

栃木県における土地区画整理事業 施行地区の市街化速度について

栃木県土木部都市計画課

船山 通

〃

君島康則

〃

根岸昭夫

1. はじめに

土地区画整理事業は、最も優れた街づくり手法の1つであり、全国的にもその有効性が注目を集めており、栃木県は全国でも有数の土地区画整理事業推進県である。

ところで、土地区画整理事業の抱える課題の1つに本論のテーマである「未利用宅地（未建築宅地）」の問題がある。特に、今般の日米構造協議においても土地問題が日本側の主要課題となっており、市街化区域内農地、低・未利用地の有効利用等多方面にわたる対策が検討されているところでもあり、この未利用宅地の問題は、緊急かつ重要な課題といえる。そこで、本論においては、建設省が昭和62年に実施した「土地区画整理事業施行地区の市街化状況に関する調査」に係る栃木県のデータを分析することにより、未利用宅地の宅地化促進方策について考察していきたい。

2. 調査の概要

<調査対象地区条件>

- ・ S37 ~ S59に事業認可 ・ S62.11時点において事業完了 ・ 事業認可時の市街化率40%以下
- ・ 施行面積が1ha以上

<調査項目>

- ・ 地区概要 ・ 未利用宅地状況の経年推移 ・ 影響要因（母都市との関係、公益施設、外）

3. 調査結果の分析

栃木県における調査対象地区は89地区であったが、この内商業系及び工業系の土地区画整理事業については、商・工業需要等の特殊要因が大きく影響するものと予想されるため対象とせず、本論においては、住居系のもの52地区を対象として分析した。

分析にあたっては、*)平均市街化速度を指標とするとともに、比較要因として次の4項目を採用した。

- ①施行者の別（公共or組合） ②国庫補助事業か否か ③母都市からの距離 ④施行地区面積

*平均市街化速度<定義>

地区内において、年間に建築行為のあった宅地面積の地区内総宅地面積に対する割合で、仮換地指定等により市街化が進展しはじめてから市街化が概ね終了（約9割以上）するまでの期間における平均値。

V : 平均市街化速度（%/年）

$M_1 - M_2$ M_1 : 事業認可後4~7年の未利用宅地率（%）

V = $\frac{M_1 - M_2}{Y_2 - Y_1}$ M_2 : 市街化終了時点（又はS62.11時点）の未利用宅地率（%）

$Y_2 - Y_1$ Y_1 : M_1 に対応する年度

Y_2 : M_2 に対応する年度

(1) 施行者の別(公共団体施行地区、組合施行地区を以下、それぞれ公共、組合という。)

図-1に示すように、組合の方が公共よりも市街化速度が速い傾向にある。これは、公共が幹線道路、駅前広場等の重要な公共施設の整備を主目的に実施される公共施設整備改善型であるのに対し、組合が概して宅地供給型である場合が多いことに起因するものと思われる。

また、たとえば、権利関係が複雑な地区においては、地権者同意型の組合は成立しにくく、整備の必要があれば公共となる場合が多いと考えられる。このように権利関係という要因1つについてみても、組合の方がいわゆる宅地化促進のための好条件を有しているといえるだろう。

(2) 国庫補助事業か否か

図-1に示すように、非補助地区の方が補助地区よりも市街化速度が速い傾向にある。これは、非補助地区は組合が圧倒的に多いことから(1)と同様の考察ができればよい。

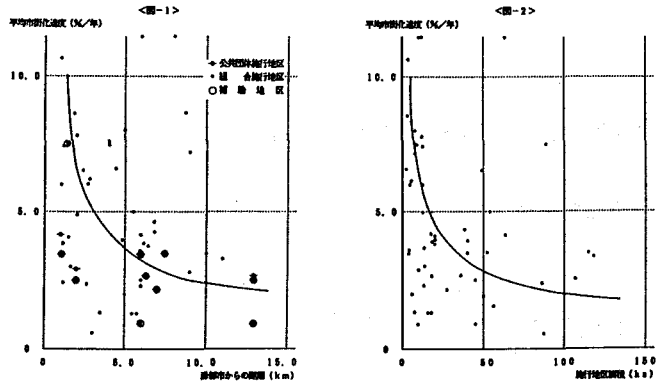
(3) 母都市からの距離

図-1に示すように、母都市から近距離にある地区

の方が市街化速度が速い傾向にある。当然のことながら、これは通勤、通学、消費活動等日常生活行動の利便性が高い地区の方が、宅地需要が大きいことに起因するといえよう。

(4) 施行地区面積

図-2に示すように、面積の小さい地区の方が市街化速度が速い傾向にある。これは、施行期間の長短に起因しているように思われる。すなわち、施行期間が長くなれば長期にわたって仮換地の状態が続くことになり、登記されない土地に対する不安が宅地化(建物建築)の促進を阻害するのではないだろうか。



4. 市街化促進方策について

以上、単純に3における考察結果のみにて市街化促進方策を断ずれば、次の条件を具備した土地区画整理事業を実施すればよいということが出来るかもしれない。

① 重要な公共施設がない ② 権利関係が単純 ③ 母都市から近い ④ 施行面積が小さい

しかしながら、土地区画整理事業の2大目的「公共施設の整備改善」「宅地の利用増進」をあらためて念頭においた場合、いわゆる宅地供給に直結する後者の目的に着目すれば上述のごとき土地区画整理事業が適当といえるかもしれないが、前者の目的に着目した場合①②は論外となり、④についても一体性・合理性から適当とはいえない。

そこで、重要となってくるのが市街化誘導のためのソフト面の施策である。これについての詳細は次の機会に譲ることとしたいが、今日、種々の施策等が各方面から提出され実施されているので、今後有効に機能することが期待される。

従来のハード面偏重を改め、事業の調査・計画段階から市街化誘導方策についても十分検討していくことが今日の土地区画整理事業に求められる使命であろう。