

戦災復興事業に向けた土地整理手法と補償制度の検討過程に関する研究

藤賀 雅人

目白大学社会学部社会情報学科 専任講師

－ 研究報告書 要旨 －

戦災復興事業は全国 112 都市を対象に実施された都市基盤整備事業であり、多くの中心市街地を近代的な空間へと転換させた。こうした事業実施に向けては「土地」を巡る事業論・計画論・補償論・制度論と多様な検討がなされており、本研究はこうした大規模事業に向けた土地整理手法と補償制度の検討過程を詳細に検証することを目的としている。事業・土地に関連する検討プロセスは①復興基本方針と事業手法、②各種計画標準と特別都市計画法、③土地研究と換地計算標準、④新たな建築・都市計画法の検討といった4段階と見ることができ、本論文では各段階の特徴と現代的意義をまとめている。具体の成果としては以下がある。

戦災復興事業は土地区画整理を事業手法とすることが規定路線として考えられる中、一つの案として地券発行が提起される。こうした証券化による一時的な土地の公有化は事務局案まで検討が進められたが具体の政策まで行き着くことはなかった。しかしながら、基本方針内に検討の余地を残すに至り、中央でも事業実施の困難が予想される東京や2～3の都市(広島や長崎)での検討があり得ること。宅地規模の正常化に向けた過小画地に対する増換地、過大な画地に対する減換地を実施する際、一般的な土地での調整機能をもたせる等の発想を残した。

戦災復興計画・事業のガイドラインとして作成された計画標準では、当初の案を踏襲する街路・緑地・駅前広場、具体の検討を重ねた区画整理設計、基本概念の構築と実践的な検証を行なった土地利用と異なり、区画整理換地計算標準は特別都市計画法の制定と減歩補償比率の設定を待つ。具体的に換地計算標準の素案と通牒標準の違いをみれば、素案は土地評価の計算式を示していた一方、通牒標準は手順を示す簡略的なマニュアルとして完成に至っており、実体的な評価については講習会を開催し、その中で事例を示しながら柔軟な対応を行えるように配慮がなされている。

土地について評価基準を示した中央の最後の仕事として新制度の立案が残った。市街地建築物法の抜本的な改正案となった建築法草案では、従来の規制の法だけではなく、防火建築帯として土地と建物の共同化を諮る創出理念の項目が入る。こうした建築法と両輪を担う都市計画法に関しては宅地法という新たな法規が検討され、都市計画区域内の一筆ごとの宅地登記を完成すること、都市計画区域内の地域地区として緑地地域と並列に宅地開発地域を設けることで都市全体の計画的な利用を目指した。遊休地や土地面積の基準も示そうとしたこの法は、戦災復興事業の土地整理検討を引き継ぎながら、後の区画整理法の原型を含んだ画期的な法として提案された。