

新都市基盤整備事業と土地 地区画整理事業の今後の ゆくえ

久保田 博

1 はじめに

田中内閣の誕生によってにわかに日本列島改造論がクローズ・アップされてきたが、これをどのような手段方法によって実現してゆくのかが現在各界の権威者によって組織された検討機関がその煮詰めを急いでいるようである。しかしいずれにしてもこのことが巷間に言われているように公害の地方分散であってはならないし、それは明るい住みよい日本列島の国作りでなければならないはずである。

さて、この日本列島改造論のゆくえはとにかく、これと、これより先の前国会で成立した新都市基盤整備法<昭和47年法律第86号以下単に基盤法という。>とは全く無縁のものでないと思われるし、またこの基盤法と土地地区画整理法<昭和29年法律第119号、以下単に整理法という。>との関連性について将来どのように結びつきがあるのか永年後者の事業に携わってきた一員としていささか疑問がなしとしないのである。

2 新都市基盤整備法のねらい

この基盤法の目的は、人口の集中の著しい大都市周辺の地域の新都市建設に関し、宅地需要の緩和に資することを目的とし、又この基盤法による事業とは都市計画法に基づいて行なう新都市の基盤

となる根幹的公共施設の用に供する土地及び開発誘導地区にあてるべき土地の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業とされている。つまり、この法律の指向するところは、現在都市に集中している各種の産業工場等を地方に分散することを目途に、これとあわせて人口の分散をはかるため秩序ある新都市を創り出そうとすることにあるわけである。

このため一定の新都市基盤整備事業の施行地区を定めてこの地区内<例 500ha=100%>に新たに公用公共用施設の整備に必要とする面積<例100ha=20%>と新たに住宅地として必要な開発誘導区域の面積<全施行地区の40%以内、例200ha=40%>との合計面積<300ha=60%収用率>の土地収用権と先買権とを、その事業の施行者に対して支えて所期の目的である新住宅を形作る。その結果施行地区内に散在することとなるであろう残余の土地<200ha=40%>に対しては開発誘導地区以外の施行地区内に土地地区画整理事業と全く同様の照応の換地を与えようとするものである。

3 新都市基盤整備法と土地地区画整理法との関係

この両者の事業が規模の大小、土地利用の目的に若干の相違点があるにしても、概して同一目的の都市づくりでありながら基盤法は施行者に先買権、収用権を与えて所要の用地を確保することとし、これと法体系の全く相いれない減歩理論を貫いている区画整理法を全面的に引用しているところに問題がありはしないか、将来この両者の理不尽をどのようにして調和をはかるのか。

もっともこの基盤法はいまのところ、この事業の施行者が国または地方公共団体および日本住宅公団の三者にかぎられており、また施行面積も500ha以上とされており、その規模は多摩ニュータウンや千里ニュータウン程度の大きいもので、これに

該当する事業は目下のところ全国に2.3しかないと聞いているので当面さし迫った問題ではなからうが、近々具体化してくるであろう日本列島改造論による人口25万人の地方拠点都市作りには、この基盤法は大いに活用されることが予想される。この場合施行者の範囲の拡大或いは施行面積の縮小等も考えられないでもない。そうなるこの両者の関係をはっきりとけじめをつけておく必要がある。これをはっきりしておかないと今後の土地区画整理事業は、権利者に一応有利<収用部分を買上げる>とされるこの事業に押されて衰微の一途をたどることになりはしないかと杞憂さえ感ぜざるを得ないのである。

4——— 区画整理事業のゆくえ

そもそも、現行の土地区画整理法は遠くは旧耕地整理法<明治24年法第30号>に由来しわれわれ土地区画整理屋は永年この法律に培われてきただけににわかにはこの減歩理論を切り捨てがたいものがある。しかしそうは言っても、ここ数年前からこの減歩理論が憲法に保障するいわゆる私有財産権の侵害であるとして現に2、3の地方小都市ではこの事業による従前地に対する換地の不足渡り又は過渡りの生じていることは不公正だと叫ばれている。あるいは地区内関係権利者相互間の不均衡を是正するための清算金の徴収について、減歩されたうえに、なお徴収金が課せられることに納得がゆかないとしてこれに反対し、戦後の農地改革による旧地主への補償制度と同様の措置を国に迫ったりあるいは法の改正を唱えられている。この事業の収束は建設省当局のテコ入れにもかかわらずいまなお45%<全国102都市の施行面積28,000ha>前後が未完了となっている。このようにこの事業の収束事務が遅々として運ばないのは何もこれらの否定論者がいるためではないが、基盤法による新都市作りがその近隣地で始まること

となったとするとまだ収束をみていない戦災復興事業にも減歩相当面積に対する買上げ論が頭をもたげてきはしないか。そうなる現に完了したものの彼の均衡が大きな問題となってきた、それこそ農地改革のさいの補償騒ぎの二の舞いを演ずることにもなりかねないのである。

かてて加えて、新たにこの事業を軌道に乗せよとの関係当局の日夜の努力にもかかわらず減歩反対に四苦八苦して、この事業が伸びない現況をながめてみるとこの事業の行方は誠に心もとない感じすらするのである。

一部の土地企業家は別としても大多数の土地所有者は永年の努力により確保したであろう零細な土地所有者に対し減歩理論で押しまくり、世の批判を買う愚をわれわれはやめたい。基盤法同様に公共公益施設に必要な用地の確保は収用権、先買権を与えられた土地区画整理事業によるものとする位にそろそろこの辺で吾々の頭の切り替えをする時期が来ているのではないだろうか。このためにも、戦災復興事業の一日も早い収束が望まれるゆえんでもある。

<注>以上は、筆者の頭の切り替え案として提起したものはあるが、そうかと言って決して減歩理論の否定論ではない。これについては強い持論と確信を持っているが紙面等の都合もあると考え次の機会にゆずることとした。

<横浜市住宅供給公社参事>

訂正

前号<調査季報34>に掲載した 早瀬利雄先生の論文「財政収入の市民的健康性」中の、「表4—横浜市競馬競輪事業収益状況」<57ページ>の「単位：万円」は誤りで、正しくは「単位：千円」です。早瀬先生および読者各位に深くおわびします。