

研究代表者	所属・職名 行政政策学類 准教授 氏 名 今 西 一 男
研究課題	都市縮減社会における土地区画整理事業と住民の「住まい方」に関する基礎的研究
成果の概要	<p>現代社会は人口減少や経済規模縮小に象徴される、縮み型の社会として説明される。こうした社会経済状況は、成長を前提として組み立てられてきたフレームを揺るがし、その実現に向けて実施されてきた都市計画のあり方に転換を促している。特にその実現手段としてごく基本的に用いられてきた開発利益還元型の市街地開発事業、とりわけ土地区画整理事業（以下「区画整理」）の事業計画構成においても大きな変更が迫られている。</p> <p>そこで、本研究はこの「都市縮減社会」における区画整理を、その事業後のユーザー＝住まい手となる住民意向に沿って実現するための、事業計画構成の転換に関する提案をまとめるための基礎的研究として実施した。本研究の前提として、2010年6月～2011年10月まで住総研研究助成により「都市縮減社会における土地区画整理事業と住居系市街地の整備に関する研究」を実施してきた。同研究では1968年都市計画法以降の区画整理による住居系市街地整備の動向把握、全国238自治体から有効回答を得た調査票調査の結果に基づき、区画整理が都市圏による規則的な特徴がなく行われてきたこと（すなわち、「すべき」ではなく「できる」ところでの事業であったこと）、自治体はなお区画整理の必要性を認めているが宅地需要の低下や財源の不足を理由に今後の実施見とおしを持っておらず、実施する際にも市街地の現状を維持する整備方針であることを明らかにした。</p> <p>しかし、これらの施行者の視点から見た都市縮減社会における区画整理のあり方に対し、住民からの評価、並びにその活用可能性の検討を行うことが課題となっていた。そこで本研究はこれまで市街地の整備手法と見られてきた区画整理を、「住まい方」の実現手法として捉え直し、都市縮減社会に相応しい事業計画構成を導く基礎的研究として実施した。</p> <p>まず、本研究では西山卯三らの先行研究を吟味し、重層的な人間関係や生活空間の構成のなかで営まれる生活の仕方を指して「住まい方」と定義した。その背景には階層的な居住要求と無関係ではない、生活空間に「型」化された住生活の様式があることも提起した。</p> <p>この「住まい方」の視座に即して区画整理による住居系市街地の整備について検討するため、本研究では特に100㎡未満の宅地によって構成される、いわゆるミニ開発地域の居住環境改善を目的とした事業を事例とした。なぜなら、建て替え困難な状況にあるミニ開発地域での区画整理は土地条件を向上する事業であるのか評価を得やすく、低廉な価額での不動産の購入を選択した特徴的な階層を介して実態の評価が得られるからである。また、ミニ開発地域の整備は都市計画「負の遺産」とも言われており、都市縮減社会という本研究の課題設定にも合致するものと考えた。</p> <p>具体的な事例の抽出にあたっては、区画整理を実施する開発ポテンシャルがなおあると考えられる首都圏30km圏よりミニ開発地域での施行実績が多い江戸川区を選定し、なかでもその初期の事業となる西瑞江駅付近地区（東京都施行）を選定した。同地区には1982年1月の事業計画決定当時678人の権利者がいたが、特にミニ開発による40㎡といった小規模宅地所有者が多かった。ここに都営新宿線瑞江駅が開業することになり、周辺市街地の整備による土地利用の増進が企図されるところとなった。そして、この事業では宅地の規模を保全することを主な目的とした住民運動が行われた結果、小規模宅地については無償での土地の提供（減歩）をなし、または緩和する措置が採られた。</p> <p>その結果、権利者の住宅としての土地利用は維持されたが、(1)土地区画整理法第89条にいう「照応の原則」に基づく換地により相隣関係は維持されたように見えるが、(2)小規模宅地を短辺30～70m・長辺120～200mという区画整理の街区設計標準に当てはめると規則的な配置が困難となり相隣関係に混乱が生じ、(3)さらにその街区を満たすための大規模宅地</p>

成果の概要	<p>に土地利用の増進を実現しようとするマンション等の建設が進むことから居住環境が破壊される、という結論を示すに至った。また、このことを補足するため標準的な街区を抽出して3名の権利者への聞き取り調査を実施したところ、(4)住民運動当時の人間関係がありながら住宅の建築にあたっては階数を抑制する協議が十分になされず3階建て住宅が過密に建築されたこと、(5)それにも関わらず移転補償だけでは十分な再建資金とならず相当の借入れを行ったことからその返済に苦勞をしていたこと、もわかった。</p> <p>以上の本研究の知見は、区画整理のみで市街地整備のすべて、そして住民の「住まい方」のすべてを実現するという仮構の限界を示すとともに、都市縮減社会では同種の事業の実施は非常に困難であることを示している。これをふまえ今後の研究では、むしろ「住まい方」に立脚した事業計画構成として、土地利用とイコールと見なされる宅地価額の増進を前提としない、居住環境改善に価値を置く事業の提案等を引き続き行っていく予定である。</p> <p>なお、本研究に関連して公表した成果論文は以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none">・今西一男、「区画整理による住居系市街地の整備と住民の住まい方の変化に関する研究—ミニ開発地域・江戸川区西瑞江駅付近地区を事例に一」、都市住宅学会編集・発行『都市住宅学』第75号 p. 32—37、2011年10月・今西一男・岩見良太郎・波多野憲男、「都市縮減社会における区画整理と住居系市街地の整備に関する研究」、住総研編集・発行『住総研 研究論文集』No. 38 p. 77—88、2012年3月
-------	---