

土地区画整理事業と宅地供給

その1 宅地供給からみた土地区画整理事業の特性

1章 首都圏における土地区画整理事業の実態特性

2章 郊外地型土地区画整理事業の特性

その2 宅地供給としての農民・土地所有者の土地運用

1章 二十世紀ヶ丘地区における宅地供給

2章 農民・土地所有者の土地運用の特徴

波多野 憲 男*

糸 長 浩 司**

要 約

本論は土地区画整理事業をとおしておこなわれる宅地供給の特性を検討したものである。

その1は、宅地供給の観点から土地区画整理事業の実態の特性を、マクロ的な視点からの統計的解析手法を用いて、首都圏3県（埼玉県、千葉県、神奈川県）を対象とし、土地区画整理台帳を分析資料として解明したものである。

首都圏3県での土地区画整理事業は、経年的には昭和40年代が全盛期であり、その特徴は県によって相違し、埼玉県型、千葉県型、神奈川県型といえる特徴があるが、主な特徴としては、埼玉県で市街地基盤整備の性格が強く、千葉県、神奈川県で宅地開発の性格が強い。また、施行面積の狭小な「ミニ区画整理事業」が発生する傾向が強まってきている。

つぎに、宅地供給に深く関わる土地区画整理事業を、従前宅地率を指標として抽出し、これを「郊外地型土地区画整理事業」としてその特徴を解析した。首都圏での土地区画整理事業の全盛期であった昭和40年代は、郊外地型土地区画整理事業で占められ、郊外地型が首都圏の宅地開発に対して一定の役割を果たしてきた。郊外地型は、組合施行が主であり、施行面積が小規模で、事業期間も短縮化する傾向にある。組合施行による郊外地型は、千葉県、神奈川県において多く存在している。この郊外地型土地区画整理事業は保留地を伴っており、事業の性格を規定する上で大きな意味を持っている。

その2は郊外地型土地区画整理事業が施行された地区をとりあげ、農民・土地所有者が土地区画整理事業地区内の宅地をどのように土地利用し、土地運用しているかを検討し、宅地供給者としての行動様式を明らかにすることによって農民・土地所有者がなぜ土地区画整理事業をとおして宅地供給を行うかを解明しようとしたものである。

土地区画整理事業によるもとの農地や林地の宅地化は一時的にもとの農業的土地利用を中断させ、大量の未利用地を生み出す。事業後それが時間の経過とともに農用地としてもとの土地利用を回復する部分と建築地や駐車場・資材置場等の都市的土地利用が進む部分にわかれる。事業後15年程度を経過した時点はどちらかの土地利用にわかれた状況を示しており、以降の宅地供給は農用地の転換を待たなければならないことになり、一層、農

* 東京都立大学都市研究センター

** 日本大学農獣医学部農業工学科

民・土地所有者の土地利用・土地運用に左右されることになる。

農民・土地所有者の土地区画整理事業地区内の土地利用・土地運用は、まず第一に農業経営上必要な農地であるかどうかによって規定されること、第二は世帯の生計維持の範囲での土地利用・土地運用であり宅地供給者として意識されたものではないこと、第三は換地の位置・形状・周辺状況にも規定されていることがわかった。

はじめに

土地・住宅問題として、人々が快適な住生活を享受するために必要な住宅の供給と、豊かな地域生活を展開するための住環境の実現、すなわち、良好な住宅地形成が課題となっている。本論はこの課題を土地区画整理事業における宅地供給という視点から検討しようとするものである。

本論を展開するのに必要な限りにおいて宅地供給について定義しておく。

宅地は一般的には「家屋の敷地。家屋の敷地に供される土地。」(広辞苑)を指すものといえよう。宅地供給という場合の宅地は後段の「家屋の敷地に供される土地」のことである。ここでは建築物の敷地としての条件が整った土地でいつでも建築物が立てられる土地とし、建築基準法による建築敷地としての要件を備えている土地の意味に解する¹⁾。

宅地供給の検討には宅地の供給量という量的な側面と、宅地供給による良好な住宅地形成という質的な側面からのアプローチがある。土地区画整理事業を取り上げるのは、土地区画整理事業が宅地の供給と良好な住宅地形成を統一的に連動するシステムをもっていると考えからである。土地区画整理事業は「土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更」を行なうとされている。未市街化地域で行なわれる土地区画整理事業は、農地や山林等の非宅地的土地に対して、道路・公園等の公共施設を整備することによって、宅地として必要な物的条件の整備を行なう事業である。即ち、農地や山林等の非宅地的土地を宅地化(家屋の敷地に供される土地)することであり、その意

味で土地区画整理事業は宅地供給という性格を有するのである。また、住宅地は画地、街区、地区という三つのレベル、即ち、建築敷地(1戸建て住宅の敷地等を想定した)の最小の分割単位を指す画地と、画地が一まとまりになり、隣り合い、互いに交差する4本の道路によって囲まれた街区と、この街区がまとまり他と区分される土地利用のまとまりである地区(住宅地区や商業地区等)に分けられるのである。土地区画整理事業は宅地化、即ち、画地の形成をその本質としながら、画地の標準規模を想定しそれに基づいて街区の形状を計画し、土地利用を想定した地区区分計画を立てている。更に標準画地規模から総戸数を算定し、人口規模を想定して、地域社会生活に必要な諸施設の計画を立てており、土地区画整理事業が計画的な住宅地形成を意図しているといえよう。

しかし、土地区画整理事業において、このシステムが必ずしも旨く働いているとはいえないのである。

供給の意味を考えた時、土地区画整理事業は非宅地的土地を宅地化すること、即ち、事業によって整備された道路に規則的形態を有する画地を接道させ、画地での建築を可能にすることを事業の範囲としており、土地を宅地という商品に変えるという意味では全体的宅地供給量の中で一定の位置を占めている²⁾。しかし、供給を建築敷地として需要者の手に所有権の移転が行なわれることを含めるとすると、土地区画整理事業は宅地供給にすみやかに結びつくとはいえないのである(郊外地土地区画整理事業における「おくれ」として指摘されている実態³⁾)。また、土地区画整理事業における住宅地形成は需要者の手に渡るという意味での供給を通して画地での建築化が行なわれ、そ

れによって街区，地区レベル住宅地形成が計られることになる。しかし，この過程は直接的に事業の範囲の事柄とされていない事から，事業が計画として想定した良好な住宅地として必ずしも形成されないという問題が発生する（郊外地土地区画整理事業における「ずれ」として指摘されている実態⁴⁾）。こうしてみると，土地区画整理事業における宅地供給研究の視角は事業による非宅地的土地の宅地化の過程から需要者の手に渡り，建築地化され住宅地形成がされるまでの全過程を含むものとしなければならない。

本論ではその全部を扱うものではないが，その一環として，宅地供給が土地区画整理事業を通じ

て行なわれることの意味を検討することを目的としている。

土地区画整理事業は都市計画的強制によって行なわれており，組合施行であれ自治体の都市計画行為の性格を持つ⁵⁾，したがって，その1において首都圏の東京を除く三県における土地区画整理事業の実施状況を把握し，その特性の分析から土地区画整理事業が実施される中で宅地供給がどのように位置付けられているかを検討した。

その2では農民・土地所有者の土地区画整理事業地区内の宅地をどのように土地利用し，土地運用しているかを分析し，宅地供給者としての行動様式を明らかにした。

その1 宅地供給からみた土地区画整理事業の特性

既に述べているように宅地供給という観点から土地区画整理事業の実態の特性を解明しようとするのが，本研究の目的である。宅地供給と土地区画整理事業との関係を解明するに際して，個々の土地区画整理事業地を分析対象としての，一筆単位，あるいは土地所有者（宅地供給者）単位での宅地供給の動態的分析というミクロ的な研究手法があるが，本研究では，マクロ的な観点にたつてその実態を解明するものである。

このマクロ的な研究対象領域としては，首都圏の3県（埼玉県，千葉県，神奈川県）を選定した。全国的にも最も宅地化の激しい地域であり，土地区画整理事業も相当の規模で発生している地域であるからである。この3県の土地区画整理事業台帳を資料として，統計的な分析を試みている。なお，分析領域として東京都を除外しているのは，資料的には不十分であったためである。

入手した資料には，昭和21年以後の土地区画整理事業（土地区画整理法制定以前の事業も対象としている）に関する事業内容が明記されている。埼玉県228件，千葉県260件，神奈川県250件の合計738件である。対象期間は，埼玉県，神奈川県が昭和56年まで，千葉県が昭和59年までである。

本研究の構成は，2章よりなる。1章においては，分析対象領域とした首都圏3県で実施されて

きた土地区画整理事業の特徴を時間的な経緯と，空間的な広がりの中に把握することを第一の目的としている。空間的な広がりからの観点からの分析では，当該土地区画整理事業地の立地している市町村を基礎単位として分析している。つぎに，土地区画整理事業の特徴把握のために，全土地区画整理事業を対象として統計的処理によって，事業内容の構造化を図る。ここにおいて，土地区画整理事業と宅地供給の関係が構造的に把握できる。と同時に，当該土地区画整理事業地のある市町村の人口等の基礎的指標を外的指標とした立地特性を考慮した構造化を図り，土地区画整理事業の特徴を立地特性の上に解明する。2章においては，宅地供給からみた土地区画整理事業の実態を簡易に解明する手法として，土地区画整理事業地の従前宅地率に注目し，ここにおいて，郊外型土地区画整理事業⁶⁾という宅地供給に深くかかわる土地区画整理事業の型を抽出し，その特性を解析する。宅地供給という観点から土地区画整理事業を見るとき，当該地にどれだけの宅地になる農地・林地等の素地地存在しているかが問題となる。もしも，「宅地供給型土地区画整理事業」なるものを抽出しようとするならば，この土地区画整理事業の施行面積に占める宅地となる素地面積の割合が重要な抽出指標となると考える。そこで，ここ

では、宅地供給にかかわる土地区画整理事業の抽出方法として、従前宅地率に注目し、これを「郊外地型土地区画整理事業」として解析する。ただ、ここで、従前宅地率のもつ2面性に注目しておく必要がある。すなわち、従前宅地率は、当該土地区画整理事業の事業目的としての宅地開発の度合（事業後に宅地化される面積の割合であり、将来的に建築地化する可能性のある土地の割合である）と同時に、当該土地区画整理事業地の立地特性としての市街地熟度という二つの側面を示している。土地区画整理事業の立地特性と事業目的の内容を同時に内包している指標となっているということである。

1 章 首都圏における土地区画整理事業の実態特性

1-1 時間軸でみた特性

首都圏における区画整理の進展状況の経年的変化を見るのに、区画整理事業の認可時を当該区画整理事業の開始年と仮定して分析する。

区画整理の累計的推移を3県別に見ると（図1-1）、3県とも同様の成長曲線的推移を示し、昭和40年代にそのピークを形成し、50年に至って沈静化の傾向にあるといえる。土地の流動化が全国的に活発であった昭和40年代において、これに呼応する形で、首都圏での区画整理が実施されてきたといえる。尚、神奈川県が昭和20年代に他県に比較して多く発生しているのは、戦災復興型の区画整理が実施されていたことによると思われる。

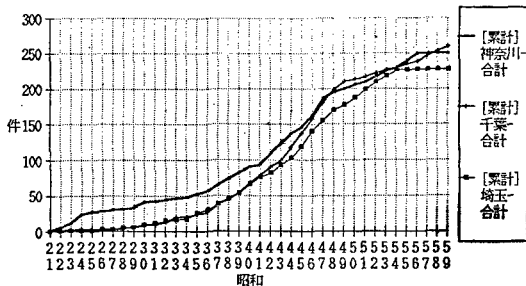


図 1-1 各県別土地区画整理事業の累計件数の推移

る。施行主体別でも自治体施行のものがこの期間に集中していることから確認できる。

1) 施行主体別推移

区画整理の施行主体別推移を組合、自治体別にみると（図1-2）、昭和20年代は自治体施行が主流であり（戦災復興のものと思われる）、その後、土地区画整理法制定（昭和29年）以後の30年代後半以降に各県とも組合施行が増加し始め、区画整理の全盛期の40年代に急増傾向にある。累計件数では、埼玉県、神奈川県、千葉県順に組合施行件数が多くなっており、これに対して自治体施行は埼玉県において多くみられる。

次に、3県別に施行主体別特徴をまとめると、千葉県は「組合型」であり、これに比較して埼玉

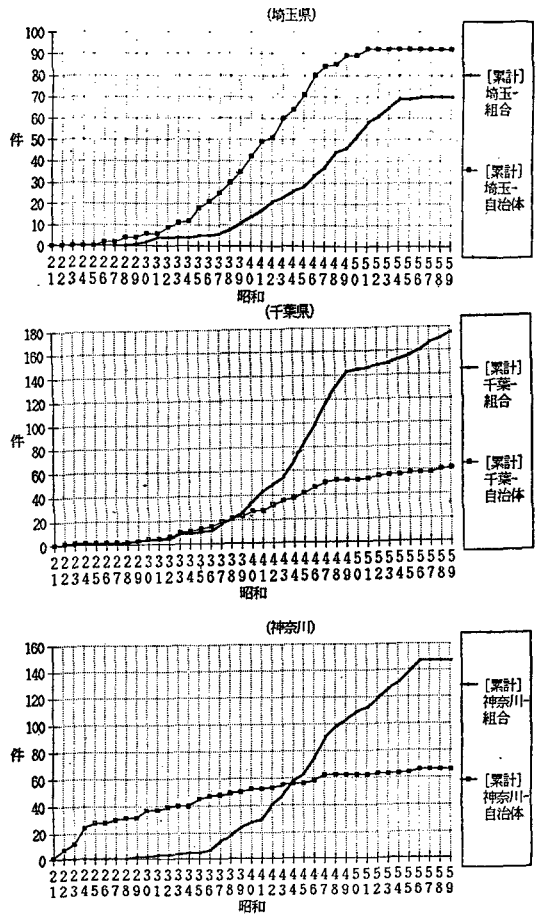


図 1-2 各県別施行主体別土地区画整理事業の累計件数の推移

県は自治体施行が組合施行より優位にあり、組合施行が昭和40年代から増加しているのに対して、自治体施行は30年代後半より増加し始めていて、40年代においても組合施行より増加率が高くなっており、「組合+公共型」の区画整理が展開してきているといえる。神奈川県は基本的には組合型であり、千葉県と同様であるが、ただ、昭和20年代の戦災復興型の区画整理が公共主導型で実施されているのが他県と相違している。以上、施行主体別の推移でみると、埼玉型(自治体優位型)、神奈川県型(組合優位化型)、千葉県型(組合優位型)と分類できる。

2) 施行面積推移

区画整理の施行面積の推移を分析する(図1-3)。埼玉県は、5ha未満の極小規模の施行面積の区画整理は微小であり、5ha以上のものが主流

であり、内20~100ha規模のものが多く、極小な「ミニ区画整理」の発生は少ないといえる。これは自治体優位型という埼玉型を反映しているものとも考えられる。一方、千葉県は、5ha未満の極小規模の区画整理が埼玉県に比較して昭和40年代から急増傾向にあり、組合優位型としての千葉県型の反映となっている。神奈川県は、千葉県同様に5ha未満の「ミニ区画整理」が多くあり、一方で、20~50、50~100haの中規模、大規模の区画整理も発生しており、2極分化の傾向がみられる。

3) 権利者一人当たりの施行面積推移

区画整理に参加している権利者の性格の推移を権利者一人当たりの平均施行面積の観点から分析する(図1-4)。(資料的には埼玉県では昭和52年以後は未定である)。3県とも40年代の区画整理

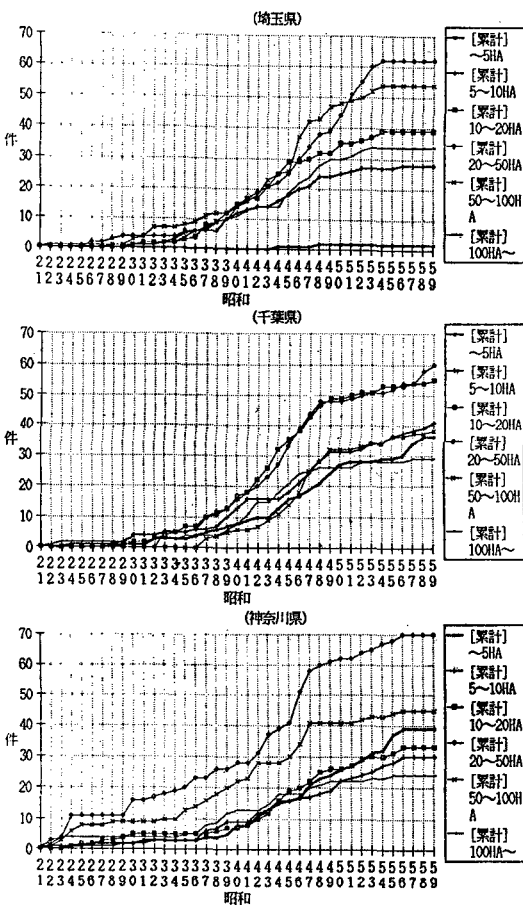


図 1-3 各県別土地区画整理事業の施行面積の推移

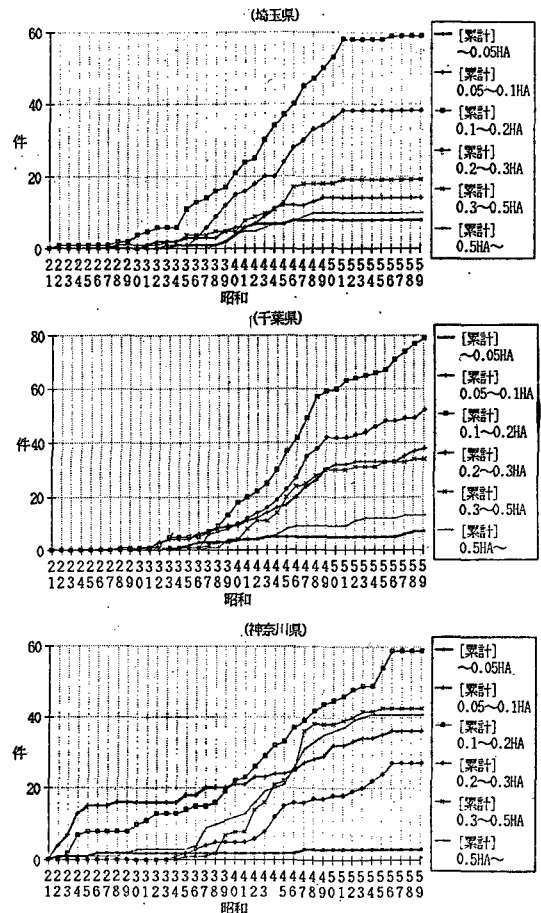


図 1-4 各県別権利者平均施行面積の累計件数の推移

の全盛期には0.1~0.2ha（一反~二反）程度の施行面積が主流であり、この推移をみる限りでは権利者一人当りの「ミニ化」はさほど顕著には発生していないといえる。

1-2 空間軸でみた特性

区画整理がどのような位置で実施されてきたのかという、区画整理の空間的分布状況を解析する。区画整理の位置を地図上の確定する際に、ここでは区画整理の発生している自治体の位置として確定することとし、その分布状況を区画整理のあった当該自治体単位での累計数の分級分布図を作成して解析する。

1) 施行地区数分布状況

埼玉県は39市53町村計92自治体(昭和57年現在)中、39市(100%)、14町(26.4%)計53(57.6%)で、千葉県は28市52町村計80自治体(昭和57年現在)中、25市(89.2%)、6町(11.5%)計31自治体(38.8%)で、神奈川県は、19市18町村計37自治体(昭和57年)中、17市(89.4%)、7町(38.9%)計24自治体(64.9%)であり、何等かの区画整理を実施している自治体の比率は、千葉

県、埼玉県、神奈川県の前が多い。全県とも90%以上の市で実施しているのに対して、村では実施されておらず、町村では3割程度の実施状況である。

各自治体別の区画整理事件の分級分布図をみると(図1-5)、際立って区画整理の多い自治体は、神奈川県では横浜市、千葉県では松戸市、千葉市が30件以上あり、圧倒的に多くなっている。これに対して埼玉県は際立って区画整理の多い自治体は存在せず、全ての自治体が20件未満となっている。比較的高分級値を形成している地域をみると、千葉県は千葉市周辺、あるいはその南部の東京湾沿の自治体がその地域であり、神奈川県は横浜市を頂点としてその周囲に広がっていく分布状況となっている。埼玉県は他県ほどの極端に核となる自治体が存在せず、県内全体に中分級値が点在している傾向にあるが、相対的には北西の方向に塊が存在する傾向にある。

2) 施行主体別分布状況

組合施行数の自治体別分級分布図をみると(図1-6)、千葉県は松戸市と木更津市を最高分級値として、東京湾沿に分布し、先の施行地区数の



図1-5 市町村別施行地区数分級図



図1-6 市町村別組合施行地区数分級図

分級分布図と対応しており、千葉県の主要な区画整理が組合施行で東京湾沿に実施されてきていることを示している。神奈川県は横浜市とその南、北の隣辺の川崎市、藤沢市に広がっている。埼玉県は、高分級値は存在しない状況である。施行主体が自治体の分級分布図（図1-7）は、横浜市が際立っていることと、千葉県が組合施行の分布状況に比較して全体に希薄化しており、これに対して埼玉県は組合施行に比較して県内全体に広がっているのが特徴的である。

3) 施行面積規模別分布状況

先の施行面積の経年変化で抽出された5ha未満の「ミニ区画整理」の実施されている自治体の分級分布図をみると(図1-8)、埼玉県は微小であり、それに比較して千葉県、神奈川県が高くなっている。地域的には、東京湾沿の自治体であり、先の組合施行数の高分級値の分布状況と酷似しており、組合施行が一方で「ミニ区画整理」として実施されていることを示しているものと考えられた。神奈川県では、この他の地域として藤沢市、横須賀市での6件以上が目だっている。5~10haの小規模区画整理は、3県とも同程度に存

在するようになるが、千葉県の松戸市が極端に11件以上と多くなっているのが特徴的である。10~50ha規模程度の分級は、埼玉県では各市町とも10件以下の大分布に対して、千葉県、神奈川県とも11件以上が2市存在している。50ha以上の大規模区画整理は、埼玉県では分級値は2件以下ではあるが、県全域に存在しているのに対して、千葉県はその数が減少している。神奈川県も同様の傾向にある一方で、横浜市、川崎市の2市で16件以上の大規模区画整理地が存在している。

1-3 土地区画整理事業内容の相関関係

首都圏における区画整理の実態分析をしてきて、区画整理の内容の各項目間に何等かの関係性がみとれると思われることより、ここでは主要な14項目を対象として相互の関係を相関係数を求めることによって定量的に解析する。サンプルとした土地区画整理事業は昭和30年以後の事業認可のもので、合計680件である。昭和20年代のものが戦災復興型の都市再開発型区画整理であることからその後の区画整理と性質を異にすること、及び土地区画整理法が昭和29年に制定されているこ



図1-7 市町村別自治体施行地区数分級図



図1-8 市町村別施行面積5ha未満件数分級図

とより昭和30年からの土地区画整理事業を分析対象とした。

各項目毎に相関関係の比較のみられる項目との関係で分析する(表1-1)。

1) 事業認可時

土地区画整理事業の時間的推移は、近年に至るに従って公共減歩率の増加傾向と保留地減歩率の増加傾向が現れている。土地区画整理事業地での市街地熟度を示す従前宅地率は近年低下しており、郊外地での区画整理の発生が増加してきていることを示している。また、土地区画整理事業の単位面積当りの事業費は増加してきている。

2) 施行面積

施行面積と正の相関関係の高い項目は、地権者数と仮宅地供給量⁷⁾である。

3) 地権者数

地権者数と正の相関関係の高い項目は、施行面積、仮宅地供給量であるが、その他に事業期間と正の相関関係があり、地権者数の増加は事業期間

の増加を伴っている。

4) 公共減歩率

公共減歩率は近年増加傾向にあり、その内容は道路整備の公共用地の増加を意味しており、単位事業費の増加を伴っている。一方で、特徴的なことは公共減歩率と保留地減歩率が負の相関関係があることより、公共減歩率の高い区画整理は保留地減歩率が低くなっており、保留地減歩率による区画整理を実施している組合施行型の区画整理は極力公共減歩率を抑えて実施していることを意味しており、組合施行での区画整理が市街地基盤整備という点では問題を発生させていることを示唆している。

5) 保留地減歩率

保留地減歩率は近年増加傾向にあり、単位事業費に関しては保留地減歩率の高いものは高くなる傾向にあり、事業費念出のために保留地減歩率を上げていることを示唆している。また、保留地減歩率と従前宅地率は負の相関関係にあり、保留地

表 1-1 土地区画整理事業内容項目の相関関係

項目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
1 事業決定年																								
2 施行面積	+																							
3 地権者数	-△																							
4 公共減歩率	△++																							
5 保留地減歩率	△--▲																							
6 道路の利用(率) (施行前)	--+--																							
7 道路の利用(率) (施行後)	+--+△-△																							
8 公共用地の利用(率) (施行前)	-++--□△																							
9 公共用地の利用(率) (施行後)	+++□-△□△																							
10 従前宅地率	▲-+▲△+△+																							
11 事業期間	--△+-+ ++++△																							
12 計画人口密度	--+--+-+ +-+																							
13 仮宅地供給量	-□□-+-+ -+-																							
14 単位事業費	△-△△+△+△+△+																							
15 都心への時間距離	+--+--+ ++++ +-																							
16 都心への同心円距離	+--+--+ ++++ +-□																							
17 国勢調査人口(昭和55)	-+++▲△- - - - + + + ▲▲																							
18 DID人口(昭和55)	-+++▲△- - - - + + + ▲▲□																							
19 市街化区域内人口(昭和55)	-+-▲△- - - - + + + ▲▲□□																							
20 都内への通勤者数(昭和55)	-+++▲△- - - - + + + ▲▲□□																							
21 人口増加率(55/35)	++++ -+ -+ -+ -+ ▲▲ -▲ -																							
22 DID人口率(昭和55)	-+++ -+ - - - - + + - ■△△△△+																							
23 都内への通勤率	-+++ -+ - - - - + + + ■++△△□																							
24 市街化区域内人口率(55)	-+++ -+ - - - - + + + ■△△△△+□□																							

相関係数	インテックス
~+0.2	+
+0.2~+0.5	△
+0.5~+1.0	□
-0.2~	-
-0.5~-0.2	▲
-1.0~-0.5	■

減歩率の高い組合型の区画整理が従前宅地率の低い市街地熟度の低い郊外地で発生する傾向の強いことを意味している。

6) 道路利用率(区画整理前)

従前道路利用率は、従前宅地率と正の相関関係があり、区画整理地の立地特性としての市街地熟度を示す一指標としての意味を持っている。

7) 道路利用率(区画整理後)

区画整理後の道路利用率の高い施行地は、公共減歩率が高く、単位事業費も高くなっている。

8) 事業期間

事業期間の長短は地権者数の大小と相関し、事業期間の短いものは従前宅地率の低い郊外地での区画整理となっており、短期決着型の宅地開発を直接の目的としての区画整理は事業期間の短いものとなっている。

9) 単位事業費

単位事業費は近年増加傾向にあり、公共減歩率、保留地減歩率とも正の相関関係にあり、従前宅地率の低い郊外地での区画整理は単位事業費は低くなる傾向にある。

1-4 事業内容からみた構造化

首都圏3県における区画整理事業を総体的に把握するために、本節では区画整理台帳に記載してある主要な項目を変数として、各区画整理事業をサンプルとして主成分分析をした。サンプルとした区画整理事業は昭和30年以後の事業認可のものとした。昭和20年代のものが戦災復興型の都市再開発型区画整理であることからその後の区画整理と性質を異にすること、及び土地区画整理法が昭和29年に制定されていることより昭和30年からの区画整理事業を分析対象とした。

1) 区画整理事業内容14指標による主成分分析

表1-1に示す区画整理事業内容の14指標を変数とした。主成分分析結果をみると(図1-9, 図1-10), 1軸の+側に高い項目は、公共減歩率、道路利用率(区画整理事業後)、公共用地利用率(区画整理事業後)であり、一側に高い項目は保留地減歩率であり、公共減歩率と保留地減歩率が1軸の正負に対置している構造となってお

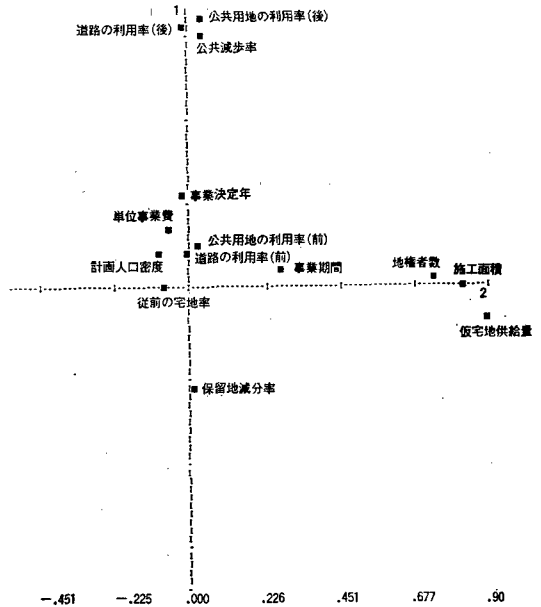


図 1-9 14項目による主成分分析結果(1-2軸)

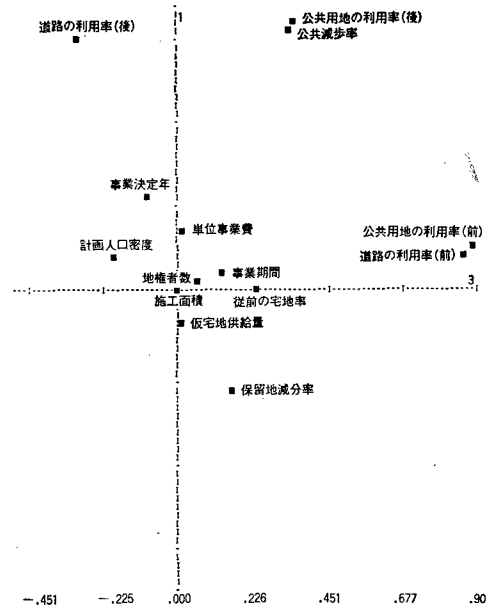


図 1-10 14項目による主成分分析結果(1-3軸)

り、区画整理における減歩率の比率の特徴を示している。即ち、保留地減歩率が高い時は公共減歩率が低くなるという特性がある。そこで+側で考えると、公共用地利用率(区画整理事業後)等の項目を評価すると区画整理として市街地基盤整備

的性格の強さを示す軸と考えられる。一側でみると、保留地減歩率を考慮すると組合施行型の宅地開発を直接の目的とした区画整理の性格を示していると解釈できる。以上のことより、1軸を「市街地盤整備一宅地開発」軸と解釈する。

次に、2軸をみると、+側に高い項目は施行面積、仮宅地供給量、地権者数であり、一側に高い項目はない。以上の点から2軸は「区画整理の規模性」の軸と解釈する。3軸は+側に高い項目は、公共用地率（区画整理事業前）、道路利用率（区画整理事業前）であり、そのつぎに高い項目は公共用地利用率（区画整理事業後）、公共減歩率、従前宅地率となっていて、この3軸は「区画整理事業地の区画整理事業前の市街地熟度」の軸と解釈できる。

以上の主成分分析結果をみると、区画整理事業の質的性格を示すところの道路整備を主体とした市街地盤整備という性格と、一方、宅地供給を予定した宅地開発を直接の目的とする区画整理という2面性が1軸において軸出されてきたことになり、2軸は区画整理の量的性格を示す軸として抽出されたことになる。3軸は区画整理事業地の立地特性が抽出されてきたことになる。

以上の性格を持つ区画整理地の各3軸毎の主成分得点を当該区画整理地の所属する自治体毎に集計しその平均点を求め、その主成分平均得点を1-2軸、1-3軸平面に付置し、県単位での区画整理の特徴を分析する。

a) 1-2軸平面（「市街地盤整備一宅地開発」と「区画整理の規模性」の関係）（図1-11）

埼玉県の自治体は1軸の+側に付置される傾向があり、市街地盤整備の性格が強く現れており、2軸では+、-側に同様に付置されており、その規模性に於ては高いものから低いものまでバラティがある。神奈川県は、埼玉県に比較して2軸は-側によっており、区画整理の規模性は低くなっており、1軸は-側による傾向にあることより、市街地盤整備性よりも宅地開発的性格の強い区画整理が発生しているといえる。千葉県は神奈川県と同様に規模性は低くなる傾向にある

が、一方で1軸は原点に対象に付置する傾向にあり、市街地盤整備性と宅地開発的性格の両者が同程度に存在している。

b) 1-3軸平面（「市街地盤整備一宅地開発」と「区画整理の従前市街地熟度」）（図1-12）

埼玉県は3軸の+側に比較的少ない分布状況となっており、市街地熟度の比較的低いところでの市街地盤整備性の強い区画整理が実施されており、千葉県は比較的市街地熟度のある地域での区画整理となっている。神奈川県は比較的市街地熟度のある地域での区画整理の発生となっている。

c) 類型化

次に、上で分析した自治体毎での平均的な区画整理の性格の特徴に関して、首都圏における空間的な分布状況を把握するために、以下のような類型化を試みた。即ち、主成分分析結果の1軸の「市街地盤整備一宅地開発」と2軸の「区画整理の規模性」を指標として自治体を類型化した（図1-13）。1軸と2軸で作る2次平面においての第1象限は市街地盤整備性があり、規模性も大きい区画整理の実施されてきた自治体であり（図上では「市街地盤整備一規模大型」と記す）、第2象限は市街地盤整備性はある一方で規模性の低い区画整理の実施されてきた自治体であり（図上では「市街地盤整備一規模小型」と記す）、第3象限は市街地盤性は低く宅地開発的な性格が強い反面で、規模性の低い区画整理の実施されてきた自治体であり（図上では「宅地開発一規模小型」と記す）、第4象限は市街地盤整備性が低く宅地開発的な性格が強く、規模性の大きい区画整理の実施されてきた自治体を示している（図上では「宅地開発一規模大型」と記す）。

自治体毎に類型化したものの分布図を作成しその特徴を把握する（図1-13）。「市街地盤整備一規模大型」という区画整理事業を都市基盤整備的性格で比較的大規模な面積を対象として実施してきている自治体は埼玉県に多く分布しており、千葉県ではこの類型に該当するのは千葉市と市原市が該当しており、神奈川県は厚木市のみである。

「宅地開発一規模大型」という区画整理を宅地開

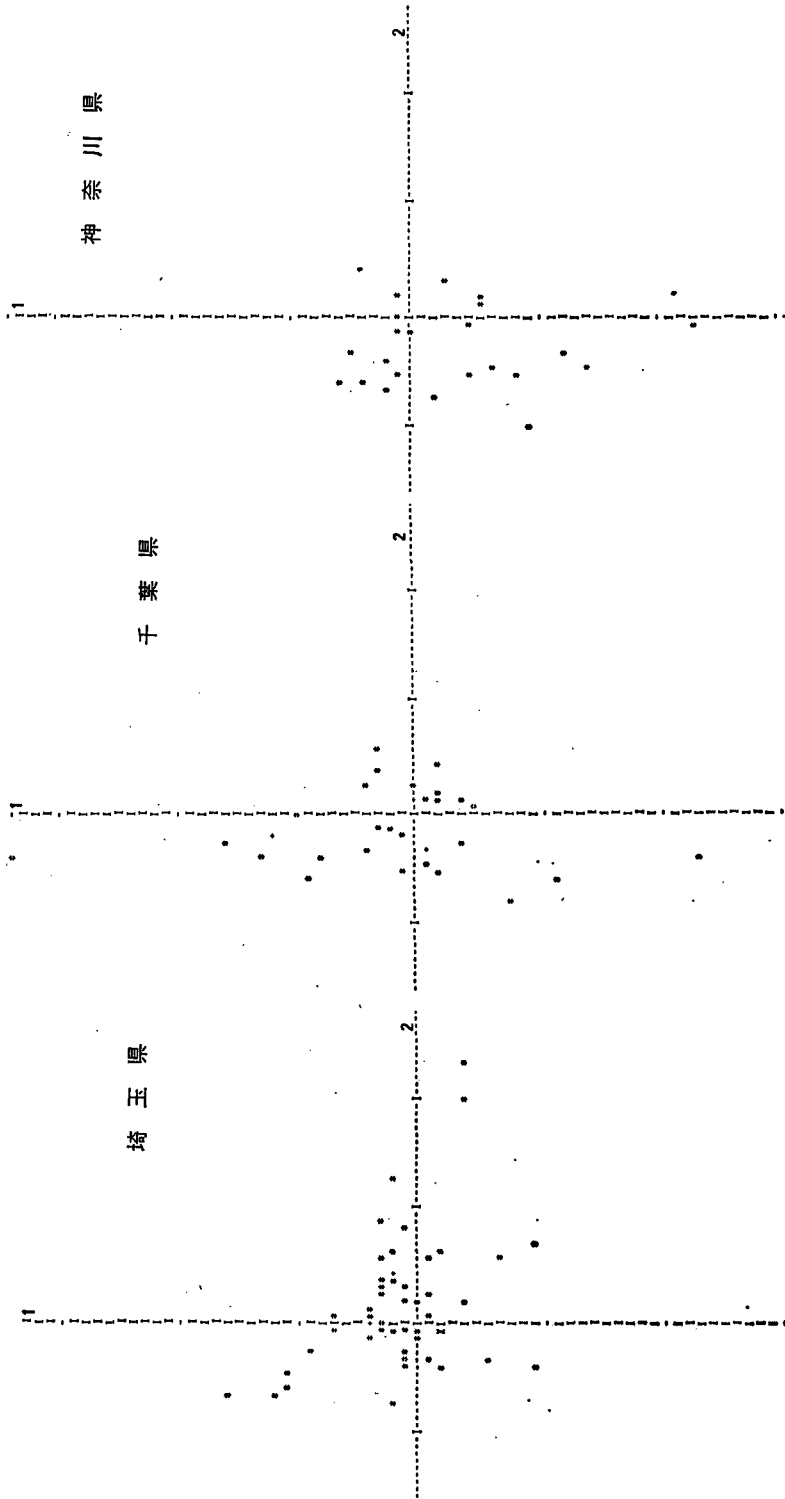


図 1-11 14項目での市町村別主成分平均得点分布図(1-2軸)

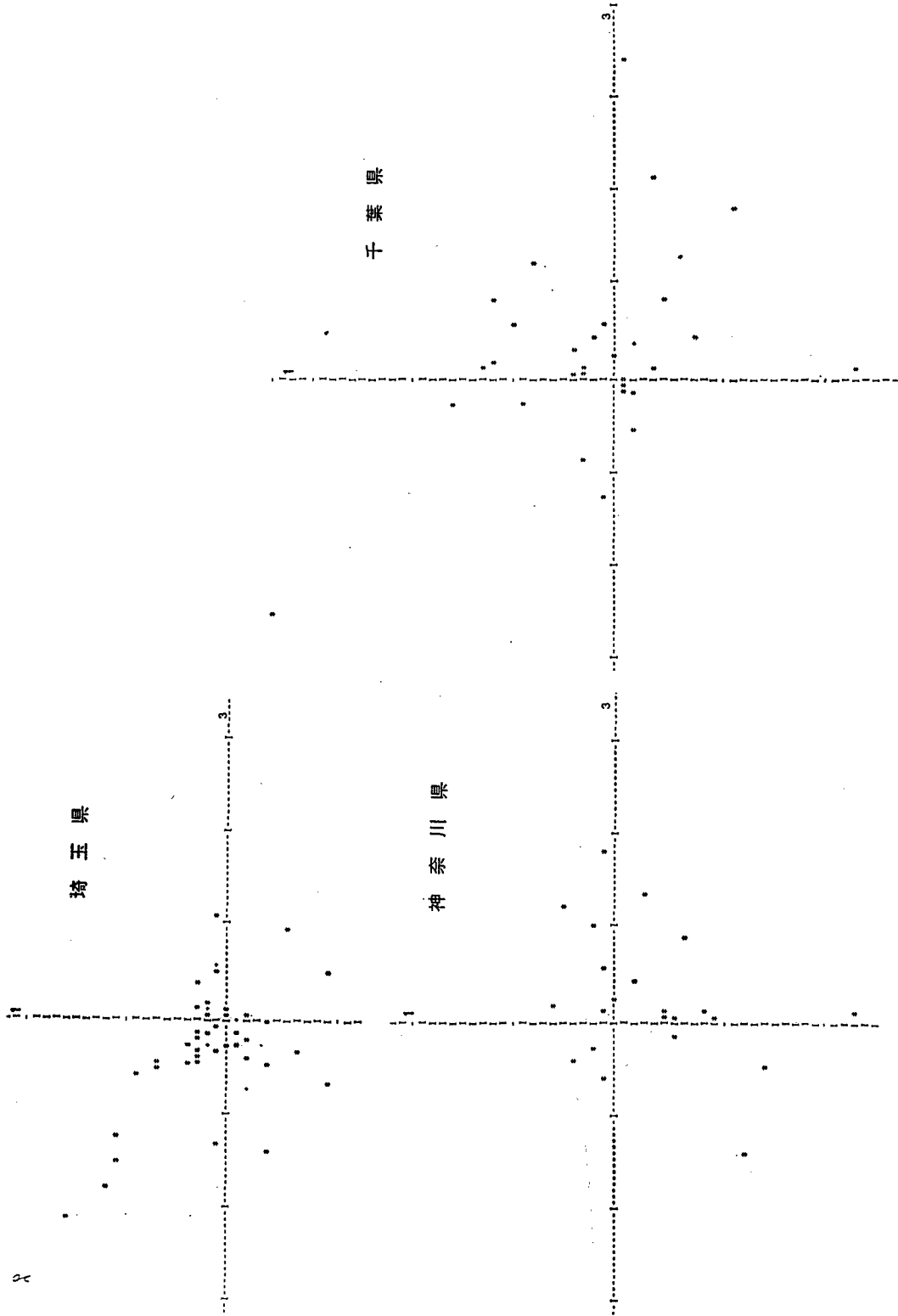


図 1—12 14項目での市町村別主成分平均得点分布図(1—3軸)



図1-13 市町村別類型分布図

発の一手法として位置づけて実施されてきている自治体は、埼玉県では東京都に近接している自治体に集中しており、千葉県では木更津市、君津市、佐原市が該当しており、神奈川県では横浜市、川崎市が該当している。「宅地開発—規模小型」は各県とも相対的には遠隔地に分布する傾向にある。

1-5 事業地の立地特性を含んだ構造化

区画整理が実施される背景として区画整理地が所属する自治体の都市的特性が大きく関係していると思われることより、ここでは、区画整理地の所属する自治体の都市的性格を示す10指標を区画整理の外的指標とし（表1-1のNo.15~No.24の項目である）、これに先に構造化に用いた区画整理の内容に関する14指標と合わせた24指標を変数として主成分分析を実施し、立地特性を含んだ区画整理の構造化を試みる。

主成分分析結果をみると（図1-14、図1-15）、第1軸では+側に高い項目は人口規模、D I D人口規模、市街化区域無い人口規模、都内への通勤者数であり、一側に比較的高いものは人口増加率

（昭和55年/昭和35年）であり、1軸を「区画整理地の立地特性としての都市規模性」の軸と解釈する。2軸は+側に高い項目としては、都内への通勤者率、市街化区域内人口率、D I D人口率、人口増加率（昭和55年/昭和35年）であり、一方で一側に高い項目は都心への同心円距離であることより、+側に「区画整理地の立地特性としての都心への接近性と市街地のコンパクト的増殖性」の軸と解釈する。3軸は+側に高い項目として公共用地の利用率（区画整理後）、道路利用率（区画整理後）、公共減歩率（区画整理後）が顕著であり、一方一側に高い項目はないが、相対的には保留地減歩率が一側に付置されている。以上の2軸の特徴は先の区画整理14指標での主成分分析により抽出された第1軸の項目の分布状況と類似しており、「市街地基盤整備—宅地開発」軸と解釈される。以上区画整理の都市的立地特性を含んだ構造化の結果として、立地特性としての都市規模性と都心への接近性およびコンパクト的増殖性が抽出されている。

以上のような立地特性を含む区画整理地の特性を表している1、2軸毎の主成分得点を1-2軸

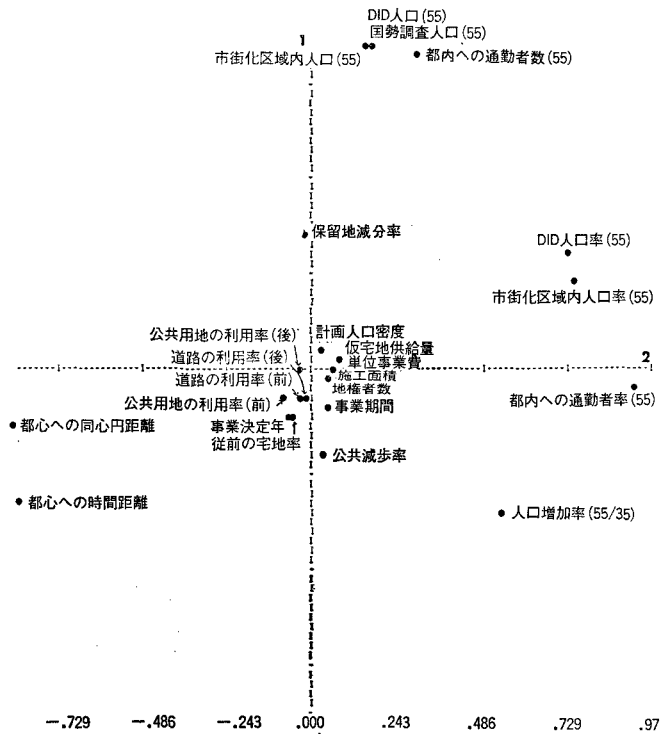


図 1-14 立地特性を含んだ主成分分析結果 (1-2 軸)

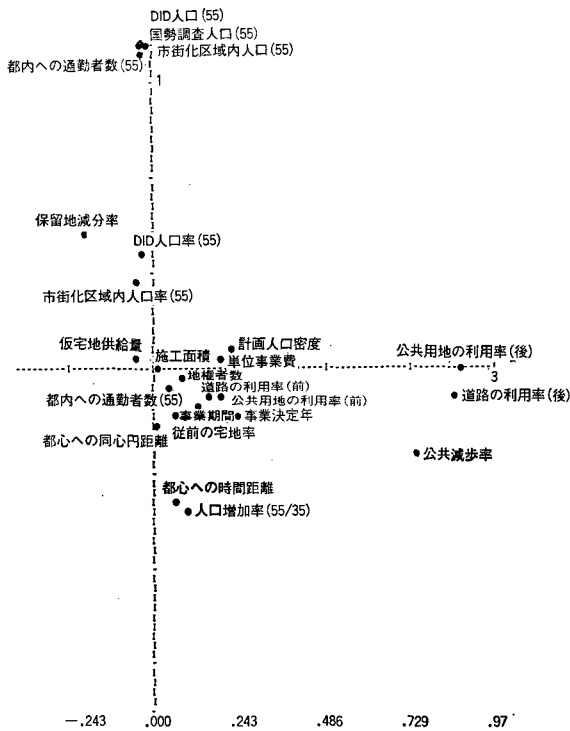


図 1-15 立地特性を含んだ主成分分析結果 (1-2 軸)

平面に付置し、県単位での立地特性を含む区画整理の特徴を分析する。

a) 1-2 軸平面 (「都市規模性」-「都心への接近性とコンパクト的増殖性」) (図 1-16)

埼玉県は相対的には都市規模性の低い自治体での区画整理が多く発生しており、一方都市への接近性とコンパクト的増殖性に関しては種々のタイプが存在しているが、比較的都心への接近性の高いコンパクト的増殖性のある自治体での区画整理が発生している。千葉県は都市規模性は埼玉県より高い自治体での区画整理があるが、これは千葉市を意味している。しかし、総体的には埼玉県に比較して都心への接近性は埼玉県に比較して低く、コンパクト的増殖性の弱い自治体での区画整理が実施されている。神奈川県は、横浜市と川崎市のような極端に都市規模性の高い自治体での区画整理の発生とその他の自治体での区画整理となっている。都心への接近性とコンパクト的増殖性に関しては他県に比較してバラエティは少なく、

比較的均質な自治体での発生となっている。

次に、第2軸の「都心への接近性とコンパクト的増殖性」に関して、首都圏における空間的分布状況を2軸の主成分得点の分級分布図を作成した(図1-17)。埼玉県での東京都に近接した自治体での接近性とコンパクト的増殖性が表れており、この地域での区画整理が当該自治体での都市的増殖性と一定の関係性を含んでいることを意味している。千葉県は、横浜市が埼玉県の東京都に近接

した自治体と同様の性質を示しており、神奈川県は川崎市、相模原市がこれに相当している。

2章 郊外地型土地区画整理事業の特性

本章は既に述べているように、宅地供給の観点から土地区画整理事業の特性を分析する場合、対象として土地区画整理事業からこの宅地供給に深くかかわるものを抽出する必要がある。このような宅地供給に深くかかわる土地区画整理事業は、郊外地において実施されているであろうということから、その立地性に注目して「郊外地型土地区画整理事業」として概念化して、抽出することとした。その抽出方法として、既に述べているような土地区画整理事業の従前宅地率を指標として用い、この従前宅地率が20%未満を郊外地型区画整理として限定することとした。以下の分析においての郊外地型区画整理の意味するものは、この従前宅地率20%未満の区画整理を指しているものとする。また、分析に際して、従前宅地率20%未満も数段階に分級し、郊外地型区画整理事業の内容をさらに詳細に検討している。

2-1 郊外地型の発生状況

首都圏3県における郊外地型は、全件数の65.3%におよんでおり(各県別にみると埼玉県50.9%、千葉県74.2%、神奈川県69.2%となっており、従前宅地率未定の地域を除いた比率は、埼玉県80.5%、千葉県82.4%、神奈川県76.2%である)。郊外地型の発生件数の多いことが示される(表2-1)。

1) 従前宅地率の推移と分布状況

郊外地型の区画整理の時間的推移を従前宅地率の分級毎にみると(図2-1)、各県とも従前宅地率20%未満の郊外地型が、昭和40年代の区画整理の全盛期に急増傾向にある。いいかえれば、昭和40年代以降の区画整理の大幅な増加は、その大半を郊外地型が占めている。従前宅地率20%以上の、比較的市街地としての性格を有している地区における区画整理の件数が戦後から今日までの漸

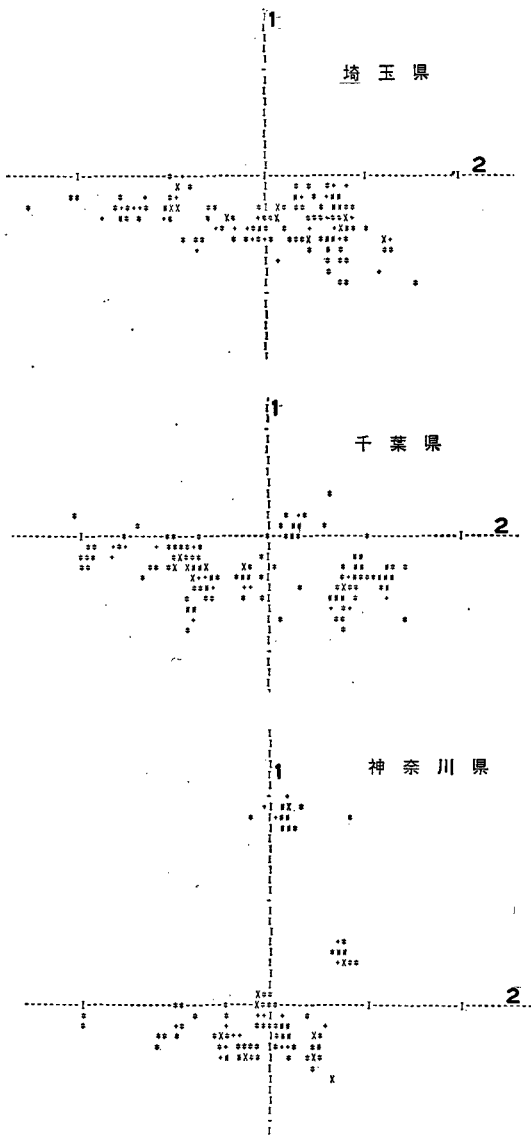


図1-16 市町村別主成分平均得点分布図(1-2軸)



図 1-17 2 軸の各市町村別分級分布図

表 2-1 郊外地型の比率

従前宅地率	埼玉	千葉	神奈川	3 県合計
郊外型				
~ 3%	24 (16.7) (10.5)	61 (26.1) (23.5)	75 (33.0) (30.0)	160 (26.4) (21.7)
3~5	10 (6.9) (4.4)	38 (16.2) (14.6)	30 (13.2) (12.0)	78 (12.9) (10.6)
5~10	33 (22.9) (14.5)	45 (19.2) (17.3)	39 (17.2) (15.6)	117 (19.3) (15.9)
10~20	49 (34.0) (21.5)	49 (20.9) (18.8)	29 (12.8) (11.6)	127 (21.0) (17.2)
20~30	16 (11.1) (7.0)	18 (7.7) (6.9)	15 (6.6) (6.0)	49 (8.1) (6.6)
30%~	12 (8.3) (5.3)	23 (9.8) (8.8)	39 (17.2) (15.6)	74 (12.2) (10.0)
小計	144 (100.0)	234 (100.0)	227 (100.0)	605 (100.0)
N A	84 (36.8)	26 (10.0)	23 (9.2)	133 (18.0)
計	228 (100.0)	260 (100.0)	250 (100.0)	738 (100.0)

増ないし、停滞しているのに比べると極めて対照的である。郊外地型の各県別の累計件数は埼玉県、神奈川県、千葉県の順に多くなっており（資料の制約から昭和50年までの累計を用いている）、千葉県に郊外地型の多いことを示し、先の施行主体の特徴としての組合優位型としての特徴を従前宅地率において示しているものと考えられる。

次に、郊外地型の内容を解析するために、従前宅地率20%未満を細分級してその累計推移をみる（図2-2）。埼玉県では10%~20%の比較的市街化熟度のある地域での区画整理であるのに対して、神奈川県、千葉県では埼玉県に比較して、3%未満の非常に市街化熟度の低い区画整理の比率が高く、また、40年代以降最も急速に増加してい

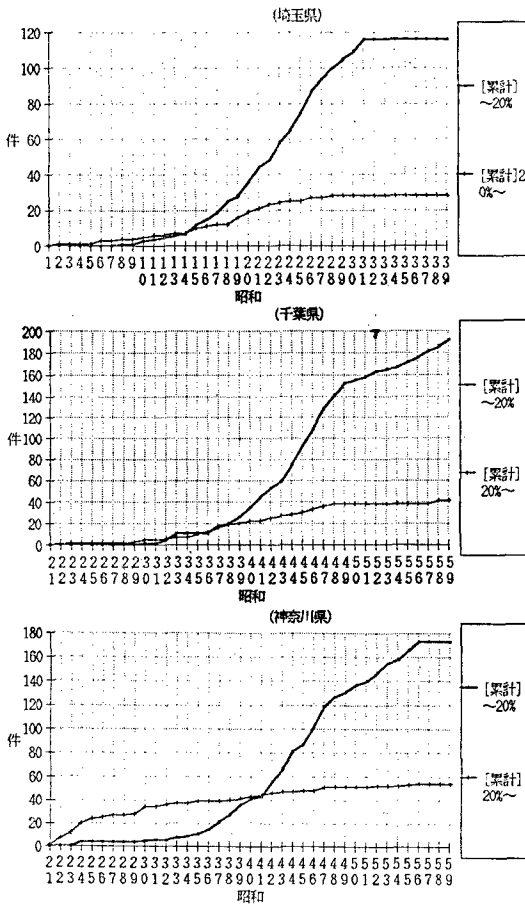


図 2-1 各県別郊外地型の発生推移

る。千葉県、神奈川県において昭和40年代以降、急速に土地区画整理事業による宅地開発が進められてきたことを示している。この背景としては組合施行の場合、既存宅地の権利者保証、調整が難しいことから極力これを回避する形での区画整理を実施するようになってきていることが考えられる。このことは、組合優位型、「ミニ区画整理」の多い神奈川県、千葉県において多いことから確認できる。従前宅地率の仮定的定義の一つとした宅地開発という視点からは、確かに従前宅地率が低いということは、それだけ将来的には宅地になる素地率が高いことになり、将来的な宅地供給に果たす意義は高いといえるが、一方で、市街化熟度という視点で見ると、既存宅地、市街地を避けるような形での極小規模の団を区画整理地と

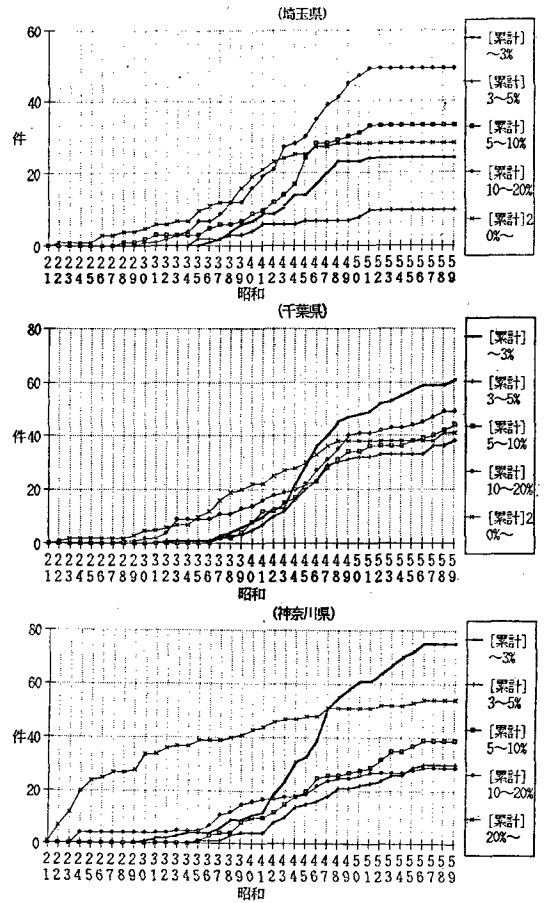


図 2-2 各県別従前宅地率推移

して選定しているといえる。この現象が、地域的な「区画整理スプロール」現象を意味していると考えると、当該地を含む地域の土地利用計画、市街地整備という観点からは、多くの問題が発生するものと思われる。

宅地開発、郊外地的性格の強い従前宅地率5%未満の分布状況は(図2-3)、千葉県の松戸市とその周囲、千葉市とその東京湾沿いの市町、神奈川県の横浜市とその周囲が際立っているのが特徴的である。

2) 郊外地型の施行主体

3県とも郊外地型での組合施行の比率が高く、特に、千葉県、神奈川県においては郊外地型と非郊外地型(従前宅地率20%以上)では、施行主体の構成が相違している(図2-4)。非郊外地型は



図 2-3 市町村別従前宅地率 5%未満数分布図

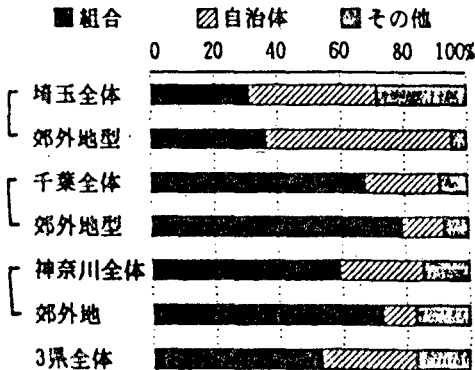


図 2-4 三県別郊外地型の施行主体割合

表 2-2 三県別従前宅地率別平均事業期間(年)

従前宅地率	埼玉県	千葉県	神奈川県
3%未満	4.4	5.4	3.1
3 ~ 5	5.0	6.4	3.4
5 ~ 10	6.0	6.2	2.9
10 ~ 20	6.4	8.0	6.2
20 ~ 30	8.9	7.7	11.9
30%以上	12.8	14.6	9.4

での事業期間の短小が際だっており、市街化熟度の低い地域での事業期間の短縮化が目立っている。

4) 施行面積

埼玉県は他県に比較して郊外地型においても比較的行規模の大きなものが高い比率で存在しており、埼玉県において郊外地型区画整理が比較的市街化熟度が高く自治体施行の比率が高いことと関連している(表 2-3)。それに比較して千葉県、神奈川県において郊外地型区画整理の規模が広範囲に分散する傾向にあり、5ha 未満のミニ区画整理の比率が非郊外地型に比較して、特に神奈川県で高く現れており、埼玉県との顕著な違いが

郊外地型に比較して自治体施行が多くなっていく。一方、埼玉県では全般的に自治体施行の比率が他県に比較して高くなっている。

3) 事業期間

表 2-2 から明らかなように郊外地型区画整理の事業期間は短くなっている。とくに神奈川県では郊外地型は 5, 6 年以内に決着をつけようとするものが大半を占めており、大概、郊外地型は短期決着型の宅地開発事業であることを顕著に示している。また、従前宅地率 10% 未満の郊外地型

表 2-3 三 県 別 郊 外 地 型 施 行 面 積 割 合

(%)

施行面積	埼 玉 県		千 葉 県		神 奈 川 県	
	郊外地型	非郊外地型	郊外地型	非郊外地型	郊外地型	非郊外地型
5 ha 未満	1 (0.9)	—	25 (13.0)	5 (12.2)	29 (16.8)	4 (7.4)
5 ~ 10	13 (11.2)	6 (21.4)	26 (13.5)	7 (17.1)	21 (12.1)	5 (9.3)
10 ~ 20	22 (19.0)	6 (21.4)	40 (20.7)	12 (29.3)	22 (12.7)	8 (14.8)
20 ~ 50	29 (25.0)	8 (28.6)	46 (23.8)	9 (22.0)	48 (27.7)	17 (31.5)
50 ~ 100	31 (26.7)	5 (17.9)	32 (16.6)	4 (9.8)	32 (18.5)	10 (18.5)
100 ha 以上	19 (16.4)	3 (10.7)	24 (12.4)	4 (9.8)	18 (10.4)	6 (11.1)
N A	1 (0.9)	—	—	—	3 (1.7)	4 (7.4)
合 計	116 (100.0)	28 (100.0)	193 (100.0)	41 (100.0)	173 (100.0)	54 (100.0)

生じている。つまり、千葉県、神奈川県では郊外地型区画整理が規模の大きいものもある反面、組合施行によるミニ区画整理として取り組まれている事例の多さを物語っている。

5) 地権者数

埼玉県、神奈川県において郊外地型区画整理における地権者数が少なくなっている(表2-4)。千葉県では従前宅地率による地権者数以外は認められず、ほぼ同様の地権者数となっており、全般的には地権者数が少ないことが他県と異なっている。

6) 公共減歩率

埼玉県においては郊外地型、非郊外地型にかかわらず公共減歩率の従前宅地率別での割合はほぼ10%~20%の値に集中しており、区画整理の公共的施設の整備に対する意義の高さを示している(表2-5)。これに対して千葉県、神奈川県での公共減歩率は従前宅地率に対してほぼ正の相関を示しており、郊外地型での公共減歩率が低く抑えられており、埼玉県と対称的になっている。特に神奈川県での郊外地型出の公共減歩率の低さが目立っており、10%未満が最も多くなっている。千葉県、神奈川県での郊外地型の性格を示す指標となっている。この公共減歩率の分布状況と対称的な分布を示しているのが、つぎに分析する保留地減歩率である。

7) 保留地減歩率

区画整理事業を組合施行として可能としている

表 2-4 従前宅地率別平均地権者数(人)

従前宅地率	埼 玉	千 葉	神 奈 川
~ 3%	192.4	165.0	120.3
3 ~ 5	205.9	142.6	89.7
5 ~ 10	250.0	136.2	189.0
10 ~ 20	312.5	177.6	209.7
20 ~ 30	321.4	142.7	240.0
30 ~	464.4	173.9	428.3

大きな要因として保留地の創設がある。この保留地率の高さが区画整理の性格を示すとも考えられる。

埼玉県におけるこの保留地減歩率の従前宅地率に対する関係は、先の公共減歩率の分布状況と類似しており、郊外地型、非郊外地型の区別なく、5%~10%の値に集中している(表2-6)。これに比較して千葉県、神奈川県においては従前宅地率とは負の相関になり、郊外地型が非郊外地型に比較して保留地減歩率が高くなる傾向が顕著に現れている。特に、神奈川県での従前宅地率との負の相関が顕著に現れている。即ち、3%未満の従前宅地率の区画整理地の保留地減歩率のピークが25%以上にあるのに対して、30%以上の従前宅地率では保留地減歩率5%未満がそのピークとなっている。郊外地型での保留地の意味の深さを物語っている。先の公共減歩率が分布状況と反対の傾向を示していることになる。

表 2-5 従前宅地率別公共減歩率

(%)

従前宅地率		公共減歩率							NA
		合計	10%未満	10~15%	15~20%	20~25%	25%以上		
埼玉県	合計	228 (100.0)	5.3	30.3	44.7	16.2	0.9	2.6	
	3%未満	24 (100.0)	8.3	20.8	54.2	12.5	—	4.2	
	3~5%	10 (100.0)	20.0	10.0	60.0	10.0	—	—	
	5~10%	33 (100.0)	—	51.5	36.4	12.1	—	—	
	10~20%	49 (100.0)	2.0	28.6	51.0	16.3	2.0	—	
	20~30%	16 (100.0)	12.5	31.3	50.0	6.3	—	—	
	30%以上	12 (100.0)	16.7	33.3	33.3	16.7	—	—	
	N.A	84 (100.0)	3.6	27.4	40.5	21.4	1.2	6.0	
千葉県	合計	260 (100.0)	17.7	31.2	25.0	15.0	7.7	3.5	
	3%未満	61 (100.0)	19.7	36.1	24.6	9.8	6.6	3.3	
	3~5%	38 (100.0)	23.7	26.3	28.9	13.2	5.3	2.6	
	5~10%	45 (100.0)	17.8	42.2	17.8	11.1	11.1	—	
	10~20%	49 (100.0)	20.4	38.8	26.5	12.2	2.0	—	
	20~30%	18 (100.0)	—	27.8	50.0	16.7	5.6	—	
	30%以上	23 (100.0)	8.7	17.4	17.4	34.8	17.4	4.3	
	N.A	26 (100.0)	19.2	7.7	19.2	23.1	11.5	19.2	
神奈川県	合計	250 (100.0)	33.6	21.2	24.4	12.4	5.6	2.8	
	3%未満	75 (100.0)	37.3	14.7	26.7	10.7	8.0	2.7	
	3~5%	30 (100.0)	30.0	26.7	26.7	10.0	6.7	—	
	5~10%	39 (100.0)	56.4	20.5	7.7	7.7	—	7.7	
	10~20%	29 (100.0)	34.5	24.1	20.7	17.2	3.4	—	
	20~30%	15 (100.0)	6.7	33.3	46.7	6.7	6.7	—	
	30%以上	39 (100.0)	20.5	23.1	20.5	23.1	7.7	5.1	
	N.A	23 (100.0)	26.1	21.7	39.1	8.7	4.3	—	

以上の分析から以下の事が推察できる。郊外地型においても自治体施行の比率の高い埼玉県では公共減歩率、保留地減歩率をともに一定値に集中させながら減歩率全体を調整しているという公共、行政主導的な郊外地型であり、それゆえ区画整理における公共施設整備の意味が強くなるのに対して、千葉県、神奈川県における郊外地型では、公共減歩率を抑え、その一方で保留地減歩率を拡張しながら全体の減歩率の調整を図っているといえる。全体の減歩率の上限を抑え込みながら区画整理を実施していくために、公共減歩率を切り詰め、保留地を確保し事業を実施していることを物語っている。この両県に組合施行による区画整理が多いことから推察できる。組合施行という区画整理の実施処方が内在している

問題が郊外地型の減歩率において示されていると考えられる。この組合施行において確保された高い比率の保留地の処分・運用が当該区画整理の事業遂行については、その後の市街地形成にとって重要な意味を持って来ている。実際、千葉県においては組合施行の区画整理値の保留地が処分できず、その処分のPRのための補助金制度を県が独自に設定したという事態もかつて招いている。

2-2 郊外地型の事業内容の特性

以上の分析を踏まえて、郊外地型の事業内容の特徴をまとめておく。

郊外地型は、首都圏において昭和40年第以降急速に展開されてきた区画整理であり、それは高度経済成長にともなう首都圏への人口集中、宅地需

表 2-6 従前宅地率別保留地減歩率

(%)

従前宅地率	保留地減歩率	合計	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25%以上	N.A
埼玉県	合計	228 (100.0)	16.7	40.4	21.9	7.5	1.3	0.9	11.4
	3%未満	24 (100.0)	4.2	33.3	37.5	16.7	4.2	—	4.2
	3~5%	10 (100.0)	20.0	50.0	20.0	10.0	—	—	—
	5~10%	33 (100.0)	15.2	42.4	36.4	3.0	3.0	—	—
	10~20%	49 (100.0)	26.5	57.1	14.3	2.0	—	—	—
	20~30%	16 (100.0)	12.5	56.3	12.5	12.5	—	—	6.3
	30%以上	12 (100.0)	—	33.3	25.0	—	—	—	41.7
	N.A	84 (100.0)	17.9	28.6	17.9	9.5	1.2	2.4	22.6
千葉県	合計	260 (100.0)	7.7	13.5	25.0	20.8	11.9	6.9	14.2
	3%未満	61 (100.0)	—	16.4	18.0	31.1	13.1	18.0	3.3
	3~5%	38 (100.0)	5.3	13.2	31.6	34.2	10.5	5.3	—
	5~10%	45 (100.0)	8.9	8.9	42.2	15.6	15.6	6.7	2.2
	10~20%	49 (100.0)	6.1	14.3	34.7	22.4	12.2	4.1	6.1
	20~30%	18 (100.0)	33.3	22.2	16.7	11.1	5.6	—	11.1
	30%以上	23 (100.0)	17.4	13.0	—	—	4.3	—	65.2
	N.A	26 (100.0)	3.8	7.7	11.5	7.7	15.4	—	53.8
神奈川県	合計	250 (100.0)	10.0	12.4	16.0	12.0	12.4	16.8	20.4
	3%未満	75 (100.0)	1.3	6.7	12.0	14.7	21.3	28.0	16.0
	3~5%	30 (100.0)	3.3	6.7	16.7	16.7	26.7	26.7	3.3
	5~10%	39 (100.0)	5.1	15.4	25.6	17.9	12.8	23.1	—
	10~20%	29 (100.0)	13.8	20.7	24.1	13.8	6.9	3.4	17.2
	20~30%	15 (100.0)	20.0	20.0	6.7	6.7	—	—	46.7
	30%以上	39 (100.0)	28.2	7.7	7.7	2.6	—	—	53.8
	N.A	23 (100.0)	13.0	26.1	21.7	4.3	—	13.0	21.7

要の増大などの社会的、経済的状況に対応しており、郊外地型が首都圏での宅地開発に一定の役割を果たして来た事を示している。

郊外地型は明らかに宅地開発を目的としたものである。そしてその実施形態は民間の地主による組合施行の場合が多くなっており、そのためか地権者間の利害調整を勘案しての結果として、地権者数を少なく抑え、小規模な事業となる傾向にあり、しかも事業期間も短縮化する傾向にある。さらに特徴的な点としては、郊外地型における保留地の果たす役割が大きくあり、特に組合施行においてその意味が大きくなる。この保留地の処分がその後の区画整理地の市街化の内容に影響を及ぼして来るものと考えられる。

以上の特徴が首都圏における郊外地型の特徴と

して概括できようが、県別に見るとその特徴に差異が生じる。即ち、埼玉県における自治体施行による郊外地型の存在があり、そのことが施行面積規模において極小規模が微少であったり、公共減歩率、保留地減歩率が一定程度確保されているという特徴を示している。これに対して千葉県、神奈川県においては組合施行が多く存在していることの反映として、郊外地型での事業期間の縮小化、施行面積の極小規模の一定程度の存在、公共減歩率を極力抑える一方で、保留地減歩率を一定程度の高水準に確保して事業を成立させている郊外地型が存在している。

2-3 郊外地型の立地特性

郊外地型がどのような地域に発生しているのかを

表 2-7 従前宅地率別都心への時間距離

(埼玉)

		～ 20分	20 ～ 30	30 ～ 40	40 ～ 60	60 ～ 90	90分 ～	合 計
郊 外 型	～ 3%	—	3	6	7	6	2	24
	3 ～ 5	—	3	2	4	1	—	10
	5 ～ 10	1	14	2	11	3	2	33
	10 ～ 20	1	10	12	14	5	7	49
	小 計	2(1.7)	30(25.9)	22(19.0)	36(31.0)	15(12.9)	11(9.5)	116(100.0)
	20 ～ 30	—	7	6	2	1	—	16
	30 ～	—	3	2	4	2	1	12
	小 計	—	10(35.7)	8(28.6)	6(21.4)	3(10.7)	1(3.6)	28(100.0)
N A		1	24	16	21	15	7	84
合 計		3(1.3)	64(28.1)	46(20.2)	63(27.6)	33(14.5)	19(8.3)	228(100.0)

(千葉)

郊 外 型	～ 3	7	17	6	13	15	3	61
	3 ～ 5	7	6	3	5	13	4	38
	5 ～ 10	14	5	3	6	12	5	45
	10 ～ 20	14	4	5	3	13	10	49
	小 計	42(21.8)	32(16.6)	17(8.8)	27(14.0)	53(27.5)	22(11.4)	193(100.0)
	20 ～ 30	2	—	2	5	7	2	18
	30 ～	2	—	2	12	4	3	23
	小 計	4(9.8)	—	4(9.8)	17(41.5)	11(26.8)	5(12.2)	41(100.0)
N A		4	1	—	8	10	3	26
合 計		50(19.2)	33(12.7)	21(8.1)	52(20.0)	74(28.5)	30(11.5)	260(100.0)

(神奈川)

郊 外 型	～ 3	49	—	—	23	3	—	75
	3 ～ 5	12	—	—	14	4	—	30
	5 ～ 10	17	—	—	19	3	—	39
	10 ～ 20	15	—	—	11	2	1	29
	小 計	93(53.8)	—	—	67(38.7)	12(6.9)	1(0.6)	173(100.0)
	20 ～ 30	5	—	—	4	5	1	15
	30 ～	18	—	—	15	6	—	39
	小 計	23(42.6)	—	—	19(35.2)	11(20.4)	1(1.9)	54(100.0)
N A		7	—	—	12	4	—	23
合 計		123(49.2)	—	—	98(39.2)	27(10.8)	2(0.8)	250(100.0)

検討する。そのためには、当該区画整理地のDIDからの距離等の地域的特性を指標として分析することが最も適当であると考え、本研究では資料が首都圏3県全域であることより、全郊外地型の地域特性をこのような形式で求める事は到底難しいことから以下のような簡便法を用いて当該区画整理地の地域的特性とした。即ち、区画整理地の所属する当該自治体の地域的特性に置き換えることとした。当該自治体の地域的特性として選定した指標は表1-1のNo.15~No.24の項目である。

1) 郊外地型の都心への時間距離特性

地域的特性として都心への時間距離（都心を東京山の手線内と仮定し、山の手線への電車時間を当該自治体の都心への時間距離とした）との関係を各県別にみると表(2-7)、埼玉県では郊外地型は時間距離の大きな自治体への分布が目立つのに対して非郊外地型はやや時間距離の小さい都心に近い自治体での実施となっている。千葉県では郊外地型は幅広い地域に分布しており、都市への時間距離という点では遠い地域で郊外地型が多く発生するというわけではない。一方従前宅地率の高い非郊外地型は都心から遠方地域での発生が目立っている。神奈川県は都市への時間距離では、郊外地型において都市への時間距離の短い地域に発生する傾向にあるが、これは横浜市、川崎市において郊外型が多く発生していることの結果である。もっとも非郊外地型も都心に近い地域で発生しているが、これも横浜市での絶対量が多いことの影響である。

2) 郊外地型と地域特性の相関性

ここでは郊外地型の首都圏における地域特性を表1-1に示す指標を用いて、従前宅地率との積率相関係数を各県別に求めて解析する。

3県全体でみると(表2-8)、各項目とも相関係数は低い値となっているが、中では都心への時間距離、同心円距離が正の相関を示しており、都心に近い所での郊外地型の発生を示しているが、これは県別でみると神奈川県での相関が他県に比較して非常に高いことが影響しての結果である。横浜市における郊外地型の絶対量が多いことによ

る。神奈川県に比較して千葉県は低い正の相関となっており、埼玉県に至ってはほとんど相関関係を示していない。先の分級値での分析に対応している。3県全体において従前宅地率と負の相関にある項目は人口、DID人口、市街化区域人口、東京都内への通勤者数である。すなわち人口規模が大きく、都市性があり、東京都内の通勤圏内にある自治体において従前宅地率の低い郊外地型が多く発生する傾向にあることを示しているが、県別にみるとこの特徴も示しているのは神奈川県のみであり、千葉県においては逆の正の相関傾向にある。神奈川県の特徴は横浜市によるものであ

表 2-8 郊外地型土地区画整理事業の特性（「従前宅地率」と他の要因との相関性）

	三 県	埼 玉	千 葉	神 奈 川
事業決定年	-0.220	-0.216	-0.193	-0.273
施行面積	-0.066	-0.043	-0.096	-0.098
地権者数	0.084	0.112	0.037	0.103
公共減歩率	0.122	-0.052	0.225	0.029
保留地減歩率	-0.227	0.024	-0.199	-0.348
道路率(前)	0.324	0.454	0.394	0.173
道路率(後)	0.152	0.170	0.260	-0.065
公共用地率(前)	0.265	0.339	0.261	0.238
公共用地率(後)	0.147	0.149	0.288	-0.054
事業期間	0.293	0.319	0.359	0.098
計画人口密度	0.039	0.130	0.034	0.016
仮宅地供給量	-0.095	-0.106	-0.091	-0.104
単位事業費	0.228	0.093	0.415	-0.026
都心への時間距離	0.159	0.050	0.115	0.286
都心への同心円距離	0.127	-0.002	0.124	0.291
人口('80)	-0.142	0.000	0.121	-0.247
DID人口('80)	-0.147	0.001	0.090	-0.251
市街化区域内人口('80)	-0.141	0.006	0.129	-0.249
都内への通勤者数('80)	-0.167	-0.010	-0.005	-0.274
人口増加率('80/'60)	-0.038	-0.152	-0.018	-0.048
DID人口率('80)	-0.025	0.031	0.038	-0.095
都内への通勤者率('80)	-0.098	-0.068	-0.088	-0.274
市街化区域内人口率('80)	-0.044	-0.022	0.022	-0.098

り、当市の都市的性格が飛び出ているためである。千葉県では、人口規模の小さい、都市性の比較的弱い自治体での郊外地型の発生する傾向にある。埼玉県は何等の相関も示さない。次に検討する項目として、都市的成長性、都市的コンパクト性を示すと考えられる比率の項目である。都市的成長性として人口増加率(1980/1960)をみると、全体では相関性はないが埼玉県において多少の負

の相関を示しており、人口増加率の高い地域での郊外地型の発生の傾向を示している。すなわち、郊外地型が当該自治体の人口増加に対して直接対応しているという事を示しており、郊外地型の宅地供給と宅地需要がある程度結びつく度合いが高いといえる。都市的コンパクト性の項目としてD I D人口率、市街化区域人口率をみたが、相関関係は弱く、特徴的なことはでない。

その 2 宅地供給としての農民・土地所有者の土地運用

郊外地型土地区画整理事業ではもとの農地や林地等を宅地化した換地を受ける多くの土地権利者が農民である。ここではこれを農民・土地所有者と呼ぶことにする。この農民・土地所有者は事業後宅地供給者としての性格を有しているとみることができる。本論は事業後の農民・土地所有者の換地における土地処分・土地利用を調査し、併せて農民・土地所有者の農業経営・世帯経営状況を調査して農民・土地所有者の宅地供給(事業によって宅地化された土地が建築敷地として需要に結びつくことを宅地供給とし、以下ここで用いる宅地供給はこれを示す)の特性を明らかにし、農民・土地所有者が土地区画整理にむかう背景を検討することを目的としている。

地化を目的として企画されたものであり、郊外地型土地区画整理事業に該当する地区である。当初、組合施行で行なうことが意図されていたが組合運営の煩雑さ等にたいする危惧や農地の宅地化にたいする反対等によって組合設立が困難となり、松戸市施行で事業実施された。

1970年3月に事業認可され、1970年10月に仮換地指定が開始された。1976年には保留地処分が終わり事業がほぼ概成した。換地処分がおこなわれ事業が完了したのは1981年7月である。

施行地区面積は64.07 haである。道路・公園等の公共用地は施行前の3.4%から施行後は26.4%

1 章 二十世紀ヶ丘地区における宅地供給

1-1 二十世紀ヶ丘地区の土地区画整理事業の概要

二十世紀ヶ丘地区は松戸市の南部に位置し(図1)市街化調整区域に隣接している。二十世紀ヶ丘地区の従前の地目別土地面積をみると畑地が63%を占め、宅地は6%であった。1965年頃から隣接地で土地区画整理事業がおこなわれ、二十世紀ヶ丘地区にも市街化の影響がみられるようになり、農道を利用した宅地化によって農業とのトラブルが発生しはじめた。無秩序な市街化を防止する目的で先行的に市街地として整備することと宅

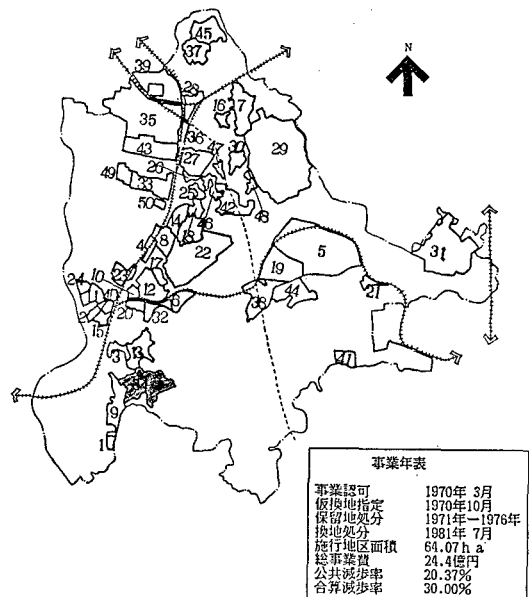


図 1 二十世紀ヶ丘地区の位置

に増加している。施行後の宅地面積は47.18ha（内、保留地面積は8.9ha）である。

人口計画は人口密度100人/haとして6,400人が想定されている。

1-2 民有換地における宅地供給

土地区画整理事業の宅地の内、保留地を除く換地を更に松戸市の所有地等の公共的所有者に換地された部分と一般の土地権利者に換地された部分に分け、後者を民有換地とした。この民有換地の土地利用を現地踏査によって把握した。土地利用区分を農用地、未利用地、駐車場・資材置場等、建築地としその利用界を調べた。土地利用を把握した時点は1976年と1985年の2時点である（図2参照）。

(1) 「市街化の速さ」と宅地供給

1985年における民有換地37.45haの土地利用は

建築地が16.95ha（45.3%）、駐車場・資材置場等が1.75ha（4.7%）となっており、そして農用地が15.06ha（40.2%）である。まだ土地利用がされていない宅地（未利用地）が3.69ha（9.8%）となっている。事業認可時点を基点とすれば事業後15年で民有換地の50%が都市的土地利用（建築地と駐車場資材置場等に利用されている土地）されたということである。総民有換地に占める建築地の比率45.3%は民有換地の市街化率を表わす。すなわち事業後15年経過して市街化が45.3%に達したのである。土地区画整理事業完了時点あるいは仮換地による使用収益開始の時点以後、相当期間経過しても市街化、すなわち整理後の宅地の建築地化が完了しないことを「おくれ」と表現し、郊外型土地区画整理事業に常に伴う現象として指摘されている⁹⁾。二十世紀ヶ丘地区における市街化の状況もこの「おくれ」を示している。

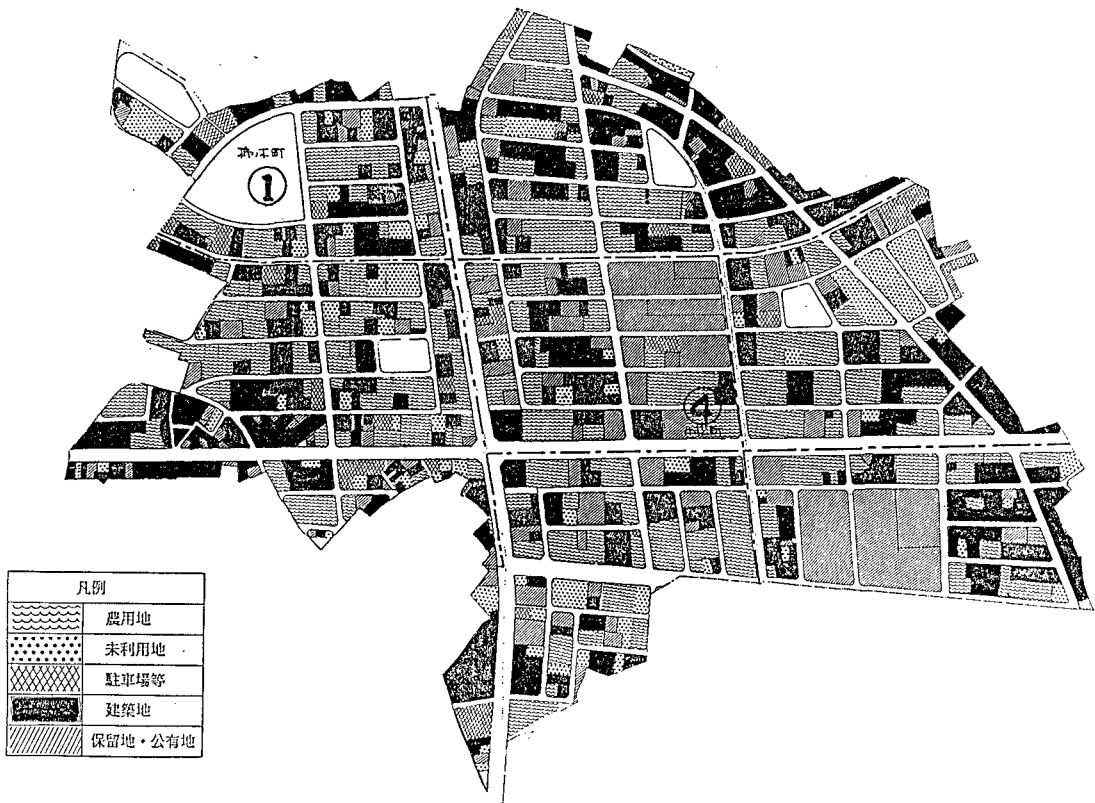


図2 土地利用現況図(1985年)

この二十世紀ヶ丘地区の市街化の達成までの速さを土地区画整理事業における一般的な市街化の速さと比較してみる。首都圏における土地区画整理事業地区 610 地区の土地利用データを基に、疑似時系列グラフが求められており(1980年3月、建設省計画局「首都圏および近畿圏における宅地需要見通しに関する実態調査」事業認可後の市街化率 $B. U. R. = 0.26075 + 0.03603(NEN-3)$ で求める)これによると事業認可後15年の市街化率は69.3%となる。これと比べると二十世紀ヶ丘地区の市街化の「おくれ」は大きい。しかしこの疑似時系列グラフの場合は保留地も含めた市街化率であり、公園、学校、グランド等も市街化に含み、1年当たりの市街化率の増分を3.603%としている。更に従前の市街化が既に進んでいる地区も含まれている(従前の市街化率を26.075%とみなしている)。したがって、二十世紀ヶ丘地区の民有換地の市街化率がこの疑似時系列グラフで求めた市街化率より低いのは当然といえよう。次に公団施行ではあるが、二十世紀ヶ丘地区と同様な郊外地型土地区画整理事業にあたる土地区画整理事業地区の民有換地の市街化モデル曲線、 $y=75/(1+e^{-0.24x+24})$ と比較してみる(首都圏内で施行された29地区の土地利用データによって求めた

ものである。各地区の従前市街化率は平均4.4%となっている、波多野他1982)。それによると民有換地の事業認可後15年の市街化率は57.6%となる。二十世紀ヶ丘地区の市街化率45.3%はこれに比べても低く、郊外地型土地区画整理事業地区にみられる「おくれ」の程度が強く表れているといえよう。この市街化の「おくれ」は宅地供給の「おくれ」でもある。

(2) 土地利用転換からみた宅地供給

事業による宅地供給量は宅地の建築地への土地利用転換量でしめされる。1985年時点の建築地面積は16.95 ha である。この内から従前の建築地分を除いたものがこの間の事業による宅地供給量になる。従前の宅地(地目)面積は3.94 ha となっており、これを従前の建築地とみなし、これから減歩されたものが事業後の従前建築地に相当する。二十世紀ヶ丘地区の平均減歩率は30.0%であり、事業後の従前建築地は3.94(1-0.3)で求められ2.76 ha になる。従って16.95 ha から2.76 ha を除いた14.19 ha が事業による宅地供給量である。

それでは、この宅地供給がどのような土地利用転換のもとにおこなわれたかを検討してみる。1976年から1985年の9年間の土地利用変化を一筆ごと

表 1 民有換地の土地利用と土地利用転換

	1976年	1985年	1976年から1985年までの土地利用変化										
	土地利用	土地利用	増減面積 増減率	土地利用転換 面積・転換率		建築地		駐車場 資材置場等		未利用地		農用地	
民有換地	37.45	37.45		12.78		8.31		1.52		0.80		2.15	
総面積	100.0	100.0		34.1	100.0	100.0	65.0	100.0	11.9	100.0	6.3	100.0	16.8
建築地	8.74	16.95	8.21	0.10						0.08		0.02	
	23.3	45.3	93.9	1.0	100.0					10.0	80.0	0.9	20.0
駐車場 資材置場等	0.89	1.75	1.36	0.16		0.13				0.03			
	1.0	4.7	348.7	41.2	100.0	1.6	81.3			3.8	18.7		
未利用地	11.08	3.69	-7.39	8.19		4.86		1.20				2.13	
	29.6	9.8	-66.7	74.0	100.0	58.5	59.3	78.9	14.7			99.1	26.0
農用地	17.24	15.06	-2.18	4.33		3.32		0.32		0.69			
	46.1	40.2	-12.6	25.1	100.0	39.9	76.7	21.1	7.4	86.2	15.9		

上段 ha 下段%

に追跡した。1976年は保留地処分が終わった時点に当たり事業がほぼ完了した時点とみなすことができ、事業完了後の宅地供給の実態を見るには適当な期間である。(表1参照)

(イ) 9年間の建築地の増加は8.21haであり、これが9年間の宅地供給量に当たる(この間に建築地から非建築地に土地利用転換したものが0.10haあり非建築地からの土地利用転換による宅地供給量は8.31haあった)。1976年の非建築地(28.71ha)から建築地への土地利用転換率は28.9%であり、1年当たりは3.2%となる。非建築地からの宅地供給は毎年0.91haづつおこなわれたことになる。

(ロ) 建築地への土地利用転換は未利用地からのものが58.5%を占め農用地からの39.9%より多い。農用地より未利用地のほうが宅地供給されやすいといえる。

(ハ) 農用地の土地利用転換は建築地に76.7%、未利用地に15.9%となっており、建築地への転換が未利用地への転換を大きく上回っている。農用地からの宅地供給が必ずしも農用地→未利用地→建築地という転換を経るとはいえないことを示している。

(ニ) 建築地への土地利用転換の一方で農用地への土地利用転換も2.15haある。農用地から他の土地利用に転換された面積は4.33haであるがその約50%に当たる面積が新たに農用地化されている。農用地に転換された土地の大部分(99.1%)が未利用地からである。

(ホ) この間の未利用地の減少が激しい。11.08haあったものが3.69haに66.7%の減少率を示し、1985年時点の未利用地の占める割合は9.8%になっている。減少した未利用地の74%が都市的土地利用に変わり26.0%が農用地になっている。

1-3 土地区画整理事業における宅地供給の限界性

土地区画整理事業によるもとの農地や林地の宅地化は一時的にもとの農業的土地利用を中断させ、大量の未利用地を生み出す。事業完了後それが時間の経過とともに農用地としてもとの土地利

用を回復する部分と建築地や駐車場・資材置場等の都市的土地利用が進む部分に分かれる。事業期間中の一時的農業的土地利用の中断や農地の宅地化はもとの農業的土地利用を止めて都市的土地利用に転換する契機となる。従って土地区画整理事業が宅地供給を一定促進するという側面を持つといえよう。

事業完了後の時間的経過にともなう未利用地の減少は宅地供給源として農用地の比重を高くし宅地供給は農民・土地所有者の土地運用に委ねられることになる。しかし、土地区画整理事業は制度的に農民・土地所有者に農業的土地利用の放棄を強制するものではなく、農用地からの宅地供給はその所有者である農民・土地所有者が農用地としての利用を止め何んらかの用途の建築地として利用するか、農用地としての利用を止め土地を手放し、その取得者によって建築地として利用されるかによって行なわれる。

郊外地型土地区画整理事業は農業的土地利用地域、即ち、未だ市街化が進行していない地区において市街地整備と宅地開発を目的として実施される。市街化の「おくれ」即ち宅地供給の「おくれ」はこの土地区画整理事業による市街地整備も宅地開発ももとの「市街化に先行した地区」の条件を大きく変えられないという結果である。

2 章 農民・土地所有者の土地運用の特徴

2-1 調査対象農民・土地所有者

二十世紀ヶ丘地区の農民・土地所有者は三つの集落に分かれており、その内の大橋地区の農民・土地所有者を対象とした。集落は事業地区の東側に隣接した位置にあり、市街化調整区域になっている。農民・土地所有者の土地所有・土地利用等の状況や土地運用意向、更に農業経営の状況について面接調査をおこなった。調査時点は1976年と1985年の二時点であり、この間の状況の変化を考察する。分析の対象とした農民・土地所有者は二時点について調査出来た31戸である。

表 2 農民・土地所有者の土地所有と農業経営

農家区分賛否	所有地		耕作農地所有面積			耕作農地率	地区内農地外所有地			地区内売却地	地区内所有面積	農業労働力	備考
	総面積		区外	区内	計		建築	未	資・駐				
A 1	85	103	80	14	94	91.3				5	14	4	
反	76	111	80	14	94	84.7		5			19	3	
A 2	85	130	70	15	95	73.1					15	3	息子農に
賛	76	130	100	15	115	88.5					15	2	
A 3	85	174	150	13	165	94.8				10	14	4	世代交代
賛	76	190	156	24	180	94.7					24	4	
A 4	85	208	100	8(8)	108	51.9	7				15	3	
賛	76	208	120	12(8)	132	63.5	3				15	4	
A 5	85	95	85	3	88	92.6				6弟に	3	3	世代交代借入農地20有り
賛	76	101	85	9	94	93.1					9	3	
A 6	85	204	60	53	113	55.4	15			3弟に	3	3	
反	76	206	61	66	127	61.7	2	3			71	3	
A 7	85	166	125	31	156	94.0					31	4	世代交代
反	76	171	130	29	159	93.0					31	4	
A 8	85	98	30	38	68	69.4	17	5			60	4	世代交代
反	76	98	30	46	76	77.6	9	5			60	4	
A 9	85	247	120	23	143	57.9	9				32	4	
反	76	247	150	23	173	70.0	9				32	4	
A10	85	135	111	18	129	95.6				4	18	3	世代交代
反	76	148	120	22	142	95.9					22	3	
A11	85	473	110	129	239	50.5	15	7			151	5	三世代
賛	76	473	90	128	218	46.1	2	21			151	5	
A12	85	51	30	14	44	86.3				5	14	4	借入農地20有り
反	76	56	30	0	30	53.6		19			19	3	
A13	85	140	108	15(10)	123	87.9	6				21	3	世代交代
賛	76	140	105	15(10)	120	85.7	6				21	3	
A14	85	521	478	13	481	92.3	3			14	16	2	造園業
賛	76	568	215	10	225	39.6	3	17		3	30	2	
B 1	85	226	140	0	140	61.9			3		7	3	世代交代
賛	76	242	130	7	137	56.6		3			10	4	
B 2	85	342	100	49	149	43.6	28				77	2	世代交代水田85
反	76	257	100	49	149	58.0	17	11			77	4	買
B 3	85	163	100	32	132	81.0	8	13		4	53	2	世代交代
不	76	167	100	49	149	89.2	3	5		7	57	4	
B 4	85	115	90	0	90	78.3	25				25	2	世代交代
賛	76	115	90	0	90	78.3	25				25	2	
B 5	85	151	90	14	104	68.9	9				23	3	息子妻農借入農地15
賛	76	151	90	18	108	71.5	5				23	3	
B 6	85	97	70	18	88	90.7	9			3	27	2	世代交代
賛	76	100	70	13	83	83.0	9	8			30	3	
B 7	85	117	90	17	107	91.5					17	2	
反	76	120	80	17	97	80.8					17	2	
B 8	85	288	185	15	200	69.4					15	2	
賛	76	288	180	0	180	62.5		15			15	2	
B 9	85	117	70	19	89	76.1			3		22	2	
賛	76	123	70	22	92	74.8				6	22	2	
C 1	85	124	28(28)	3(3)			18				21	1	自家用
賛	76	124	28	0			8	13			21	1	ゴルフ場経営
C 2	85	35	5	0			2		5	3弟に	7	1妻	商売
賛	76	37	20	0				10			10		
C 3	85	69	0	0							0		会社員
賛	76	69	0	0						5弟に	0		

農家区分	賛否	所有地		耕作農地所有面積			耕作農地率	地区内農地外所有地			地区内所有面積	地区内農業労働力	備考	
		総面積	区外	区内	計	建築		未	資・駐	売却地				
C4	賛	85	152	9	1(1)	9	55.6				1	1	息子公務員	
		76	162	90	0	90								1
C5	賛	85	44	0	2	2	52.3	24	8		26	26	息子公務員	
		76	44	13	10	23								1
C6	反	85	310	10	59(5)	69				114	17	190	妻	会社員
		76	310	10	99	109								
C7	不	85	32	0	11(7)	11		11	11		5	22	妻	会社員
		76	37	0	16	16								
C8	不	85	15	0	2	2	52.4	8	5		11	10	自家用	息子会社員
		76	21	0	11	11								

31戸を農業経営の状況から次の三つに区分し(所謂農家分類とは異なる)、各々の土地所有・土地利用の状況等を表(表2)に示した。

農家区分

- A…二世世代専門的農家 世帯主が農業に専従し、且つ、親子二世代を含む二人以上の専従労働力を持つ農家。貸家・アパート等による収入を得ている農家も含む。
- B…専門的農家 世帯主が農業に専従し、且つ、二人以上の専従労働力を持つ農家。貸家・アパート等による収入を得ている農家も含む。
- C…脱農農家 世帯主が転業した農家、又は事実上農業を止めている農家。自家用程度の耕作をおこなっている場合もこれに含める。

注) ・面積の単位はアール(a)
 ・農地面積の()内の数値は家庭菜園等の貸農地を示す
 ・売却地の1976年の数値は1976年までに売却されたものを示す
 ・賛否は土地区画整理事業の計画時での意向を表わす

2-2 農業経営の状況

調査の対象とした31戸の農民・土地所有者を1985年時点の農業経営の状況から先の農家区分の従って分類すると、二世世代専門的農家に該当する農民・土地所有者は14戸(内造園業1を含む)、その他の専門的農家に該当するものが9戸となっている。また、脱農農家に該当する農民・土地所

有者は8戸である。造園業も農業的土地利用者に該当するものとして扱った。

この31戸の1976年時点の農業経営の状況と比べてみると、1976年時点の専門的農家から二世世代専門的農家へ変った農民・土地所有者が2戸あり、逆に二世世代専門的農家から専門的農家へ変ったのが2戸となっている。二世世代専門的農家・専門的農家から脱農農家へ変化した農民・土地所有者も、その逆もみられなかった。

① 二世世代専門的農家と専門的農家の間に農業規模の点でおおきな違いはない

(イ) 農家区分別平均像

- ・二世世代専門的農家の平均像：総土地所有面積は平均171.1aで、その内耕作農地は120.4a(借入農地を含めると123.5aとなる)となっており、総所有地面積に占める耕作農地率は70.4%になる。また、農業に専従する労働力は平均3.6人となっている。

最も小規模な農家は借入農地も含めて64aの農地を耕作している、また、最も大規模な農家は473aの土地を所有し耕作農地239aを持ち、三世代が農業に従事している農家である。

- ・専門的農家の平均像：総土地所有面積は平均179.6aとなっており、その内の耕作農地は122.1a(借入農地を含めた場合123.8a)、耕作農地率は68.0%となる。農業専従労働力の平均は2.1人である。

(ロ) 農業規模の点からみると、二世世代専門的農家と専門的農家との間にはそれ程の差はな

い。このことから、二十世紀ヶ丘地区の多くの農民・土地所有者は露地野菜を中心とした都市農業として相当な農業基盤を持っているといえよう。

② 脱農農家はもともと農業基盤の小さい層が多い。

(イ) 脱農農家、8戸の総土地所有面積の平均は97.6aとなり、専門的農家層（専門的農家層という場合は二世代表業農家と専門的農家の両方をふくめている）に比べてその規模は小さい。8戸の内、所有面積100a以上の3戸を除く5戸の平均は39aにすぎない。

(ロ) 脱農農家層の1976年からの変化をみると、世帯主が自家用程度にしる耕作を行っていた、3戸がいずれもほとんど耕作を止めており、C6を除いては事実上耕作はやっていない。

(ハ) もともと農業をやっていた世帯主が高齢で後継者も農業外の職業についており、農業を続ける意欲をなくしたケース（4戸）と事業を契機に世帯主が転業したケース（4戸）に分れる。C6は後者の典型ケースである。C6は地区内に農地を大規模に所有していたが、丁度事業当時に相続が発生したこと、事業の造成工事にともなる耕作の中断期間中に他の職業についたこと等がきっかけとなって、今では妻がもとの農地の一部を耕作している。

③ 農家区分によって事業計画に対する意向に違いがみられる。

(イ) 事業計画に対する賛否の意向を農家区分別にみると、二世代表業農家は計画当時事業に反対の態度を取っていたものと、賛成の態度を取っていたものとが半々となっている。また、専門的農家は反対が2、賛成が6、どちらでもない・態度不明が1となっている。一方、脱農農家は反対1、賛成5、どちらでもない・態度不明2となっている。

(ロ) 専門的農家層の反対者(9)と賛成者(13)の土地の地区内所有地の比率(1976年時点の各々の総所有地面積に対する地区内所有地面積

の比率の平均)をみると、反対者は約27パーセント、賛成者は約14パーセントとなっており、地区内所有地の比率が高い層に反対が多いことを示している。これは土地区画整理事業の減歩等による農業経営への影響の心配が地区内所有地の比率が高い層に大きいことを示している。ちなみに、脱農農家の反対者はC6であり、地区内所有地の比率は69.4%を示し、農業経営の面から土地区画整理事業の影響を最も受けたケースである。

2-3 農民・土地所有者の土地利用転換からみた宅地供給

(1) 専門的農家層の農民・土地所有者の宅地供給の特徴

専門的農家層23戸の1976年から1985年までの9年間の土地利用転換を表3に示した。

(イ) 1976年時点の所有換地の総面積は795aであった。この内所有権移転により土地処分された面積は61a、7.8%に当たる。また、建築地以外の宅地から建築地に利用転換された面積は60aとなっており、土地処分面積61aと合せると121aになる。これが9年間の宅地供給量に当たる。9年間の宅地供給率は17.1%であり、これを1年当たり直すと1.9%となり、先に述べた二十世紀ヶ丘地区全体の年3.2%の宅地供給率に比べて低い。

(ロ) 土地処分・土地利用転換された宅地は未利用地からのものより農用地からの方が多く、未利用地からの土地利用転換による宅地供給が多いという地区全体の傾向と異なっている。しかし農用地の土地処分・土地利用転換率そのものは地区全体の場合より小さい。

(ハ) 9年間の未利用地の土地処分・土地利用転換率は高く、1976年時点の114aの内89.5%が土地処分・土地利用転換され、未利用地は1985年の総面積の3.5%に減少している。未利用地の土地利用転換先は農用地になったものが76.7%を占めている。

(ニ) 土地区画整理事業による農地の宅地化によってもとの農業的土地利用が中断され、未利

表 3 農民・土地所有者の土地処分と土地利用

	1976年 土地利用	1985年 土地利用	1976年から1985年までの土地利用変化										
			土地処分 処分率	土地利用転換 面積・転換率	建築地		駐車場 資材置場等		未利用地	農用地			
所有換地	795	734	61	148	60		6		14	68			
総面積	100.0	100.0	7.8	18.6	100.0	100.0	40.5	100.0	4.1	100.0	9.5	100.0	45.9
建築地	93	151		2								2	
	11.7	20.6		2.2	100.0							2.9	100
駐車場 資材置場等		6											
		0.8											
未利用地	114	26	16	86	17		3			66			
	14.3	3.5	14.0	75.4	100.0	28.3	19.8	50.0	3.5		97.1	76.7	
農用地	588	551	45	60	43		3		14				
	74.0	75.1	7.7	10.2	100.0	71.7	71.7	50.0	5.0	100.0	23.3		

上段 a 下段%

用地化され、事業完了後それが時間の経過とともに農用地としての土地利用を回復するという傾向を先に指摘したが、専門的農家層に属する農民・土地所有者の土地利用転換はこの傾向を一層強く示している。専門的農家層に属する農民・土地所有者の宅地供給は何んらかの理由によって農用地としての利用を止めるという行為が介在しなければ実現しない、従って宅地供給され難いといえよう。

(2) 脱農農家の農民・土地所有者の宅地供給の特徴

脱農農家8戸のうち他の脱農農家に比べて地区内の土地所有が極めて大きいC6を除いた、脱農農家(7戸)の傾向をみた。

(i) 1976年時点に所有する総換地面積は106aで農用地37a(34.9%)未利用地37a(34.9%)建築地32a(30.2%)であった。これから1985年までに土地処分された面積は19a、建築地に土地利用転換された面積は31aとなっており、合計50aが土地処分・土地利用転換され、宅地供給された。宅地供給率に直すと47.2%になり、年5.7%の宅地供給率をしめし、専門的農家層の農民・土地所有者の宅

地供給率を大きく上回る。

- (ii) 未利用地の土地利用転換率は100%を示し、農用地の土地利用転換率も70.2%と高い。地区内所有地の大きいC6は地区内所有地190aの内その60%に当たる面積を未利用地として所有しこれらの傾向と異とにしている。
- (iii) 1986年の農用地は19a、駐車場・資材置場等5aとなっており、今後、土地処分・土地利用転換によって宅地供給される土地面積は1976年時点から比べて大幅に減少しており、宅地供給源としての脱農農家の農民・土地所有者の所有地は相対的に比重が低くなる。

2-4 建築地の利用内容と土地処分の動機

(表4参照)

- (i) 建築地の利用内容からみた土地運用の特徴
31戸の農民・土地所有者が建築地として利用している地区内の土地面積は二世帯専門的農家が72a、専門的農家が79a、脱農農家が63aとなっている(1985年時点)。
- (ii) 自宅や子供・兄弟等の親族の住宅地として利用されている面積が44.3%を占め非営利的利用が貸家・アパート等の営利的利用に匹敵

している。

- (甲) 専門的農家層では営利的利用が64.9%となっており(23戸中9戸が貸家・アパート等の営利的利用をおこなっている)、脱農農家層では逆に非営利的利用が66.7%となっている。脱農農家層では相対的に所有する土地面積が小さく、居住条件整備を優先させている様子がみられる。専門的農家層は農業外収入

表 4 農民・土地所有者の建築地利用・土地処分と意向

	二世 代 専門的農家	専門的農家	脱農農家
建築地利用内容	72 a	79 a	63 a
イ 自宅	8	17	31
ロ 子供兄弟住宅	17	11	11
ハ 貸家アパート	32	51	21
ニ 貸店舗他	15		
土地処分の動機	47 a (11)	14 a (13)	19 a (34)
イ 自宅新改築金	5	3 (7)	(25)
ロ 相続税資金	10	3 (7)	(25)
ハ 兄弟等に譲渡	9 (4)	4	3 (5)
ニ 生計資金他	23 (7)		5 (4)
家作経営の意向	14戸	9戸	7(1)戸
イ 拡大・意向有	4	2	1
ロ 意向無	8	7	5
ハ 不明	2		
土地経営の打診	14戸	9戸	7(1)戸
イ 有	10	4	3
ロ 無	4	5	3
対応の意志			
イ 無	7	4	1
ロ 条件による	3		2
土地売却の意向	14戸	9戸	7(1)戸
イ 手放したくない	10	7	5
ロ 徐々に手放す	3	1	1
ハ 積極的に活用			
ニ その他	1	1	1
区画整理の評価	14	9	8
イ 良かった	8	4	5
ロ 良くなかった	4	1	1
ハ どちらがもない	2	4	2
ニ その他			

注) 土地売却の()内数字は1976年以前

によって安定兼業条件を整備するため地区内の土地を営利的利用しているといえよう。

- (イ) 今後の営利的利用の可能性についてその意向をみる。貸家・アパート等の家作経営の意向について脱農農家層は現状を反映し経営意向をしめしたのは1戸であった。また、専門的農家層においても23戸中6戸が意向を示しているにすぎない。しかし、農民・土地所有者に対してファミリーレストラン等の土地経営や土地売却の働きかけがみられる。特に脱農農家層に比べて所有面積の大きい専門的農家層に多い。これに対しても対応の意向を示していない。

(2) 土地処分の動機からみた土地運用の特徴

1976年から1985年の9年間に農民・土地所有者が土地売却等の土地所有権の移転をとまなう土地処分した面積は80 aとなっている。その農家区分別内訳は二世代専門的農家が47 a、専門的農家14 a、脱農農家19 aである。

- (イ) 土地処分の動機を大きく三つに分けると自宅の新築や改築の資金を得るための売却、相続税のための資金作りや兄弟等への譲渡などの世帯内の土地権利の調整、貸家・アパート等の建築資金や転業資金等の生活維持のための資金作りに分けられる。80 aをこの三つに区分すると各々同じぐらいの比率を示している。脱農農家層においては自宅新・改築資金のための処分の比率が比較的高い。脱農農家層の建築地利用の特徴として居住条件整備を優先しているという先の指摘と符合している。
- (ロ) 土地売却の意向については各農家層とも消極的な意向を示している。転業あるいは家作経営等のための土地売却意向も示されていない。

2-5 農民・土地所有者の土地運用を規定するもの

① 農業経営状況と土地運用

土地区画整理事業にともなう減歩は農地面積の減少をもたらし、また宅地への造成工事はもとの農地の形質を変えたり耕作の一時中断をもたらし

たりして農業に対して影響を与える。この影響は土地区画整理事業地内の農地への農業経営の依存の程度によって異なる。即ち、所有農地に占める事業地区内農地の割合が大きい程影響も大きい。事業地区内農地への依存度の大きい農民・土地所有者に事業計画に対して反対の意向が多くなる。事業地区内農地への依存度の大きい農民・土地所有者が事業後も農業経営を継続する場合は事業によって宅地化されたもとの農地は依然として農業経営上重要な位置を占める。また一方、事業地区内農地への依存度の大きい農民・土地所有者にとっては事業の影響が大きいことから事業を契機として農業を止めたり、大幅に縮小したりする場合も生ずる。もともと農業基盤の小さい農民・土地所有者の場合は事業を契機に脱農化したり、積極的に転業するケースがみられる。

農民・土地所有者の土地運用はその農業経営の状況によって土地区画整理事業の影響が異なり、事業後の土地運用を規定する。

② 生計維持と土地運用

土地区画整理事業の宅地は農用地として利用することも可能であるが、他の農地と異なり「何時でも必要な時には宅地として利用が出来、何時でも必要な時に宅地として売却出来る土地」という意味を持っている。この様な土地を確保することは農民・土地所有者にとって生計を維持するために都合の良いことである。農民・土地所有者自ら何んらかの目的で宅地を建築地として利用するか、何んらかの理由によって土地処分するかして宅地を土地運用している(31戸中宅地を全く土地運用していないのはわずか2戸にすぎない)。ちなみに専門的農家層の内、事業計画に対して反対の意向を持っていた8戸の事業に対する事業後の評価では、依然として「良くなかった」としているもの4戸、逆に「良かった」と評価を変えているものが3戸となっている。この評価を変えた理由は「何時でも必要な時には宅地として利用が出来、何時でも必要な時に宅地として売却出来る土地」を持ったということに他ならない。

即ち、農民・土地所有者は安定的な生計維持のために土地区画整理事業の宅地を慎重に運用して

おり、宅地供給という内容の土地運用とは性質を異にしているといえよう。

③ 宅地の位置等と土地運用

農民・土地所有者がどの宅地を農用地として利用するか、建築地として利用するか、売却するか、は宅地の位置や表土の状態によって選択される。造成工事によって破石等が混在して農地として表土が荒らされた宅地の農用地としての利用は困難となり、また周辺が建築地化されている宅地の農用地としての利用も困難となる。農用地としての利用が困難な宅地が建築地や売却地として選択されることになる。

むすび

なぜ宅地供給が土地区画整理事業を通して行なわれるのか、その特徴は何かを検討した。その結果を簡単にまとめておくこととする。

その1では、郊外地型土地区画整理事業を抽出した。郊外地型土地区画整理事業を定義すれば、「施行者の区分に係わらず、農地を含む未市街化地域において、先行的な市街地の基盤整備と宅地開発を目的として実施される土地区画整理事業」とでもいえよう。そして、この郊外地型土地区画整理事業における市街地基盤整備と宅地開発との二面性の表われ方の強弱に地域性が見られること。即ち、この二面性から土地区画整理事業の動機づけをみると、埼玉県では市街地基盤整備が、千葉県・神奈川県では宅地開発の側面が強く表われている傾向がみられた。

その2においては、農民・土地所有者の土地利用・土地運用の行動様式が明らかにした。その行動様式からみた農民・土地所有者の土地区画整理事業を通しての宅地供給の特徴は次のように指摘される。農民・土地所有者の土地利用・土地運用による宅地供給は換地処分を受けた自分の画地を対象とした行為であり、事業の持つ市街地基盤の整備や宅地開発という街区、地区レベルの計画的宅地供給の意図から自由な性格を持っている。即ち、土地区画整理事業によって宅地化された土地であっても、その土地の土地利用・土地運用にあたって農民・土地所有者は土地区画整理事業から

直接的に拘束されないものであり、そのことが農民・土地所有者からみて土地区画整理事業のメリットとして映るのである。

尚、宅地供給を論ずるに当たって基本的な視角である地価形成の問題の検討が欠落しており、今後の課題として残されている。土地区画整理事業は開発利益（地価の上昇）によって成り立っているとされている。事業による地価形成と宅地供給価格との関係、保留地処分価格の周辺地価形成への影響、宅地としての地価と農地としての生産性との関係等解明しなければならない課題が多い。

又、本論の執筆はその1を糸長が、その2を波多野が分担した。なお、本論は国民生活センターのもとで行なった共同研究「宅地供給と住環境に関する研究」の成果を基にしており、共同研究のメンバーは筆者等の他、鈴木浩（小山高専）内田勝一（早稲田大学）野村徹也（市町村企画情報研究所）小柳昭（国民生活センター）である。本論作成に当たり資料提供に快く応じて頂けたことに感謝する次第である。

注

- 1) 建築基準法の定める建築物の敷地に関する要件は法19条の「敷地の衛生及び安全」に関するものと法43条の「敷地等と道路との関係」の二項がある。19条は敷地の地盤の改良や雨水、汚水の処理のための施設の設置等の措置を講ずることを定めており、43条は建築物の敷地は原則として道路に2メートル以上接しなければならないと定めている。土地区画整理事業による宅地化はこれらの要件を満たす。
- 2) 新市街地において造成された総宅地量の推移をみると1972年の14,500haをピークに年々減少しており、1972年を100とすると1980年は56.6と約半減している。この中において、土地区画整理事業による宅地造成は毎年ほぼ3,500haとコンスタントにおこなわれており、総宅地量に占める割合は1972年の

22.1%が1980年には42.7%になっている。

- 3) 「おくれ」とは区画整理事業完了時点又は仮換地による使用収益開始の時点以後、相当期間経過しても市街化即ち整理後の宅地の建築地化が完了しないことを指す（石田他、1982）。
- 4) 「ずれ」は区画整理事業計画が想定した市街化の態様と市街化の実態とのかい離を指す（石田他、1982）。
- 5) 施行者別土地区画整理事業は、個人・共同施行、組合施行、公共団体施行、行政庁施行、住宅・都市整備公団施行、地域振興整備公団施行、地方住宅供給公社施行とがある。いずれもほとんどの場合都市計画事業として都市計画決定をともなって実施される。
- 6) 郊外地土地区画整理類型化の試みは参考文献（郊外地土地区画整理研究会、1982）によっておこなわれている、事業実施時期とその地区の市街化熟度との関係から類型化している。市街化熟度をD・I・Dとの位置的關係と施行前の市街化率を指標としている。D・I・D縁辺部から外側に位置すること、従前宅地率が20%以下であることをもって、郊外地土地区画整理としている。
- 7) 仮宅地供給量は施行面積×（1－従後の公共用地率）として算定した。

文 献 一 覧

石田頼房・波多野憲男

1982 「郊外地土地区画整理事業における「おくれ」及び「ずれ」について」日本建築学会論文報告集第311号

郊外地土地区画整理研究会

1982 「郊外地土地区画整理の手法的改善に関する基礎的研究」新住宅普及会住宅建築研究所報
波多野憲男・竹内陸男・阿部重憲

1982 「住宅公団土地区画整理事業地区内のビルトマップに関する調査」日本建築学会大会学術講演梗概集（東北）

波多野憲男

1983 「郊外地土地区画整理における土地利用転換過程に関する研究」日本建築学会論文報告集第323号

Key Words (キーワード)

Type of land readjustment in urban fringe area (郊外地型土地区画整理事業), **Implementation by association** (組合施行), **Implementation by public authority** (公共団体施行), **Rresidential unit development** (宅地開発), **Infrastructure development** (市街地整備), **Unit supply** (宅地供給), **Site utility ratio before the project** (従前宅地率), **Alteration of lot share and land condition** (区画形質の変更), **after the project** (施行後), **Replot** (換地), **Farm lot** (農用地), **Building lot** (建築地), **Rended lot for various purposes** (貸付地), **Unused lot** (未利用地)