

区画整理の変身

土地区画整理士・全日本土地区画整理士会理事 小浪博英

(本稿は区画整理士会報 No,165, 2013 年 11 月、に掲載されました)

区画整理的まちづくりは明治 5 年の銀座大火以来、全国各地で行われてきた。法定化されたのは明治 21 年の東京市区改正条例からと考えられるが、それから 120 年余を経た現在までに多くの変身を遂げてきた。

江戸時代のまちづくりは城下と下町とで異なるが、一般的には格子状の道路配置になっている。この伝統が昭和 43 年の新都市計画法の時代の前後まで続いてきたが、その後の変身には目を見張るものがある。その理由を考えてみると、第一には自動車の普及が考えられる。昭和 45 年には道路構造令が制定され、交通事故対策がまちづくりにおいても重要な課題となってきた。そのため、従来の十字路をたくさん作る設計よりも、住宅地においてはなるべく十字路を作らない設計、つまり T 字路にして、優先道路と非優先道路がはっきりするような設計が導入されるようになった。第二に、広域幹線道路を除いて、道路に曲線を多用するようになった。地形的にやむを得ない場合はとにかくとして、平地であるのにデザインとして曲線を用いる場合においては、筆者はあまり賛成してこなかったが、真っ白な地図の上に美しい曲線を描くことはデザイナーにとって格別な喜びを感じるようである。第三に、組合を中心とする民間区画整理が増加したこと。第四に、新聞記事になるような何か新味を出さないと役所の予算や組織がふえないこと。第五に、以前よりも権利者からの要望が多様化してきたこと、などであろう。

昭和 30 年代末から都市化が進むにつれて既成市街地の整備が必要となり、戦災復興事業の取り残し地区を整備することも含んだ都市改造事業が導入され、組合事業にも補助金が出るようになった。また、公共施設の整備は少ないが敷地の地番等を整序するための敷地整序型区画整理なども導入された。

そうこうするうち、昭和 50 年代には区画整理済地が宅地化されないという問題が提起され、一定の面積に限り当分の間は農業を続けることができるという特定区画整理の制度が三大都市圏に導入された。また、当分の間農業を続けた後、宅地化するときに再度補助事業として区画道路などを整備できるという段階整備型区画整理の助成が開始された。

その後もまとまった住宅群を早期に整備するための、住宅先行建設区の制度や、つくば新線等の鉄道用地を地区内で先行買収して鉄道敷に集約換地できる大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進のための区画整理、再開発事業と合わせて施行するため施行地区内に市街地再開発事業区を設定できる区画整理などが登場した。

制度としてはありながら、あまり日の目を見ないのがいわゆる立体換地を行う区画整理である。筆者は不勉強にして、愛知県の春日井市と大阪府門真市の例しか知らないが、多分、長い施行期間を要する区画整理事業と、建てた途端に償却が始まる立体換地建物との相性が合わないのかもしれない。

そうこうしながら現在までに全国でおよそ 12,000 地区、40 万ヘクタールの土地を区画整理してきた実績は高く評価されるべきである。

さて、これからの変身であるが、とにかく施行期間を短くすることと、上物との一体的整備が求められるのであろう。施行期間の短縮には関係権利者の短期間での同意が必要であり、そのた

めの説明要員、説明手段、事業計画上の工夫、換地計画上の工夫などの改善が必要となる。区画整理士会は換地だけしかやってこなかった人、事業計画だけしかやってこなかった人、行政不服への対応しかやってこなかった人など、いろいろな特性を持った人たちの専門家集団である。あまり変身されてはついていけない人が出ることも明白である。

一方、大都市近郊や地方都市での空き地、空き家の増加、度重なる災害の発生、学校や工場の閉鎖による跡地の発生、未開通都市計画道路の緊急整備などに対応する区画整理の必要性が従来にも増して高まっている。にもかかわらず官庁から区画整理という名称の部局が消えつつあるのは一体どうしてであろうか。少し宣伝が足りないのかもしれない。

そこで変身。古くは「まちづくりの母」と呼ばれた区画整理であるので、それに加えて「まちづくりの王者」、「まちづくりのメシア」、「まちづくりの友」、「まちづくりの神」などという言葉も考える必要があるかもしれない。

内容的には、特定区画整理とは全く別の意味で宅地を集約して農地化する区画整理、着工初期段階で視覚的完成予想や換地明細がわかる区画整理、公共施設の新規整備をほとんど含まない区画整理、規模が小さな区画整理、飛び地区だらけの区画整理、地帯評価の区画整理、減価補償金での先行買収ができる民間区画整理などが必要となろう。

全国で700万戸もある空き家、郊外の宅地の間に点在する空き地や耕作放棄地、廃止や合併により生ずる学校跡地、工場の海外進出に伴う工場跡地などがそのまま使われずに放置されることは国家的損失であり、これらを上手に利用可能地に変えるためには区画整理が一番適している。そのため、従来は農地造成を排除してきた区画整理ではあるが、今後においては積極的に農地に戻す区画整理が必要になるのである。

施行期間の短縮であるが、権利者のコンセンサスの形成が何よりも大切であり、そのためには着工段階で余程理解を深めておく必要がある。従来はコンピューターの活用がそれほど進んでいなかったためできない相談ではあったが、現在では計画の3D表示も可能であり、換地設計もコンピューターでできるようになった。もちろん事業途中での変更もあるので、当初の計画がそのまま換地明細になるわけではないが、大まかな数字を知っておいてもらうことは同意者を増やすための大きな武器になると思われる。

小さな区画整理はあまり勧めたくはないが、区画整理経験者を増やすためには有効であろう。今回の東北を見ていても、仙台市をはじめとする施行地区を持っていた都市においては区画整理の段取りがよくわかり、結果として復興が早まっている。仮に小さな地区であっても仕組みは変わらないのであるから、積極的に認め、増加するであろう固定資産税の2-3年相当分くらいは助成すべきであろう。

飛び地区だらけというのは今回の津波被災地区の区画整理などに適用したい。低地や高台やその他の地区を一括して施行地区とし、自由に換地操作ができるようにすべきである。この場合、照応の原則は適用しないこととする必要がある。

減価補償金については現在公的施行にしか認められていないが、組合等の民間施行においても既成市街地においては減価する場合があります。都市計画施設を含む地区については組合、個人、会社施行といえども減価補償金制度を適用して、5000万円控除による先買いを認めるべきである。

とにかく、区画整理大好き人間が減りつつある現在、小学校や大学で区画整理を勉強する機会を増やすとともに、権利者の安心とコンサルタント経営の安定のため、区画整理関係の公的支出は一部の建設工事以外すべからず随契でよろしいというような計らいが必要ではないだろうか。