

研究代表者	所属・職名 行政政策学類 准教授 氏 名 今 西 一 男
研究課題	都市縮減社会における「条件不利住宅地」の改善に資する土地区画整理事業の基礎的検討 A Basic Study on the Land Readjustment Project for Improvement of “Disadvantageous Housing Area” in Urban Reduction Society
成果の概要	<p>近年、わが国の都市計画には人口や経済の規模縮小といった衰退への対応だけではなく、より高質な都市を形成するための機能集約や価値観の転換・創造を志向する対応が求められている。こうした対応をめざす社会を、本研究では「都市縮減社会」と名付けている。</p> <p>都市縮減社会ではストックを重視する都市計画への見直しが急務となるが、道路・公園など公共施設が未整備であるために低度の都市環境に置かれた問題市街地の改善は、なお引き続き課題となっている。そこで従来、都市計画では本研究で取り上げる土地区画整理事業（以下「区画整理」）を始め、地価の上昇を前提とする事業手法を導入し、公共・民間の投資を喚起することで問題市街地の改善に対処してきた。</p> <p>しかし、都市縮減社会では地価の上昇が見込めない地域がほとんどとなり、問題市街地の放置と粗放が懸念される。つまり、土地の権利や利用が遊休化した、「条件不利」と呼ぶべき市街地が多発することが考えられる。このため本研究では地価の上昇を前提とせず、遊休化した土地の交換・分合を行い、都市縮減社会に相応しい有効利用を図るための区画整理の制度及び運用に関する基礎的検討を行うことを目的とした。特に区画整理は宅地供給の基本的手法として用いられてきたことをふまえ、住宅地を対象に検討を行った。</p> <p>本研究ではまず、人口や経済の規模縮小に伴って生じる土地需要の低下といった動態に関する既存研究等の整理を行った。その過程では全国の区画整理の網羅的なデータベースである区画整理促進機構編集・発行（2010）、『平成22年度版区画整理年報』を用いて住宅地整備の実態を確認するとともに、2010年度に申請者が実施した全国238自治体から有効回答を得た調査票調査の結果より条件不利住宅地の抽出・選定を行った。その結果、まず、概ね事業費支出に関する課題を有していないことから、今後も継続して区画整理を行っていくことが考えられる首都圏30km圏の自治体を検討対象とした。そして、そのグループのなかで市街地整備の目標に対して事業の課題が生じたため、その計画内容の変更を行った事例を街づくり区画整理協会編集・発行、『区画整理』誌の閲覧を通じて選定し、検討した。なかでも地価の上昇を前提として行われる減歩（区画整理の権利者である土地所有者・借地権者による、地価の上昇分に見合った土地の無償提供）を緩和し、むしろ従前の居住環境の保全等を重視した事業の事例があることを把握した。</p> <p>次に本研究では、そうした事業が成立した要因を把握するための事例研究を行い、地価の上昇を前提としない事業の成立条件を検討した。対象とした事例は東京都施行による足立区六町地区である。以前から区画整理では特に小規模宅地に対する減歩緩和措置が採られてきた。しかし、その原資となる宅地の確保をめぐる負担の公平性の問題や、減歩緩和措置が採られた小規模宅地の有効高度利用や転売という「看過される増進」の限定という問題が未整理のままであった。</p> <p>そこで本研究では、具体的には土地評価手法により増進を限定するとともに、その担保となる都市計画の位置づけを伴う「低増進街区」を区画整理施行地区に設定する意義と課題について検討した。そこで、同種の試みが行われた六町地区における「2階建て街区」の実現過程を整理するとともに、その成立条件と課題を抽出した。六町地区ではダウンゾーニングを根拠とする土地評価により、本来減歩されるべき地価の上昇分を相殺する清算金徴収をも減じつつ、2階建て専用住宅という従前の土地利用を保全した。だが、その普</p>

成果の概要

遍化のためには隣接する他の街区とも調和する地区計画や、宅地面積を増やすための小規模宅地対策の導入をなお検討する必要があることを明らかにした。また、負担の公平性の問題については、綿密な合意の過程を踏襲するとともに、施行者が増進を制約できないという区画整理の原理的な障壁を見直していく必要があることを示した。

以上の成果をふまえ、さらに首都圏30km圏の自治体における区画整理の現状と課題を明らかにするため、平成25年3月に「東京周辺区部における『土地区画整理事業を施行すべき区域』の計画・整備に関する調査」（調査票調査）を実施した。「土地区画整理事業を施行すべき区域」は昭和40年代の旧緑地地域指定解除によって都市計画決定された区域であるが、その整備の見通しはなお不透明である。この区域にかかる9区を対象として、その計画・整備に関する現状と課題を把握することから、六町地区で見たような地価の上昇を前提としない区画整理のあり方を考察する手がかりを得ようとした。

そして調査は完了したものの、その考察を進めるべき段階で今年度は終了となったが、本研究を発展させるため「都市縮減社会における区画整理と新たな市街地整備手法の開発検討」と題する研究課題を平成25年度科学研究費補助金基盤研究（C）に応募したところ、平成25～27年度の計画で採択された。引き続き、この補助金における研究において上記調査の考察も進め、さらに本研究を発展させていきたいと考えている。

なお、本研究に関連して、口頭発表も含めて以下の審査付き論文を発表した。

- ・今西一男（2012）、「土地区画整理事業施行地区における『低増進街区』の検討—足立区六町地区を事例に一」、『日本都市計画学会都市計画論文集』No. 47-3, p. 523-528