

町田市の土地区画整理事業における住環境形成の実態と課題

Factual and problem of living environment formational in the land readjustment projects in Machida

11523013 矢島浩子
主査 葉袋奈美子 准教授
副査 石川孝重 教授
副査 片山伸也 准教授

町田市, 郊外住宅地, 土地区画整理事業, 地区計画, 旗竿敷地
Machida, Suburban residential area, Land readjustment, Planning of blocks, Flag-Pole-Shaped sites

1 序論

1-1 研究の背景と目的

郊外住宅地は、ライフスタイルの変化や住宅に対するに多様なニーズの変化により、居住先を自然・子育て環境に恵まれている良質に開発された郊外の戸建て住宅地から、通勤、通学に便利な駅近くに求めるようになってきている。¹

一方で、良質に計画された良好な郊外住宅地の既存ストックは、時間経過とともに、農地は住宅地へ、駐車場は住宅地へ、アパートは住宅地へ、住宅地は1/2画地等へと敷地細分割され、敷地の大きさによっては、日照・通風などに住環境に問題がある。

その対策として、1992年の都市計画法の改正により低層住居専用地域での最低敷地面積が制限され、2000年には開発許可基準により敷地規模が規制され、2002年には用途地域での最低敷地規模の規制が行われている。

これまで、土地区画整理事業の研究として、石田頼房らの「日本における土地区画整理制度史概説 1870～1980」や波多野憲男らの「郊外地土地区画整理事業における「おくれ」及び「ずれ」についての研究がある。^{2 3}

これらの研究は土地利用混在による宅地化の遅れをなどの課題に対してのものであるが、土地区画整理事業の住空間をテーマとして研究を行ったものは、中島伸「戦災復興土地区画

整理事業による街区計画と空間形成の実態に関する研究」がある。⁴

中島氏は、街区設計から分析することにより、土地区画整理事業の空間の評価をすることを可能にしたが、その研究自体は戦災復興土地区画整理事業の研究であり、1954年の土地区画整理事業法の制定以降の住空間を評価した研究はない。

そこで、中島氏の研究を踏まえ、戦後から今日まで、郊外住宅地の課題と土地区画整理事業との関わりについて、1954年の土地区画整理事業法制定後を、高度成長期、安定期、バブル期、それ以降として、①土地区画整理事業の歴史や空間の作り方 ②街区計画のあり方について敷地形状の一つである旗竿敷地を評価基準として、住空間を評価し、今後の住空間の整備の方針を検討するための基礎的知見を得ることを目的とした。

1-2 研究の方法

研究方法は①ゼンリンの住宅地図⁵から旗竿敷地を抽出、住宅地図にプロットし、地理情報システム Geographic Information System (以下、GIS) 上で集計を行う。また②各事業の事業計画書・換地計画書(町田市より提供)^{6 7 8}の分析をする。なお、旗竿敷地とは、「主敷地が道路より奥まっている敷地」と定義する。

1-3 調査対象地域

調査対象地域は、町田市は、30 km～40 km 圏内の位置には東京・神奈川・千葉・埼玉県内に多くの市街地があるが、その中でも町田市は、1958 年に相模原市と同時に「首都圏整備法」により市街地開発区域に指定されて以来、首都圏近郊な良好な郊外住宅地として発展し、現在は、東京都住宅マスタープランにおいて核都市広範囲連携ゾーンとして位置づけられている。⁹

町田市の住宅都市形成の方向性は、1958 年の市制誕生前の前年 1957 年に、各町村長と町村議会議員で策定された「新市建設計画」に市のビジョン 5 項目の中に示され、その中で「鶴川、忠生、堺の広域な開発による清澄な空気と閑静な環境を持つ住宅都市建設」が掲げられている。その後、それらが都市計画決定され① 1964 年日本住宅公団施行の鶴川土地区画整理事業②1965 年 町田市施行の忠生第一工

区・忠生第二工区土地区画整理事業③1988 年東京都施行の相原・小山と地区画整理事業を中心として市街地化が展開された。⁹

町田市の南部では、①東急田園都市線延長に伴い沿線開発として 1965 年～地権者＋民間会社＋農協による小川第一、小川第二・小川蜂谷戸・小川蜂谷戸第二土地区画整理事業②JR

成瀬駅開設と周辺地域開発として、1970 年～地権者＋農協（成瀬・成瀬中央区画整理等）などが行われ、町田市全体としては 46 事業中 37 が組合による土地区画整理事業により都市基盤とともに住宅開発が展開していくことになり、土地区画整理事業組合が町田市の今日の良質な空間形成に重要な役割を果たしている。⁹

図 1 は、土地区画整理事業の事業面積を事業施行認可年順に示したものである。事業面積は、1964 年から 1988 年までが大規模なものが比較的多いが、近年になるにつれ、事業面積は、縮小傾向にある。①②③④⑤⑥は、いずれも都市計画決定である。このように、町田市は、土地区画整理事業により、多くの住空間が形成されている為、本研究の土地区画整理事業の住空間を評価する上で最適な地域であると考え、町田市を今回の研究対象地域とした。

2 住空間計画と住空間の実態

2-1 土地区画整理事業における

空間の作り方

2-1-1 事業計画書の分析

事業計画書の設計の概要には、設計説明として（1）土地区画整理事業の目的（2）施行

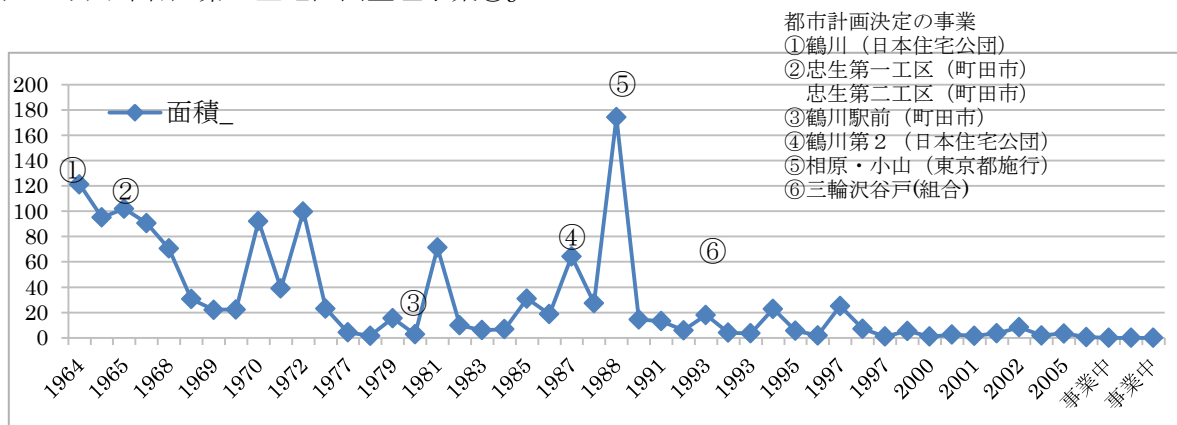


図 1) 町田市における土地区画整理事業の認可年代と事業面積

地区内の土地の現状（3）設計の方針が記載さ

れている。表1と表2では、そこに記載されている内容をキーワードごとに分類し、事業施行認可年順にした。

(1) 土地区画整理事業の目的

事業計画書には、①当時の郊外住宅地の現状の課題②事業目的と方針が記載されている。①当時の郊外住宅地の課題では、1990年以前までは「無秩序な市街化、スプロール化を未然に防ぐ」こととしていたものが、1990年以降は「ミニ開発の防止」と郊外住宅地の課題が変化している。表1ア

また、②事業目的と方針としては1970年代前半までは「都市基盤整備や理想的な住宅地」と都市の基盤整備である上下水道、公共施設の用地の確保、道路整備などの都市基盤の整備が中心であったが、1970年代後半から1990年代前半は「都市環境」、更に1990年代後半からは「住環境」となり、事業目的は、対象空間が広域（都市基盤ステージ）から→中域（都市環境ステージ）→狭域（住環境ステージ）と徐々に広域から身近な住空間となっている。表1イ

(2) 施行地区内の土地の現状

事業別に主な地積と土地の状況を表2オ表3に示す。町田市の土地区画整理事業では、整理前の土地の状況では、全体的に丘陵地や谷戸、傾斜地が多く、表現としても強い傾斜地とか深い谷と記載されているものが多く見られた。

表2オ表4より、整理前の主な地積は、山林のものも多く、1980年以降、近年になるにつれて、田畑が目立つようになる。この違いとしては、図1で示したように60年代は山林を切り開いて大規模に開発が行なわれてきたが、近年では事業の規模も小さくなり、田畑を利用し開発している結果だと考えられる。一般的に平坦なところから事業が行われていく傾向があるが、町田市の場合は、山林など大規模な土地から開発を進められていたため、深い谷等あら

ゆる地形も含めて事業が行われていた。

(3) 設計の方針

設計の方針の住空間計画では、1980年代中頃から住環境の記載が目立つようになり、更に1990年代に入ると「日照、通風等にも十分考慮」「日照に景観・騒音等」と、よりステージの高い住空間（住環境）計画となっていた。表1ウ

2-2 基礎整備との関係（換地計画書の分析）

換地計画書には、①合算減歩率②道路率③公園・緑地率④保留地率⑤宅地率等が記載されている。

2-2-1 都市計画道路

都市計画道路については、事業計画に都市計画道路計画が含まれている。表2カ図2しかし、1995年以降となると、土地区画整理事業計画に都市計画道路が含まれることが少なくなっていく。これは、都市基盤整備や都市環境が整ってきたことによるものだと考えられる。

2-2-2 公園・緑地

土地区画整理事業の場合の公園緑地率は、3%以上としているが、公園・緑地率を実際に分析すると、平均10%であり、町田市の土地区画整理事業では、公園・緑地が多く取られ、都市環境として質の高い住空間が形成されていた。

また、表1キ 図3に示す公園・緑地率を事業の目的で分析すると、都市基盤としていた時期は、4.8%で、都市環境・住環境としていた時期は、12.7%、12.3%と倍以上となっており公園緑地率が高くなっていることがわかる。この結果は、近年になりにつれ、環境に配慮した住空間計画がされていることが考えられる。

表1) 事業計画書の抜粋

	事業	認可事業 施行年代	面積	(ア) 現状と課題	(イ) 事業目的 と方針	(ウ) 住空間
○高度成長期	1	1964	121.3	無秩序な市街化		
	2	1965	95.1	急速な市街化	▲都市基盤	
	3	1965	102			
	4	1965	90.9			
	5	1968	70.6	無秩序な開発	▲都市基盤	
	6	1969	30.6	早晚住宅地として開発される。地域全体の発展に大きな障害となる	○理想的な住宅地	
	7	1969	22.1		○健全な市街地	
	8	1970	22.4	無秩序な土地利用	○理想的な住宅地	
	9	1970	92.2			
	10	1972	38.9	無秩序な開発		
○安定成長期	11	1972	99.8			
	12	1973	23.2	部分的な開発によるスプロール化を防ぐ	●都市環境	
	13	1977	4.3	無秩序な部分的開発		
	14	1978	1.7	無秩序な土地利用		
	15	1979	15.6	部分的開発による混乱を未然に防止	●都市環境	
	16	1980	2.8			
	17	1981	71.3	部分的開発による混乱を未然に防止	●都市環境	
	18	1982	9.9	スプロール化の防止	●都市環境	
	19	1983	6.1	無秩序な市街化、スプロール化を未然に防ぐ	●都市環境	
	20	1983	6.8	部分的開発による混乱を未然に防止		短辺30m長辺100mを標準画地割り りは200mを標準としている
○バブル景気	21	1985	18.7	早晚住宅地として開発される(周辺地区との関係)		
	22	1985	31		●都市環境	
	23	1987	27.4	部分的開発による混乱を未然に防止		
	24	1987	64.3	無秩序な市街化	●都市環境	日照、通風等にも十分考慮
	25	1988	174.2		◎複合機能の充実	
	26	1990	14.5	無秩序な市街化を未然に防ぐ		短辺30m長辺100mを標準画地割り りは200mを標準としている
	27	1991	13.2		●都市環境	高級住宅地と、景観・日照・騒音等
	28	1992	5.9		▲都市基盤	
	29	1993	18.1			
	30	1993	4.1	ミニ開発によりスプロール化	○都市機能	
○バブル崩壊から今日まで	31	1993	3.5	ミニ開発によるスプロール化	○環境のよい	
	32	1994	22.9		●都市環境	高級住宅地と、景観・日照・騒音等
	33	1995	5.6	ミニ開発を生み乱開発の状態での市街化(スプロール化)ミニ開発	○良好な市街地形成	
	34	1995	1.9	ミニ開発によるスプロール化	○住環境	高級住宅地と、景観・日照・騒音等
	35	1997	25.2		●都市環境	高級住宅地と、景観・日照・騒音等
	36	1997	7.2	ミニ開発によるスプロール化が予測	●都市環境	
	37	1997	1	乱開発の状態での市街化(スプロール)	○良好な環境	
	38	2000	5.4	無秩序な市街化		日照、高低差等を充分考慮
	39	2000	1	ミニ開発スプロール		
	40	2001	1.7	ミニ開発等によりスプロール化	○住環境	高級住宅地と、景観・日照・騒音等
41	2001	2.5	スプロール化による混乱未然に防	●都市環境		
42	2001	3.6		○良好な環境		
43	2002	8.3	ミニ開発によるスプロール化	○都市機能		
44	2005	3.4	無秩序な市街化			
45	2005	1.9	ミニ開発無秩序な街並み	○住環境		
46	2009	0.6				
47	事業中		事業中	事業中	事業中	
48	事業中		事業中	事業中	事業中	
49	事業中		事業中	事業中	事業中	

表2) 事業計画書の抜粋

認可事業施行年代	(エ)主な土地の現状	(オ)主な整理前の地積	(カ)都市計画道路	(キ)公園・緑地率
1964	✓ 陵地・深い沢	畑	○	5.03%
1965	起伏に富んだ丘陵地	山林	○	3.00%
1965	資料なし	書類なし		4.20%
1965	起伏が多い傾斜地	畑	●	4.43%
1968	起伏に富んだ丘陵地	山林	○	4.26%
1969	丘陵地・谷間・傾斜地	山林	○	3.60%
1969	傾斜地	山林	○	2.90%
1970	丘陵地・谷間・傾斜地	山林	○	3.97%
1970	起伏に富んだ丘陵地丘陵地・傾斜地	山林	○	3.03%
1972	○傾斜地	畑	●	14.52%
1972	丘陵地・○傾斜地	畑	●	3.73%
1973	傾斜地の強い	山林	○	3.08%
1977	平坦地	畑	○	6.28%
1978	谷間・緩やかな傾斜地	山林	○	3.25%
1979	傾斜の強い	山林	○	10.50%
1980	平坦地	田	●	3.02%
1981	谷戸・強い傾斜地	山林	○	13.22%
1982	沢・○傾斜地	田	×	15.25%
1983	平坦・起伏に富んだ傾斜地	畑	●	17.36%
1983	谷間	田	○	6.50%
1985		山林	○	1.49%
1985	起伏に富んだ○丘陵地・谷戸	山林	●	11.02%
1987	資料なし	書類なし		17.41%
1987	起伏に富んだ丘陵地	山林	●	11.60%
1988	丘陵地・谷・起伏に富んだ	山林	●	20.62%
1990	傾斜地	畑	×	14.58%
1991	起伏に富んだ丘陵地	山林	○	27.34%
1992	平坦・丘陵地	宅地	○	3.01%
1993	沢	山林	×	28.66%
1993	平坦・著しい傾斜地	畑	○	16.19%
1993	平坦・○傾斜地	田	○	19.26%
1994	起伏に富んだ丘陵地	畑	○	17.16%
1995	起伏に富んだ丘陵地・傾斜地	山林	△予定	17.23%
1995	平坦	田	×	6.00%
1997	起伏に富んだ丘陵地・谷戸・傾斜地	山林	○	20.59%
1997	○傾斜地	田	×	4.19%
1997	平坦	畑	×	6.01%
2000	起伏に富んだ丘陵地	畑	×	8.40%
2000	平坦	田	×	10.14%
2001	起伏に富んだ丘陵地	畑	●	6.00%
2001	起伏に富んだ丘陵地・傾斜地	山林	×	12.01%
2001	起伏に富んだ丘陵地・傾斜地	畑	×	14.95%
2002	起伏に富んだ丘陵地	山林	×	8.81%
2005	平坦	畑	×	6.01%
2005	丘陵地・谷戸	山林	●	14.13%
2009	平坦	田	●	6.00%
事業中	事業中	事業中	事業中	事業中
事業中	事業中	事業中	事業中	事業中
事業中	事業中	事業中	事業中	事業中

凡例 ●：事業計画書の目的・方針に記載あり ○：換地計画書に記載
×：記載なし

表3) 整理前の土地の状況

N=46 記載のないものは除く	平坦	傾斜地・丘陵地	谷間・沢・谷戸・灌木林・山林
1960-1969	1	3	13
1970-1979	6	10	8
1980-1989	3	6	16
1990-1999	6	11	11
2000	4	8	9
合計	20	38	57

表4) 主な整理前の地積

N=49 資料のないものは除く	畑・田	山林・原野	その他
1960-1969	3	4	
1970-1979	3	5	
1980-1989	4	5	1
1990-1999	7	4	1
2000	6	3	
合計	23	21	2

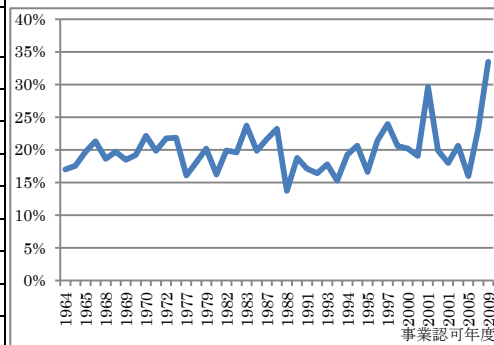


図2) 道路率

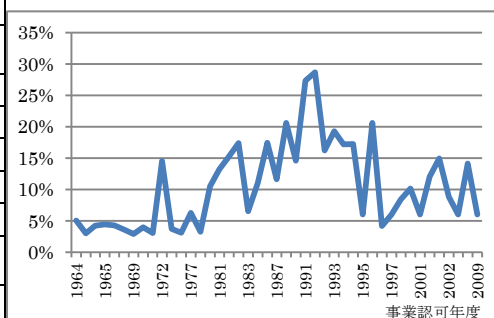


図3) 公園・緑地率

表5) 公園・緑地率

事業の目的	公園・緑地率
都市基盤	4.8%
都市環境	12.7%
住環境	12.3%

3-1 土地区画整理事業における評価基準とした旗竿敷地

旗竿敷地とは、不動産用語であり、正式には、路地状部分を有する敷地（敷地内通路）と言う。

建築基準法第 43 条の敷地等と道路との関係によると、「敷地は幅員 4m 以上の道路に 2m 以上接道しなければならない。」という接道義務がある。¹⁰①建築基準法②東京都安全条例③敷地細分化抑制のための評価指標マニュアルと④ミニ開発評価指標からの評価と土地区画整理事業のマニュアル⑤土地区画整理の換地設計⑥消費者・居住者と不動産と旗竿敷地の捉え方を表 6 に示す。

例えば、建築基準法では、旗竿敷地は、道路に 2m 以上接していれば問題はないとされている。

東京都安全条例では、竿部分の長さについて、竿の長さが 20m 未満では、竿幅は 2m とし、20m 以上 30m 以下では 3m とし、安全上支障がないように規制している。

敷地細分化抑制のための評価指標マニュアルとミニ開発評価指標からの評価では、避難上有効な安全性を確保するための望ましい接道の長さは幅 2.7m 以上としている。また、敷地形状、接道条件の悪いものは、防火性に問題が

ある。特に良好に開発された住宅地での敷地細分化やミニ開発による旗竿敷地は、既存ストックの居住環境の質、居住性に問題があると記載されている。

消費者・居住者の意見として、敷地形状、接道条件の悪いものは消防活動としての防災性、災害時の避難路としての安全性に問題がある。つまり、これらのことより、旗竿敷地は安全性・防火性・居住性に問題がある。¹¹

表 6 は、旗竿敷地が①建築基準法②東京都安全条例③敷地細分化抑制のための評価指標マニュアルとミニ開発評価指標からの評価がどのように捉えているかをまとめたものである。

特に、敷地細分化によるミニ開発の旗竿敷地は、居住性、防犯性、安全・防災性からも問題があり、居住環境の質の低下をさせると考えられている。図 4



ゼンリン地図 北部 100 図D-3 一部加工

表 6) 問題点と評価されている項目

①建築基準法		○接道義務さえ満たしていれば問題はない
②東京都安全条例	竿部分の長さ	▽安全上支障がないように規制
③敷地細分化抑制のための評価指標マニュアルとミニ開発評価指標からの評価 ¹¹	敷地形状、接道条件の悪いものは	▼防火性に問題がある
	接道部の長さ	▼安全性に問題がある ▽避難上有効な安全性を確保する望ましい接道の長さは幅 2.7m 以上
	竿部分を合わせている場合	○空間のまとまりとして評価している
④土地区画整理事業のマニュアル	街区・画地計画	▼住環境が悪化に配慮する。
⑤土地区画整理の換地設計	不動産としての評価	▽整形地に比べ、土地利用の自由度において標準画地に比べ不利である
⑥消費者・居住者と不動産	日照	▼住環境が問題
	竿部分	▼救急車・消防自動車など、安全性にかける
	竿部分の利用	○駐車場として利用できる
凡例：○評価している。 ▼問題がある。 ▽場合によっては問題がある。		

図 4) 敷地細分割によるミニ開発

3-2 旗竿敷地の分布状況

図5、表7は、旗竿敷地の分布状況である。町田市全域の独立住宅数 88414 のうち 6276 が旗竿敷地で旗竿敷地割合は、7.1% あった。北部以外は、ほとんどの地域で旗竿敷地が発生していた。

また、土地区画整理事業における旗竿敷地の分布状況は、23939 のうち 1875 が旗竿敷地である。旗竿敷地割合は、7.8%であった。土地区画整理事業を町田市全域から除いた旗竿敷地割合は、6.8%であった。土地区画整理事業によって基盤整備が行われているにもかかわらず、旗竿敷地の割合が高い結果となった。

図6より、旗竿敷地は、高度経済成長期である1964年から1970年代前半に、多くの旗竿敷地があり、その後、急激に減少している。これは、戦後の住宅不足対策として、大量供給を目的にした量を優先した時代であったので、旗竿敷地が多く発生しているが、その後、良質の住環境に配慮した質の時代となり、土地区画整理事業で開発される住空間も変化し、旗竿敷地も減少したと考えられる。

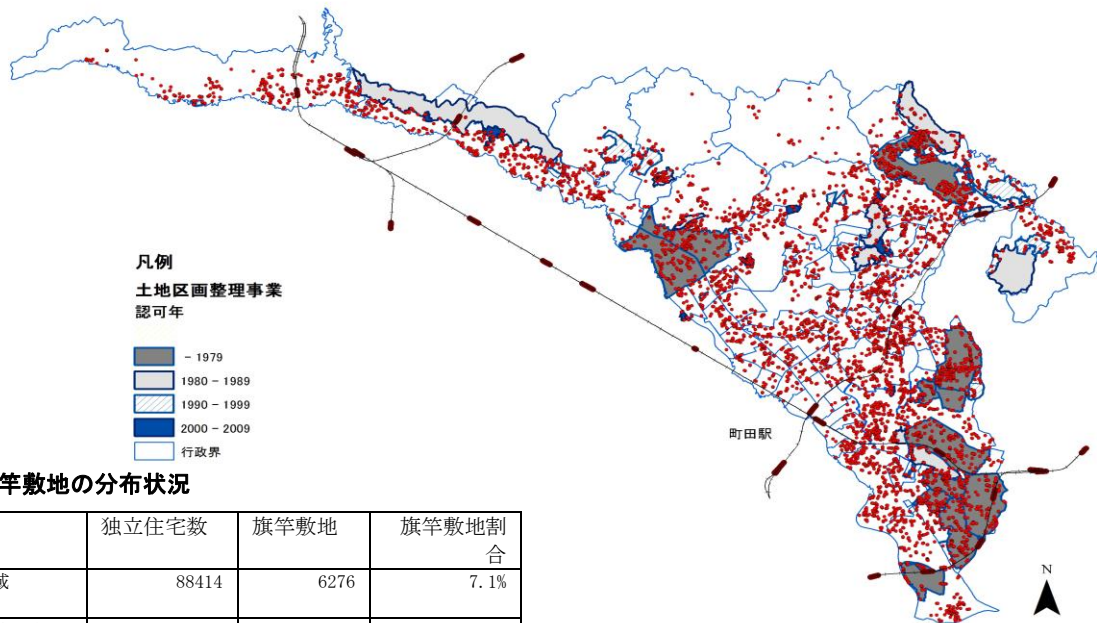


表7) 旗竿敷地の分布状況

	独立住宅数	旗竿敷地	旗竿敷地割合
町田市全域	88414	6276	7.1%
土地区画整理事業	23939	1875	7.8%
土地区画整理事業以外	64475	4401	6.8%

図5) 町田市の旗竿敷地の分布状況と土地区画整理事業位置

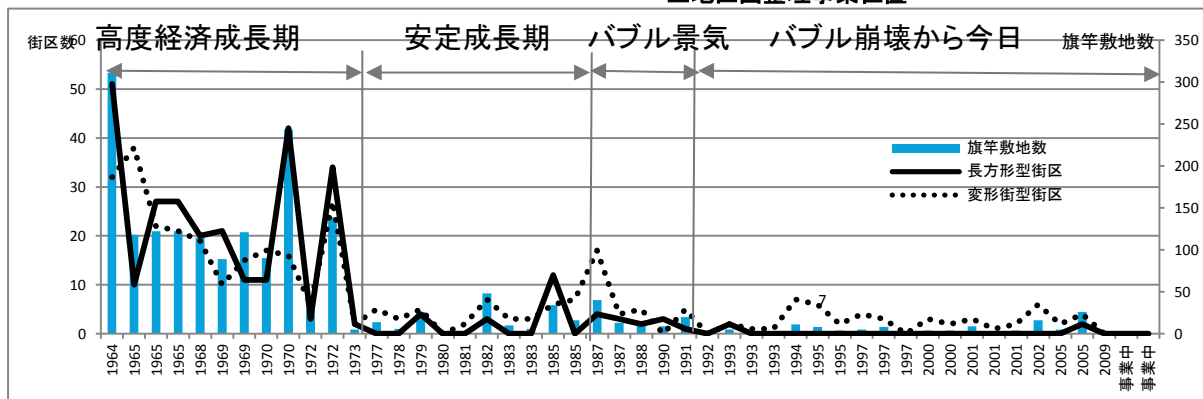


図6) 旗竿敷地のある街区形状と事業年代

3-3 旗竿敷地の発生時期と経緯について

旗竿敷地の発生時期と経緯を分類する。町田市における施行がすでに完了している 46 事業（事業中事業を除く）の旗竿敷地 1875 の中で、換地計画書図に保留地記入のある 30 事業の 601 を対象に換地計画時と換地計画後と比較する。旗竿敷地数の合計 601 を換地計画時と換地計画後とに分類すると、換地計画時の旗竿敷地は 287 に対して、換地計画後の旗竿敷地は 314 であった。

旗竿敷地の発生時期を換地計画時と換地計画後と比較すると、換地計画後の旗竿敷地のほうが多いという結果であった。

また、換地計画地の旗竿敷地は、①保留地として計画された旗竿敷地と、②保留地以外の旗竿敷地に分類すると、保留地として計画された旗竿敷地が多い。また、換地処分後の旗竿敷地は、図 7 のように③敷地細分割：住宅地→1/2住宅地 ④敷地再分割 農地・アパート・駐車場→住宅地に分類すると、敷地再分割による旗竿敷地が多いということわかった。表 8 これは、土地区画整理事業の特徴の一つである、「換地後の土地利用は、地権者が自由に決めることができる」ことであり、地権者にとっては、有利な空間であるが、次第に敷地細分化や敷地再分化になるのは免れにくい。

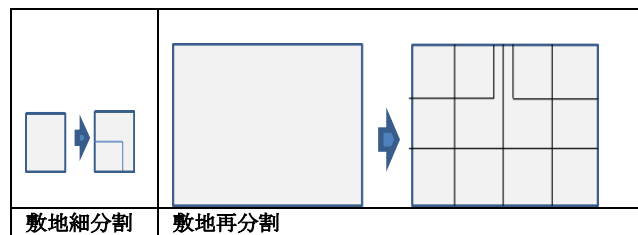


図 7) 敷地細分割と敷地再分割とは

3-4 旗竿敷地のある街区

3-4-1 街区形状による分類

旗竿敷地 1875 にある街区を長方形街区と変形型街区に分類した。長方形街区 295 (46.0%) と変形型街区 347 (54.0%) であった。

3-4-2 旗竿敷地のある長方形街区の短辺長さの分類

土地区画整理事業の基準としている「土地区画整理事業の調査と事業計画」によると、¹²住宅地の街区計画場合での標準的な街区短辺の長さを 30～50m 長辺 120～180m をとしている為、旗竿敷地のある街区で長方形型街区の短辺長さを ア) 30m未滿 イ) 30m以上 50m未滿 ウ) 50m以上と 3 分類し、街区あたりの旗竿敷地の発生状況を調査する。

表 9 より、長方形型街区短辺の長さが 30m未滿の 1 街区あたりの旗竿敷地数は 2.3 であり、30m以上 50m未滿では 3.1、50m以上は 3.6 であった。

表 8) 旗竿敷地の換地処分時と換地処分後の発生経緯 (30 の事業)

年代 N=30	事業数	独立住宅 131 数	旗竿数	換地計画時	保留地	保以外	換地計画後	細分割	再分割
1970-1979	6	4188	385	102	79	23	283	54	229
1980-1989	3	398	64	46	45	2	18	1	17
1990-1999	8	1472	49	40	24	16	9	4	5
2000	13	2083	103	99	72	27	4	2	2
合計	30	8141	601	287	220	68	314	61	253

表 9) 旗竿敷地のある街区の
長方形型短辺の長さ

	街区数	旗竿敷地数	1街区あたりの旗竿敷地数
ア) 30m未満	10	23	2.3
イ) 30m以上 50m未満	214	671	3.1
ウ) 50m以上	71	259	3.6
合計	295	953	3.2

3-5 画地配列の分類

旗竿敷地のある街区の長方形型街区を画地配列で分類を行った。なお、長方形型街区の短辺方向の最大画地配列を基準として分類を行うこととする。¹²

土地区画整理事業の標準としている「土地区画整理事業の調査と事業計画」では「画地が原則として2画地配列となるようにする。街区の短辺は画地の奥行に基づいて定める。」としてい+る。しかし、旗竿敷地のある街区の長方形型街区を画地配列で分類すると、2画配列のものから、最大9画地配列のものまであった。

表 10 より、2画地配列のものは、長方形型街区全 295 の内 15 街区で、1街区あたりの旗竿敷地の割合 2.5 であり、残りの 280 は標準外で 3.3 あった。

表 10) 旗竿敷地のある
長方形型街区における画地配列

画地配列	街区数	旗竿敷地数	1街区あたりの旗竿敷地数
2画地配列	15	38	2.5
2画地配列以外	280	915	3.3

3-6 地区計画

旗竿敷地の分布状況で、明らかになった土地区画整理事業における独立住宅数 23939 について、地区計画のある事業と地区計画のない事業で分け、それぞれの旗竿敷地を算出し、地区計画のある事業と地区計画のない事業で、旗竿敷地の分布状況を比較すると、地区計画のある事業は、地区計画のない事業より、旗竿敷地

の割合が約 2 倍近く少なくなっていた。

次に、地区計画がある事業について、地区計画が導入されたか時期を①換地処分前②換地処分と同時に③換地処分後に分類した。表 11 より、地区計画が換地処分前に定められていた事業は、換地処分後に定められた事業より、旗竿敷地発生割合が少なかった。¹³ 表 11 図 8

表 11) 地区計画の導入時期

	換地処分前	同時	換地処分後
事業数	14	2	8
独立住宅数	6626	121	1360
旗竿敷地数	253	26	110
旗竿敷地割合%	3.8	21.1	8.1



図 8) 地区計画を導入している
土地区画整理事業

3-7 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、1992 年に制定された。町田市では、2004 年から、一種低層住宅専用地域と二種低層住宅専用地域に最低敷地面積制度の導入をしている。¹⁴

1964 年に町田市で最初の土地区画整理事業である鶴川土地区画整理¹⁵が行われた地域について、2004 年に制定された最低敷地面積規制の効果を検証する為に、制定前後における旗竿敷地の発生状況を調査した。発生状況はゼンリンの住宅地図 1985 年版、1995 年版、2005 年版、2015 年版を用いた。¹⁶ 図 9 にその結果を示す。旗竿敷地の発生時期は、2004 年の敷地面積の最低限度との関係をみると、図 9 より

1996年から2005年の間に多くの旗竿敷地が、発生していた。これは、敷地面積の最低限度の規制の影響もあるのではないかと推測される。

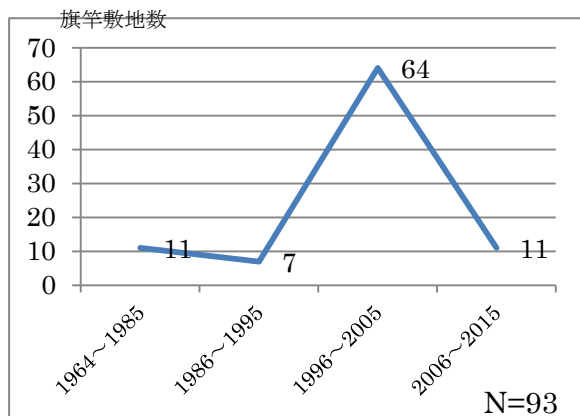


図9) 鶴川における旗竿敷地の発生時期

4 まとめ

これまでの土地区画整理事業の住空間の研究は戦災復興土地区画整理事業の研究であり、1954年の土地区画整理事業法の制定以降の住空間を評価した研究はなかった。今回、土地区画整理事業の研究は、①土地区画整備の歴史や空間の作り方 ②街区計画のあり方について敷地形状の一つである旗竿敷地を評価基準として、住空間について特に、戦後における1954年土地区画整理事業法の制定後の住空間の変化について明らかにした。

近年になるにつれて、土地区画整理事業の住空間の考え方も変化し、都市基盤→都市環境→住環境と変化し、事業計画でも、住空間の向上に向けた取り組みが行われていた。それは、事業計画書の公園・緑地率や住環境に関する記載事項にも現れている。

住空間の変化について敷地形状の一つである旗竿敷地を評価基準として、分布状況と発生時期と旗竿敷地のある街区の特徴、街区の画地配列、地区計画との関係、最低敷地面積の制限との関係等を調査した。

その結果、分布状況では、地形の状況に関わらず、あらゆる地積を含んで開発されていたが、旗竿敷地の発生時期では、高度経済成長期に多くの旗竿敷地が発生し、その後は減少していた。旗竿敷地のある街区の特徴としては、標準的街区に多くの旗竿敷地が発生し、街区の画地配列では、2画地配列を原則としているものの、原則以外の画地配列が多く存在した。

時代の流れで住宅政策も都市計画も住環境へとシフトし、土地区画整理事業もそれに合わせて、地区計画や最低敷地面積の制限が加わり、旗竿敷地抑制には有効であるが分かった。住空間の形成向上への取り組みが時代とともに変化し、それに伴い事業計画も住空間向上に向けて変化し、住空間形成が行われていた。

<参考文献>

- 1) ハイライフ研究所「縮退概念の東京50km圏をゆく」公益2015財団法人ハイライフ研究所
- 2) 石田頼房「日本における土地区画整理事業史概説1870～1980」総合都市研究(28), p45-87, 1986-09
- 3) 波多野 憲男「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(311), 119-128, 1982-01-30
- 4) 中島伸「戦災復興土地区画整理事業による街区計画と空間形成の実態に関する研究」東京大学 博士論文2012年
- 5) ゼンリン地区住宅地図
- 6) 各事業計画書と換地計画書(町田市提供資料)
- 7) 成瀬西土地区画整理事業元役員 井上恭一ヒヤリング
- 8) 元JC総研基礎研究部客員研究員小宮昌春 2014.5.26でのヒヤリング
- 9) 町田市まちづくり50年史 2008年町田市
- 10) 建築基準法第53条の2 [PDF] 建築基準法第53条の2第1項第3号の許可(敷地面積の最低限度の規制) www.city.yokohama.lg.jp/.../ki_jyun/53no2houkatsu.pdf
- 11) 敷地細分化抑制のための評価指標マニュアル～住宅団地の居住環境に係る技術的要因の分析と消費者向け情報提供のあり方の検討業務～報告書平成20年 国土交通省 土地・水資源局 http://tochi.mlit.go.jp/wp-content/uploads/2011/02/shi_kichisaibunka-manual001.pdf
- 12) 全日本土地区画整理士会「土地区画整理の調査と事業計画」大成出版社2000年
- 13) 地区計画/町田市ホームページ www.city.machida.tokyo.jp/kurashi/sumai
- 14) 最低敷地面積制限
- 15) 鶴川土地区画整理事業の概要昭和43年10月 日本住宅公団首都圏宅地開発本部
- 16) ゼンリンの住宅地図(1985年1995年2005年2015年) <その他の資料>
 -) 土地区画整理事業における宅地利用の促進 社団法人 日本土地区画整理協会 38巻7月
 -) 区画整理事業/町田市ホームページ www.city.machida.tokyo.jp/kurashi/sumai/toshikei/t
 -) P466「成瀬」成瀬郷土史研究会 第一法規出版株式会社 1985年
 -) 町田市住宅団地分布図(平成25年)

