

# 飛び施行による土地区画整理事業に関する研究

213-016 岩出 甚大

## 1. 研究の概要

### 1.1 研究の背景と目的

土地区画整理事業は、我が国の市街地整備を代表する手法として、戦前、戦後を通じ、多くの地域で活用されている。同事業は道路、公園、河川等の公共施設と宅地の一体的整備により、新たな土地利用に対応し、かつ都市空間を形成する事業である。

一般的にひとつの地区からなり、その地区内で換地計画が行われ、宅地の整序とともに道路や公園が整備される。これに対して大阪府松原市天美東地区では、複数の地区を一体的に整備し、その地区間飛び換地をする事業が行われた。この結果、それまで停滞していた事業が地区外の土地を利用することで円滑に進められた。このような手法が用いられた事例は我が国でも数少ないが存在し、「飛び施行」と呼ばれている。

このような複数の地区間で飛び換地をする飛び施行の事例を個別に紹介した文献対象あるが、全国の事例を対象として、その特徴を示した研究は見られない。

本研究は、事業経緯や目的、換地設計方式等の視点から飛び施行の実態を明らかにし、各事例を比較検討することでその特徴を見出し、土地区画整理事業の汎用性の高めることの一助にすることを目的とする。

### 1.2 研究の方法

文献等から飛び施行を活用した事例を抽出し、事例の

施行者（市区町村、組合等）にヒアリングまたはメールでのアンケート調査を行った。文献調査では得られない土地評価方法や換地設計方式を主に調査を行った。経緯や目的、換地設計方式等の項目ごとに比較・分析し、飛び施行の実態を明らかにする。研究の流れを図1に示す。

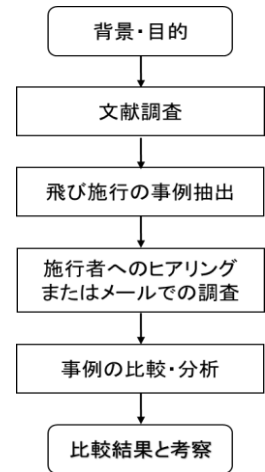


図1 研究フロー

表1 研究対象地区

	所在地	地区名	回答
1	東京都 台東区	根岸三丁目地区	
2	群馬県 高崎市	南部第一地区	
3	神奈川県 秦野市	渋沢駅周辺地区（中央工区）	●
4	神奈川県 秦野市	平沢地区	●
5	長野県 佐久市	近津地区	●
6	大阪府 茨木市	上穂積西地区	●
7	大阪府 松原市	天美東地区	●
8	兵庫県 神戸市	北神戸第二・第三地区	●
9	兵庫県 神戸市	新長田駅北地区	●
10	熊本県 熊本市	植木中央地区	●

表2 比較一覧表

地区名	施行者	施行面積	当時の土地状況	経緯・目的	目的の分類	土地評価差	土地評価方法	換地設計方式	減歩率	地区計画	
渋沢駅周辺地区 (中央工区)	秦野市	9.88ha	2地区	駅北側の市街地 (減価補償地区)	駅前広場の設置 農地の活用	用地確保	大きい	路線価式	比例評価式	12.24%	なし
				農地							
平沢地区	組合	7.1ha	2地区	農地 住工混在	住工混在の解消 用途地域の不適格	混在解消	大きい (約2倍差)	路線価式	比例評価式	15.24%	なし
近津地区	佐久市	5.5ha	2地区	宅地と農地 平地林	都市計画道路の整備 土地の有効活用	土地活用	なし	路線価式	比例評価式	22.00%	一部 (1地区)
上穂積西地区	組合	2.36ha	3地区	農地 農地 公園の計画地 (個人所有地)	土地所有者の残留意思 宅地開発の流れ	土地活用	なし	路線価式	比例評価式	25.77%	なし
天美東地区	組合	99.9ha	5地区	農地 農地 宅地と農地 池(市所有) 農地	農家の後継者不足 農地の土地活用 商業施設用地の確保	土地活用	なし	路線価式	比例評価式	31.46%	全域
北神戸第二・第三地区	都市再生機構	277.1ha	2地区	農地や山林 農地や山林	一体的土地利用の促進 宅地不足を緩和	土地活用	なし	路線価式	比例評価式	47.00%	全域
新長田駅北地区	神戸市	59.6ha	2地区	JR工場跡地 密集市街地 住工混在	震災の復興 住工混在の解消 密集市街地	混在解消 用地確保	大きい	路線価式	地積式	9.00%	一部 (4地区)
植木中央地区	熊本市	17.5ha	2地区	市役所跡地 密集市街地	密集市街地 交通網の整備不足	用地確保	大きい	路線価式	比例評価式	13.00%	なし

## 2. 研究対象地区

表1の飛び施行を活用した10地区の施行者に対してヒアリングまたはメールでの調査をし、そのうち回答のあった8地区を研究対象地区とする。

## 3. 調査の概要

研究対象地区の8地区の入手できる資料だけでは不明な点が多く、詳細な事業内容を把握することができないため、施行者にヒアリングまたはメールで照会した。質問項目として、「事業の経緯と目的」、「複数地区の当時の土地状況」、「土地評価差の有無」、「土地評価方法」、「換地設計方式」といった内容の調査を行った。これらの質問項目について地区ごとに比較・分析を行った。

## 4. 比較・分析結果

経緯と目的からは3つのパターンに分類できる。密集市街地の解消や道路や公園等の公共施設の用地確保を目的とした「用地確保型」、住工商混在の解消を目的とした「混在解消型」、未利用地や遊休農地の土地活用を目的とした「土地活用型」に分類できる。

「土地活用型」は一般的な区画整理と同じような減歩率となっているが、「用地確保型」、「混在解消型」は約半分の減歩率となっていることがわかる。また、ほとんどの地区は当初、飛び施行を検討していない。事業をすすめるにあたって、公共用地の確保の困難、建物移転の困難などの問題の解決策として飛び施行を活用していた。

### 4.2 土地状況と土地評価

飛び地と元の施行地区が、市街地と工場跡地、市街地と農地といった土地状況が異なる地区では、土地評価差が大きくなっており、農地と農地といった土地条件が同等の地区では土地評価差が小さくなっていることがわかった。これは土地状況や地区の位置や距離が土地評価差に影響していることがわかる。

また、経緯と目的での比較で分類した「土地活用型」は土地評価差が特になく一致しており、「用地確保型」、「混在解消型」は土地評価差が大きい地区となっている。

### 4.3 土地評価方法と換地設計方式

土地評価方法は、8地区すべて路線価式土地評価方法を用いている。また、換地設計方式は、新長田駅北駅を除く7地区が一般的な比例評価式換地設計方式を用いているが、新長田駅北地区は地積式換地設計方式を用いている。地積式は減歩率を一律に設定し、土地評価を考慮せず、従前従後の接道条件や間口から減歩率を加減し、換地面積を当て込んでいく方式である。新長田駅北地区は他の地区と比べ、減歩率は低い値となっている。

地積式を用いている新長田駅北地区は、戦後の区画整理により、すでに減歩が行われており、その結果、狭小宅地が多く存在していた。そのため区内での用地買収が難しくなり、震災復興での対応を必要であった。そこ

で、飛び施行を活用することで用地を確保し、地積式を採用することで、減歩率を低く抑えた。

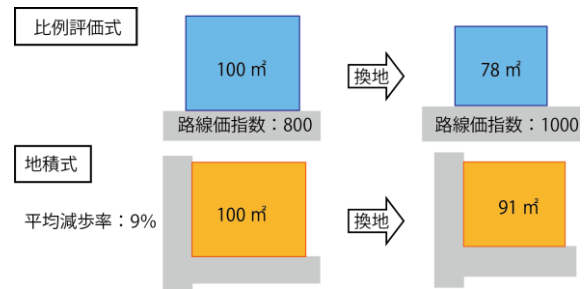


図2 比例評価式と地積式

## 4.4 地区計画

松原市天美東地区では地区計画内での飛び換地を前提条件として飛び施行を活用した経緯がある。

地区計画は、全域が2地区、一部分が2地区あり、残りは定められていない。地区計画が定められている地区は当時の土地状況が農地や低未利用地になっており、新たに市街地を形成する地区に地区計画が定められているように考えられる。

## 5. まとめ

本研究で以下の特徴と汎用性を高める要因が挙げられる。

- 1) 飛び地との土地評価差が大きければ、または、農地や工場跡地などの未利用地を利用した飛び施行は施行地区全体の減歩率が低くなる。
- 2) 一般的な比例評価式を用いるが、状況により地積式を用いることもできる。
- 3) 未利用地等を活用することで、有効的な土地活用が図れ、事業を促進することができるが、周辺に未利用地等の確保が重要となる。
- 4) その状況にあった換地設計方式をとり、検討することで汎用性を高める。

また、施行者へのヒアリングまたはメールでの照会で以下の知見が得られた。

- 1) 申し出換地により飛び地へ換地する地権者を募る必要があり、申し出がなければ、事業が困難となる。
- 2) 単独での施行では遊休地が少ない場合、建付け地の買収を余儀なくされることから困難が予想されたが、飛び地の活用により先行買収の円滑化が図られる。

## 6. 今後のあり方

一体的なまちづくりをすすめるために、それぞれの土地利用を個別で考えるのではなく、地区計画等で一体的な整備をする必要があるのではないだろうか。

### 参考文献

- 1) (財)区画整理促進機構：『小規模区画整理のすすめ』，学芸出版社，2004，p. 63-66
- 2) 公益社団法人街づくり区画整理協会：『機関誌 月刊「区画整理」』，2001-2015
- 3) 建設省都市局区画整理監修、区画整理研究会：『新世代区画整理への展開』，大成出版社，1993

【謝辞】本研究を進めるにあたり、多くの関係者の方々にご協力いただきました。ここに感謝の意を表し、厚く御礼申し上げます。

(岡山研究室)