

(Ⅳ－９)

土地区画整理事業における過小宅地の取扱について

足利市建設部土地区画整理課 飯野健一

１ はじめに

まちづくりの手法としてトータルな市街地整備が可能な土地区画整理事業が果たす役割が大きいことは、昭和58年3月現在における資料で全国446地区、施行面積にして2909haが整備されているという実績が如実に物語っている。足利市においても、本手法は市街地整備の手法の中で最も有効かつ中心的手法として実施されている。本市における整備状況は、既に整備済の地区13地区、施行面積414ha、現在施行中の地区6地区施行面積288haである。このように「都市計画の母」とまで言われる土地区画整理事業は一定の区域を計画的に整備できるため、行政及び住民にとって必要不可欠の市街地整備手法といえる。しかし既成の密集市街地や、都市周辺部のスプロール化の著しい地区において最低限の宅地面積に建ぺい率一杯の住宅を建てている宅地の取扱いが土地区画整理事業実施上問題となっている。本事業に不可欠の減歩によりこれらの小宅地は更に零細化し折角公共施設が整備されても不健全な市街地となること各地区において問題となっている。

そこで過小宅地についての実態を調査しその取扱について対策を検討することとする。

2. 適正宅地規模の最低限度について

居住スペースとしての適正宅地規模について考えてみると、家族構成、日照通風の条件、地勢等により変化するものであり又、住む人の私感により変化するため一概には決めることができない。現在ミニ開発として問題となっている分譲住宅の規模は国土庁の調査によれば私道を含む平均宅地面積が75㎡とされている。また国土庁の「国土建設の長期構想」によれば3人世帯の建坪は80㎡とされておりこれを宅地規模に換算すれば133㎡となる。また固定資産税の課税対象で小規模住宅用地として規定されている宅地規模は200㎡以下とされている。また建設省の土地区画整理標準によれば一戸建住宅のための宅地規模としては150㎡以上としている。

3. 土地区画整理事業における過小宅地の規模について

土地区画整理法第91条によれば適正規模以下の宅地を過小宅地とし土地区画整理法施行令第57条で適正規模の最低規率を定めている。住宅地域において100㎡以下、商業地域、近隣商業地域、防火地域、準防火地域においては土地の高度利用が高く集約的であり防火建築物が多いことにより65㎡以下の宅地を過小宅地としている。

4. 事業実施地区における過小宅地の基準地積の実態について

公共団体施行の24地区（1部4果）について調査した結果、基準地積を定めている地区は62%の15地区でありその基準地積は図-1のとおりである。また15地区のうち土地区画整理法施行令第57条の住宅地域100㎡、商業地域で65㎡を採用している地区はそれぞれ46%、14%である。また15地区のうち全宅地について基準地積を定めている地区は60%、残り40%の地区は建付地に限定している。これらの基準地積の決定経緯を調べてみると大部分の地区が権利者の要求と事業の採算との接点で決定しており理論的根拠に欠けている。

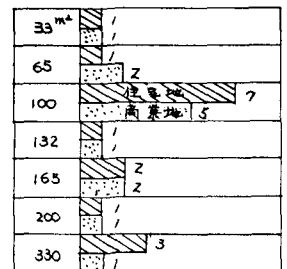


図-1

5. 事業実施地区における過小宅地の占める割合について

事業実施地区における過小宅地の割合について、各地区で定めている基準地積に対するもの、土地区画整理法施行令第57条で定める基準地積に対するものについて調査した結果は表-1のとおりである。すなわち、住宅の用に供されている100㎡以下の宅地の地区内宅地に対する割合は整理前3.3%、整理後5.0%、筆数の割合では、それぞれ16%、25%である。また商業の用に供している宅地について、65㎡以下の宅地の地区内宅

地に対する割合は整理前1.2%、整理後1.4%、筆数の割合では、それぞれ9.4%、9.8%である。また地区において定めた基準地積についての住宅の用に供している宅地の地区内宅地に対する割合は整理前20%、整理後10.6%、筆数の割合では、それぞれ20.5%、32.0%である。同様に、商業の用に供している宅地の地区内宅地に対する割合は整理前6.6%、整理後8.4%、筆数の割合では、それぞれ23.9%、22.7%である。従って整理前後で多少の変化はあるものの土地区画整理事業によって地区内の過小宅地が解消されないことが分る。

表-1

	用途 地域	施行前後	宅地総地積 A	過小宅地地積 B	B/A	総筆数 C	過小宅地の筆数 D	D/C
政令の 基準に対 する割合	住宅地 (23地区)	施行前	4,338,105 ^{m²}	142,697 ^{m²}	3.3%	13,120	2,101	16.0%
		施行後	2,416,271	127,711	5.3	7,938	1,991	25.1
	商業地 (17地区)	施行前	905,482	11,133	1.2	2,707	257	9.4
		施行後	766,531	10,833	1.4	2,670	262	9.8
各地区で 定めている 基準に対 する割合	住宅地 (23地区)	施行前	3,797,220	264,713	7.0	11,476	2,347	20.5
		施行後	1,962,861	207,996	10.6	6,371	2,039	32.0
	商業地 (17地区)	施行前	650,058	42,953	6.6	1,815	433	23.9
		施行後	530,895	44,607	8.4	1,790	406	22.7

6 過小宅地の取扱の実態について

過小宅地の取扱について24地区を対象に調査した結果は表-2のとおり7通りの方法で処理している。

② 付保留地による方法

この方法は保留地の取れる都市緑辺部のスプロール地区に多く採用されている。調査地区に占める割合は37.5%の地区であり、付保留地の一般保留地に対する割合は各地区によって異なるが2%~50%の範囲で平均、8.3%を充当している。

⑤ 合筆換地による方法

この方法は地区内に過小宅地以外の土地を持っている場合にそれらと合筆して換地をすることにより過小宅地を解消する方法である。

③ 公有地を譲渡する方法

地方公共団体所有の土地を従前地で譲渡し従前地積を確保する方法である。

④ 建付地を高く評価する方法

建物のある宅地を高く評価する方法であるが更地に対する場合の問題が残る。

⑥ 減歩緩和による方法

図-2のような曲線で一定規模の宅地について緩和する方法である。

7. おわりに

過小宅地対策としては実質的には②⑤③⑥及び増換地が考えられる。これらの対策も地区の状況に応じて権利者のコンセンサスを得ながら行う必要がある。また折角過小宅地対策を行っても再度分割され過小宅地化しない保証はなく、この点についても建築協定等のフォローが必要である。

表-2

② 付保留地による方法	37.5%
⑤ 合筆換地による方法	8.5%
③ 公有地を譲渡する方法	4.1%
④ 建付地について地積加算を高く評価する方法	4.1%
⑥ 一定規模以下の宅地について減歩緩和する方法	50.0%
④ 公共施設充当地として先買する方法	20.8%
② ④ ⑥ の組合せによる方法	4.1%

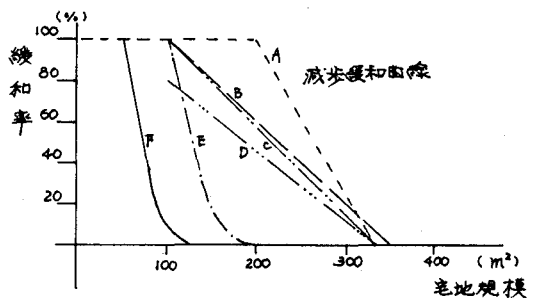


図-2