

F1-4

土地区画整理事業における地区計画導入の効果に関する研究

-東京都内の土地区画整理事業地区に着目して-

A Study on Effect of District Planning in Land Readjustment Project

-Focusing on the Land Readjustment Project Area in Tokyo-

○飛田 裕也¹, 宇於崎 勝也²

Yuya Tobita¹, *Katsuya Uozaki²

Abstract: Land readjustment project is for business purposes and mechanisms of settling of the land, real estate business after does not necessarily take advantage of things issue is considered. In recent years, increasing case to adopt district plan for these issues, but often unclear is the effect. To clarify the effect of the combination of land readjustment project and district planning is to contribute to the promotion of urban redevelopment projects in the future.

1. 研究の背景と目的

わが国における市街地整備手法のひとつとして、土地区画整理事業(以下: 区画整理)があげられる。しかしながら、区画整理は土地のみを対象とした基盤整備であることから、事業後の宅地が有効に活用されていない事例が各地で見られるようになり、必ずしも事業の目的が達成できていない実態が問題となっている。

これらの問題に対し、近年では土地区画整理事業地区(以下: 区画整理地区)内において市街地の秩序を目的とした地区計画や建築協定を導入する事例が多く見受けられるようになってきている。これらのメリットとして特定の地区に対して建築物の形態・用途・敷地などに関する事項を定めることができるため、地区の実情に併せた建築物の規制・誘導を行うことができる点にある。

しかし、いくつかの事例を見るとこれらの規制・誘導の項目には差異があり、その効果も一定ではないことから必ずしも良好な居住環境の形成に繋がるっていない。

したがって、区画整理地区を対象に地区内における規制・誘導の効果を明らかにし、適正な評価・分析を行っていくことで、区画整理を活用した市街地再編の事業推進に寄与することが可能であると考えられる。そこで、本稿では区画整理と地区計画の併用による市街地整備の効果を明らかにすることを目的とする。

2. 研究方法

本稿では、東京都内の中でも「土地区画整理事業を施工すべき区域*¹」が多く指定されており、区による施工事例のある板橋区・練馬区・足立区・葛飾区・江戸川区の5つの区内にて行われた全52地区を対象とする。現地調査および区画整理の評価手法のひとつであ

る、費用便益分析によるシミュレーションを通じ、定性的な視点および定量的な視点から区画整理と地区計画の併用による事業の効果を考察する。

3. 各区における地区計画の導入状況

研究対象としている区内における、区画整理事業および地区計画の導入実態を把握するために、「区画整理年報^[1]」を用いて整理を行った。全52地区中32地区では、区画整理の実施段階から地区計画の導入および検討がなされており、区画整理後の良好な市街地形成の維持に努めている。

中でも、「用途の制限」、「壁面の位置」、「形態・意匠の制限」、「生垣、さくに関する制限」が選択される傾向にあり、景観に配慮したメニューの選択が行われている実態が捉えられる。特に区画整理地区内では、「敷地面積の最低限度」を定めることが多く、区画整理後の宅地の細分化を防ぐ役割を担っている。また、自治体毎に最低限度の水準に差異が見受けられ、概ね80㎡~110㎡程度の基準が設けられている。

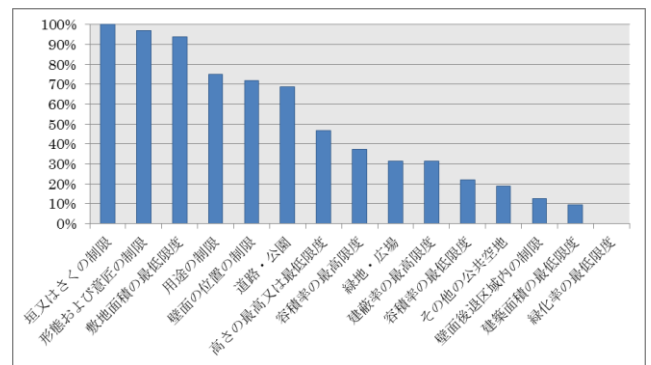


Figure1. The rate about the introductory item of urban planning

4. 現地調査

区画整理地区内における地区計画の効果の差異についての把握を行うため、目視による現地調査を対象地

1: 日大理工・院(前)・不動産 2: 日大理工・教員・建築

Table1. An outline of a land readjustment project area

| 事業地区名 | 練馬区西六本一丁目地区 | 練馬区三原台二丁目地区 | 足立区佐野六木地区 |
|-----------|--|---------------|---------------|
| 換地図 | | | |
| 事業面積 | 1.4ha | 1.7ha | 24.8ha |
| 地区計画の有無 | 無 | 有 | 有 |
| 目視による現状 | ・狭小敷地の発生による建てづまり ・周辺環境に似つかわしくない色彩の建築物 | ・旗竿地の戸建て分譲の発生 | ・旗竿地の戸建て分譲の発生 |
| 仮換地指定日 | 1996年8月29日 | 1999年6月15日 | 2001年3月16日 |
| 地区計画導入時期 | - | 2001年5月15日 | 2002年3月10日 |
| 敷地面積の最低限度 | - | 110㎡ | 83㎡ |

区にて行った。

地区計画のない地区では、狭隘な私道を含んだミニ開発による土地の細分化や周辺環境に似つかわしくない色彩の建築物などが見受けられ、住環境の悪化が散見された。これらは、年月の経過に伴い、事業時の地権者から相続などによって宅地の分割が行われ、新たな権利者に渡っていくことにより、計画当初とは違う意向のもとで街並みが形成されたことが原因として考えられる。

また、その一方で地区計画が導入されている事業地区の中でも、地区計画の項目に定められている条件に必ずしも合致しない宅地利用や旗竿敷地の発生なども確認された。これらは、地区計画が区画整理の仮換地指定日以降に都市計画決定された地区や「敷地面積の最低限度」の規制が比較的緩い地区で多く見受けられ、従前の宅地の状況を考慮した規制項目の緩和や規制前のタイミングでの戸建て分譲事業者への宅地の売却により発生していることが考えられる。

5. 費用便益分析

防災性および住環境の向上を目的とした区画整理に合わせ、地区計画の導入を行っている江戸川区内の事業のひとつ、瑞江駅北部土地区画整理事業地区を対象に費用便益分析を行った。本地区は「国マニュアル^[2]」が一律に適用している一般的な三大都市圏と同じ地域特性であると言いつい難い一面があり、便益の測定にも区内の既成市街地には必ずしもそぐわない点がある。これらのことから、「東京における土地区画整理事業の費用便益分析マニュアル^[3]」をもとに分析を行った。

なお、便益および費用は年次ごとに算出したものを基準年次である平成 25 年度における現在価値に換算し、換地処分後から 50 年目までの期間を評価期間として計上している。その結果、費用便益比が 0.51 という極めて低い数値を示した。このような結果となった要因として、都内の区画整理の事例の中でも事業費が極め

て高い点、②計上されている便益の点数が必ずしも事業目的である防災性や住環境の向上に関する項目が含まれていないことが挙げられた。

Table2. Analysis result

| ①便益 | | (百万円) | | | |
|----------------|---------|-------|-------|--------|----|
| 現在価値基準年 | 平成25年 | | | | |
| 換地処分年 | 平成25年 | | | | |
| 基準年における現在価値 | 22,547 | | | | |
| ②費用 | | 事業費 | 維持管理費 | 用地費 | 合計 |
| 現在価値基準年 | 平成25年 | | | | |
| 基準年における現在価値 | 38,815 | 70 | 5,476 | 44,362 | |
| ③評価指標の算定結果 | | | | | |
| 費用便益比(B/C) | 0.51 | | | | |
| 純現在価値(NPV) | -21,815 | | | | |
| 経済的内部収益率(EIRR) | 0.012 | | | | |

6. まとめ

本調査により以下の項目を明らかとした。

- ①多くの区画整理地区では、地区計画の導入が行われているが、後発的に導入した地区や規制項目が緩い地区では、宅地の細分化や旗竿地の発生が起こっている。
- ②区画整理の評価手法のひとつである費用便益分析は、便益計上される項目が必ずしも事業目的の全てを内包していないことから、事業コストが高い地区では費用便益比が低い数値を示してしまう傾向にある。

以上のことから、地区計画の項目を換地設計の中に反映させ、適切な規制内容の検討を行うことと同時に、これらの効果を定量的に評価する分析手法の確立を図ることが必要であると考えられる。

7. 注釈・参考文献

* 1：市街地の抑制を目的に指定された緑地地域を昭和 44 年に道路や公園などの都市基盤を整備し、良好な宅地を供給することを目的に施策を転換し、都市計画決定された区域を指す。

[1] 財団法人区画整理促進機構：「平成 20 年度版区画整理年報」、平成 20 年 11 月、[2] 国土交通省 都市・地域整備局：「土地区画整理事業における費用便益分析マニュアル」、pp. 1~17、平成 21 年 7 月、[3] 東京都 都市整備局：「東京における土地区画整理事業の費用便益分析マニュアル」、pp. 1~23、平成 22 年 3 月