

## 論文の内容の要旨

### 土地区画整理事業における市街化促進方策に関する実証的研究 ——住宅先行建設区制度の必要性とその適応性——

西 建吾

1) 昭和30年代後半からの大都市圏への人口集中に伴い、大量な住宅宅地の供給が社会的要請となり、土地区画整理事業により、毎年3千～4千haの良好な宅地の供給がなされてきた。しかしながら、土地区画整理事業は上物整備に対する整備手段を基本的に欠いているため、事業者が地区内において、想定した市街化過程を計画的にコントロールすることは困難であり、結果的には地権者の自由意志により市街化が進むことになる。このため必然的に市街化の「遅れ」が生じ、事業済み地に膨大な未利用地が残されており、これらの速やかな市街化が喫緊の課題となっていた。

2) 市街化（建物のビルトアップによる宅地利用）速度<sup>(1)</sup>を尺度とした市街化促進要因分析の結果、地区内への計画的住宅建設や申し出換地等の事業内要因や、住宅都市整備公団施行や業務代行者等の事業者要因が促進効果のあることが判った。このため、これらの要因を含む既存の市街化促進方策を分析した結果、大きく2つの方策に分類できた。

Aグループは、換地操作の工夫により土地利用誘導を図る方策（権利者意向換地、保留地集約換地、共同住宅区、立体換地、一体型等）、Bグループは、施行者自ら建物建設を行う等積極的に土地利用を行う方策（地主住都公団、地主地方住宅供給公社、業務代行、参加組合員、同意施行等）である。

この結果を市街化速度で比較してみると（表—1参照）、A、Bどちらも施策なしと比べ改善が見られるが、特にBグループにおいて顕著な相違が見られる。

これは、土地の処分・利用を業務とする法人所有地が多く、これらが速く市街化するため当然の帰結であるが、それだけでは説明がつかず、一般地権者の宅地も市街化速度が高まることを意味している。

このメカニズムは、法人所有地の市街化→生活利便施設の立地→一般的な宅地需要の向上→宅地供給意向の向上、と考えられる。

表 1 施策別の市街化速度

| 手 法       |          | 施策あり |       | 施策なし |       |
|-----------|----------|------|-------|------|-------|
|           |          | 地区数  | 市街化速度 | 地区数  | 市街化速度 |
| 換地操作<br>A | 権利者意向換地  | 38   | 8.71  | 4884 | 6.58  |
|           | 保留地集約    | 5    | 7.52  | 4917 | 6.58  |
|           | 共同住宅区    | 16   | 7.43  | 4906 | 6.58  |
| 施行者<br>B  | 住都公団施行   | 103  | 9.91  | 4743 | 6.19  |
|           | 住宅供給公社施行 | 76   | 15.75 | 4743 | 6.19  |
|           | 業務代行     | 87   | 24.18 | 4835 | 6.54  |

3) 一方、路線価方式による土地評価においては、地権者に含み損を与えないようにするため、換地処分時の想定市街化を低く押さえることにより、実際の市街化との乖離は必然的に起こるが、市街化の担保方策の導入により、乖離を縮小することが出来る。この結果、増進率が上昇し、減歩対象となる開発利益が増大し、開発者負担の増分だけ公的負担が減少する。

4) 以上から新たな市街化促進方策の条件として、事業者自らが

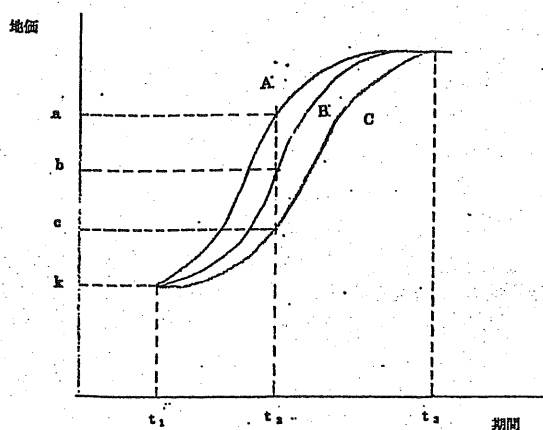
- ①計画的な住宅建設を先行的に行える制度、
  - ②想定された市街化を担保出来る制度
- が想定される。この条件に合うのが「住宅先行建設区」制度である。

5) 「住宅先行建設区」の特徴は、以下の通りである。

- ①事業計画に住宅先行建設区の区域を定める。
- ②住宅建設に意欲ある地権者を申し出により集約換地する。
- ③建設区内に従前地があつて、住宅建設を希望しない地権者は強制的に移動させる換地の特例を設けた
- ④建設区内では住宅の建設を義務化し、地権者に強制できる仕組みを設けた。

6) 事業認可主体に対する「住宅先行建設区」のアンケート調査によると、制度の効果としては、期待した市街化速度を確保しての市街化促進、早期の街並み形成、コミュニティ形成による防犯上の安全性確保、利便施設の早期立地、住宅等の建設意欲の向上等が上げられる。

図 5-1 実際と想定に基づく地価曲線の比較



B: 市街化想定にもとづく地価曲線 ( $t_1$ 時点で評価)  
A,C: 実際の市街化にもとづく地価曲線 ( $t_3$ 時点で評価)  
 $t_1$ : 事業認可時  
 $t_2$ : 換地処分時  
 $t_3$ : 市街化熟成時  
 $b/k$ : 増進率

7) 「住宅先行建設区」の課題としては以下の通り。

① 一般地権者が制度のメリットを理解していないと思われるため、制度の周知徹底が必要である。

② 建設区内の建物用途が住宅に限定されており、生活利便施設等街並み形成に必要な施設の立地制限緩和のため、法律議論が必要である。

③ 土地評価において、市街化が担保されているにも関わらず、市街地形成熟度  $u$  値の値を高く設定しておらず、想定市街化との乖離の解消に役立っていない。このため土地評価の趣旨を実際に評価作業を行うコンサルタントの区画整理士等に理解してもらう必要がある。

8) 地価下落時においては、土地区画整理事業そのものが厳しい状況に置かれているが、他の公共事業と比較して、減少したとはいえ、保留地処分金という民間資金の導入により、公共団体にとっては極めて効率的な事業手法である。事業済み地は基盤整備された良好な宅地という観点で、地価下落防止効果があり、市街化の担保された住宅先行建設区の導入により、市街化が促進され、より一層効果的である。宅地の増進率も高まり、保留地も売却し易くなり、地価下落時においても「住宅先行建設区」の活用は高い効果を期待できる。

<注>

(1) 市街化速度の定義

$$v = 1 - \left\{ \frac{(1 - y_n)}{(1 - y_0)} \right\}^{1/n}$$

$V$  : 市街化速度

$n$  : 認可からの経過年数

$y_0$  : 従前市街化率

$y_n$  : 事業認可  $n$  年後の市街化率