

## IV-50

## 公共用地取得方式に関する一考察

東京大学大学院 学生員 山中 邦裕  
 東京大学工学部 正 員 谷下 雅義  
 東京大学工学部 正 員 中村 英夫

## 1. はじめに

我国において、道路整備を推進していく上で、用地取得の問題は最大の問題となっている。用地取得の方式としては、これまで用地買収方式と減歩換地方式という二通りの用地取得方式が主に用いられてきた。しかしながら、その検討に際しては、財政的・遂行能力的な側面からの検討にとどまっており、合理的な検討がなされているとは言い難い。また、用地を提供する側である地域住民の立場は事業の実施の段階となるまで、ほとんど考慮されることがなく、住民不在の検討となっていることも指摘される。

このような検討しか行われない要因の一つとして、整備を行う主体である自治体の立場においても、整備による影響を受ける主体である住民の立場においても、用地取得方式が地区に与える影響や上述した二方式以外の用地取得方式に関する資料が不足していることが上げられる。また、既存の研究においても、自治体の立場における分析はいくつか行われているものの<sup>1) 2)</sup>、住民の立場における分析はほとんど見られない。そこで本研究では、こうした資料の一部を担うことを目的として、用地買収方式と減歩換地方式による既成市街地の道路整備事例を取り上げ、その影響を総合的に分析した。加えて、これら二方式以外の方式に関してその位置付けに関しても言及した。

## 2. 用地取得方式の違いが地区に与える影響の分析

本研究では、用地取得方式の違う道路整備事業が地区に与える影響を(図-1)の様に分類し、各影響を自治体・住民それぞれの立場から調査・分析することで、総合的な分析とした。

## ① 調査の対象

本研究では、用地買収方式による道路整備例として、S36年からS60年にかけて行われた西早稲田三丁目地区の放射7号線の道路拡幅事業を、減歩換地方式による道路整備例としてほぼ同時期に行われた早稲田鶴巻町地区の放射7号線を中心とした都市改造土地区画整理事業を調査の対象として取り上げた。

## ② 分析の結果

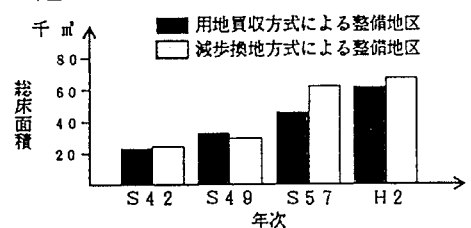
分析の結果としては、用地買収方式による整備例では事業後の敷地統合が活発化する等、既存の研究及びパンフレット等の内容をほぼ支持し得るものであったが、いくつかの点では異なる結果が得られた。

(図-2)は両地区の総床面積の推移を表したものであるが、両地区に大きな違いはみられなかった。用地買収方式による整備では沿道部に集中したビルドアップが、減歩換地方式による整備では地区全体のビルドアップが起きていることは、既存の研究で指摘されてきていることであるが、地区全体としてみた場合、事業による床面積の供給量がほぼ等しい例もあることが分かった。

(図-1) 道路整備事業の影響とその分類

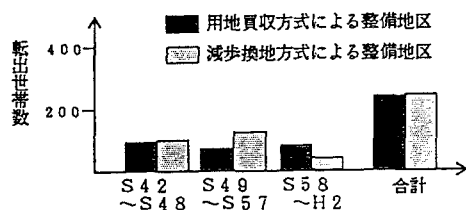
| 影 響                | 関連する主体 | 調査指標           |
|--------------------|--------|----------------|
| 利用可能な空間の<br>質・量の変化 | 自治体    | 道路事            |
|                    |        | 建物構造           |
|                    |        | 総床面積           |
|                    |        | 建坪率・容積率        |
|                    |        | 建高面分布          |
| 資産価値の変化            | 土地所有者  | 土地供出量<br>地価・地代 |
| 人口の転入              | 地域住民   | 流出世帯数          |
| 人口の転出              |        | 流入世帯数          |
| 居住実態活動の変化          |        | 建物用途           |
| コミュニティの変化          |        | -----          |

(図-2) 両地区における総床面積の推移

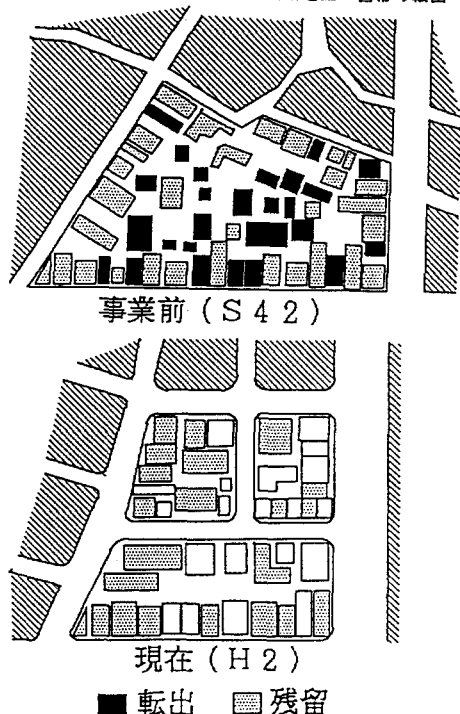


次に（図-3）であるが、これは両地区からの転出世帯数を推計したものである。これを見る限り、減歩換地方式による整備でも地区からの転出が起こっていることが分かる。（図-4）は早稲田鶴巻町地区の1区画の事業前後の姿であるが、これを見ると、事業前に公道に面していない区画の中心部からの転出が目立っている。これは減歩換地方式による整備が行われると全ての宅地が公道に面することとなるため、こうした住民は生活の質的な変化を余儀なくされ、結果としてそれに対応できないものは地域から転出していく、という図式が存在することを示しており、これはヒアリング調査によっても確認された。

（図-3）両地区からの転出世帯数



（図-4）減歩換地方式による整備地区・世帯の転出



### 3. 別の用地取得方式の位置付け

本研究ではこれまで、用地取得方式として用地買収方式と減歩換地方式のみを扱ってきたが、近年、この二方式と異なる用地取得の方式も用いられるようになってきた。例えば、名古屋市滝の水地区で行われた区画整理事業の例では、対象地区の内幹線道路の部分用地買収方式で、残りの部分を減歩換地方式によって取得するという方式を採用している。また、道路予定地の周辺で買収可能な土地を先行的に取得し、その土地を道路用地に集約的に換地する方式も一部で行われるようになってきた。

これらの方式は、“全体の用地取得に占める対価補償による取得の割合”という尺度で見た場合、100%対価補償により用地を取得する用地買収方式と、対価による補償を行わない減歩換地方式を両極として、その間に位置づけられると考えられる。そのためこうした別の方式は、地区に与える影響としても、対価による補償の割合を高めればそれだけ事業後に敷地の統合が進む、といった具合に、両者の中間的な特徴が現れることが予想される。

### 4. おわりに

本研究は、上述したような情報の一端として、既成市街地における用地買収方式と減歩換地方式による道路整備の影響を分析した。今後、新市街地における事例や、別の用地取得方式による事例についても同様の分析を行い、資料を蓄積していくことが望まれる。

また、その上で、自治体側・住民側それぞれの立場を考慮し、それに基づいて“用地取得に占める対価補償による取得の割合”を決めていけるようなプロセスを確立することが、今後の用地取得のあるべき方向であると考えられる。

### 参考文献

- 1) 原科幸彦、小野宏哉、笹川敬：土地区画整理事業と用地買収式道路拡幅事業が土地利用計画に与える影響に関する研究、日本不動産学会秋季全国大会、1988年
- 2) 村橋正武、中川大：土地区画整理事業地区における市街化過程のマイクロ分析、第27回日本都市計画学会学術研究論文集、1992年