

土地区画整理事業における住民の地区外移転行動に関する分析

高知市役所
愛媛大学工学部 正会員
愛媛大学工学部 正会員

○門田 真紀
柏谷 増男
朝倉 康夫

1. はじめに

土地区画整理事業は、面的整備による総合的なまちづくりの手法として、わが国の都市整備において最も中心的な役割を果たしてきた。ところで公共用地比率が高い場合等の事情があれば、事業実施時に土地評価総額が低下することがあり、減価補償金が必要となる。このような場合一般には減歩率を押さえる目的で土地の先行買収が行われる。本研究では先行買収の行われた今治駅西地区をケーススタディとし、地区内居住者の用地先行買収による移転、非移転の選択行動について調査、分析を行った。

2. 今治駅西地区土地区画整理事業

J R 予讃線今治駅の西側に隣接する面積14.9haの本地区は、道路、公園整備の立ち遅れや住宅の密集化等多くの問題を抱えていたが、今治駅周辺鉄道高架化事業により、陸の玄関口としてふさわしい良好な市街地形成が求められ、事業着手の運びとなった。

3. 先行買収用地と所有居住関係

地区内の全298筆の敷地を所有居住関係別に分類し、先行買収に応じた割合を算出した結果を表1に示す。表1によると、借地借家関係の複雑な宅地ではすべての場合で先行買収に応じている。また、居住者のいる宅地では買収が行われにくく、居住者のいない宅地では駐車場を除いた場合で買収に応じる割合が高くなる傾向にある。

また先行買収により地区内の土地を売却して新たに購入した土地の地価と面積についてデータの存在する52件（うち28件の地価は推定値）について考察を行う。土地区画整理事業による移転者は、地価の安い市街化調整区域の宅地購入が許可されているため、多くの方が市街化調整区域に土地を購入し、また駅西地区と比較してかなり安い土地を購入している。一方、全体的に地区内で所有していた敷地の面積よりも広い土

地を購入している。以上より地区内の土地を売却した地権者は、より安く広い土地を求めて購入していることが明らかになった。

表1 全筆の所有居住関係分類と先行買収

分類	全体	先行買収	先行買収の割合 (%)
1. 自分の家・土地	152	48	31.6
2. 自分の家・借地	13	13	100.0
3. 借地・貸アパート	49	16	32.7
4. 寮	3	1	33.3
5. 借店舗（居住者あり）	3	0	0.0
6. 空家・空店舗	13	6	46.2
7. 空地	10	5	50.0
8. 駐車場	15	4	26.7
9. 工場・作業所	9	4	44.4
10. 車庫・倉庫その他	9	4	44.4
11. 田畑	6	3	50.0
12. 借店舗（居住者なし）	9	5	55.5
13. 借地借家	2	2	100.0
14. 借地借家空家	1	1	100.0
15. 市の所有地	4	—	—
合計	298筆	112筆	全体37.6

4. 居住世帯の移転行動分析

先行買収による移転世帯、非移転世帯の特性を調査するため、駅西地区で土地を所有しかつ居住していた152世帯に着目し、分析を行った。まず移転、非移転に影響するであろうと考えられる①世帯主の年齢②家族構成③敷地面積④世帯主の職業⑤地価の5つの要因での分類を行った。図1に敷地面積分類での移転割合を、図2に地価分類での移転割合を示す。単純集計では地価の安い敷地及び面積の狭い敷地で移転者が多く、地価の高い敷地及びかなり面積の広い敷地では移転者が少ないという傾向が顕著に現れた以外ははっきりし

た傾向は見られなかった。そこで前述の 5 つの要因を重ねて集計するクロス集計を行った。クロス集計結果を分析し得られた移転要素、非移転要素を表 2 に示す。表 2 によると、若い世帯主や家族数の多い世帯が移転傾向にあり、寺、病院、貸家業等移転しにくい職業や会社員の世帯が非移転傾向となっている。また、単独の要因では移転傾向も非移転傾向も顕著ではないが、要因が 2 重 3 重になると移転傾向もしくは非移転傾向が強く現れる場合が数多く見られた。

一方 5 つの要因で分類したデータを用いて数量化Ⅱ類による分析を行ったところ、低的中率ではあったが移転、非移転傾向はほぼクロス集計と同じ結果となった。

5. おわりに

本研究では土地区画整理事業での用地先行買収による居住者の移転、非移転の行動に着目し分析を行った。居住者のいる敷地は人の住まない敷地と比較して移転者が少なく、先行買収に応じた地権者は安く広い土地を購入し、また敷地面積、地価に関しては単独で移転、非移転に大きく影響し、年齢、家族構成、職業の一部は要因の組み合わせにより移転、非移転の傾向は様々に異なることが明らかとなった。また、住民の意向調査結果等が存在すれば、それらを盛り込んでさらに分析する必要もあろう。

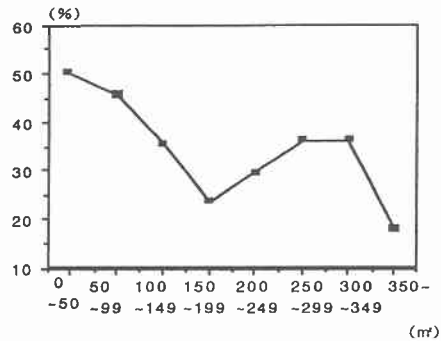


図 1 敷地面積での移転割合

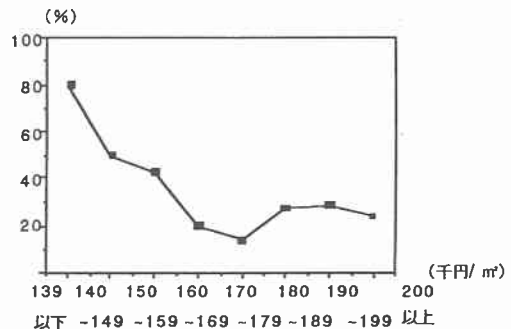


図 2 地価での移転割合

表 2 クロス集計結果による移転要素と非移転要素

移転要素	単独	複合 (2 重)	複合 (3 重)
	39歳以下	70歳以上, 1人暮らし	40歳代, 5人以上, サービス店舗
	2世帯以上	70歳代, 販売店舗	40歳代, 5人以上, 会社員
	5人以上	60歳代, 夫婦	70歳以上, 女1人, 無職
	狭小な土地	1人暮らし, 無職	60歳代, 夫婦, 無職
	地価の安い土地	家族人数の多いその他の職業	
		60歳代の広い敷地の居住者	
		40歳代, 5人以上	
非移転要素	単独	複合 (2 重)	複合 (3 重)
	4人	70歳以上, 夫婦	70歳以上, 夫婦, 350㎡以上
	350㎡以上	60歳代, 店舗	50歳代, 3人, 会社員
	貸家業	無職の若年層	50歳代, 4人, 会社員
	寺・病院・学校	無職で家族人数が多い世帯	70歳以上, 夫婦, 会社員
	会社員		70歳以上, 夫婦, 無職