

土地区画整理事業による市街地整備に関する研究

メタデータ	言語: jpn 出版者: 公開日: 2017-10-05 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: メールアドレス: 所属:
URL	http://hdl.handle.net/2297/16569

氏名	埜 正 浩
生年月日	
本籍	石川県
学位の種類	博士（工学）
学位記番号	博甲第 575 号
学位授与の日付	2003 年 3 月 25 日
学位授与の要件	課程博士（学位規則第 4 条第 1 項）
学位授与の題目	土地区画整理事業による市街地整備に関する研究
論文審査委員(主査)	川上 光彦（工学部・教授）
論文審査委員(副査)	北浦 勝（工学部・教授）高山 純一（工学部・教授） 伊藤 悟（教育学部・教授）浦山 益郎（三重大学・教授）

学 位 論 文 要 旨

The Land Readjustment Project (LRP) has played a major role in newly urbanizing area in Japan. This paper studies the changes of LRP of the whole country, and design standards, design of allocated land, reserved land, building control for this Project, and tries to give the problem of this project.

This paper, as a case study of Kanazawa City, studies the project's application by comparing planning maps for the LRP with maps indicating actual land use. This paper also studies the changes of design for this Project and tries to give the problem of this project. Main components of design are streets, park, project area, existing village and reserved land. This paper also tries to give the factor of urbanization in LRP Area by analyzing the distribution between lots of the urbanization, extract the problems on the lot, block, land use, streets, and park in the LRP Area by a field survey and a survey used questionnaire, and clarify actual conditions in the area where lots are subdivided after LRP.

This paper studies application situation and actual condition of District Planning (DP) in the LRP Areas of the whole country, and also studies comparing two LRP Areas in Kanazawa City, where DP was introduced and not introduced, using survey of residents' appraisal.

土地区画整理事業(以下、区画整理)は、道路や公園等の公共施設の整備改善と宅地利用を一体的に進めることにより、健全で良好な市街地を整備する手法である。また、全面買取方式と異なり、用地取得に巨額の費用を用いず必要とする公共施設を整備し、街区や画地を整えることが可能であるため、多くの都市で活用され、都市計画の母といわれるように、わが国の市街地整備に多大な貢献を果たしてきた。2000年時点では、わが国の約39万haにおいて施行されており、その規模はDID面積の約1/3に相当している。さらに、開設

されている街区公園、近隣公園、地区公園の約1/2は区画整理によって生み出されており、現在、全国約2,000地区以上で施行中である。さらに、区画整理は、震災や戦災復興に重要な役割を果たしてきたほか、戦後の急激な都市への人口集中に対応した新市街地整備を中心に、都市化に伴うスプロール市街地の改善、既成市街地における中心商業業務地の基盤整備、密集住宅地の居住環境整備、さらに計画的な住宅供給のための住居系団地や産業振興のための工業系団地の整備、幹線道路等の基盤整備など多様な目的を持ち、広く活用されてきた事業でもある。

しかしながら、区画整理は以下に示すような問題点が顕在化している。①区画整理は土地の形質や利用の変更を目的とする基盤整備を主とした事業であり、上物の建築物等を含めた一体的な地区環境を実現するものではなく、その効果には限界がある。②区画整理は計画設計標準等に基づき全国一律な計画設計が行われているため、画一的な市街地が形成されてきた。③区画整理が完了しても、直ちに建築物が建つとは限らず、長期にわたって空地が残存することがありうる。④区画整理は土地の整理を目的とし、照応の原則に基づき、従前の権利を公平に配分し換地処分を円滑に行うことに主眼をおいて設計が定められるため、画一的、硬直的な設計になりやすい。⑤事業当初の土地利用計画と実際の土地利用に差異があると同時に、区画整理によって、過小宅地の整理を行っても事業施行後に宅地が再分割されることを防止できない。⑥地価が上昇している時は、減歩を行っても事業は成立するが、下落する時は、減歩と事業費の捻出が困難となる。⑦基盤整備が進み、権利の複雑な既成市街地では区画整理の施行が困難になっており、新市街地を中心に施行されているのが実態であり、そのため低密度な市街地の拡散が進み、中心市街地の空洞化などの問題も発生している。⑧区画整理は、住民参加を基本としているが、その住民参加は主に資本的土地所有者である地権者参加であり、直接的な土地利用者や新たな居住者による住民参加は十分に行われていない。このように、区画整理はわが国の市街地整備において多く用いられてきたが、一方で、事業制度や運用上から様々な問題点はその市街地環境において発生しており、これらについて十分な研究は行われていないのが実態である。

本研究は、区画整理による市街地整備の課題を明らかにし、計画設計、換地設計、保留地設計、建築物等誘導計画からアプローチし、区画整理による市街地整備のあり方を検討することを目的とする。本研究では、区画整理の事例の中で最も多い法施行以降の地方都市における組合施行による郊外型住居系区画整理の施行地区を主な対象としている。

具体的には、市街地整備の根本となる区画整理の計画設計や換地設計、保留地設計、建築物等誘導計画を中心に検討を行うものであり、計画設計では、公的な計画設計標準の変遷や内容から比較分析し、計画設計の課題を明らかにするとともに、換地設計では、換地制度の変遷や、照応の原則と換地操作の関係から換地設計の課題を明らかにする。また、保留地設計では、保留地と市街化の関係から保留地設計の課題を明らかにするとともに、建築物等誘導計画では、区画整理施行地区における地区計画の課題を明らかにし、各々における今後の方向性を示すものとする。

さらに、研究にあたっては実証的分析を行うため全国の地方都市の中でも区画整理を多く手がけている金沢市を研究対象都市として、区画整理施行地区における市街地整備の実

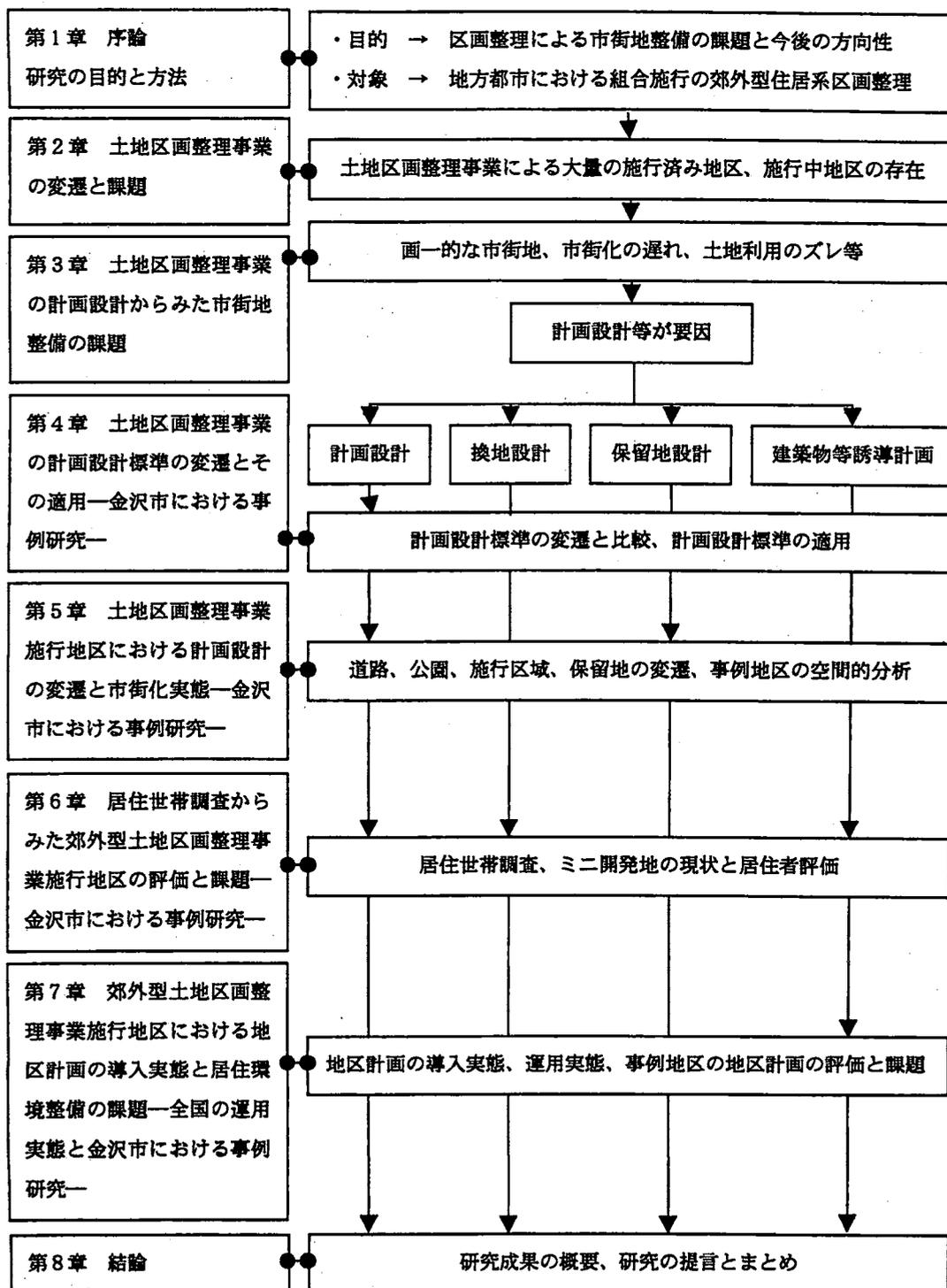
態を把握するとともに、計画設計標準の適用状況、計画設計の変遷や市街化実態、居住環境評価、建築物等誘導計画である地区計画の運用実態調査などから、区画整理による市街地整備の課題や今後の方向性を明らかにする。

本研究は、区画整理による市街地整備の実態を調査し、主に計画設計の視点から区画整理による市街地整備の課題を明らかにすることによって、新市街地の整備はもとより、区画整理の施行済み地区、施行中地区の市街地整備のあり方や再整備を検討するための留意点が明らかになり、それは事業制度の充実を図る上でも意義がある。また、研究の成果は、中心市街地の活性化や密集市街地の改善、低未利用地の整備などにおいても応用することが可能であると考えられる。

本研究は 8 つの章で構成されており、第 1 章「序論」では、本研究の背景、目的、方法や構成を示すとともに、既存研究の整理と本研究の目指すものを明らかにし、研究の対象となる地方中心都市の選定を行っている。第 2 章「土地区画整理事業の変遷と課題」では、区画整理の法制度の変遷を分析するとともに、区画整理年報等のデータから、区画整理の実績と変遷について分析を行っている。第 3 章「土地区画整理事業の計画設計等からみた市街地整備の課題」では、区画整理による市街地整備の基本となる計画設計等について分析している。まず、計画設計では、公的な計画設計標準の変遷を元に、施行区域、土地利用、街区・画地、道路、公園について比較分析している。次に、換地設計ではその制度の変遷や、照応の原則と集約換地や申出換地などの換地操作の関係について分析している。また、保留地設計では市街化との関係を、建築物等誘導計画では、地区計画を中心に分析しており、各々の課題を明らかにしている。第 4 章「土地区画整理事業の計画設計標準の変遷とその適用—金沢市における事例研究—」では、計画設計標準の変遷を整理するとともに、公的な計画設計標準である 1933 年標準と 1977 年標準について比較し、相違点を分析している。また、区画整理法施行以降で金沢市における施行地区を事例にとり、土地利用、街区・画地、道路、公園などの計画設計標準が区画整理設計にどのように適用されているか、その適合性を分析している。第 5 章「土地区画整理事業施行地区における計画設計の変遷と市街化実態—金沢市における事例研究—」では、具体的に金沢市の区画整理法施行以降の施行済み地区または施行中地区の 176 地区を対象に、定量的な指標が得られた道路、公園、保留地について、事業特性からみた計画設計の変遷及び特徴を分析している。また、石川県及び金沢市において区画整理に従事してきた元担当職員にインタビュー調査を行っている。さらに、176 地区の内、調査対象 26 地区については保留地の集約化と市街化について考察しており、事例調査地区の 5 地区については、既存集落や保留地などの市街化要因について分析している。第 6 章「居住世帯調査からみた郊外型土地区画整理事業施行地区の評価と課題—金沢市における事例研究—」では、金沢市の事例地区の中から郊外型区画整理の 3 地区を抽出し、これらの事例地区を対象にアンケート調査による居住者評価から、敷地、土地利用、道路、公園等の計画設計を分析するとともに、施行地区内に発生しているミニ開発地の現状と居住者評価を行っている。第 7 章「郊外型土地区画整理事業施行地区における地区計画の導入実態と居住環境整備の課題—全国の運用実態と金沢市における事例研究—」では、同じく郊外型区画整理の事例地区を対象に地区計画の導入実態と居住環境整備の課題

を明らかにするため、全国自治体アンケート調査により地区計画の運用実態を明らかにするとともに、金沢市の地区計画導入地区と未導入地区におけるアンケート調査による居住者評価から比較分析し、今後の地区計画の導入や運用にあたっての課題、方向性を明らかにしている。第8章「結論」では、各章の研究成果のまとめを行うとともに、研究の提言を行っている。

■ 本研究の全体構成 ■



学位論文審査結果の要旨

平成15年1月21日に審査委員会を開催し、審査方針を決定するとともに、論文の内容について検討した。さらに、1月24日に口頭発表を行い、同日最終審査委員会を開催した。これらにより慎重に協議した結果、以下の通り判定した。

申請論文は、わが国において最も主要な市街地の基盤整備事業である土地区画整理事業のうち、郊外型住居系のものを対象として、計画設計などに用いられている計画設計標準の内容と変遷、全国を対象とする既存資料による統計的分析と事例調査、担当部局調査、および、金沢市における土地区画整理事業施行地区の詳細な事例調査にもとづいて、それらの実績、類型、特徴、問題などを明らかにし、都市計画上の有益な提言を行っているものである。とくに、事例調査においては、計画設計や地区計画の内容と居住世帯意識との関連性などについても丁寧な分析を行っている。これまで、計画設計標準に対応した分析、および、全国的動向についての担当部局意向などを含む分析を行ったものはなく、また、詳細な事例調査からミニ開発の実態と課題をはじめ明らかにしている。それらの研究成果については、都市計画上の意義が大きく特筆されるものである。

以上の研究成果は、今後の土地区画整理事業による市街地整備のあり方を検討する上で非常に有用である。以上、学術上重要な知見が得られたうえ、その成果により社会に大きく貢献する。よって、本論文は、博士（工学）の学位に値するものと判定される。