

今から30年前、建設コンサルタント会社に入社し配属先は土地区画整理事業（以下、区画整理と記します）の基本構想や事業計画立案に関する部署でした。主に土地区画整理組合設立の業務に携わり、その後、都市計画に関する調査・計画、造成設計等に従事してきましたが、近年、ある縁からまた携わることになった区画整理について筆をとります。

区画整理は全国の都市に及んでおり、戦前・戦後を通じ市街地整備の代表的な整備手法として全国で進められています。特に、高度経済成長期においては、都市部への人口集中における郊外の乱開発（スプロール化）を抑制し、健全な住宅地の供給および公共用地の整備改善が進められ、バブル崩壊以降では、中心市街地の活性化・空洞化対策、遊休地の利活用、密集市街地の改善、都市の再生・更新、コンパクトシティの推進などの諸問題においても区画整理は有効な解決手法として活用されています。

東日本大震災における被災した市街地の復興においても、区画整理が実施されたことは記憶に新しい事です。2017年度末データで全国の区画整理の実績を整理すると、市街地の3割、都市計画道路の1/4、住区基幹公園の1/2、駅前広場の1/3が区画整理により整備されています。なんと愛知県春日井市は、市街化区域の約7割が区画整理にて整備されています。余談ですが、同市には当時勤めていた会社の寮があり、所属していた野球チームの試合が近づくと、近くの近隣公園で仲間と朝練習に励み、寮母さんのおいしい朝ご飯を食べ出勤といった、何とも健康的な生活を送っていました。いみじくもチームはリーグ優勝し、個人でもチーム首位打者を勝ち取りました。これも区画整理で整備された近隣公

園の費用対効果と自負しています。

区画整理の仕組みは、従前の土地の権利を残したまま、新しい区画形質へ変更（換地）することが最大の特徴であり、土地を買収せずに宅地の利用増進と公共用地の整備改善を同時に行うことができます。権利はそのまま残せるので、土地の買い上げによる初期投資が不要なことや、新しい区画形質への権利変更に伴う譲渡益課税の特例、不動産取得税・登録免許税が非課税扱い、建物移転費に伴う移転補償費が非課税扱い（5000万円を限度）される利点があり、これらが全面買収方式の開発行為と大きく違う点でもあります。

区画整理の公的支出に対して、土地区画整理事業費に地区内の建築投資および関連する相乗効果を加えると、約11倍の経済波及効果（国土交通省市街地整備課資料より）があるといわれています。必要となる事業費と新たに生み出される公共用地は、各地権者から減歩（げんぶ）として公平に土地の一部を提供してもらい生み出されます。事業の要所では、説明会、供覧、縦覧、意見書提出機会等法的に定められており、事業者は事業の主要な段階に応じて説明責任を果たし、合意形成を図りながら事業を推進できます。

市街地整備をとりまく環境において、これまではある程度マクロ的な視点で施行者が事業を推し進め、都市基盤を整備し事業を完了に導いてきましたが、近年は、多種、多様な問題が絡み合い、今まで以上に難しい局面に迫られている中、よりミクロ的な視点に立ち丁寧に対応していくことが必要であり、都市のグランドデザインを事業化できる区画整理の役割は今後も益々重要であると感じます。