日本大学大学院総合社会情報研究科紀要　No.6, 461-471 (2005)

公的機関による都市計画法等に基づく都市整備計画

－第二次大戦後の公的機関による関連法規に基づく都市整備計画の軌跡－

森　忠彦
日本大学大学院総合社会情報研究科

The Urban Development Plans Guided with Town Planning and Zoning Act and the Related Laws of Federal Organization

The Locus of the Urban Development Plans Promoted the Related Laws and Regulations by Japanese Federal Organization after World War Ⅱ

MORI Tadahiko
Nihon University, Graduate School of Social and Cultural studies

The urban development plans have been promoted for over 50 years in Japan after World War Ⅱ by the federal organization, which were called as Japan Housing Corporation, Housing and Urban Development Corporation and Urban Development Corporation. They have carried out the residential construction of about 1,500,000 houses and the housing land development of about 38,100 ha by the related laws and regulations. They have been committed to promote to create safe and comfortable cities through the projects to improve living environment at a large metropolitan area with local governments in proper role differentiation.

This paper pursues how the federal organization has been promoting the urban development plans by the related laws and regulations in Japan, how well new organization as Urban Renaissance Agency will have to follow the policy and the project development system that were created by the federal organization in the past, and how the new organization will create the menus of the proposals with which it will be able to cooporate with the local organizations when they asks it to develop or redevelop the local urban development programs.

まえがき

1955 年に日本政府は、第二次大戦後の復興計画を早期に進めるために、『土地区画整理法』を策定し、大量に且つ早期の住宅建設を目的として、日本住宅公団を設立した。その後、都市施設とそれを支える都市基盤の整備促進のために組織を拡充し、住宅･都市整備公団、都市基盤整備公団を設立した。

本研究では、戦後 60 年間の公的機関（当研究においては、『土地区画整理法』第３条の２[(1)]で施行の認可を受けることができる日本住宅公団､住宅･都市整備公団、都市基盤整備公団を呼称する）による『土地区画整理法』に基づく都市整備、都市施設ならびに都市基盤整備計画の変遷について、時代毎の都市整備計画の状況ならびに傾向を把握する。具体的には、その実態の解明のために相関分析を実施する。過去の計画の実績の把握から、独立行政法人都市再生機構が継続し、都市整備計画を続けていくため、2000 年代、2010 年代、2020 年代の整備計画目標を提示する。

Ⅰ．公的機関による都市整備計画

都市整備計画を進めるにあたり、関連する諸法令（表１）を遵守しなければならない。その中心に位置する『都市計画法』第 11 条で定められる都市施設は以下である。

表１　公的機関による都市計画法に基づく都市整備計画

（※印の法令が本論文対象の範囲）

- 都市整備計画
  - 都市計画法
    - 国土総合開発法（国土形成計画法）（※）
    - 国土利用計画法
    - 首都圏整備法（※）
      （近畿圏整備法、中部圏開発整備法）
    - 土地区画整理法（※）
    - 新住宅市街地開発法（※）
    - 都市再開発法（※）
    - 大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法（※）
    - 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（※）
    - 新都市基盤整備法（※）
    - 新産業都市建設促進法（※）
    - 工業再配置促進法
    - 環境基本法（公害対策基本法）（※）
    - 土地収用法
    - 公有地の拡大の推進に関する法律

表２　都市整備計画

施設区分 ＼ 分類規模					国土基盤施設 (10^8～10^6 人)	大規模 (10^5 人)	中規模 (10^4 人)	小規模 (10^3 人)
都市整備	都市基盤（下部構造）	基盤施設	（機能別分類）	交通系	幹線道路 高速道路 鉄道 空港 港湾	幹線道路 都市内高速道路 都市高速鉄道	区画道路 公共駐車場	区画道路 公共駐輪場
				情報系	市街中継局 広域放送局 電波塔	市内中継局 地中管路 CATV 放送局	回線 地中管路 CATV 同軸ｹｰﾌﾞﾙ	公衆電話 地中管路 CATV 増幅器
				水系	ダム施設 (広域水道) 下水処理場 (流域下水道) 直轄河川 (国管理)	上水道 (一般水道) 下水処理場 (公共下水道) 中小河川 (都道府県)	配水場 ポンプ場 準用河川 (市町村)	配水管 合併浄化槽 都市下水路 (市町村)
				エネルギー系	発電所 LNG 基地	変電所 ガスホルダー	高圧配電線 (地中管路) 導管 熱製造ﾌﾟﾗﾝﾄ	中圧配電線 (地中管路) ガスガバナー 導管
				廃棄物系	共同処分場	焼却場	中間処理施設 (真空集塵収集ｾﾝﾀｰ)	収集車 (真空集塵収集管路)
	都市施設（上部構造）	住宅施設	（機能別分類）	居住系	集団住宅	集団住宅	集団住宅	集団住宅
		公共施設 (公園･広場)			公立公園	都市公園	近隣公園	街区公園
		官公庁施設		業務系	国地方支局 地方官庁	市役所	区役所	管理事務所
		流通業務施設			流通業務施設	流通業務施設	―	―
		教育･文化施設		生活系	大学 美術館	高等学校 劇場	中学校 図書館	小学校 幼稚園
		医療･福祉施設			国立病院	総合病院 福祉施設	病院･保健所	診療所

出所：『都市施設技術誌』（住宅･都市整備公団,1999 年 9 月）から引用、土地区画整理法に基づき著者作成.

一 道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設二 公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地
三 水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設
四 河川、運河その他の水路
五 学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設
六 病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設
七 市場、と畜場又は火葬場
八 一団地の住宅施設（一団地における五十戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。）
九 一団地の官公庁施設（一団地の国家機関又は地方公共団体の建築物及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。）
十 流通業務団地
十一 その他政令で定める施設

上記の都市施設は、『都市計画法』により定められる市街地開発事業としての土地区画整理事業等により、整備される。

当研究においては、都市施設を網羅的に区分し、都市の規模に応じた具体的な都市整備の項目を都市施設、基盤施設として分類する。それらを機能別に整理すると表２のとおりである。ただし、分類規模の区分の中、国土基盤施設（10^8～10^6 人）、大規模（10^5 人）の都市整備の領域は、旧建設省、現国土交通省による国土総合開発計画、政令都市整備計画により推進された。中規模（10^4 人）、小規模（10^3 人）の領域が本研究の対象となる。

１．1955 年～1965 年、日本住宅公団

1950 年代、戦災による都市部の住宅不足は未だ解決されず、建設省の『住宅建設 10 ヶ年計画』(1955 年)では、270 万戸の住宅不足の対策が提示され、1959 年の『国民生活白書』では「住宅はまだ戦後」と記された。

このような背景から、住宅宅地の量的不足緩和促進のため、1955 年に日本住宅公団が設立され、『土

地区画整理法(1954 年公布)』に基づく、本格的な都市開発事業への執行体制が確立された。都市開発事業における都市施設の構築については、公団としても試行的な段階にあったが、来るべき都市化社会への転換に向けて、『新都市基盤整備法』に基づく、道路を中心とした基盤施設、都市施設としての住宅ならびに関連施設を整備し、当時のわが国では未だ普及率の低かった上下水道、都市ガスを先進的な都市の基盤施設として全面的に導入した[1)]。

２．1966 年～1975 年、日本住宅公団

1960 年代は、国民所得倍増計画の推進による高度経済成長と人口の都市集中の時代であり、大都市の内部の業務市街地化と郊外の急激なベッドタウン化が進んだ。

日本住宅公団の事業の拡大が、住宅・宅地需要の急増に応えて図られた。従来の土地区画整理法を補強するため、1963 年に土地収用権や先買い権等の強力な土地取得権限を付した『新住宅市街地開発法』が制定され、ニュータウン開発を中心とする都市整備のための制度の充実が行われた。これにより、公的機関として小規模、中規模の分類から大規模都市開発計画を手がけられるようになり、計画人口数十万人規模の多摩ニュータウン等の大規模ニュータウンの都市整備が着手された。旺盛な住宅・宅地需要に応えて、郊外部及び既成市街地内で大規模な住宅・宅地供給を次々と行った。1960 年代後半になると、急激な巨大都市化への歪みとして、交通、ゴミ、公害問題といった、いわゆる都市問題が発生した[2)]。『公害対策基本法』が施行されたが、個々の都市整備と『国土総合開発法』による計画内容とのすり合わせが不十分という状況であった。

３．1976 年～1985 年、日本住宅公団

1970 年代後半より、日本の社会は、工業社会として成熟し、大量生産、大量消費を軸とした量的成長のピークから、質的充足へ向けての変化が始まった。

都市整備においては、量的な住宅不足が解消し、生活のニーズが多様化に伴って、都市施設、特に住宅の規模や設備、『新都市基盤整備法』の推進による住環境といった質的向上が課題となった。

日本住宅公団においては、住宅宅地の応募状況の急激な不振という形で現れ、経営改善や事業の見直しを図り、需要の多様化、個性化等の需要構造への変化の対応策として、戸建てから超高層までの多品種の住宅供給方式を採用し、その一方、事業分野や内容の見直しを進めた[3)]。

４．1986 年～1995 年、住宅・都市整備公団

1980 年代は、住宅宅地の供給も量から質への転換が求められるようになった。大量の未入居住宅、長期未利用地への対応という課題への対処と、今後の社会に対応する新たな事業展開を図るため、1981 年、住宅・都市整備公団が設立された[4)]。

都市整備計画においては、いわゆるベッドタウンの都市整備から、多機能複合都市整備を目指すことが基本方針として定められた。多機能複合都市とは、住居系以外の都市機能、すなわち、『新産業都市建設促進法』による工業、業務等の業務系機能や大学等の教育・文化施設を中心とした生活系機能を採り入れた複合的なニュータウンの都市整備を指す。

並行して、1981 年には『土地区画整理法』が改正され、都市機能更新型の特定再開発が新たに定められ、市街地整備計画手法の拡充が図られた。また、1986 年には『新住宅市街地開発法』が改正され、研究施設等の立地を重視した特定業務施設の位置付けが明記された。

５．1996 年～2000 年、都市基盤整備公団

1990 年代は、阪神・淡路大震災を契機として浮上した防災・安全性の向上といった問題が新たな課題となった。都市整備計画は、防災向上などの観点からの取り組みを求められるようになってきた。

緊急かつ重要な都市整備問題に対処し、『都市再開発法』による従来にない多様な事業への対応を効率よく推進するため、1999 年に都市基盤整備公団へと組織が移行した。新公団においては、大都市地域等における都市整備の理念が変わり、地方公共団体や民間事業者等との役割分担を決め、居住環境や防災性の向上、公共施設整備の推進、中心市街地の活性化等都市整備に取り組むことになった[5)]。

６．2000 年代初期、独立行政法人都市再生機構

2000 年代には、特殊法人の整理統合化が進められ、2004 年、都市基盤整備公団は廃止、地域振興整備公団の地方都市開発整備部門と統合され、新たに独立行政法人都市再生機構が設立された。

秋葉原～つくば間を結ぶ「つくばエクスプレス」の周辺都市整備に関しては、『大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法』や『大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法』に基づき関連事業等を進めている[6)]。

今後の都市整備は、住宅宅地の大量供給や新たなニュータウン開発ではなく、『都市再開発法』等に基づく都市再生の実現に重点が置かれることになる。

Ⅱ．都市整備の変遷と内容

１．公的機関による都市整備の変遷と内容

公的機関による宅地の供給手法として、最も事例が多い土地区画整理法に基づく計画のうち、首都圏において計画した９１地区の事例（表３、図１参照）を取り上げ、その内容を分析する。

土地区画整理法に基づく、公的機関の取り組み対象である都市整備は、都市基盤（下部構造）と都市施設（上部構造）の整備によって行われると考える（前述の表１参照）。都市基盤（下部構造）は、機能として交通系、通信系、水系、エネルギー系、廃棄物系の分類になる。また、都市施設（上部構造）は、住宅施設、公共施設（公園・広場）、教育・文化施設、医療・福祉施設、官公庁施設、流通業務施設で構成され、機能として居住系、生活系、業務系に分類される。

土地区画整理法に基づく９１地区の都市整備の事例を年代毎に区分し、以下の６項目の施設に分類し整備計画面積を求める。

①「基盤施設」（都市計画法における道路、都市高速鉄道、水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、河川、運河その他の水路）

②「公共施設」（都市計画法における公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地）

③「住宅施設」（都市計画法における一団地の住宅施設）

④「教育・文化施設」（都市計画法における学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設）

⑤「流通等施設」（都市計画法における流通業務団地、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設、市場、と畜場又は火葬場）

⑥「医療・福祉・官庁施設」（都市計画法における病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設、一団地の官公庁施設、その他政令で定める施設）

全計画面積に占める上記施設の整備計画面積の年代毎の割合を求めた結果は表４及び図２のとおりである。

基盤施設のうち、交通系の道路は、時代の影響を受けず、約 20%で推移している。「住宅施設」は、時代の推移とともに減少し、「流通等施設」が増加の傾向になっている。

表４　土地区画整理法の分類による年代毎の全計画面積に占める各施設の割合

		基盤施設	公共施設	住宅施設	教育･文化施設	流通等施設	医療･福祉･官庁施設	計画面積合計 (%)
1	1955-1965	17.5	5.6	71.3	3.6	1.1	0.8	100
2	1966-1975	19.8	6.6	61.2	6.7	3.1	2.6	100
3	1976-1985	21.8	10.2	49.7	6.6	9.2	2.7	100
4	1986-1995	21.4	11.4	44.5	4.4	13.9	4.5	100
5	1996-2000	23.7	5.8	40.7	3.6	25.4	0.6	100
	1955-2000	20.7	8.5	54.2	5.6	8.4	2.6	100

図２　計画面積に占める各施設の推移

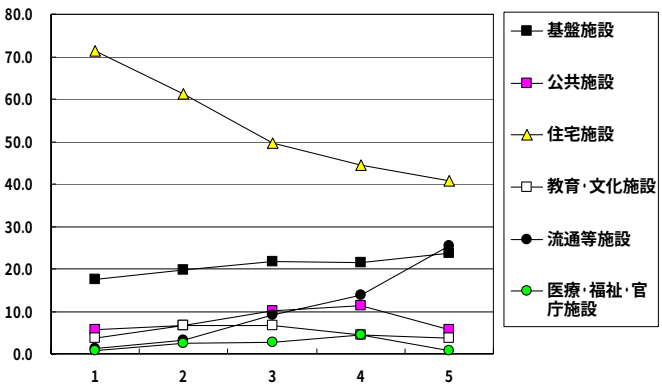


表３　土地区画整理法に基づく整備計画を推進した公的機関による都市整備（首都圏 91 地区）

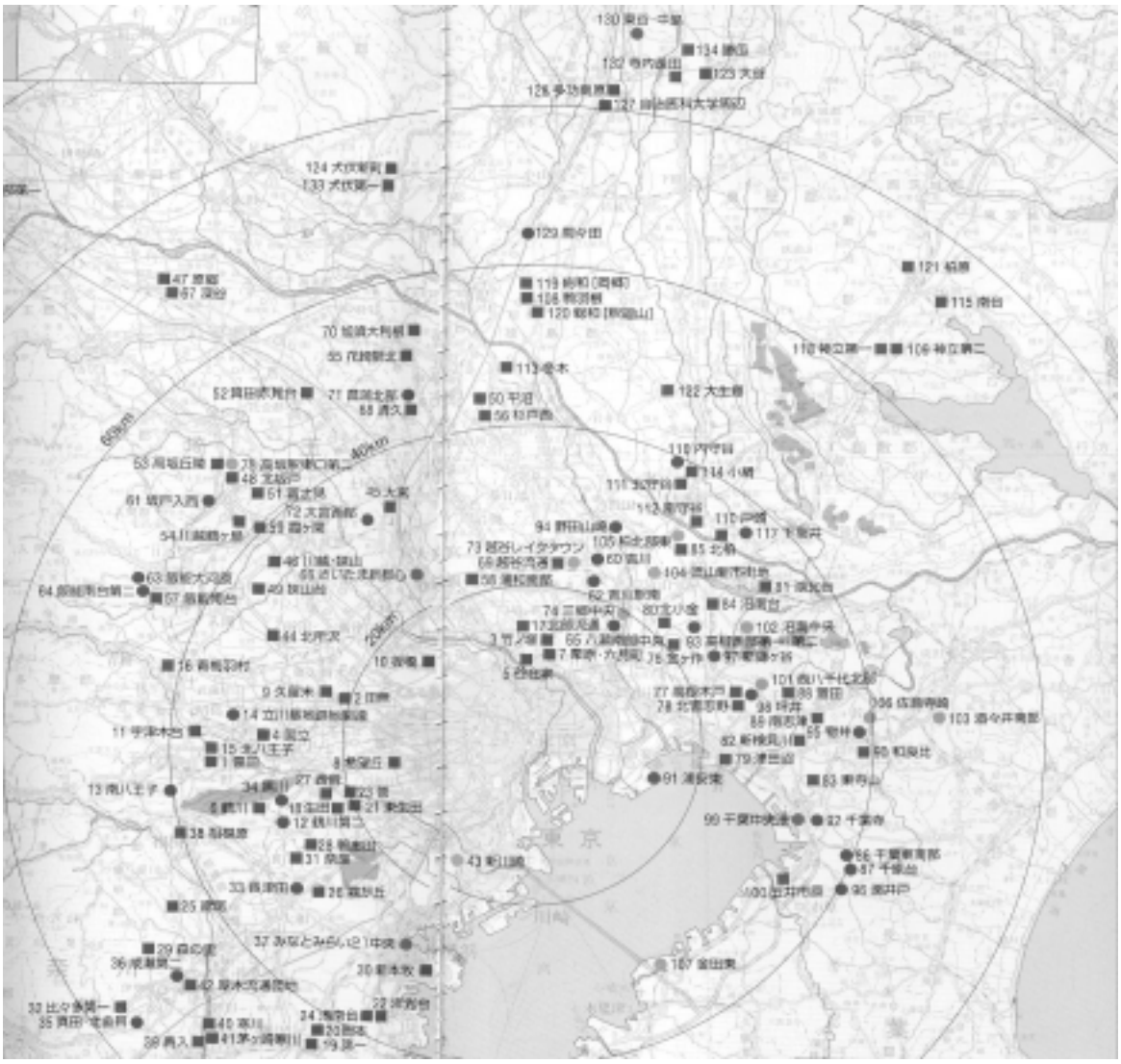
（規模分類による重点整備項目を○印で表示）

No.	地区名	事業開始	事業完了	計画人口	施行面積	人口密度	都市基盤（下部構造）	都市施設（上部構造）						都市基盤（下部構造）	都市施設（上部構造）		
								（居住系）		（業務系）		（生活系）					
							基盤施設	住宅施設	公共施設（公園・広場）	官公庁施設	流通業務施設	教育・文化施設	医療・福祉施設	基盤施設	（居住系）	（業務系）	（生活系）
		（年度）	（年度）	（人）	（ha）	（人/ha）	（ha）	（ha）	（ha）	（ha）	（ha）	（ha）	（ha）				
18	生田（百合ヶ丘）	1955	1961	7,000	60.8	115.1	10.4	45.5	3.3	0.0	0.1	1.5	0.0		○		
1	豊田（多摩平）	1956	1965	23,000	132.9	173.1	23.0	95.6	6.7	0.1	0.9	6.0	0.6		○		
76	金ヶ作（常盤平）	1956	1962	26,000	169.3	153.6	30.1	122.8	8.5	0.2	1.1	6.2	0.4		○		
2	田無（ひばりが丘）	1957	1959	12,000	34.5	347.8	3.7	26.7	4.1	0.0	0.0	0.0	0.0		○		
44	北所沢（新所沢）	1957	1960	15,500	80.0	193.8	14.3	58.4	4.0	0.0	1.7	1.6	0.0		○		
77	高根木戸（高根台）	1958	1963	20,000	73.0	274.0	7.1	55.1	3.8	0.2	1.9	3.9	1.0		○		○
19	第一（藤沢）	1959	1965	8,214	45.8	179.3	6.5	33.7	2.7	0.0	0.3	2.6	0.0		○		○
3	竹ノ塚	1960	1966	19,000	100.0	190.0	21.3	70.6	5.2	0.0	0.4	2.5	0.0	○	○		
20	岡本（大船）	1960	1968	3,940	36.4	108.2	5.9	27.4	1.7	0.0	1.4	0.0	0.0		○		
4	国立（国立富士見台）	1962	1962	14,000	92.8	150.9	17.1	62.7	4.7	0.0	4.2	4.2	0.0		○		
21	東生田（西三田）	1962	1966	8,000	56.2	142.3	9.2	35.2	3.4	3.0	0.1	1.4	3.9		○	○	○
6	鶴川	1964	1968	21,000	121.3	173.1	20.7	92.0	6.1	0.0	0.3	2.2	0.0		○		
7	栗原・六月町（栗原）	1964	1967	5,000	34.2	146.2	7.7	24.0	2.5	0.0	0.0	0.0	0.0	○	○		
78	北習志野（習志野台）	1964	1967	27,000	147.9	182.6	27.4	102.2	8.2	0.1	2.1	6.9	1.0		○		
8	希望丘（千歳船橋）	1965	1971	6,980	86.6	80.6	18.1	55.1	6.4	0.0	0.0	7.0	0.0	○	○		○
9	久留米（滝山）	1966	1969	25,000	155.8	160.5	27.5	108.0	9.3	0.5	2.0	7.5	1.0		○		
10	板橋（高島平）	1966	1971	60,000	332.4	180.5	81.1	145.7	26.6	15.0	32.1	18.1	13.8	○		○	○
22	洋光台	1966	1973	33,000	207.5	159.0	37.8	137.6	11.7	2.0	5.4	11.3	1.7		○	○	○
23	菅（寺尾台）	1966	1972	3,590	24.0	149.6	4.2	17.8	1.2	0.0	0.2	0.6	0.0		○		
79	津田沼（袖ヶ浦）	1966	1968	18,000	109.5	164.4	20.1	58.9	10.4	4.5	2.3	7.3	6.0		○	○	○
80	北小金（小金原）	1966	1971	32,000	230.5	138.8	44.2	153.6	12.0	0.5	5.5	13.7	1.0		○		○
123	大谷（真岡）	1966	1967	5,400	36.2	149.2	6.7	26.5	2.1	0.0	0.7	0.2	0.0		○		
81	湖北台	1967	1971	22,000	143.7	153.1	25.2	95.9	8.6	0.9	3.4	8.7	1.0		○		○
108	駒羽根（総和）	1967	1968	4,600	28.7	160.3	5.0	19.4	1.5	0.1	0.7	1.9	0.1		○		○
124	犬伏新町（佐野）	1968	1969	3,500	19.6	178.6	3.5	14.1	1.4	0.0	0.4	0.2	0.0		○		
24	港南台	1969	1986	47,000	298.6	157.4	59.2	183.8	18.0	3.3	6.1	22.2	6.0		○	○	○
82	新検見川（さつきが丘）	1969	1971	16,000	77.6	206.2	12.3	50.4	4.8	0.4	2.5	6.8	0.4		○		○
83	東寺山（みつわ台）	1969	1977	19,500	102.3	190.6	18.3	66.8	5.9	0.1	2.5	8.4	0.3		○		○
125	上野原（見晴台）	1969	1970	1,700	9.0	188.9	1.5	6.7	0.6	0.0	0.2	0.0	0.0		○		
48	北坂戸	1970	1977	19,900	120.4	165.3	23.6	77.2	6.1	2.0	1.8	7.8	1.9		○	○	○
49	狭山台	1970	1976	19,000	104.1	182.5	21.7	65.1	5.8	1.0	1.7	8.4	0.4	○	○	○	○
25	鷹尾	1971	1979	12,000	87.7	136.8	15.1	56.3	7.3	0.5	2.0	5.8	0.7		○		○
26	霧が丘	1971	1985	24,000	112.7	213.0	24.1	68.8	7.2	0.0	1.9	10.7	0.0	○	○		○
50	平沼	1971	1976	12,550	67.5	185.9	14.1	40.7	3.9	0.1	1.7	6.7	0.3	○	○		○
84	沼南台（大津ヶ丘）	1971	1982	20,700	111.8	185.2	24.2	70.1	6.3	0.0	3.9	7.3	0.0	○	○		○
110	戸頭	1971	1979	20,000	130.5	153.3	25.6	83.5	8.1	0.9	2.3	8.6	1.5		○		○
27	西菅	1972	1989	11,000	84.1	130.8	16.2	45.3	10.4	0.0	1.9	10.3	0.0		○		○
28	鴨志田	1972	1984	8,300	55.9	148.5	10.9	35.4	4.4	0.0	1.5	3.7	0.0		○		○
85	北柏	1973	1984	20,000	109.9	182.0	22.7	69.0	7.2	0.3	2.7	7.0	1.0	○	○		○
52	箕田赤見台	1974	1983	13,400	59.6	224.8	13.1	29.0	4.9	1.0	2.8	6.8	2.0	○		○	○
53	高坂丘陵	1976	1990	12,000	97.2	123.5	14.7	45.1	24.3	0.6	2.5	9.4	0.6		○		○
54	川越鶴ヶ島	1976	1990	20,200	137.9	146.5	29.4	81.1	8.0	3.0	2.5	10.2	3.7	○	○	○	○
111	北守谷	1976	1989	32,000	260.5	122.8	62.9	144.3	19.3	2.0	10.6	18.1	3.3	○			○
86	千葉東南部（おゆみ野）	1977	2004	78,000	605.0	128.9	153.8	316.3	40.0	15.0	17.2	42.6	20.1	○		○	○
87	千原台（ちはら台）	1977	2004	47,850	368.9	129.7	78.6	189.7	26.9	0.8	46.8	25.1	1.0	○		○	○
55	花崎駅北（花崎さつき野）	1978	1988	6,600	52.5	125.7	9.9	35.7	3.1	0.1	0.8	2.7	0.2		○		○
112	南守谷	1978	1991	17,000	158.9	107.0	39.1	87.6	8.2	0.0	14.3	9.7	0.0	○		○	○
56	杉戸西（杉戸高野台）	1979	1991	13,000	118.3	109.9	27.7	63.5	6.2	1.5	7.6	10.2	1.6	○		○	○
88	萱田（八千代ゆりのき台）	1979	1996	12,000	98.4	122.0	22.6	50.4	8.3	0.8	7.5	8.0	0.8	○	○		○
113	冬木（五霞原宿台）	1979	1990	5,300	50.9	104.1	11.1	35.8	1.9	0.3	1.3	0.2	0.3	○	○		
29	森の里（厚木ニューシティ）	1980	1990	8,400	192.7	43.6	35.2	49.9	35.0	0.0	67.6	5.0	0.0		○	○	
126	戸祭（戸祭台）	1980	1982	2,000	30.1	66.4	5.3	10.8	11.0	0.1	0.2	2.5	0.2		○		○
11	宇津木台	1981	1992	8,500	77.0	110.4	11.5	35.1	16.4	0.8	6.4	6.4	0.4		○	○	○
30	新本牧	1981	1993	12,000	88.2	136.1	21.2	31.0	25.8	1.6	2.5	4.5	1.6	○	○	○	○
57	飯能南台	1981	1998	8,000	104.7	76.4	19.7	39.3	30.2	1.5	6.7	5.2	2.1		○	○	○
58	浦和南部	1981	1995	8,000	45.8	174.7	10.3	29.6	2.4	0.0	1.3	2.1	0.1	○	○		
127	自治医科大学周辺	1981	1998	18,000	182.0	98.9	45.9	105.3	9.2	1.5	7.3	11.2	1.6	○	○		○
31	奈良（あおば山の手台）	1982	2005	11,000	87.6	125.6	18.6	52.5	4.8	2.0	2.2	4.6	2.9	○	○	○	○
89	南志津（志津）	1982	1999	9,000	66.7	134.9	14.5	38.1	4.3	0.0	1.9	7.9	0.0	○	○		○
114	小絹（絹の台）	1982	1995	7,400	85.2	86.9	17.3	33.9	6.5	0.5	20.8	5.2	1.0			○	○
115	南台（フローラルシティ南台）	1982	1996	7,400	74.3	99.6	12.9	35.7	4.4	0.0	15.5	5.8	0.0			○	○
32	比々多第一	1984	1994	2,900	21.1	137.4	4.1	13.8	1.4	0.0	1.8	0.0	0.0		○	○	
90	和良比（四街道美しが丘）	1984	1995	5,000	40.9	122.2	10.4	23.5	2.8	0.0	1.8	2.4	0.0	○	○		○
91	浦安東（浦安マリナイースト21）	1985	2007	28,440	232.6	122.3	36.2	79.7	33.7	6.0	53.9	15.8	7.3		○	○	○
12	鶴川第二（鶴川台）	1987	2003	7,400	64.3	115.1	14.1	35.1	9.0	0.0	1.5	4.5	0.1	○	○		○
92	千葉寺（青葉の森の街）	1987	2004	6,700	55.3	121.2	15.7	29.9	2.0	0.0	6.3	1.4	0.0	○		○	
13	南八王子	1988	2004	28,000	394.3	71.0	73.9	148.9	82.0	15.0	47.3	11.2	16.0		○	○	○
33	長津田	1988	2006	9,400	94.1	99.9	18.3	42.8	4.4	10.0	6.7	2.1	9.8			○	○
60	吉川（吉川きよみ野）	1988	2004	6,400	62.6	102.2	19.8	31.8	4.2	0.1	4.3	2.2	0.2	○			
93.1	高柳西部第一（しいの木台）	1988	2001	4,900	39.3	124.7	8.4	28.2	2.0	0.0	0.0	0.7	0.0	○	○		
93.2	高柳西部第二（しいの木台）	1988	2001	1,100	9.2	119.6	3.1	5.9	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	○	○		
61	坂戸入西	1989	2003	9,800	119.3	82.1	29.9	47.8	3.7	0.5	30.4	5.9	1.1	○		○	
94	野田山崎（野田瑞季の街）	1989	2001	5,300	57.7	91.9	11.1	24.7	7.6	3.0	1.5	5.5	4.3		○	○	○
129	間々田	1989	2004	4,800	52.6	91.3	11.6	27.0	4.5	0.0	9.4	0.0	0.1	○	○	○	
34	黒川	1990	2003	8,440	80.5	104.8	16.1	33.2	11.8	3.0	8.9	4.0	3.5		○	○	○
62	吉川駅南	1990	2004	9,200	82.0	112.2	22.0	45.3	2.8	1.0	3.3	6.0	1.6	○		○	○
116	内守谷	1990	2003	5,400	66.3	81.4	13.2	31.5	2.8	0.2	15.7	2.4	0.5			○	
63	飯能大河原	1992	2005	8,000	137.7	58.1	22.4	40.8	38.6	0.2	29.5	6.0	0.2		○	○	
95	物井	1992	2005	10,000	95.7	104.5	23.1	48.3	5.1	0.2	14.0	4.8	0.2	○		○	
35	真田・北金目	1994	2006	7,300	68.7	106.3	15.6	47.9	2.6	0.8	1.0	0.0	0.8	○	○	○	○
96	潤井戸	1994	2008	9,600	131.0	73.3	18.0	41.2	13.3	0.0	40.8	17.7	0.0		○	○	○
97	新鎌ヶ谷	1994	2006	5,700	59.1	96.4	15.7	24.8	1.8	3.0	10.8	0.0	3.0	○		○	○
36	成瀬第二	1995	2004	4,600	37.8	121.7	11.7	19.1	1.4	0.3	5.0	0.0	0.3	○		○	
117	下高井（たかいの里）	1995	2002	7,800	79.7	97.9	18.5	41.6	4.2	0.3	11.3	3.5	0.3	○		○	
64	飯能南台第二	1996	2006	4,000	49.1	81.5	8.0	20.9	13.7	0.0	4.5	2.0	0.0		○	○	
98	坪井	1996	2009	7,200	65.4	110.1	16.3	34.3	5.5	0.3	8.7	0.0	0.3	○	○	○	
130	東谷・中島	1996	2010	4,000	137.5	29.1	26.7	31.4	4.2	0.9	73.4	0.0	0.9			○	
74	三郷中央	1997	2015	12,900	114.8	112.4	33.4	40.9	4.0	1.0	32.7	1.7	1.1	○		○	
71	菖蒲北部	1998	2012	2,000	64.9	30.8	12.5	9.0	3.4	0.0	40.0	0.0	0.0			○	
72	大宮西部	1998	2016	13,000	115.5	112.6	33.5	62.4	4.7	0.0	3.2	11.7	0.0	○			○
105	柏北部東	2000	2016	17,000	169.9	100.1	39.8	93.3	6.1	0.0	20.0	10.7	0.0	○		○	○

出所：住宅･都市整備公団『首都圏都市開発本部 34 年のあゆみ ひとくらしまちゆめ 事業地区のあらまし』（1998 年）から引用、著者作成.

※註）重点整備項目の欄では、公的機関として整備計画した首都圏 91 地区における規模分類、機能分類の特徴が表されている。

図１　首都圏における公的機関による都市整備の位置図



出所：住宅･都市整備公団『首都圏都市開発本部 34 年のあゆみ ひとくらしまちゆめ 事業地区のあらまし』（1998 年）から引用.

なお、各施設の割合の算出にあたっては、道路用地に通信用ケーブル類、上下水道管、ガス・電力の供給用ケーブル等が埋設される（図３参照）ことから、基盤施設は道路用地の面積としてカウントした。

図３　基盤施設として考えた交通系､道路の概要

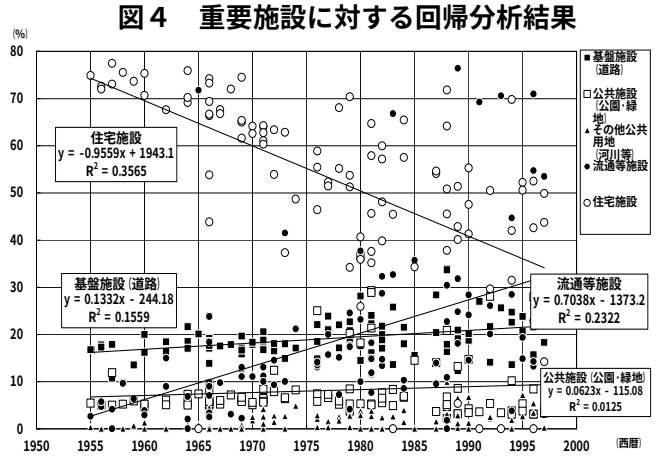
出所：住宅･都市整備公団『港北ﾆｭｰﾀｳﾝ･ﾀｳﾝｾﾝﾀｰ技術資料集』1997 年 4 月.

２．対象９１地区の各施設の計算式

図４には、対象地区の土地区画の結果のデータを用い、各施設に対して回帰直線を求め、その結果を示した。図中には計算式も示した。

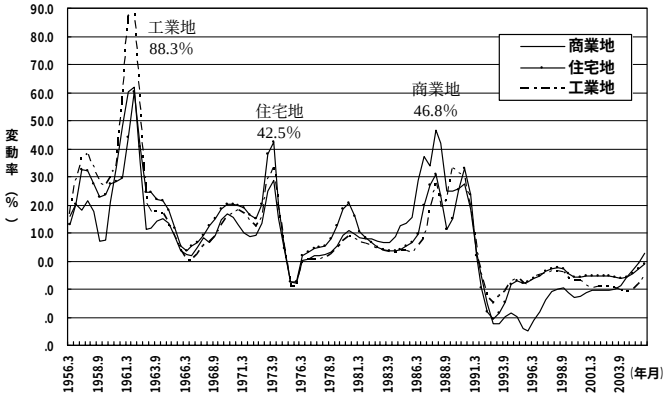
前述の基盤施設（道路)、都市施設（住宅、流通施設）の傾向は、図４の回帰分析結果においても概ね把握することができる。

図４　重要施設に対する回帰分析結果



1950 年代には、戦後復興策に沿って、住宅の数を増やす政策がとられ、その後、流通施設等の商業施設の誘致に重点が置かれてきた結果を示している。この傾向は、市街地価格係数の変動率にも表れる。図５に示すように、用途地域別の地価は、工業地、住宅地、商業地の順番で、およそ 15 年ごとに高騰してきた。

図５　六大都市市街地価格指数（用途地域別）の対前年変動率（1956 年～2005 年）



出所：財団法人日本不動産研究所『市街地価格指数』2005 年 4 月.

３．都市整備計画についての分析

（１）1955 年～1965 年　日本住宅公団

住宅宅地の量的供給促進という社会の要請を受け、1955 年の日本住宅公団設立当初から『土地区画整理法』に基づく事業に着手した。公団としても試行的な段階に着手した地区では、水の供給が事業推進上の大きな課題となった。

公団が発足した当時の下水道普及率は欧米先進国に比べ、著しく低い水準にあった。公団では、当初からすべての地区において、下水道法による公共下水道整備を行うことを原則とし、比較的小規模で地区完結的な下水道施設を整備してきた。

1955 年～1965 年に計画された都市整備計画事例 15 地区に対し、各施設の整備計画面積の相関分析を行った（表５)。基盤施設とその他の施設との相関をみると、1955 年～1965 年では、基盤施設 1.00 に対して、住宅施設 0.95、公共施設 0.92 の相関が高くなっており、これは、住宅の数を確保し、居住に重点を置いた政策と一致する。

表５　相関分析（1955 年～1965 年）

No.	基盤施設	公共施設	住宅施設	教育・文化施設	流通等施設	医療・福祉・官庁施設	合計(ha)
18	10.4	3.3	45.5	1.5	0.1	0.0	60.8
1	23.0	6.7	95.6	6.0	0.9	0.7	132.9
76	30.1	8.5	122.8	6.2	1.1	0.6	169.3
2	3.7	4.1	26.7	0.0	0.0	0.0	34.5
44	14.3	4.0	58.4	1.6	1.7	0.0	80.0
77	7.1	3.8	55.1	3.9	1.9	1.2	73.0
19	6.5	2.7	33.7	2.6	0.3	0.0	45.8
3	21.3	5.2	70.6	2.5	0.4	0.0	100.0
20	5.9	1.7	27.4	0.0	1.4	0.0	36.4
4	17.1	4.7	62.7	4.2	4.2	0.0	92.8
21	9.2	3.4	35.2	1.4	0.1	6.9	56.2
6	20.7	6.1	92.0	2.2	0.3	0.0	121.3
7	7.7	2.5	24.0	0.0	0.0	0.0	34.2
78	27.4	8.2	102.2	6.9	2.1	1.1	147.9
8	18.1	6.4	55.1	7.0	0.0	0.0	86.6
							1,271.7

相関係数行列	基盤施設	公共施設	住宅施設	教育・文化施設	流通等施設	医療・福祉・官庁施設
基盤施設	1.00	0.92	0.95	0.77	0.24	-0.09
公共施設	0.92	1.00	0.92	0.83	0.16	-0.06
住宅施設	0.95	0.92	1.00	0.75	0.28	-0.10
教育・文化施設	0.77	0.83	0.75	1.00	0.31	-0.04
流通等施設	0.24	0.16	0.28	0.31	1.00	-0.12
医療・福祉・官庁施設	-0.09	-0.06	-0.10	-0.04	-0.12	1.00

（２）1966 年～1975 年　日本住宅公団

大都市周辺部のスプロール化現象に示されるように、高度経済成長と人口の都市集中の時代である。この時代は、大都市の内部の業務市街地化と郊外の急激なベッドタウン化が進んだ。

経済の高度成長を支えるための急激な都市化に伴う、住宅・宅地需要の急増に応えて、公団事業の拡大が図られた。1963 年に土地収用権や先買い権等の強力な土地取得権限を付した『新住宅市街地開発法』によるニュータウン開発のための事業制度の充実が行われた。

1966 年～1975 年に計画された都市整備計画事例 25 地区に対し、各施設の整備計画面積の相関分析を行った（表６）。基盤施設とその他の施設との相関をみると、1966 年～1975 年では、基盤施設に対して、その他すべての施設の相関が高くなっている。この時代から複合機能都市整備計画の状況を表している。

表６　相関分析（1966 年～1975 年）

No.	基盤施設	公共施設	住宅施設	教育・文化施設	流通等施設	医療・福祉・官庁施設	合計(ha)
9	27.5	9.3	108.0	7.5	2.0	1.5	155.8
10	81.1	26.6	145.7	18.1	32.1	28.8	332.4
22	37.8	11.7	137.6	11.3	5.4	3.7	207.5
23	4.2	1.2	17.8	0.6	0.2	0.0	24.0
79	20.1	10.4	58.9	7.3	2.3	10.5	109.5
80	44.2	12.0	153.6	13.7	5.5	1.5	230.5
123	6.7	2.1	26.5	0.2	0.7	0.0	36.2
81	25.2	8.6	95.9	8.7	3.4	1.9	143.7
108	5.0	1.5	19.4	1.9	0.7	0.2	28.7
124	3.5	1.4	14.1	0.2	0.4	0.0	19.6
24	59.2	18.0	183.8	22.2	6.1	9.3	298.6
82	12.3	4.8	50.4	6.8	2.5	0.8	77.6
83	18.3	5.9	66.8	8.4	2.5	0.4	102.3
125	1.5	0.6	6.7	0.0	0.2	0.0	9.0
48	23.6	6.1	77.2	7.8	1.8	3.9	120.4
49	21.7	5.8	65.1	8.4	1.7	1.4	104.1
25	15.1	7.3	56.3	5.8	2.0	1.2	87.7
26	24.1	7.2	68.8	10.7	1.9	0.0	112.7
50	14.1	3.9	40.7	6.7	1.7	0.4	67.5
84	24.2	6.3	70.1	7.3	3.9	0.0	111.8
110	25.6	8.1	83.5	8.6	2.3	2.4	130.5
27	16.2	10.4	45.3	10.3	1.9	0.0	84.1
28	10.9	4.4	35.4	3.7	1.5	0.0	55.9
85	22.7	7.2	69.0	7.0	2.7	1.3	109.9
52	13.1	4.9	29.0	6.8	2.8	3.0	59.6
							2,819.6

相関係数行列	基盤施設	公共施設	住宅施設	教育・文化施設	流通等施設	医療・福祉・官庁施設
基盤施設	1.00	**0.96**	**0.91**	**0.91**	0.83	0.80
公共施設	**0.96**	1.00	0.84	**0.89**	0.83	0.84
住宅施設	**0.91**	0.84	1.00	**0.90**	0.55	0.53
教育・文化施設	**0.91**	**0.89**	**0.90**	1.00	0.60	0.60
流通等施設	0.83	0.83	0.55	0.60	1.00	**0.92**
医療・福祉・官庁施設	0.80	0.84	0.53	0.60	**0.92**	1.00

（３）1976 年～1985 年　日本住宅公団

都市整備計画においては、発注戸数年間 8 万戸や多摩ニュータウン等の大規模ニュータウンへの入居開始といった、大量供給、大規模開発のピークを経て、急激な都市化がもたらした課題に対応するため、事業内容の多様化、その転換を迫られることになった。

表７　相関分析（1976 年～1985 年）

No.	基盤施設	公共施設	住宅施設	教育・文化施設	流通等施設	医療・福祉・官庁施設	合計(ha)
53	14.7	24.3	45.1	9.4	2.5	1.2	97.2
54	29.4	8.0	81.1	10.2	2.5	6.7	137.9
111	62.9	19.3	144.3	18.1	10.6	5.3	260.5
86	153.8	40.0	316.3	42.6	17.2	35.1	605.0
87	78.6	26.9	189.7	25.1	46.8	1.8	368.9
55	9.9	3.1	35.7	2.7	0.8	0.3	52.5
112	39.1	8.2	87.6	9.7	14.3	0.0	158.9
56	27.7	6.2	63.5	10.2	7.6	3.1	118.3
88	22.6	8.3	50.4	8.0	7.5	1.6	98.4
113	11.1	1.9	35.8	0.2	1.3	0.6	50.9
29	35.2	35.0	49.9	5.0	67.6	0.0	192.7
126	5.3	11.0	10.8	2.5	0.2	0.3	30.1
11	11.5	16.4	35.1	6.4	6.4	1.2	77.0
30	21.2	25.8	31.0	4.5	2.5	3.2	88.2
57	19.7	30.2	39.3	5.2	6.7	3.6	104.7
58	10.3	2.4	29.6	2.1	1.3	0.1	45.8
127	45.9	9.2	105.3	11.2	7.3	3.1	182.0
31	18.6	4.8	52.5	4.6	2.2	4.9	87.6
89	14.5	4.3	38.1	7.9	1.9	0.0	66.7
114	17.3	6.5	33.9	5.2	20.8	1.5	85.2
115	12.9	4.4	35.7	5.8	15.5	0.0	74.3
32	4.1	1.4	13.8	0.0	1.8	0.0	21.1
90	10.4	2.8	23.5	2.4	1.8	0.0	40.9
91	36.2	33.7	79.7	15.8	53.9	13.3	232.6
							3,277.4

相関係数行列	基盤施設	公共施設	住宅施設	教育・文化施設	流通等施設	医療・福祉・官庁施設
基盤施設	1.00	0.61	**0.99**	**0.96**	0.35	0.84
公共施設	0.61	1.00	0.55	0.62	0.62	0.58
住宅施設	**0.99**	0.55	1.00	**0.97**	0.30	0.81
教育・文化施設	**0.96**	0.62	**0.97**	1.00	0.35	0.83
流通等施設	0.35	0.62	0.30	0.35	1.00	0.17
医療・福祉・官庁施設	0.84	0.58	0.81	0.83	0.17	1.00

1975 年の住宅宅地審議会では、量から質への転換、複合多機能都市開発計画への転換が方針として示された。

都市整備計画においては、ニーズが多様化するとともに住宅の質的向上が課題となった。

1976 年～1985 年に計画された都市整備計画事例 24 地区に対し、各施設の整備計画面積の相関分析を行った（表７）。基盤施設とその他の施設との相関をみると、1976 年～1985 年では、基盤施設に対して、住宅施設ならびに教育・文化施設の相関が高く、都市の質的向上への移行期にあたり、教育施設等の整備にも重点を置いたこの年代の整備計画を表している。

（４）1986 年～1995 年　住宅･都市整備公団

1981 年、大量の未入居住宅、長期未利用地への対応という課題への対処と、新たな事業展開を図るため、住宅・都市整備公団が設立された。

都市整備計画においては、いわゆるベッドタウンの開発から多機能複合都市づくりを目指すことが基

本方針として定められた。多機能とは、住機能以外の都市機能、すなわち、工業、業務等の産業機能や大学等の教育文化機能であり、レジャー施設も取り入れた複合的なニュータウンの開発のことである。児童・生徒数の減少などに対応した教育施設の見直しや調整池の重複利用による公共用地の削減を図る一方、商業等の誘致施設用地の大幅な増加など、土地利用計画の考え方が修正されることとなった。

1986 年～1995 年に計画された都市整備計画事例 20 地区に対し、各施設の整備計画面積の相関分析を行った（表８）。基盤施設とその他の施設との相関をみると、1986 年～1995 年では、基盤施設に対して、住宅施設のほか、公共施設（公園・緑地）、流通等施設の相関が高くなっている。環境への配慮が求められ、それに対応した都市整備計画が本格的に進められる時代の傾向を示している。

表８　相関分析（1986 年～1995 年）

No.	基盤施設	公共施設	住宅施設	教育・文化施設	流通等施設	医療・福祉・官庁施設	合計(ha)
12	14.1	9.0	35.1	4.5	1.5	0.1	64.3
92	15.7	2.0	29.9	1.4	6.3	0.0	55.3
13	73.9	82.0	148.9	11.2	47.3	31.0	394.3
33	18.3	4.4	42.8	2.1	6.7	19.8	94.1
60	19.8	4.2	31.8	2.2	4.3	0.3	62.6
93.1	8.4	2.0	28.2	0.7	0.0	0.0	39.3
93.2	3.1	0.2	5.9	0.0	0.0	0.0	9.2
61	29.9	3.7	47.8	5.9	30.4	1.6	119.3
94	11.1	7.6	24.7	5.5	1.5	7.3	57.7
129	11.6	4.5	27.0	0.0	9.4	0.1	52.6
34	16.1	11.8	33.2	4.0	8.9	6.5	80.5
62	22.0	2.8	45.3	6.0	3.3	2.6	82.0
116	13.2	2.8	31.5	2.4	15.7	0.7	66.3
63	22.4	38.6	40.8	6.0	29.5	0.4	137.7
95	23.1	5.1	48.3	4.8	14.0	0.4	95.7
35	15.6	2.6	47.9	0.0	1.0	1.6	68.7
96	18.0	13.3	41.2	17.7	40.8	0.0	131.0
97	15.7	1.8	24.8	0.0	10.8	6.0	59.1
36	11.7	1.4	19.1	0.0	5.0	0.6	37.8
117	18.5	4.2	41.6	3.5	11.3	0.6	79.7
							1,787.2

相関係数行列	基盤施設	公共施設	住宅施設	教育・文化施設	流通等施設	医療・福祉・官庁施設
基盤施設	1.00	0.87	0.97	0.52	0.73	0.75
公共施設	0.87	1.00	0.87	0.53	0.72	0.71
住宅施設	0.97	0.87	1.00	0.52	0.68	0.77
教育・文化施設	0.52	0.53	0.52	1.00	0.78	0.27
流通等施設	0.73	0.72	0.68	0.78	1.00	0.41
医療・福祉・官庁施設	0.75	0.71	0.77	0.27	0.41	1.00

（５）1996 年～2000 年　都市基盤整備公団

国内投資の減少のための雇用の悪化、研究開発（基礎研究）の低迷、対外資産の増加による円高基調、金融機関の不良債権の処理の後遺症が残り、構造改革が求められるようになり、建設分野においては、1997 年、公共工事のコスト縮減が政府行動指針として掲げられた。

公団においては、環境に配慮した都市整備として、自然との共生及び環境への負荷軽減の２つの方向が検討された。

緊急かつ重要な都市問題に対処し、従来にない多様な事業環境への対応を効率よく推進するため、1999 年に都市基盤整備公団へと組織が移行した。新公団においては、大都市地域等における住宅宅地の大量供給から、都市整備の理念が変わり、地方公共団体や民間事業者等との協力、役割分担を決め、居住環境や防災性の向上、公共施設整備の推進、中心的な市街地の活性化等に取り組むこととなった。

1996 年～2000 年に計画された都市整備計画事例 7 地区に対し、各施設の整備計画面積の相関分析を行った（表９）。基盤施設とその他の施設との相関をみると、1996 年～2000 年では、基盤施設に対して、住宅施設の相関が高いのに対し、流通等施設の相関が低くなっている。住宅施設は基盤施設との都市整備計画に合わせて進められるのに対し、流通等施設は、地区毎の状況に応じて、整備計画が策定されており、その状況を示している。

表９　相関分析（1996 年～2000 年）

No.	基盤施設	公共施設	住宅施設	教育・文化施設	流通等施設	医療・福祉・官庁施設	合計(ha)
64	8.0	13.7	20.9	2.0	4.5	0.0	49.1
98	16.3	5.5	34.3	0.0	8.7	0.6	65.4
130	26.7	4.2	31.4	0.0	73.4	1.8	137.5
74	33.4	4.0	40.9	1.7	32.7	2.1	114.8
71	12.5	3.4	9.0	0.0	40.0	0.0	64.9
72	33.5	4.7	62.4	11.7	3.2	0.0	115.5
105	39.8	6.1	93.3	10.7	20.0	0.0	169.9
							717.1

相関係数行列	基盤施設	公共施設	住宅施設	教育・文化施設	流通等施設	医療・福祉・官庁施設
基盤施設	1.00	-0.48	0.85	0.68	0.11	0.28
公共施設	-0.48	1.00	-0.12	0.00	-0.49	-0.38
住宅施設	0.85	-0.12	1.00	0.86	-0.27	-0.16
教育・文化施設	0.68	0.00	0.86	1.00	-0.47	-0.46
流通等施設	0.11	-0.49	-0.27	-0.47	1.00	0.64
医療・福祉・官庁施設	0.28	-0.38	-0.16	-0.46	0.64	1.00

Ⅲ．独立行政法人都市再生機構による新しい時代に対応した都市整備計画

１．2000 年代中期以降の都市整備の目標

（１）都市の重点的整備計画の採用

都市の整備は、明治以降現在まで時代の要請に応じ、その重点分野を変化させながら進められてきた。

時代の転換期に策定した計画は、計画期間中に取り組むべき課題として、基本的課題及び特定課題があり、その解決策を模索する。

（２）都市の効率的整備計画の採用

都市投資の効率化を実現するためには、都市整備に携わる省庁間、地方公共団体間の適切な連携が必要である。

（３）客観的評価に基づく都市整備計画における投資の評価基準の採用

新規の投資にあたっては、その必要性について十分吟味するとともに、その投資を真に効果的なものにする必要がある。

２．2010 年代の都市整備の目標

（１）都市の自立性を目指す

都市間の階層構造を「自立」と「相互補完」に基づくより水平的なネットワーク構造へと転換する。広い圏域において、それぞれに個性的な地域間の「連携」と「交流」による集積に替わる「都市の自立性」を発揮させる。

（２）都市の多様性を目指す

生産、流通、消費を支える機能を効率的なものにしていくが、それにとどまることなく、自然環境を保全、回復する機能、新しい文化と生活様式を創造する機能を兼ね備えた「都市の多様性」を求めて都市整備計画を立案する。

（３）都市の国際性を目指す

アジア・太平洋地域を構成する地域の一つという視点から「都市の国際性」、国際交流機能を構築する。

３．2020 年代の都市整備の目標

（１）自然居住都市を目指す

豊かな自然環境に恵まれた中小都市を、21 世紀の新たな生活様式を可能とする都市のフロンティアとして位置付けるとともに、都市内外の連携を進め、サービスとゆとりある居住環境、豊かな自然を併せて享受できる自立的な都市として、「自然居住都市」を創造する。

（２）都市活性化の推進を目指す

交通、情報通信基盤の整備を進めることにより、大都市や中枢・中核都市等と交流連携し、これらの都市から高度な医療、文化等の高次都市機能を享受する一方、交流人口の拡大やＵＪＩターンの促進を図り、マルチハビテーション（複数地域居住）、テレワーク（情報通信を活用した遠隔勤務）を進め、「都市の活性化」を図る。

（３）都市への投資の推進を目指す

各都市においても相当なストックが蓄積されてきており、これらストックの有効活用を図りつつ「都市への投資」を計画的に進めることが必要である。特に、交通、情報通信体系の活用等により市町村や県等の境界を越えて施設の広域的利用が可能となってきていることから、都市連携軸の展開の取組等を通じ、既存施設の相互利用の促進を図る。

あとがき

第二次大戦後 60 年間、公的機関として、日本の都市開発、具体的には都市整備の分野で貢献してきた。

今後については、以下の取り組みが必要である。

（１）次世代に備えた効果的な都市整備への直接投資ならびに都市整備の新技術開発に係る投資の促進を図ること。

（２）利用者の立場に立った新しい視点に立った都市投資の促進を図ること。

（３）効果的な都市投資に向けての幅広い検討を図ること。

このような取り組みの中で、今後は、技術的事項、複数の事業が展開される都市整備プロジェクトの総合的評価方策、環境の価値や地域間の条件の差異の評価方策、評価を行う体制、費用対効果分析に係る課題、事後評価結果を評価手法に適切にフィードバックさせる方策等、幅広く検討を進める必要がある。

補注

(1)土地区画整理法第３条の２「都市基盤整備公団は、国土交通大臣が一体的かつ総合的な住宅市街地その他の市街地の整備改善を促進すべき相当規模の地区の計画的な整備改善を図るため必要な土地区画整理事業を施行する必要があると認める場合においては、施行区域の土地について、当

該土地区画整理事業を施行することができる。」

(2)都市計画法第 12 条「都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる事業で必要なものを定めるものとする。

一 土地区画整理法（昭和 29 年法律第 109 号）による土地区画整理事業」

参考文献

（A）論旨に直接関係する文献

1）住宅･都市整備公団『都市施設技術誌』、7 頁、32 頁、1999 年.

2）住宅･都市整備公団 住宅都市試験研究所『調査研究期報(No.100)』、42～44 頁、1993 年.

3）同上、48 頁、1993 年.

4）同上、50 頁、1993 年.

5）春田幸一、天木真一「市街地の整備改善における地方公共団体と公団の役割分担のあり方」、『調査研究期報(No.125)』、住宅･都市整備公団 住宅都市試験研究所、58～65 頁、2000 年.

6）http://www.ur-net.go.jp/ir/pdf/ur2005ir0023.pdf 独立行政法人都市再生機構平成 16 年度事業報告書、2005.3.31.

（B）論旨の展開のために参考にした文献

7）本間義人『土木国家の思想－都市論の系譜－』、193～242 頁、日本経済評論社、1996 年.

8）石田頼房『日本近代都市計画の百年』、自治体研究社、1987 年.

9）下河辺淳『戦後国土計画への証言』、日本経済評論社、1994 年.

10）日笠端『都市計画第二版』、61 頁、共立出版、1986 年.

11）本間義人『現代都市住宅政策』、三省堂、1983 年.

12）庄司光･宮本憲一『日本の公害』、岩波書店、1975 年.

13）長谷川徳之輔『土地改革の視点』、7 頁、東洋経済新報社、1990 年.

14）都留重人「地価問題と取り組む・第三回・対策についての提案」、『世界』、岩波書店、1988 年 5 月号.

15）本間義人『土地問題総点検』、有斐閣、1988 年.

16）田原総一郎「戦後 50 年の生き証人に聞く･10」、『中央公論』、1995 年 10 月号.

17）大塩洋一郎『都市の時代－大塩洋一郎都市論集－』新樹社、2003 年.

18）広原盛明「80 年代の地域開発政策の動向－四全総の性格づけとかかわって－」『地域社会学会年報第 3 集』、1985 年.

19）石田頼房『日本近現代都市計画の展開 1868－2003』、自治体研究社、2004 年.

20）本間義人『国土計画の思想－全国総合開発計画の 30 年－』、日本経済評論社、1992 年.

（C）法令、基礎データ、統計資料等

21）土地区画整理法（昭和 29 年 5 月 20 日法律第 119 号）

22）都市計画法（昭和 43 年 6 月 15 日法律第 100 号）

23）国土庁計画・調整局監修『21 世紀の国土のグランドデザイン－新しい全国総合開発計画の解説－』、時事通信社、1999 年.

24）国土交通省都市･地域整備部「大都市圏のリノベーション・プログラム（東京圏）」、2000 年.

25）財団法人日本不動産研究所『市街地価格指数』、2005 年.

26）http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/02/020228_.html 総合的な国土の形成を図るための国土総合開発法等の一部を改正する等の法律案について、国土交通省国土計画局参事官室、2005 年 2 月 28 日.

（D）企業報告書等

27）住宅･都市整備公団『首都圏都市開発本部 34 年のあゆみ ひとくらしまちゆめ 事業地区のあらまし』、1988 年.

28）住宅･都市整備公団『環境にやさしい都市づくり首都圏の複合機能都市開発』、1991 年.

（Received: January 10, 2006）

（Issued in internet Edition: January 31, 2006）