

規模別に見た土地区画整理事業の整備方針に関する一考察

大阪市立大学大学院工学研究科 松川 真樹
大阪市立大学大学院工学研究科 日野 泰雄
大阪市立大学大学院工学研究科 内田 敬
大阪市立大学大学院工学研究科 吉田 長裕

1. はじめに

近年の土地区画整理事業においては、量的な拡大から、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、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(図-1, 2)¹⁾。これらの小規模区画整理では、事業範囲が狭いことから、宅地供給を中心とした土地の有効利用を目的とすることが多く、多様な事業コンセプトの設定が難しく、周辺地区を含むまちづくり方針との整合性が問題となる²⁾。しかし、小規模事業にも、その計画や供給施設の量に相違があり、それが事業の特徴となっている場合も少なくない。そういった観点から、小規模事業においてもまちづくりに対する事業意図が反映され得ると考えられる。

そこで、本研究では、土地区画整理事業例に明示された各種データを事業の規模別に分析することにより、それらの差異を明らかにするとともに、特に小規模区画整理の事業計画に基づく施設供給量割合(パターン)を類型化し、その特徴を類型毎の整備方針として仮定することで事業意図の具体化を試みることを目的とした。

なお、本研究では、国庫補助金の採択基準である 組合等施行に関して「施行地区面積が原則として 10ha 以上であること(一定の要件を満たす場合は、5ha 又は 2ha まで緩和あり)」、公共団体等施行に関して「施行地区面積が 5ha 以上であること(ただし、一定要件を満たす事業については 2ha まで緩和あり)」の 2 点に基づいて、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. 区画整理事業の規模別特徴

(1) 事業件数の推移

上述のような全国的な動向に加えて、大阪府下においても、1980 年代以降小規模の区画整理事業割合が増加しており、特に、1990 年代に入ってその傾向が顕著である。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-3)。

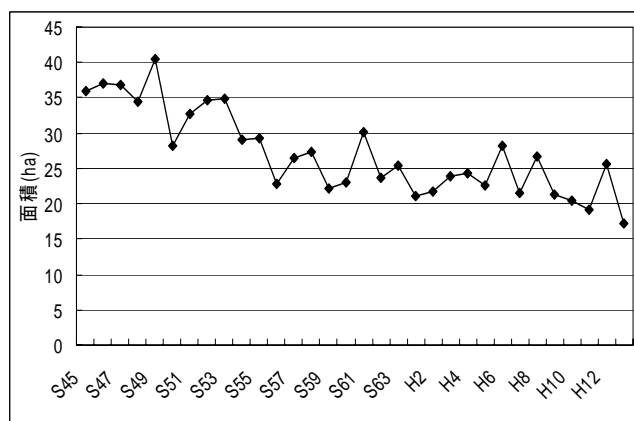


図-1 全国の土地区画整理事業の平均面積¹⁾

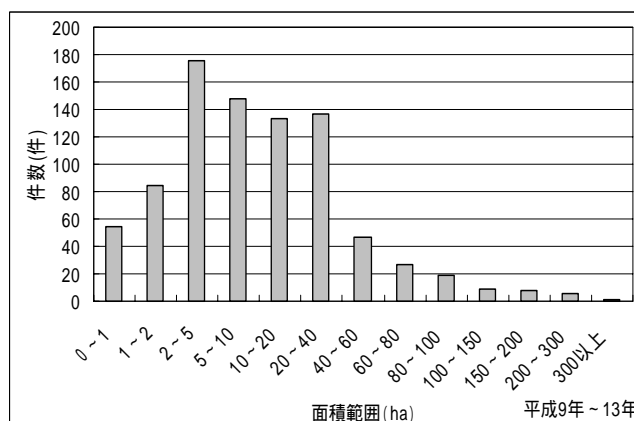


図-2 全国の土地区画整理事業の地区面積別施行状況¹⁾

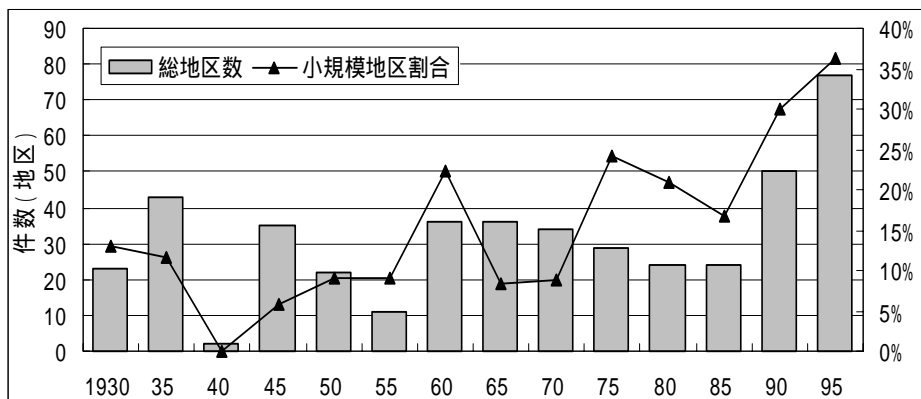


図-3 大阪府下における区画整理事業件数及び小規模事業率の推移

(2) 整備内容の比較

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て実施したアンケート調査（回収率76%）のデータを使用した^{2), 3)}。

事業による整備内容を小規模と大規模に二分してみると表-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しているのに対して、小規模地区では宅地供給を主たる目的としつつも、スプロール化の防止・改善など地区特有のニーズへの対応も認められる。そのため、小規模地区では、まちづくり全体への貢献度が明確ではないようである。

表-1 規模別整備内容比較

	大規模	小規模
主な施行主体	組合、公共団体施行	組合施行 (個人施行もある)
対象地区	新市街地 > 密集市街地 (スプロール)	新市街地 < 密集市街地 (スプロール)
整備指針	公共施設整備 利便性向上	宅地供給 安全性重視
貢献度	量的供給 まちづくり貢献度大	まちづくり貢献度が不明確

そこで、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ものの、その割合は大規模に比べて大きい(図-4)。中でもスプロール市街地でその傾向が顕著であり、特に宅地供給を重視していることが分かる。

一方、公共施設面積割合は、30~39%にピークを示す大規模地区に対して、小規模地区でのピークは10%程度低く、特にスプロール地区での公共施設の供給量が小さいことが分かる(図-5)。以上のことから、区画整理事業を規模別に比較すると、その整備目的によって質的な相違が明確であることはもちろん、供給施設の種類や量の面からもその差異を具体的に示すことが可能であることが分かった。

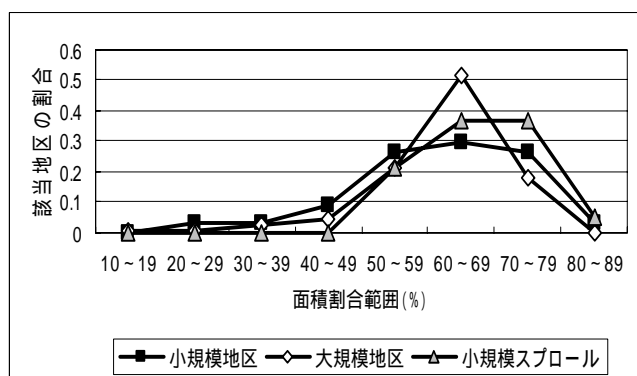


図-4 規模別宅地面積割合

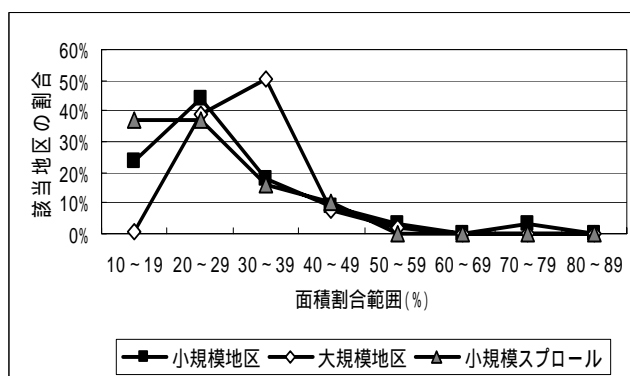


図-5 規模別公共施設面積割合

3. 小規模地区の事業計画からみた整備意図とその類型化

(1)小規模地区における整備意図の類型化

上記のように質、量の両面から、規模による区画整理事業の整備意図の違いが示された。一方、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することは難しく、またそのような事業例も少ない。しかしながら、小規模区画整理事業計画に示されている「宅地」「道路」「公園・緑地」「河川・水路」の供給面積の割合には違いがあり、これが整備の特徴を表すとも考えられる。つまり、事業計画の具体像から整備の意図を解釈することが可能とも言える。

そこで、これらのデータに対して、因子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、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-6、表-2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(表-3)。

ここで、宅地供給以外の整備方針が顕著であった分類A、Bについてより詳しくみる。

まず、分類Aについては、駅前整備を目的とした市施行による1事例のみで特殊なケースとも考えられる。市施行の同様の整備事例では、資金不足や宅地供給のため、公共施設を十分に供給できるケースは少ない。しかしながら、小規模地区において公共施設整備に分類されているケースは、駅前という立地条件と公共団体施行による公的役割の大きい場合として分類することが適当と考えられる。

次に、分類Bの地区の共通点は、組合施行による住環境(安全性・景観など)の改善を目的とした事業であり、組合員の生活空間整備が重視されていることが分かる。

また、スプロール市街地における小規模区画整理事業は、分類C・Dに含まれており、このことから宅地供給に特化しているものの、その整備意図の違いによって差が生じていることが分かる。これについては、(2)で詳述する。

以上のように、事業計画に基づく土地利用面積割合は、結果として各地区の事業者の意図(整備の方針)を反映していると考えられる。

(2)スプロール地区における整備方針類型

大阪府下のスプロール市街地を対象とした事業から、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、ここでは、利用空間整備と環境空間整備と解釈した2つの軸(表-4)を中心に考察する。これらの軸は、利便性と環境性を表すものと言える。その結果、地区群は4

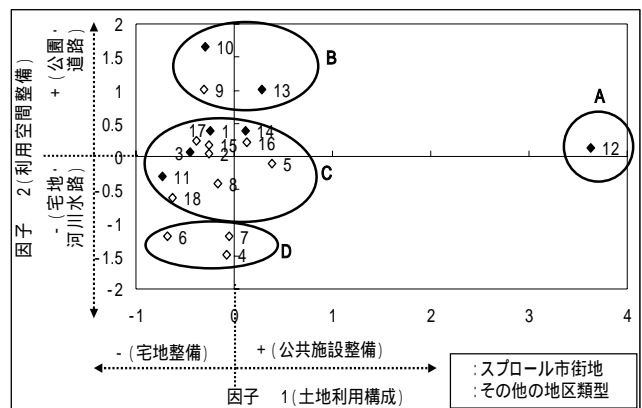


図-6 小規模地区における因子得点散布図

表-2 面積割合毎の因子負荷量 (バリマックス回転後)

変数名	因子 1	因子 2
道路	0.8591	0.1525
公園緑地	0.0251	0.6522
河川水路	0.8612	-0.0741
宅地	-0.7151	-0.5204
二乗和	1.9918	0.7249
累積寄与率	50%	68%

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	公共施設整備型	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

つに分類され、大規模地区は1つのグループに、小規模地区は3つに分かれることが分かった(図-7)。この内、Aは宅地供給、Bは道路等の利用空間整備に特化している。また、Cは宅地供給を重要視しているが、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。

また、少数であるが、大規模地区のグループにも、小規模地区が含まれていることから、大規模地区と同様に公共施設整備を重視している地区のあることもうかがわれる。このように、スプロール地区では、その特性から宅地供給に特化した事業となることは言うまでもないが、このような条件の中でも事業内容(整備意図)に違いが見られることは興味深い。

また、本分析で1つのグループに集約された大規模地区においても、それぞれが異なったコンセプトを有しており、それらのまちづくりの特徴に基づいた分類も重要であるが、これらについては文献^{2),3)}を参照されたい。

表-4 小規模地区における整備方針の類型毎の因子負荷量(バリマックス回転後)

変数名	因子 1	因子 2
道路	0.5304	0.4838
公園緑地	0.7631	-0.3795
河川水路	-0.6263	-0.0649
宅地	-0.8220	0.0093
二乗和	1.9314	0.3823
累積寄与率	48%	58%

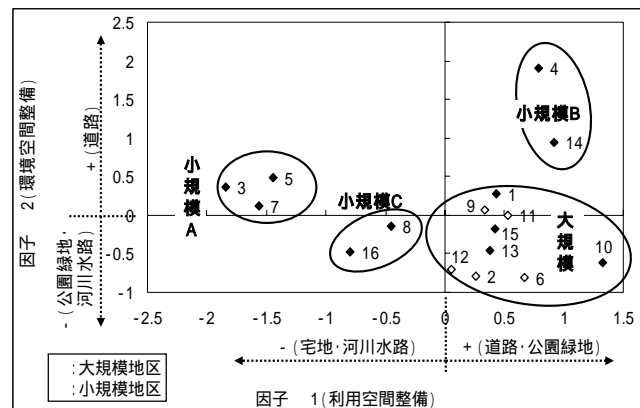


図-7 スプロール市街地における因子得点散布図

5.まとめと課題

本稿の主な結果をまとめると次のようである。

- 1) 区画整理事業の質的、量的内容が規模によって異なることを示した。
- 2) 小規模地区においても、面積割合(事業計画)の違いから整備意図に差異があることを示した。
- 3) 事業計画に示された整備内容から整備意図を抽出し、これらを特徴的な4つのグループに類型化できることを示した。
- 4) 宅地供給に特化したスプロール地区でも事業内容(整備意図)に違いが見られることを示した。

以上のことから、小規模区画整理においても、その具体的な事業計画から整備の意図を抽出、類型化することの可能性が示されたと言える。これにより、事業計画の立案の際に、事業計画書に記載されている面積割合に基づいて、整備意図を示す(あるいは、推定する)ことによって、当該地区を含む広域のまちづくりコンセプトとの整合性について計画段階からの検討が可能になると考えられる。

本稿は、大阪府下の事例を対象として、5haを基準値として規模を区分し、分析したものであるため、今後、1)他地域の事例収集と分析、2)規模区分の変更(10haなど)とそれに対応した分析が必要である。また、大規模地区を分割し、事業化を進める例もあるため、周辺地区の開発状況や事業計画と関連づけた分析も重要と考えられる。

参考文献

- 1) 国土交通省都市・地域整備局市街地整備課：区画整理年報，財団法人区画整理促進機構，2003。
- 2) 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)。
- 3) 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。