

### 3

## 土地区画整理事業の役割と効果

### ① 土地区画整理事業の役割と実績

土地区画整理は、市街地の広い範囲の都市基盤施設と宅地を一体的・総合的に整備する手法として、わが国の都市整備上最も中心的な役割を果たしてきました。

本県においても、昭和 28 年に戦災復興事業として那覇市の美栄橋地区で初めて実施されて以来、多くの市町村で実施されております。近年においても米軍基地跡地の土地利用を図る整備手法として那覇新都心地区などで活用されるなど、新たな商業業務地の形成等で多大な成

果を挙げているところです。

平成 29 年度末までに土地区画整理事業の着工実績はわが国の人口集中地区（DID 地区）の約 3 割に相当する約 37 万 ha に達しています。

また、開設されている街区公園、近隣公園、地区公園の約 5 割は、土地区画整理事業で生み出されたものです。

#### 既成市街地における土地区画整理事業

#### 壺川地区（那覇市）



●施行前（昭和 57 年撮影）



●施行後（平成 11 年撮影）



●平成 30 年撮影

## ② 土地区画整理事業の効果

### [1] 公共施設の整備改善による安全で快適な市街地の形成

■ すべての道路が原則として幅員6m以上となり、消防活動困難区域が解消され、公共空間の増加により延焼遮断効果が向上します。また、事業に伴う老朽建物の更新が行われることにより、耐火性、耐震性の向上につながります。

阪神・淡路大震災においては、土地区画整理事業の実施の有無により被害状況に大きな差異があり、事業実施済みの区域においては、建物や電柱の倒壊等の被害が少なかったといわれています。

■ 幹線道路における歩行者と自動車の完全分離、主要な区画道路における歩道の設置、歩行者専用道路の設置等により、歩行者道路が体系的に確保され、交通安全が著しく向上します。また、街区公園等、必要な公園が誘致距離に応じて配置されることにより、路上での子供の遊戯が減少します。

■ 根幹的な公共施設と、区画道路、公園が一体的に整備されるため、都市の公共空間が飛躍的に増加し、通風、採光等の生活環境が向上し、交通の利便性が高まります。また、排水施設の整備により、悪水が防がれ、豪雨時の浸水が防止されます。

### [2] 宅地の利用価値の向上と土地の有効利用

■ 公共施設が整備され公共空間が大幅に増加することに伴い、土地の高度利用や住環境の向上が図られ、宅地の利用価値が大幅に向上します。

■ 事業実施に伴い、入り組んだり、枝番となっている地番などを整然とすることができ、地積も正確なものとなります。町名についても道路整備に伴い、はっきりした境界により表現することが可能となります。

### [3] 市街化の誘導と経済活動の活性化

■ 土地区画整理事業によって良好な宅地が供給されることや、合併同時施行方式により住宅等を建設すること、大街区を形成してショッピングセンター等の立地を促すことは、市街化を誘導することになります。

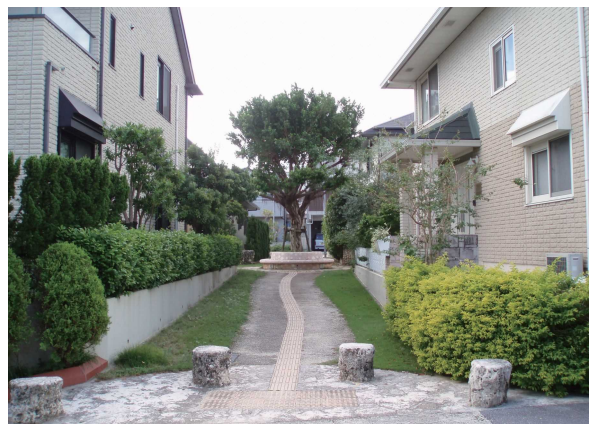
■ 土地区画整理事業は、公共施設整備による生産誘発効果とともに、換地、保留地上に新設される建築、建物移転に伴う増改築の関連投資の誘発効果が知られています。国庫補助事業についてこれらの経済波及効果を算定すると、投資した国費の約10倍になるという試算があります。

## ③ 土地区画整理事業への期待

土地区画整理事業は、多様化する社会や地域ニーズに柔軟に対応することのできる汎用性の高い事業です。例えば、既成市街地の再編・整備については、市街地再開発事業との同時施行や都市拠点形成のための他の事業との合併施行、また、既存制度に基づくハード整備だけではなく、ソフト事業等にも活用できる「都市再生整備計画事業」の制度等、多種多様な手法もしくは制度が整備され、それぞれの目的に沿ったまちづくりの中心的手法として活用されています。

また、被災市街地復興特別措置法においても中心的事業に位置付けられ、被災者の救済と事業の緊急実施条件を特別措置で担保することにより、災害復興のための仕組みが整備されています。

今、わが国の区画整理の手法が発展途上国等のまちづくりに活用されはじめ、各国からも注目されています。このように、土地区画整理は常にわが国のまちづくりの主流として活用され、今後なお一層活用されることが期待されています。



那覇新都心地区（那覇市）



小禄金城地区（那覇市）