

中央大学大学院 学生員 ○鈴木 義規
 中央大学 鈴木 政信
 中央大学理工学部 正会員 谷下 雅義
 中央大学理工学部 正会員 鹿島 茂

1、はじめに

道路・公園といった社会資本整備のための用地取得には、主に用地買収方式と減歩換地方式がある。用地買収方式では最低限必要な公共用地のみを取得するために残地が発生する。しかし、残地の土地利用については利用されずにそのまま放置されてしまうという問題があり、その後の利用について検討する必要がある。しかし、道路整備後にどのような残地が生じ、それらがどのような使われ方をしているのかについてはあまり議論されていない。^{1) 2)}

そこで本研究では、実際の道路整備事例をもとに残地の発生及び利用現状を明らかにする。そしてどのような残地が有効利用されないかを分析することによって、今後の公共用地取得及び有効な残地利用を検討するにあたっての基礎資料とすることを目的とする。

2、本研究における残地の定義

図1のように公共施設用地にわずかもかかった土地で用地取得の対象とならなかった部分を残地と定義する。

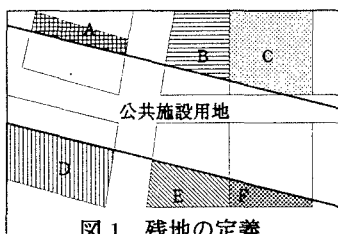


図1 残地の定義

3、本研究における公共用地取得事例

3.1 対象地域

調査対象地域の概略を次に示す(表1)。

表1 調査対象地域の概略(H9.12月現在)

公共施設	東京外かく環状道路(国道298号と共用)
調査区間	埼玉県草加市の約2.2kmの区間 (平均道路幅員78m)
買収期間	S53～S63
周辺状況	・宅地と農地の混合地域 ・建設後の沿道の整備開発が進行中

3.2 調査方法

公図をもとに残地を抽出し、土地登記簿及び住宅地図または現地踏査により、土地利用・面積・形状・土地所有者の変化を調査・整理した。

まず、残地が有効利用されている／されていないの基準を以下のように定めた。

有効利用されている	放置されている残地
有効利用されていない	それ以外の残地

ここで放置とは、事業主体が買い取ったがまだ植樹されていない残地、および以前の土地利用がなされずに空き地等になっている残地のことを指す。

そして残地の面積や形状が新たな所有者への売買また、整備後の土地利用に影響を与えていると考え、分析を試みた。

4、残地の状況

4.1 残地の発生状況

次に残地の発生状況を示す(表2)。このうち農地と宅地を分析の対象とする。

表2 残地の発生状況

道路整備面積	17.5ha	
残地の総面積	7.6ha (43.4%)	
所有者別残地数* (筆別残地数)	133件 (約250筆)	
残地数	農地	74
	宅地	56
	その他**	3
残地のうち有効利用 されていない割合	農地	10.8%
	宅地	19.6%
	その他**	0%
一件あたり*の 整備前の平均面積	農地	1600m ²
	宅地	500m ²
平均残地率**	農地	47%
	宅地	56%

* 一人の所有者で複数の残地を所有している

** その他：神社、浄水場

*** 残地率＝残地の面積／整備前の面積

4. 2 利用状況の変化

ここで用地買収が行われる前と後で土地利用がどう変化したかを示す（ただし、1つで複数の土地利用を行っている残地もある）。

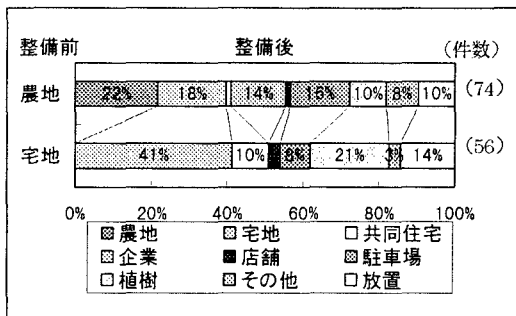


図2 土地利用の変化

図2に示すように以前農地だった残地のうち約70%で新たな土地利用がなされているが、以前宅地だった残地では約45%しか新たな土地利用がされていないことが伺える。

5、要因分析

農地と宅地の整備後の土地の有効利用に差が生じる原因を、ここでは面積と形状の面から分析する。

・面積による影響

農地と宅地のそれぞれにおいて発生した残地を、整備前の面積と残地率の違いにおける有効利用への影響を分析する。

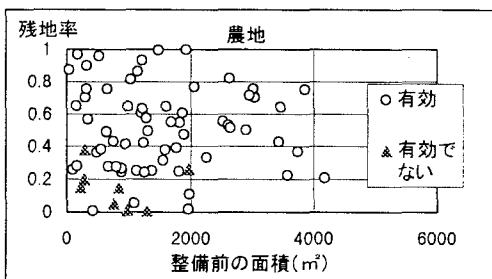


図3 農地の有効利用状況

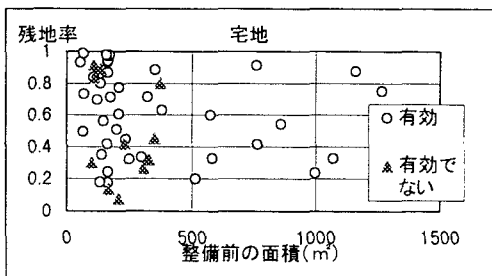


図4 宅地の有効利用状況

図3、4より有効利用状況は整備後の面積による影響のほかに、農地の場合は残地率による影響が強い傾向にあり、宅地の場合は整備前の面積による影響が強いことが伺える。

・形状による影響

用地買収により残地と公共施設用地との境界面に新たに鋭角な部分が生じたか否かで分類した。（図1におけるA・C・Dを鈍角な残地、B・E・Fを鋭角な残地とした。）さらに有効利用されなかった残地が農地と宅地においてどれだけ発生したかを分析する。

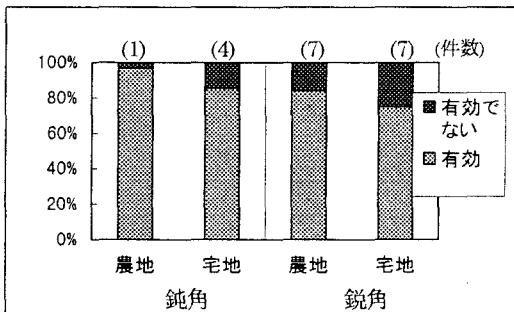


図5 残地形状と有効利用状況

図5から用地買収により鋭角部を持つ不整形な残地の方が多く発生し、それが後の利用状況に影響を与える傾向が伺える。

6、おわりに

本研究では残地を農地から発生したものと宅地から発生したものを分けて考え、残地の利用状況を整理した。

残地が有効利用されない要因としては土地利用の変化も考えられる。また、複数の要因を考慮した分析は、講演時に話す。

今回示した結果は限られた地域の実態を表しているにしかすぎず、今後の課題として、

- 1) 同一の事例における別区間での更なる残地データの収集、
- 2) 別の事例（幅員の違う道路など）における残地データの収集をする必要がある。

【参考文献】

- 1) 公共用地取得方式に関する一考察 山下、谷下、中村
土木学会大会第48回年次学術講演会 平成5年
pp.136,137
- 2) 公共用地取得の現状と若干の問題点
建設省建設経済局 道路 1988-7 pp.18~pp.24