

大阪市立大学工学部 学生員○松川 真樹  
大阪市立大学大学院工学研究科 正会員 内田 敬

大阪市立大学大学院工学研究科 正会員 日野 泰雄  
大阪市立大学大学院工学研究科 正会員 吉田 長裕

1. はじめに

近年の土地区画整理事業は、量的な拡大を図る面整備から、まちづくりの基本方針に対応した質的価値の高い整備へと、施策の重点が移りつつある。その一方で、事業の長期化や事業費の増大、地権者意向の多様化など、事業の実施における様々な問題による事業の難しさに対応するため、小規模な区画整理事業が増加している。これらの小規模区画整理では、事業範囲が狭いことから、宅地の有効供給を目的とすることが多く、明確なコンセプトの設定が実質上難しいため、まちづくり全体の方針との整合性が問題となるケースも少なくない。しかし、小規模事業も、それぞれに特徴があり、むしろ結果的には、何らかのまちづくりの方向性が示されているとも考えられる。

そこで、本研究では、土地区画整理事業例の各種データを規模別に分析することにより、それらの特徴を明らかにするとともに、小規模区画整理の整備方針の類型化を試み、その特徴を明確にすることを目的とする。なお、本研究では、国庫補助金の採択基準に基づき、施行地区面積が5ha未満の土地区画整理事業を「小規模区画整理」と定義した。

2. 小規模区画整理の現状

図-1に示す通り、1980年代以降小規模事業が増加しており、特に、1990年代に入ってその割合は急増している。そのため、施行主体も公共団体から組合や個人へと移行している。

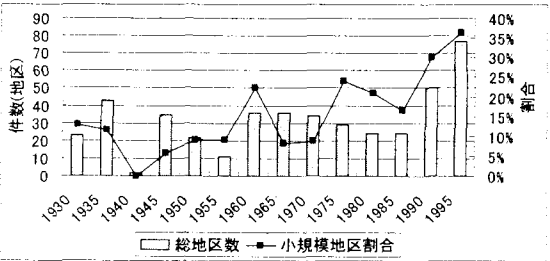


図-1 大阪府下における区画整理事業件数及び小規模事業率の推移

3. 規模別整備内容及び量の比較

(1) 使用データ

本研究では、平成14年に土地区画整理事業の現況に関して、全国125市町の区画整理課及び市街地整理課を対象としたアンケート調査のデータを使用した。回収率は76%であった。

(2) 整備内容比較(質的比較)

規模別の整備内容は表-1のようであり、大規模地区では、新しいまちづくりを通して公共施設を中心に整備するのに対して、小規模地区ではスプロール化の防止・改善など各施行地区固有のニーズへの対応を目的としていることが分かる。そのため、小規模地区では、量的な整備効果の達成度が明確ではないようである。

| 表-1 規模別整備内容比較 |                       |                       |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| アンケート項目       | 大規模                   | 小規模                   |
| 主な施行主体        | 組合、公共団体施行             | 組合施行<br>(個人施行もある)     |
| 対象地区          | 新市街地<密集市街地<br>(スプロール) | 新市街地<密集市街地<br>(スプロール) |
| 整備指針          | 公共施設整備<br>利便性向上       | 宅地供給<br>安全性重視         |
| 達成度           | 量的供給<br>まちづくり効果大      | 効果達成度が不明確             |

(3) 整備量比較(量的比較)

宅地面積割合を見ると、大規模地区では60~69%に集中しているのに対して、小規模地区ではばらつき傾向にあることが分かる(図-2)。また、60~80%と割合の高い小規模地区の多くがスプロール市街地での施行となっており、宅地供給を重視していることが分かる。

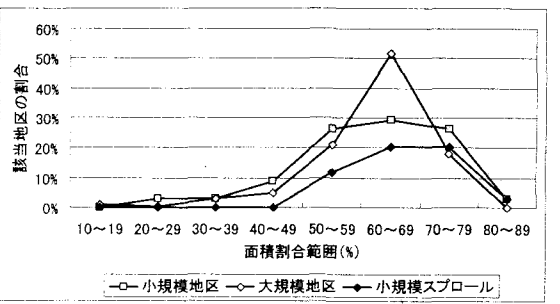


図-2 規模別宅地面積割合

4. 小規模地区の整備方針

(1) 小規模地区における整備方針の類型化

一般に小規模区画整理では土地の有効利用を目的とする場合が多く、まちづくりコンセプトとして明示されている例は少ない。しかしながら、小規模区画整理事業の施行後の「宅地」「道路」「公園・緑地」「河川・水路」の面積割合が、整備の特徴を表すとも考えられる。そこで、これらのデータに対して、因子分析、クラスター分析を適用した結果、「土地利用構成」と「利用空間整備」を示す2つの軸が抽出された。さらに、因子負荷量から算出した因子得点をクラスター分析した結果、図-3、表-3のような分類が得られた。

これをみると、全体的に1軸の因子は負の値を示していることから、小規模では宅地供給に主眼が置かれていることが分かる。これに対して、分類Aでは、1軸が正の大きな値を示しており、公共施設整備を重視していることが分かる。次に、Bでは2軸が正の値であることから、道路、公園などの利用空間系の整備に重点を置いていると言える。Cの因子得点は、1・2軸とも原点付近に集まっており、BとDの中間的位置づけであると考えられる。また、Dでは、1・2軸ともに負の値を示していることから、より宅地供給を重視していることが分かる。以上より、宅地供給を目的とした小規模地区においても、整備内容の異なる4つの特徴で類型化できることが分かった。

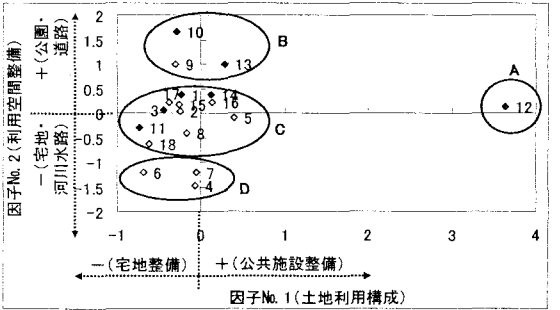


図-3 小規模地区における因子得点散布図

表-3 小規模地区における整備方針の類型

| 分類 | 整備方針        | 整備方針内容          |
|----|-------------|-----------------|
| A  | 公共施設整備      | 公共施設の整備         |
| B  | 直接利用可能空間整備型 | 道路など人が活動する場所の整備 |
| C  | 宅地供給型       | 宅地供給を主眼         |
| D  |             | 特に宅地の整備に重点      |

(2) スプロール市街地における整備方針類型

大阪府下のスプロール市街地における大規模地区と

小規模地区を抽出し、(1)と同様の分析を行った。得られた因子の内、分析に当たっては、利用空間整備と環境空間整備と解釈した2つの軸を用いた。これは、利便性と環境性を表すものと言える。その結果、4つに分類できるが、その内、大規模地区は1つのグループに集約されるのに対して、小規模地区は3つに分かれることが分かった。(図-4)

この内、Aは宅地供給に特化しているが、Bでは道路等の利用空間整備、また、Cでは公園緑地等による環境空間整備も行っており、AとBの中間型と言える。以上のことから、スプロール市街地における小規模区画整理事業は、一様に宅地整備を方針としているのではなく、それぞれの地区で特徴が見られることが分かった。

また、大規模地区においても、1つのまとまりではなく、むしろ、それぞれが異なったコンセプトを有しており、それらの分類も可能である<sup>1)2)</sup>が、今回は小規模地区との比較であるため、分析対象としていない。

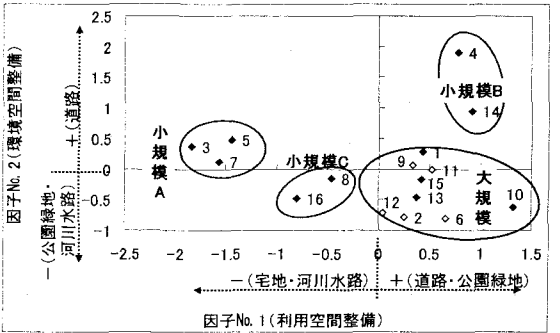


図-4 スプロール市街地における因子得点散布図

6. まとめ

以上のことから、具体的な整備量に基づいて整備方針を類型化することができ、小規模地区においても、コンセプトの提示が可能であると考えられる。これにより、事業計画の立案の際に、整備計画内容に基づいてコンセプトを設定することによって、まちづくり全体のコンセプトとの整合性について計画段階から検討することが可能になると考えられる。

参考文献

1) 榊恭敏, 日野泰雄, 内田敬: 土地区画整理事業の小規模化動向とその影響に関する研究, 土木学会年次学術講演会講演概要集, IV-190, 2002 (CD-ROM).  
2) 林武志, 日野泰雄: 面開発による道路と都市空間整備効果に関する一考察, 土木学会関西支部年次学術講演会講演概要集, pp.40-1~2, 2000.