旧法期土地区画整理事業の計画変更過程

旧法期における地方先進型土地区画整理事業に関する計画史的研究 その2

THE PLANNING MODIFICATIONS IN THE LAND READJUSTMENT PROJECTS
UNDER THE CITY PLANNING ACT OF 1919A study on the land readjustment projects of advanced local case
under the city planning act of 1919 Part 2

池添昌幸*, 竹下輝和**

Masayuki IKEZOE and Terukazu TAKESHITA

The purpose of the study is to clarify the actual planning procedure at the establishing period of the Land Readjustment Association (L.R.A. in short), and to examine the characteristics of planning process and modification of the L.R. Projects of Fukuoka Prefecture under the City Planning Act of 1919. The method of study is to compare the original plan with the local standards regarding the sizes of blocks and lots, and the executed plan. As a result, we found the plans at the establishing period of L.R.A. are extremely based on local standards, and blocks as well as lots are altered in the planning process.

Keywords : Land Readjustment Project, advanced local case, standardization, planning modification, block, lot

土地区画整理事業、地方先進型、規格統一、計画変更過程、街区、画地

1. はじめに

本研究は、郊外地の住宅地開発を目的とした1919年都市計画法(以下、旧法)期の土地区画整理事業を対象として、街区、画地の形状及び規模、配列方法をスタンダーディゼーション(規格統一)の視点から分析し、その計画理論及び実態を考察する一連の研究である。前報¹⁾では、まず土地区画整理行政の組織体制の構造を捉え、次に、「土地区画整理設計標準」(1933年)等の全国的に統一されていた設計標準(以下、全国標準¹⁾)及び各組合が設定する独自の標準(以下、組合標準²⁾)の特徴を考察した。さらに、換地処分時における街区、画地の形状及び規模、配列方法について考察を行い、以下の3点の結論を得た。

- ①組合標準をみると、街区標準は長辺及び短辺の長さに関して福岡県全体で統一した標準であり、全国標準に比べ短辺長さが深い街区となっている。一方、画地標準は組合や市が独自に標準を設定しており、特に福岡県全体の明確な標準はなかったと考えられる。
- ②街区レベルの計画では幹線道路と街区標準に基づいて計画されており、特に、街区短辺において標準化の傾向が強い。一方、画地レベルの計画では各組合の画地間口長さの分布範囲は大きく、特定の間口長さへの収束はみられないことから標準化意図は相対的に低い。
- ③組合標準との関連における街区と画地の形状及び配列方法の相違は、計画過程と計画立案の主体が大きな要因であると考えられる。

組合設立時の基本計画は福岡県職員を兼任している都市計画福岡地方委員会事務局職員によって立案され、組合設立後、県職員である駐在員及び市職員が詳細な計画を行い、委員会事務局職員がこれを統轄・調整し、計画の決定を行っていた³⁾。

これらの結論から計画主体の標準化に対する計画的意図を考察するためには、換地設計が実施される前段階である組合設立時の計画実態の分析がより有効であると考えられる。本報では、福岡県の組合施行土地区画整理事業を対象として、まず、組合設立時における街区、画地の形状及び規模、配列方法を組合標準と比較することによって計画主体の計画的意図を明らかにする。続いて、組合設立から換地処分までの街区、画地の計画変更とその要因について考察を行う。

旧法期土地区画整理事業の計画の実態は、名古屋市の事例⁴⁾や震災復興土地区画整理事業⁵⁾において貴重な研究成果がみられ、詳細な事業プロセスが解明されている。本研究は、計画主体がどのような計画的意図をもち、またそれがどのように実際の計画に適應されているかを具体的な事業事例の分析によって明らかにするものであり、こうした計画史的研究の視点から計画案の時経的変更過程を考察した研究は特にみられない⁶⁾。

2. 研究対象と方法

組合設立時の計画と判断できる資料として、「組合設立認可申請

本研究の一部は、参考文献2)及び3)に発表している。

* 九州大学工学部建築学科 大学院生・工修
日本学術振興会 特別研究員

** 九州大学工学部建築学科 教授・工博

Graduate Student, Dept. of Architecture, Faculty of Engineering, Kyushu Univ., M. Eng.
Research Fellow of the Japan Society for the Promotion of Science
Prof., Dept. of Architecture, Faculty of Engineering, Kyushu Univ., Dr. Eng.

表一 分析対象組合の概要

組合名	組合設立 認可年月日	換地処分 認可年月日	施行年度	施行面積 (ha)	組合設立時の計画レベル	
					街区	画地
福岡	S B 1929. 8.30	1936.12.25	1929-36	101.8	○	○
	T T 1933. 9. 7	1948. 8.30	1933-48	91.8	○	○
八幡	F T 1931.10.21	1947. 9. 8	1931-47	66.9	○	○
	K B 1931.12.19	1945. 9. 8	1931-45	43.8	○	○
	T K 1932. 3.10	1944. 4. 1	1932-44	56.7	○	○
	N R 1934. 7.29	1939. 4.27	1934-39	3.7	○	○
	Y T 1935. 7. 9	1959. 2.21	1935-59	19.9	○	○
	K T 1937. 3. 5	1958. 8.26	1938-58	9.2	○	○
	F Y 1937. 6.17	1946.12. 4	1937-46	11.1	○	○
	S I 1937. 6.18	1949.11.21	1937-49	83.9	○	○
	K U 1941. 9.22	1960. 3.30	1941-59	41.7	○	○
小倉	M H 1940. 1.11	1960. 3.28	1939-59	122.3	○	○
	S H 1940. 2. 2	1960. 3.30	1939-59	77.2	○	○
若松	F J 1933.11. 8	1955. 7.15	1933-55	20.3	○	○
門司	K D 1935. 8.14	1936.11.26	1935-36	6.5	○	○

資料：福岡県：土地整理事業施行状況調（1983）

表二 街区標準、画地標準の概要

		単位：m			
		街区標準		画地標準	
	組合名	長辺	短辺	間口	奥行
福岡	NB	109	45~55	18	25
	SB	108	45~55	18	27
	SY	91~108	36~45	10	27
	NM	91~145	45~54	19	27
	NT	81~127	40~50	20	23
	TB	91	55	18	27
	TT	109	56	18	27
	KE	80	40	15	20
八幡	FT	120	45	12	22
	KB	120	50	18	25
	TK	100	40	12	20
	NR	100	40	10	20
	HH	120	45	12	23
	NH	130	40	12	20
	SI	100	40~45	15	20
	KU	120	40~45	10	12
		街区の1/2			
小倉	MS	115	48	22	26
	TS	115	48	22	26
	MT	115	50	24	28
	NJ	115	50	24	28
	KF	100	46	26	24
	ID	115	50	24	28
	SS	115	50	—	—
	MH	100~120	36~45	—	—
戸畑	KS	130	36	12	36
	SW	120	50	10	24
	OD	60	60	15	25
	FK	60	36	11	17
若松	FK	110	40	20	22
	ES	110	40	20	22
	KT	125	48	20	22
	KT	80~130	40~54	10	20
		街区の1/2			

注）1.本件は本報の分析対象組合を示す。2. は資料1を、その他は資料2の組合標準を示す。3.小倉S S及びMHの画地標準は設定なし。4.戸畑K Sの画地標準は誤記と思われる。
資料）1.組合設立認可申請書、設計変更認可申請書 2.都市研究会：都市公論（18巻6号 福岡特集号1935.6）

組合設立時

換地処分時

組合設立時(1932)

T K (八幡)

注）() は組合認可年及び換地処分認可年を示す。

図一 組合設立時及び換地処分時の計画図1（八幡）

組合設立時

K B

T K

S I

K U

街区数 1~3 4~6 7~9 10~

注）図注の□は組合標準の値を示す。

図二 四角形街区の形状の分布1（八幡）

注）1.一街区の辺数Nは隅切りを除く。2.軸上の値は街区数を示す。3.分析街区数は街区全部が区域に含まれているものを示す。

図三 街区形状のタイプ別割合1（八幡）

書」に添付された「市街化見込み図」及び「計画図」、「設計変更認可申請書」に添付された「新旧対照図」の旧計画図並びに換地説明書に添付された「予定図」¹⁶⁾の4つの図面があり、15の組合（入手組合数：福岡2、小倉2、八幡9、若松1、門司1）においてこれらの4つの図面の中のいずれかの図面が確認できた。これらの計画図のうち、画地まで記載されているのは、8つの組合（福岡1、小倉2、八幡4、門司1）であった（表－1）。本報では、この15の組合を対象として、以下のような方法で分析を行う。

①組合標準の設定方法に基づき、街区長辺、短辺の長さと同画地間口の長さの測定、街区形状と同画地割の分類¹⁷⁾を行い、組合設立時の街区、画地の計画実態について考察する。尚、本報の分析対象である15の組合の立地をみると、TKを除く八幡の8つの組合では施行区域が隣接しているため立地的影響についても考察する。他の組合は福岡の2つの組合及び八幡のTKで一部の区域が隣接していることを除くと独立した立地となっている。

②主に街区レベルの計画について換地処分時における計画変更の特徴を組合間で比較する。また、計画変更要因の分析のために自作農創設特別措置法(1946年)に基づく買収除外地指定のための宅地率調査(1947年)を基礎資料として地区全体の農地利用の状況を把握する。

③上記の考察に基づき計画変更要因の分析対象として「市街化対応型」と「農地残存型」の2つの計画変更タイプの典型的な組合を選定し、計画変更街区の土地利用と所有状況を考察する。この考察では基礎資料として「換地説明書」及び「換地確定図」を用いた。

3. 組合設立時の計画実態

3. 1 街区形状及び街区割

まず、八幡の9つの組合の全体的な特徴について分析する。全体の構成において直線街区、曲線街区の2つの方針に大きく分けることができ、組合設立時の段階で既に基本設計調査¹⁸⁾に基づく地形を考慮したものとなっている（図－1）。このような2つの街区構成パターンは、初期に組合設立が行われたFT、KB、TKの計画立案において確立し、その後の組合ではこの3つの組合の計画方針に基づいて計画されている。FTの計画は丘陵地に立地する街区割の基準であったと考えられ、隣接するKT及びFT、YTの丘陵地の街区において同様の方針が採用されている。一方、施行面積の大きいSI、KUでは、平坦地に位置する直線街区においてKB、TKと同様に組合標準に基づいた街区形状となっている。しかし、宅地化の進行といった組合固有の土地利用条件によって形状や配列が規定されている街区もみられる。

さらに、組合別の計画の特徴について詳細に考察する。まず、FT、KB、TKについてみると、当時、この3つの組合は八幡の「三大区画整理」と呼ばれ、その計画案は、ほぼ同じ時期に作成されたと推察される¹⁹⁾。曲線街区構成のFTでは、①等高線に沿って区画道路を配置する、②区画道路の交差部は直交する、という2点が重視され、申請書中にも「丘陵地においては曲線を選ぶの阻むを得ざる所にして地形を尊重し地勢に順応すること」、「路線は、一般に直角交差を標準とす」という方針が明記されている。この2つの方針は造成費の軽減といった当時の経済的理由に加えて、全国標準である「土地区画整理審査標準」(1927年)の街区形状に関する方針と全く同様であることから、内務省の指導が大きく影響していると考えられる²⁰⁾。一方、直線街区によって構成されているKB、TKは「理想的新市街地」²¹⁾の形成を目的として計画されたため、街区標準を強く意識した街区形状となっている（表－2、図－2）。両組

合の街区形状は、KBの南北方向の街区が短辺：40～50m、長辺：90～100m、KB及びTK北部の東西方向の街区が短辺：40～50m、長辺：100～110mに統一されており、街区標準と一致している。さらに、街区割の特徴をみるとKBでは幹線道路沿いに街区長辺を配置しており、南北方向の街区と東西方向の街区が混在した計画となっている。両方向の街区の短辺長さはほぼ一致していることから、方位に対する考慮は重視されていなかったと考えられる。同様にTKにおいても幹線道路沿いに街区長辺を配置しており、これらの街区は「路線商業地域」²²⁾を想定しているため、長辺長さが相対的に大きくなっている。これらの3つの計画案は、事業実施過程においても大きな変更は行われず、当初の計画通り実行されている。次に、丘陵地に位置するKT、FY、YTでは、幹線道路が地区内に計画されていないため、YTの西部を除く全域が曲線街区によって構成されており、その街区割はFTの2つの方針に従っている。続いて、SI、KUにおける組合固有の計画的特徴についてみると、SIでは四角形街区を基本としながらも、地区西部の街区では整然とした格子状配置とはなっていないため、矩形街区の割合が6.1%と極めて低くなっている（図－3）。これは、従前の宅地面積が地区面積の26%と整理前に宅地化が進行しており、加えて地区西部は緩やかな斜面地であったことが要因となっている²³⁾。さらに、KUでは地区東部において大小の街区が混在した不規則な街区割となっているが、これは中央の街区に神社が立地しており、地形的にも丘陵地であったためである。一方、北西－南東方向の4列の矩形街区は長辺：120m、短辺：40mに統一され、組合標準と一致しているが、このうち南の3列は組合設立時の時点で宅用地として計画されている。これは、KUが一带の土地区画整理の中で最後に認可され、隣接する土地区画整理地区の土地利用が既に決定されていたことが要因として考えられる（図－2）。最後に、施行面積が3.7haと狭小なNRでは、南北方向の街区の形状が短辺：48m、長辺：100mに統一され、隣接するKBの街区と全く同じ形状となっている。

続いて、福岡のSB、TTについて考察する。2つの組合の従前の地形はSBの東部の丘陵地を除いて平坦地に位置しており、ほぼ全域が整形街区によって構成されている（図－4）。しかし、短辺長さにおいて明確な差異がみられ、SBでは40～50mに統一されているのに対し、TTでは40～60mの範囲に分布している。また、長辺長さは両組合ともに分布幅は広がっているが、SBは90～100m、110～120m、150～160mの3つの収束がみられるのに対し、TTでは主に90～140mの範囲に分布しており、相対的にTTの街区形状が大きくなっている（図－5）。組合標準の短辺長さはSB：45～55m、TT：54mであり、計画案とはほぼ一致しているが、長辺ではTTの街区標準が100mとなっており、計画案とのズレがみられる。TTの街区標準である100m×54mと一致する街区は地区南部の東西方向の街区であるが、これらの街区では幹線道路と区画道路が直通しない「交列式」²⁴⁾配置を採用しており、住宅地としての利用を考慮していたと推察される。同様に、SBの街区標準に相当する長辺110～120mの街区は地区東部の南北方向の街区に相当するが、この街区の画地割は二列背割型となっており、高級住宅地の形成を想定しているのに対し²⁵⁾、地区西部の四角形街区の画地割は短辺にも画地間口が配置されており、住商混合地域を想定している。つまり、福岡の2つの組合では、用途に応じて街区形状及び街区割を決定しており、住宅地としての利用を想定した街区では組合標準に基づいて計画されていることが分かる。

最後に、1940年に組合が設立された小倉のMH、SHについて考

図一四 組合設立時及び換地処分時の計画図2 (福岡、小倉、若松、門司)

察する。現在中心市街地となっている両組合の街区割は大規模な公共施設と不規則に通る幹線道路の規定性が強く、組合設立時の段階で既に大小の街区が混在した計画となっている。MHでは事業の主目的で都市計画事業であった地区中央の総合運動公園整備に加えて、2つの小学校、高等学校が予定されており、予測される急激な市街化に対し「周辺の用地買収や離耕地の問題を円滑に処理する」¹⁶⁾ため土地区画整理事業が併用されている。全区域を住宅地として想定しており、組合標準において「街廓の長辺を東西に短辺を南北に採り」¹⁷⁾と方位を考慮した方針が明記されたが、同時に「都市計画街路沿は大体に於て商業地の予定なるに依り街廓の長辺を採り」¹⁸⁾と幹線道路との関係についても記されており、実際の計画では後者が優先されている。唯一、北東部において東西方向の街区配置に対する意図が確認できる。街区形状の点では、街区標準である短辺35～45mの収束度は強いと言えるが、幹線道路沿の街区短辺が他の街区より相対的に大きくなっており、福岡、八幡ではみられない計画的意図がうかがえる。一方、SHは地区全域が丘陵地に立地しているが四角形街区の割合が59%と直線街区によって構成されており、八幡の丘陵地の計画と大きく異なっている。しかし、街区標準では

「将来高級住宅地帯を予想せらるる処なるを以て街廓及び画地は特に大きく地形に応じて」¹⁹⁾決定することを原則とし、具体的な数値設定を行っておらず、実際の計画においても街区形状は短辺、長辺ともに統一されていない。両組合の換地処分時の計画における計画変更は、MHの北東部の街区が統合され大規模化している点を除いて、組合設立時の計画が実行されている。尚、若松のFJ及び門司のKDは、両組合ともに計画変更が行われていないため、換地処分時と全く同様の計画となっている。FJは主に四角形街区で構成されており、その街区形状は、前報で考察したように短辺において組合標準が強く意識されている。また、KDは、地形に応じた曲線街区による構成であるが、幹線道路に対して全ての区画道路が直交しており、小倉の組合に近い整然とした計画となっている。

以上のように、組合標準に基づいた街区短辺の標準化を重視する傾向や幹線道路沿いに街区長辺を配置するという点が福岡県全体の特徴がみられた。これは前報で指摘した換地処分時の計画における特徴と同様であり、基本的な方針事項として位置づけられる。また、組合標準は主に住宅地を想定した街区に対して適応されているが、八幡の初期のKBやTKでは街区の大半が組合標準に準じているの

に対し、福岡のSB、TTでは一部の街区のみが一致しているだけであり、組合標準の適応の度合いは各市、組合設立時期によって差異がみられる。このような福岡県全体の計画の共通性と八幡、福岡、小倉の各市の個性という二面性は、福岡県の都市計画福岡地方委員会事務局職員が基本計画を立案し、その後、各市の職員と県都市計画課の駐在員がその案を検討し、組合設立時の計画を作成するという計画主体の属人的組織関係に基づいていると考えられる。

3. 2 画地形状及び画地割

街区レベルでみられた八幡、小倉、福岡の個性は、画地レベルの計画においてより明確となり、各市によって画地形状、画地割ともに独自の特徴がみられる。まず、画地間口長さについて市別に考察すると、八幡のFTとKT、TKは全国標準の2級に相当する12～20mの割合が70%以上を占めている。組合標準はFT、TKにおいて12mである。次に、小倉のMHとSHでは12～20m (40.5%、52.1%)と全国標準の1級に相当する20～30m (52.0%、52.9%)がほぼ同じ割合となっている(図-8)。MHとSHの組合標準は不明であるが、前報で考察した小倉全体の画地標準が間口22～24mに統一されていることから、MHとSHもほぼ同様の長さに設定されていたと推測できる。さらに、福岡のSBは12～20mの割合が73.5%であり、特に、16～20mの割合は50.0%であることから、組合標準の18mが強く意識されている。門司のKDでは小倉の2つの組合と同様の特徴を示しており、街区レベルの考察と一致している。このように画地レベルの計画では、各市の組合標準の差異が明確にあらわれており、その計画主体は福岡県都市計画課ではなく、駐在員と各市の職員であることが分かる。このような画地間口の計画的差異は、当時の市街化状況の差異を反映したものと考えられ、八幡では急激

な工場労働者層の人口増加に伴う住宅不足に対応が求められていたのに対し、八幡に比べると人口増加が緩やかであった小倉では、戸建住宅を想定した計画が行われている。尚、八幡のFYは12～20mと20～30mがほぼ同じ割合となっており、他の組合と異なった傾向を示しているが、これは地目によって間口長さの差別化を行っているためであり、12～20mの画地が宅地、20～30mの画地が山林を想定している。

次に、画地割のタイプ別分類について考察すると、ここでも各市が独自の画地割の方針を備えていたことが分かり、特に八幡と小倉の組合において明確な差異がみられる。八幡の4つの組合では短辺にも間口を配置する画地割が相対的に高い割合を示している(図-7)。しかし、このような街区においても、全国標準の方針である背割線を直通させるという点は意識されている。一方、小倉のMH、SHでは正方形の画地が多く、間口と奥行がほぼ同じ長さとなっているため、二列背割型を中心とした構成となっている。さらに、福岡のSBについてみると、画地割は二列背割型を中心としているが、住商混合地域を想定している地区西南部の街区では街区短辺にも間口を設け、地区南部の鉄道駅から南北へ通る道路に対して東西入画地を配置している。加えて、地区西部の工業地域に指定されている街区では正方形の大規模な画地を計画しており、土地利用上の考慮が画地レベルの計画に確認できる。

以上のように、画地レベルの計画は総体的に画地標準に基づく整然とした画地割となっている。また、全国標準の方針である背割線は直通すること、側界線は道路境界線に直交することという2つの点は、すべての組合の計画において適用されている。しかし、画地間口長さとは画地割タイプでは各市で固有の特徴がみられ、画地レベ

ルの計画は駐在員と各市の職員によって立案されていたことが理解される。さらに、このことは組合設立時の画地標準が形式的に設定されているのではなく、明確な計画的意図を伴って決定されていたことを示している。計画主体の関係からみると画地レベルの計画と関連性が大きい街区短辺は福岡県で統一されていたことから、街区レベルの計画が決定した後に画地レベルの計画を行っていたと考えられる²⁰⁾。

4. 計画変更の特徴と戦後の農地利用状況

4. 1 計画変更の特徴

分析対象とした15の組合のうち八幡のY T、K T、F Y、S I、K U、福岡のS B、T Tの計画変更は、画地レベルに加えて、街区レベルの変更が行われている。このような街区の変更は2つのタイプに分けることができる。一つは、複数の街区を統合して大規模な街区を形成するタイプであり、S Iを除く八幡の組合がこれに相当する。もう一つは、福岡の2つの組合及び八幡のS Iのように、区画道路の線形を変更することによって街区割を変更するタイプである。

前者のタイプが多い八幡では、換地処分時期によって街区変更の度合いに差異がみられ、1940年代に事業が完了した組合では公園もしくは小学校用地として変更されている街区を除くと、街区割は全く変更されていない。一方、1958～60年に事業が完了したY T、K T、K Uでは地区のはほぼ全域において計画変更が行われている。また、S Iでは不整形な街区構成から直線道路による街区構成へと変更され、全体的に街区規模も大きくなっている。さらに、F Yのみが1946年に事業が完了しているにも拘わらず、大きな計画変更が行われている。

次に、福岡についてみると、戦前に事業が完了したS Bでは全体の街区割の方針については変更されていないが、地区南西部において東西方向の街区が東西5列から4列へ、南北3列から2列へ変更されている。これに伴い南北方向の街区は東西2列から3列へと変更されている。さらに、換地処分時の計画は地区東部の南北道路が都市計画道路と平行に配置されており、地区外道路との関係よりも幹線道路との関係が優先されている。また、T Tでは戦後の計画変更によって地区北部が南北方向の街区から東西方向の街区を基本とした街区割へ変更され、さらに、地区南部は街区長辺を統一して区画道路を直通させている。しかしながら、幹線道路の関係といった基本的な計画的方針には変化がみられない。尚、小倉のM Hでは、戦後、地区北西部において公共施設整備のために街区の統合が行われているが、その他の小倉、若松、門司の組合では計画変更は全く行われていない。

4. 2 戦後の農地利用状況

各市及び組合固有の特徴的な計画変更は、事業実施に伴う土地利用の変更や市街化の進行状況が要因として考えられる。

そこで、自作農創設特別措置法（1946年）に基づく買収除外地指定のための宅地率調査資料から各組合の戦後の農地面積について考察する²¹⁾。まず、八幡についてみると1947年当時、事業が完了していたF T、K B、T K、N R、F Yではいずれも全ての区域で市街化しており、農地の利用はみられない（表-3）。また、1958年～60年に完了したK T、S I、K Uでも既にはほぼ全域が市街化していたと考えられる²¹⁾。その他の組合で農地面積の割合が高いのは、八幡のY T：17.7%、福岡のT T：56.6%、S B：12.3%、小倉のM H：26.7%、若松のF J：39.2%であるが、このうちY T、T T、M H、F Jでは事業の中途段階であり、1947年の時点で事業が完了

表-3 戦後の農地面積の割合

1947年現在

	組合名	施行面積 (ha)	調査面積 (ha)	農地面積 (ha)	農地残存率 (%)		組合名	施行面積 (ha)	調査面積 (ha)	農地面積 (ha)	農地残存率 (%)
福岡	S B	101.8	95.1	11.7	12.3	八幡	F Y	11.1	11.1	0.0	0.0
	T T	91.8	92.8	52.5	56.6		S I	83.9	83.7	2.1	2.5
							K U	41.7	41.7	2.4	5.8
八幡	F T	66.9	66.9	0.0	0.0	小倉	M H	122.3	101.6	27.1	26.7
	K B	43.8	43.8	0.0	0.0		S H	77.2	75.1	1.9	2.5
	T K	56.7	56.7	0.0	0.0		F J	20.3	20.3	7.9	39.2
	N R	3.7	3.7	0.0	0.0	若松	F J	20.3	20.3	7.9	39.2
	Y T	19.9	43.5	7.7	17.7		K D	6.5	6.4	0.0	0.0
	K T	9.2	9.2	0.1	1.5						

注) 1. 図注の施行面積は資料1に記載された面積であり、調査面積は資料2の宅地率調査における土地区画整理総面積である。
この面積の相違は戦後の区域変更が主な原因であると思われる。尚、Y Tは、戦後認可された面積23.6haを含む。

2. 農地残存率は農地面積を総面積で割った値の百分率である。

資料) 1. 福岡県：土地区画整理事業施行状況調査（1983）

2. 福岡県農地改革史編纂委員会：福岡県農地改革史 中巻 pp.641～642（1952）

していたのはS Bのみである。S Bでは事業完了後も農地の利用を認めており、整地事業は土地所有者の判断に委ねていたと考えられる²²⁾。また、計画変更の行われていない小倉のS Hと門司のK Dの農地面積の割合は、2.5%、0%と極めて小さくなっている。

以上のことから、計画変更の要因として、戦後まで事業が継続されるという時間的要因に加えて、事業実施途中での市街化の進行や農地利用の継続といった土地利用上の要件が考えられる。これらを街区変更のタイプとの関係から整理すると、「市街地対応型」と「農地残存型」に分類することができる。すなわち、戦後まで事業が継続し、市街化の進行が速い八幡のY T、K T、K Uでは複数街区の統合による大規模街区への変更が行われており、一方、事業完了後も農地の利用を認めている農地残存率の高いS BやT Tでは組合設立時の街区規模を基本として街区割の変更が行われている。

5. 計画変更の要因分析

計画変更の要因分析として換地処分時における計画変更街区の土地利用と所有状況について考察する。「市街地対応型」「農地残存型」の典型事例として、区域が隣接しているT Kを除く八幡の8つの組合及び戦前に事業が完了した福岡のS Bを選定し、分析対象とした。

5. 1 市街地対応型

図-9をみると、計画変更が行われている街区は、戦後、民間企業所有地もしくは公有地となっている場合が多いことが分かる。組合別に計画変更街区の所有状況を「換地確定図」及び「設計変更認可申請書」を基に考察する。

①Y T：地区中央部で3つの大規模街区がみられるが、これらの街区は八幡市有地となっている。その用途をみると一部は公園となっているが、その他の街区用途は、換地確定図上からは確認できないため、将来的な公共施設用地の確保もしくは事業費捻出のために八幡市に売却したものと考えられる。

②K T：地区中央部の2つの大規模街区は、仮換地の時点では個人所有であったが、換地処分時には製鉄系企業の所有となっている。また、北部の4つの街区は仮換地時に既に一人の所有者によって占められており、戦後、これらの街区を統合したものと考えられる。

③S I：東西に通る2本の幹線道路に挟まれた地区中央部では、街区の統合と区画道路の変更が行われているが、これらの街区は、小学校用地と電気系企業の所有となっている2つの街区を除いて、化学系企業の所有となっている。民間企業所有の街区はすべて社宅建設用地である。地区南部の2つの大規模街区は公園及び墓地となっている。これらの街区のみ組合設立時の計画で用途が決定されている。さらに、地区北部の境界沿いの3つの街区は工業系企業の社宅建設用地となっている。

④K U：複数の街区が統合されている街区は、南北に通る幹線道路の西側の7つの街区と地区南西部の2つの曲線街区であるが、これらの街区は2つの化学系企業の所有地となっており、その用途は主

図-9 換地処分時における画地所有状況（八幡8組合）

図-10 SBの地目分布

図-11 SBの多画地所有の分布

に社宅建設用地として位置づけられている²⁴⁾。また、南北を通る幹線道路の東側では区画道路が変更されているが、この変更に伴って生じた曲線街区は主として公園となっている。街区変更前の仮換地の時点では組合地となっているため、保留地として処分されたと考えられる。尚、1946年に事業が完了したFYでは細長形の3つの大規模街区が計画されているが、これらの街区が現在公園として利用されている。同様に戦前に完了したFT、KBについても計画変更街区は公園用地もしくは小学校用地となっており、民間企業所有地となっている画地は全くみられない。

以上のように、1958～60年に換地処分が行われた組合において、戦後企業用地や公共施設用地が地区内に確保されたことによって街区レベルの大きな計画変更が行われている。これは、1955年施行の新法（土地区画整理法）への切替に伴い1960年までに事業を完了する必要があったため、戦後復興期から高度成長期における企業の社宅用地確保と換地業務の軽減という組合側の事業が合致したものと推察できる。

5. 2 農地残存型

まず、SBの地目分布をみると同じ地目の画地がまとまって配置されており、多くの街区が一定の地目に純化されているのが分かる。SBにおける主な計画変更は、地区南西部における東西方向の8つの街区と地区東部の幹線沿い街区であるが、これらの街区に位置す

る画地は、前者が田として、後者が畑として利用されている。組合設立時には宅地としての利用を想定していたため、換地設計の段階で画地面積を大きくする必要があり、これに伴い街区についても短辺が大きくなるという方法で変更が行われている。一方、換地処分時に宅地となっている画地の数は283で、従前の347に比べて減少しており、立地的には地区北部に分布している。その形状は不整形な画地が多くなっており、建物のある画地のみ、従後も宅地の地目に指定されたと考えられる。つまり、換地設計の段階で計画される画地の多くは宅地以外の地目であるため、農地の利用に応じた画地面積へと変更され、それに伴って街区レベルの変更が行われたと考えられる。

次に、換地処分時の画地所有状況と画地割の関係について考察する。SBの画地所有者は394名であり、そのうち20画地以上の所有者は8名である。この8名の所有画地の合計は539であり、従後の総画地数1433の37.6%にあたる。その分布をみると、地区全体に広がっているものの、各所有者は一団の土地として換地が定められている²⁵⁾。特に一街区内の画地が少数の所有者によって占められている場合、その街区は二列背割型の整った画地割となっている。このような街区の多くは、田もしくは畑を地目とする計画変更街区であり、少人数の画地所有によって計画の自由度が増大したことが計画変更を可能とした一因であるといえる。このため、組合設立時の計

画において意図されていた二列背割型の整った画地割は、農地として利用される街区において実現されており、当初、全地区の利用を想定していた宅地では、結果的に不規則な画地割となっている。

以上のようにS Bでは、組合設立時の住宅地の形成を想定した計画から農地の利用を前提とした計画へとその目的が変更されることによって、それぞれの地目に応じた街区形態へと変更されおり、組合設立時の街区標準の厳密な適用や用途に応じた画地割といった計画的意図は結果的に実現されていない。

6. まとめ

本稿では、福岡県の旧法期土地区画整理事業を対象として、組合設立時における街区、画地の形状及び規模、配列方法を組合標準と比較することによって計画実態を分析し、さらに組合設立から換地処分までの計画変更とその要因について考察を行った。これによって、以下の結果が得られた。

(1) 組合設立時の計画において、街区レベルでは組合標準に基づいて街区短辺の標準を重視する傾向が強いこと、さらに、幹線道路沿いに街区長辺を配置するという点で福岡県全体の特徴がみられた。また、組合標準の適応の度合いや方位、立地に対する街区割の点で、各市、組合設立時期によって差異がみられた。このような福岡県全体の計画の共通性と八幡、福岡、小倉の各市の個性という二面性は、福岡県の都市計画福岡地方委員会事務局職員が基本計画を立案し、各市の職員と県都市計画課の駐在員がそれぞれの案を検討し、組合設立時における計画を作成していたという計画主体の属人的組織関係に基づいている。

(2) 街区レベルでみられた各市、組合による計画的特徴は画地レベルの計画においてさらに強くなっており、画地間口長さ配置方法の点で独自の計画が行われていた。これは、街区レベルの計画決定後、駐在員と各市の職員が主体となって立案されたことに基づいている。さらに、画地間口長さは組合標準の特徴と合致していることから、組合設立時の画地標準は形式的に設定されたものではなく、明確な計画的意図をもって決定されていることを明らかにした。

(3) 組合設立と換地処分時の計画を比較すると、画地レベルの変更に加えて、街区レベルの変更が行われていた。このような街区変更は複数の街区を統合して大規模な街区を形成するタイプと、区画道路の線形を変更することによって街区割を変更するタイプの2つに区分されるが、計画変更の要因から「市街地対応型」と「農地残存型」と分類した。すなわち、戦後まで事業が継続し市街化の進行が速い八幡のY T、K T、K Uでは宅用地のための企業所有地を確保するため複数の街区の統合による大規模街区への変更が、農地残存率の高いS Bでは農地の利用に応じた画地規模とするため、街区割の変更が行われていた。

謝辞

本研究の計画実態の分析にあたり、現代の土地区画整理の計画過程について(財)福岡土地区画整理協会の方々に御指導と御協力を頂きました。記して感謝致します。また、高橋正樹君(現、住宅都市整備公団)、光安正太君(現、G K設計)、中村実君(九州大学大学院)、井上尚之君(現、住宅都市整備公団)には、調査・分析作業にあたり多大な協力を頂きました。記して、感謝致します。尚、本研究は1996、97年度文部省科学研究費補助金(特別研究員奨励費)の助成を得て行ったものである。

補注

- *1 本稿では、全国標準として1933年の「土地区画整理設計標準」、1927年の「土地区画整理審査標準」、1921年の「土地区画整理設計私案」の3つの案を位置づけた、これらの標準は当時の研究雑誌「都市公論」に掲載されているのに加えて、第1回土地区画整理講習会において、土地区画整理設計に関する講義が行われており、その中で「土地区画整理設計標準」は原則的標準として位置づけられていることから、福岡県の土地区画整理技術者も認識していたと考えられる。
- *2 組合標準は、各組合の「組合設立認可申請書」と1935年6月の都市公論(福岡特集

- 号)の中に確認でき、その内容は街区、画地の辺長と配列の方針が記述されている。
- *3 組合標準は組合認可申請書の中の土地区画整理設計書に記述されているものであるため、換地処分時の計画とは時期的なズレがあり、組合標準は組合設立時の計画を作成する段階において設定されていたと考えられる。
- *4 参考文献(7)、9)
- *5 計画プロセスについては参考文献(9)において唯一、換地・建物移転と用地の関係から同調会による集合住宅地計画を時期的に分析している。
- *6 「予定図」は組合設立時の計画図とは確定できないが、「換地確定図」と比較すると、①街区割が異なっている、②画地割が記載されている場合、整然とした画地割となっていることから、換地設計を考慮する前の計画図であると判断し、組合設立時の図面と位置づけている。尚、組合設立時の計画の図面の縮尺は、1,200分の1もしくは600分の1である。
- *7 分類の方法は前報(参考文献1)と同様である。
- *8 福岡県土地区画整理奨励規定において組合設立基本設計の県職員による施行が記述されており、調査事項として「平面地形」、「主要道路の位置状態」など8項目、調査書として「国道及び主要道路のその他の計画」、「上水並び下水計画」など10項目が定められている。
- *9 このことは、組合設立認可の3年前の1929年6月3日の福岡日日新聞記事に「同市将来の大発展に備えるため県当局としては五十六町歩整理の如き消極策より寧ろF T区全体百五十町歩並に東部T K区内百町歩を一挙に整理すべきであるとの意見を有し」(区域名を英字に著者が変更)と同時期に施行しようとしている点、3つの土地区画整理は八幡市の第3次失業救済事業として施行されている点からも明らかである。
- *10 1929年10月7日の福岡日日新聞記事に「F T区約六十町歩の区画整理は内務省立案のプランに基き目下県当局で施工設計の作成を急ぎつつあり近く完成の運び」とあり、内務省が計画に関与していたことが分かる。これは、F Tが丘陵地に立地する福岡県で最初の土地区画整理であったため、内務省の指導を仰いだものと推測される。
- *11 参考文献(10) 1932年5月27日記事
- *12 K Bの組合認可申請書中の「都市計画との関係 地域」の項の中に「路線商業地域」と表記されている。
- *13 S Iの「土地区画整理設計書」中の「地形」の項目には、「地形南北に緩やかに傾斜し…」とある。また、整理前の土地利用は、田38%、畑9%、宅地26%とある。
- *14 参考文献(11)において伊部貞吉は、街区配列の方針を4つ示している。「交列式」は、その中の1つであり、幹線沿いに街区長辺を配置し、幹線道路の交通量を軽減させることができると解説している。
- *15 S Bの「土地区画整理設計書」中の「街廓」の項目には「丘陵地には相当なる高級住宅地建設せられ」とある。
- *16~18 M Hの土地区画整理設計書中の「土地区画整理の緊急性」(*16)、「街廓」(*17~18)の項目の一部を抜粋。尚、当時、街区は「街廓」と表記されており、本文中は「街廓」のままとした。
- *19 「土地区画整理設計書」中の「街廓」の項目の一部を抜粋。
- *20 このことは、街区計画を都市計画地方委員会職員、画地計画を駐在員と市職員が行うという計画主体と土地区画整理行政の組織構造との関係についての前報の知見を証左している。
- *21 この宅地率調査は、1947年11月26日に農林、内務省より示された自作農創設措置法第5条第4号の買収除外地指定基準に基づき1947年に区画整理地区に対して福岡県が行った調査で、ここで用いた農地面積は、当時、農地として実際に利用されていた土地の面積であり、指定後の市街化見込み農地を含めた買収除外地面積及び開放地面積を示すものではない。参考文献(12)
- *22 Y Tでは、表3中の地区面積43.5haであり、組合設立時の施行面積199haと異なっているが、これは戦後認可された面積を含んでいるためであり、農地面積の割合が高いのは、この戦後認可地区において農地が存在していたためであり、戦前認可の地区はほぼ市街化していたと考えられる。
- *23 福岡県では農業従事者の反対運動に対して、離農保障による金銭的解決に加えて、土地区画整理事業と整地事業を分離し、整理後も農耕地の利用を可能としていた。
- *24 この民間会社の所有地の一部は病院建設用地となっていた。
- *25 S Bの換地方式は、自由換地が可能な比例評価式を採用している。

参考文献

- 1) 旧法期土地区画整理事業の街区標準及び画地標準と換地処分時の計画実態 旧法期における地方先進型土地区画整理事業に関する計画的な研究その1 日本建築学会計画系論文報告集 第500号 pp.119~126 1997.10
- 2) 竹下輝和他3名:旧八幡市の旧法期土地区画整理事業における街区及び画地計画実態 ポストラング・デベロップメントによる住宅地研究に関する研究 その6 日本建築学会大会学術講演梗概集E-2 pp.229~230 1997.9
- 3) 竹下輝和他4名:戦前土地区画整理新事業事例における従前・後の画地変化 ポストラング・デベロップメントによる住宅地計画に関する研究 その5 日本建築学会大会学術講演梗概集E-2 pp.105~107 1996.9
- 4) 都市研究会:都市公論 1917.1~1945.2 (復刻版 全64巻補巻1別冊1 不二出版 1989~1992)
- 5) 区画整理研究会:区画整理 1935.10~45.6 (復刻版 柏書房 全16巻 1991)
- 6) 渡辺俊一:「都市計画」の誕生 国際比較からみた日本近代都市計画 柏書房 1993.9
- 7) 福岡俊治:東京の復興計画 都市再開発行政の構造 日本評論社 1991.7
- 8) 浦山益郎他2名:戦前名古屋の組合施行土地区画整理事業の展開過程に関する研究 1992年度第27回日本都市計画学会学術研究論文集 pp.49~54
- 9) 真野洋介、佐藤滋:猿江裏町不良住宅地区改良事業と震災復興土地区画整理事業との関連について 同調会による集合住宅地計画の計画技術に関する研究その1 日本建築学会計画系論文報告集 第499号 pp.105~112 1997.9
- 10) 福岡日日新聞社:福岡日日新聞
- 11) 伊部貞吉:区画整理論(二) 建築雑誌第43巻525号 pp.1095~1096
- 12) 福岡県農地改革史編纂委員会:農地改革史 中巻 pp.641~642 1953.5

(1998年2月9日原稿受理、1998年9月11日採用決定)