縦軸）に施行面積をとって、組合等施行（個人・共同、組合）と公共団体等施行（公共団体、行政庁、公団・公社）のシェアの関係を散布図で表わすと図一2のようになる。



図一2 都道府県別施行者別の実施状況

第1象限は施行地区数・面積共に組合等施行が50%以上、第3象限は施行地区数・面積共に組合等施行が50%未満、第4象限は施行地区数については組合等施行が50%以上、施行面積については組合等施行が50%未満を占めている。よって、第1象限は組合中心型、第3象限は公共中心型、また第4象限は全体の51.1%と過半以上を占めており共存型と言える。

(4) 用途地域面積との対比（整備率の分析）



図一3 整備率の度数分布

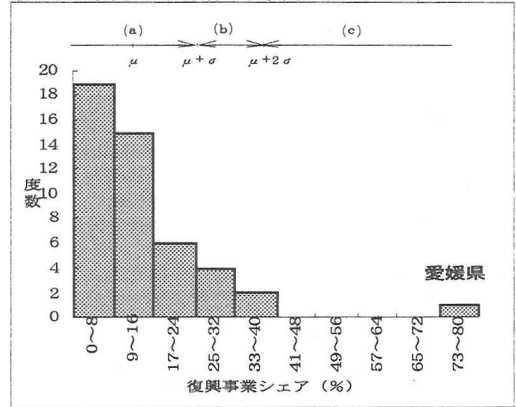
用途地域に対する施行面積=施行面積/用途地域⁶⁾

*100%を整備率と定義する。整備状況の度数分布

は、図一3のように全体的に平均18%近くに分布し、少し対象性に欠けるがほぼ正規分布に近い状態である。また、最大は福井県（44.3%）、最小は愛媛県（5.1%）である。

(5) 戦災復興・災害復興目的事業の実施状況

戦災復興と災害復興を目的とした事業をまとめて全施行面積に対する割合（以下、復興事業シェアと呼ぶ。）をみると、平均13%近くにほとんどが分布しているが、平均以下が全体の約64%と偏りがある（図一4）。また、最大は愛媛県（73.5%）、最小は滋賀県・京都府・佐賀県（0%）である。



図一4 復興事業シェアの度数分布

(6) 都道府県別特性のまとめ

都道府県を分類するために、施行面積・整備率・復興事業シェアをそれぞれ全都道府県の平均（ μ ）を基準に標準偏差（ σ ）の乖離度によって分け、さらに施行主体別分析を合わせて表一1にとりまとめた。

施行面積で、Aは0～14,844haの範囲で全体の83%を占める。Bは14,845～22,432ha（全体の13%）、Cは22,433ha～（全体の4%）の範囲である。整備率については、b'は2.0～9.7%（全体の13%）、aは9.8～25.5%（全体の75%）、bは25.6～33.3%（全体の6%）、cは33.4～41.2%（全体の4%）、dは41.3%～（全体の2%）、また復興事業シェアについても、（a）は0～26.3%（全体の87%）、（b）は26.4～39.7%（全体の11%）、（c）39.8%～（全体の2%）の範囲となっている。

表一 分類表

面積	復興整備率	組合型	公共型			共存型	
		(a)	(a)	(b)	(c)	(a)	(b)
A	b'	山梨● 長野○		和歌山○	愛媛●	山口	徳島●
			佐賀○	高知●	島根○ 香川○ 滋賀● 熊本● 沖縄●	長崎	
	a	奈良	秋田● 大分●		岡山● 青森● 富山● 三重● 京都● 栃木● 広島● 群馬● 茨城○		
		山形○ 岐阜○ 新潟● 静岡● 宮城● 福岡●	岩手○ 福島○	鹿児島○			
	b						
	c	石川○					
	d					福井○	
	a	千葉				兵庫 大阪 神奈川 東京	
	b		埼玉				
	c	愛知				北海道	

(注) ○：組合、●：公共、●：両者で戦前区画整理の経験なし

これより、愛知県・石川県・福井県・埼玉県・北海道といった地域が土地区画整理事業が盛んな地域、山梨県・長野県・和歌山県・愛媛県・徳島県などが比較的少ない地域とみることができる。また、施行主体では北陸・中部地方に組合中心型が多くみられ、施行面積については全体的に大都市圏及び西日本が高いことがわかる。また、四国地方に復興事業シェアが高いこともわかる。

さらに、各都道府県が組合と公共別に戦前に土地区画整理事業を経験しているかどうかを調べてみると（表一）、戦前に組合施行を経験していない県は公共中心型に多く集まっている。戦前に公共団体施行の経験がなく、公共中心型である鹿児島県は戦災復興を経験して伸びてきたと言える。

3. 市町村別実施状況の分析

(1) 概要

1995年度現在、全国で土地区画整理事業は、1175の市町村（ただし、特別区及び政令指定都市は除く）で実施され、1市町村当たり平均7地区、面積217haである。（未施行市町村は含まない。施行地区数と面積の相関係数は、0.80である。）

(2) 人口規模別による分析

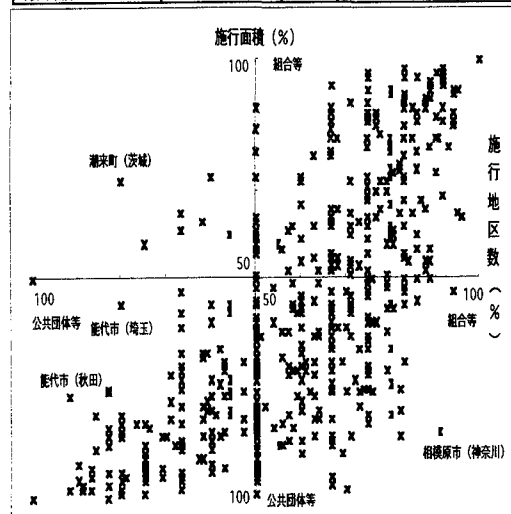
市町村の総人口²⁾の視点から人口規模別に分けて、施行分布状況を見ると、50万人以上100万人未満の市町村は9市町村（全体の0.8%）、40万人以上50万人未満の市町村は18市町村（全体の1.5%）、30万人以上40万人未満の市町村は25市町村（全体の2.1%）、20万人以上30万人未満の市町村は40市町村（全体の3.4%）、10万人以上20万人未満の市町村は111市町村（全体の9.5%）、5万人以上10万人未満の市町村は213市町村（全体の18.1%）、5万人未満の市町村は759市町村（全体の64.6%）と人口規模が小さくなるにつれて市町村数は多くなる。また、市町村別地区数と面積の最大と最小は、表一2、3のようになる。

表一2 市町村別地区数の最大・最小

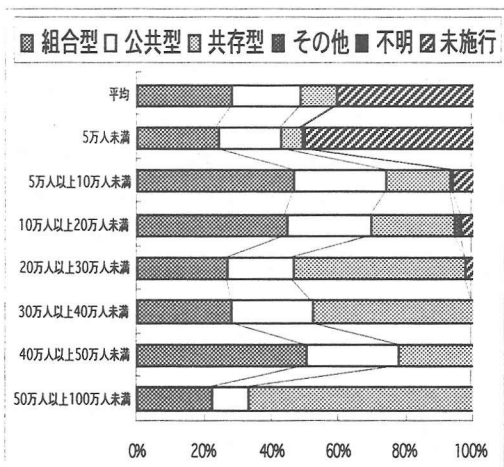
人口規模	最大		最小	
	市町村名	地区数	市町村名	地区数
50万人以上100万人未満	浜松市（静岡）	64	東大阪市（大阪）	12
40万人以上50万人未満	金沢市（石川）	192	松山市（愛媛）	7
30万人以上40万人未満	福山市（広島）	93	豊中市（大阪）	9
20万人以上30万人未満	福井市（福井）	103	寝屋川市（大阪）	未施行
10万人以上20万人未満	帯広市（北海道）	77	4市町村	未施行
5万人以上10万人未満	関市（岐阜）	29	15市町村	未施行
5万人未満	野々市町（石川）	25	783市町村	未施行

表一3 市町村別面積の最大・最小

人口規模	最大		最小	
	市町村名	面積(ha)	市町村名	面積(ha)
50万人以上100万人未満	鹿児島市（鹿児島）	2,289.5	船橋市（千葉）	378.1
40万人以上50万人未満	金沢市（石川）	3,492.5	横浜質市（神奈川県）	393.8
30万人以上40万人未満	福山市（広島）	2,837.0	高槻市（大阪）	127.4
20万人以上30万人未満	福井市（福井）	3,294.8	寝屋川市（大阪）	未施行
10万人以上20万人未満	苫小牧市（北海道）	5,190.3	4市町村	未施行
5万人以上10万人未満	石狩市（北海道）	1,173.5	15市町村	未施行
5万人未満	大泉市（群馬）	963.2	783市町村	未施行



図一5 市町村別施行者別の実施状況



図一六 人口規模別にみた施行者特性（類型別市町村数シェア）

さらに、施行者別の地区数・面積の関係を図一五に表わして、人口規模の類型別市町村数の構成比をみると（図一六）、土地地区画整理事業が未経験である市町村、つまり都市計画区域内であり土地地区画整理事業が未施行である市町村は、5万人未満の市町村において約半数の割合を占めるのに対して、人口規模が大きくなるにつれて、土地地区画整理事業を経験していない市町村は少なくなることがわかる。さらに、人口規模が大きくなれば共存型、小さければ組合中心型の占める割合が多いことが読み取れる。

表一四 人口規模別施行者別の平均地区数・面積

人口規模	個人・共同・組合		公共団体		公団・公社	
	地区数	面積 (ha)	地区数	面積 (ha)	地区数	面積 (ha)
50万人以上100万人未満	28	576.5	7	954.0	1	91.2
40万人以上50万人未満	33	719.1	9	765.0	1	48.1
30万人以上40万人未満	20	415.4	10	655.5	1	68.6
20万人以上30万人未満	17	308.7	8	455.5	0	52.4
10万人以上20万人未満	9	186.5	4	265.1	1	44.6
5万人以上10万人未満	5	104.4	2	94.3	0	20.8
5万人未満	2	29.5	1	30.9	0	4.09

なお、人口規模別に1市町村当たり（未施行市町村含まない）の施行者別平均施行地区数と面積を分析すると（表一四）、全体的に40万人以上50万人未満の市町村を除いては人口規模が大きくなるにつれて、施行量は比例的に大きくなっている。また、5万人未満の市町村（754市町村）のうち、組合中心のみ施行は300市町村（全体の39.8%）、公共中心のみ施行は234市町村（全体の31.0%）と両者合わせて全体の7割近くが、片方の施行者に偏っている。

5. まとめ

全国の土地地区画整理事業の地区数・面積は、地域によって開きがあるが、一般に、公共団体等施行の方が組合等施行より規模が大きい。

実施状況を見ると、関東・近畿地方特に東京圏・大阪圏が実績が多いが、施行主体別にみると、組合等施行は北陸・中部地方、公共団体等施行は西日本、特に九州・四国地方に割合が多い傾向にある。復興事業シェアは四国地方に割合が多いが、これは、主に戦災復興による土地地区画整理事業の後に余り実施されていないのが影響していると思われる。また、市町村の人口規模が大きくなれば組合・公共共存型に、小さければ組合中心型に占める割合が多くなる傾向になる。

今後は、道路・公園・広場等の公共施設の整備状況が、地域によってどのような特徴がみられるのか、また土地地区画整理事業実施状況とどのような関連があるのか等について分析を進める予定である。

補注&参考文献

- 戦前では、
 - ・小栗忠七：土地地区画整理の歴史と法制、巖松堂、1935
 - 戦前・戦後の区画整理を歴史的に総括し、問題の実態及びその構造を明らかにしたものは、
 - ・岩見良太郎：土地地区画整理の研究、自治体研究社、1978
 - 土地地区画整理制度に関して、その歴史的展開を体系的に把握し、叙述したものは、
 - ・石田頼房：日本における土地地区画整理制度史概説 1870～1980、総合都市研究第28号、p.45～78、1986
 - 他に
 - ・土地地区画整理誌編集委員会：土地地区画整理のあゆみ、(財)土地地区画整理協会、1996
- 等が上げられる。
 - 2) 浦山益郎、佐藤圭二、鶴田佳子：戦後名古屋の組合施行土地地区画整理事業の展開過程に関する研究、都市計画論文集（都市計画別冊）No.27、p.49～54、1992
 - ・池添昌幸、竹下輝和：旧法期土地地区画整理事業における街区標準及び画地標準と換地処分時の計画実態 旧法期における地方先進型土地地区画整理事業に関する計画的的研究 その1、日本建築学会計画系論文集、p.119～126、1997
- 1) 参照 p.277～424
- 復興事務局：帝都復興事業誌 土地地区画整理篇、1931
- 東京都都市計画局開発計画部市街地開発課：土地地区画整理事業資料集（完了編）、p.18～37
- 建設省都市計画局都市計画課：「都市計画年報」、(財)都市計画協会、p.10～11、1995
- 総務庁統計局：「平成7年度国勢調査報告」、(財)日本統計協会、1996