

1. まえがき

区画整理事業は、地区内の権利者から減歩を伴い財産の再配分により公共施設の整備改善をすることである。事業計画において整理前と整理後の宅地の総評価額の差すなはち増価の範囲内で減歩総量が枠組みされる。そして、換地設計において、この減歩総量に見合うように財産の再配分をすることにより事業として成立するのである。

ところが、バブルによる土地価格の右肩上がりの神話は崩れこの事業のとりまく環境も少なからず影響を受けているものと察せられる。

そこで、区画整理事業の評価が減歩とのかかわりにおいて本質的にいかなるものであるかを先人らの換地計算式を吟味することにより、この事業の土地評価が減歩の発生の媒介物 (vehicle) として捉えなければならないと共に、宅地利用増進率においてそのことを検証する。

2. 換地計算式の特徴

- 1) 比例評価式¹⁾は、減歩総量に見合うべく、 $\alpha \sum A_i a_i = \sum E_i e_i$ の式において極力 α を1に近づくように a_i , e_i を評価するのが区画整理評価 [先人らの知恵] である。よって筆者は、換地設計の上では

$$\sum A_i a_i = \sum E_i e_i, (1-d)y=1, y=1/(1-d)=A/E \dots (1)$$

が理想と認識する。

- 2) 修正比例式¹⁾は、 a_i , e_i を通常の評価で減歩総量に見合うべく、換地設計すれば

$$\sum A_i a_i = \sum E_{i_{min}} e_i, (1-d_{max})y=1, y=1/(1-d_{max})=A/E_{min} \dots (2)$$

- 3) 減歩評価式¹⁾は、 a_i , e_i を通常の評価で減歩総量に見合うべく、換地設計すれば

$$\sum A_{i_{max}} a_i = \sum E_i e_i, (1-d_{max})y=1, y=1/(1-d_{max})=A_{max}/E \dots (3)$$

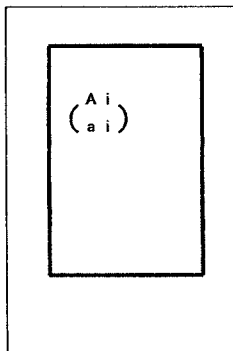
整理前

整理後



$$\sum A_i = A$$

$$a_o = \sum A_i a_i / A$$



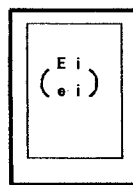
$$A_{i_{max}} = E_i e_i / a_i$$

$$A_{max} = \sum A_{i_{max}}$$



$$\sum E_i = E$$

$$e_o = \sum E_i e_i / E$$



$$E_{i_{min}} = A_i a_i / e_i$$

$$E_{min} = \sum E_{i_{min}}$$

f
(写像則)

宅地利用増進率の
vehicle化

比例評価式

a_i, e_i の調整による
(区画整理評価)

$$y = e_o / a_o$$

修正比例式

$$y = A / E_{min}$$

減歩評価式

$$y = A_{max} / E$$

特に、式(2)(3)を整理前と整理後の土地、宅地の面積として図式化すると太枠が換地設計の状態であり、細枠が換地設計の写像則において増価の零である状態まで仮想(virtual)するときのそれぞれ最小換地か最大従前地の仮想的な土地面積を知る事により、修正比例式・減歩評価式の宅地利用増進率が見いだされるのである。

3. 区画整理の減歩の本質

結局、区画整理の減歩の先人らのコンセプトは、 $(1-\alpha)y=1$ であり、三つのそれぞれの宅地利用増進率は評価をそのものをvehicle するか、評価に基づいた写像則からのどちらかが仮想的な整理前と整理後の面積比で与えられる。そしてそれがいずれも、整理前・後の総評価が等価された平均換地率(virtual) $(1-\alpha)$ と宅地利用増進率の積が1となるような宅地利用増進率を見いだすことである。

いずれにしても減歩の正体としての宅地利用増進率は、 a_i, e_i から媒介物(vehicle)化されたものとして扱わなければならないのである。

4. 減歩の提供のコンセプト

以上の事から、減歩の発生機構が解明できれば、減歩量そのものを画地の増価量比や画地の増進率比に比例させて換地設計する方法も提唱²⁾されている。この場合増価をそれぞれの評価量比で比例させて減歩量を計算するよりも線形(1次)変化で簡明である。

5. 換地設計から換地計画への清算金のコンセプト

換地設計において、整理後に消滅や創設するものは、保留地への取り込みや、当て込みにより対応すれば全ての換地変換は、整理前・後にそれぞれの面積を保有することになる。整理前・後に対応関係のある換地変換においては、理想換地³⁾の概念を導入することにより清算金の生じない換地変換の宅地利用増進率の定義が確立されていることに鑑みれば、それに基づく清算の方式を導くことができる。

これは、「横の照応」の清算を枠組みするものであり、理想換地の軸のもとに権利価額式を定義している。⁴⁾このことから、それと換地価額の差額の均衡を全体的に考慮する方式によることになる。比例評価式以外は、評価の変換が線形でないから徴収・交付のそれぞれの総額量を基に均衡を考慮しなければならない。⁴⁾なお、小宅地については、施策的な徴収を決めることが大局的流れとなっている。²⁾

6. まとめ

- 1) 区画整理の減歩の発生先人らのコンセプトのキーファクターである宅地利用増進率は、virtual換地モデルを原点とする地積比に基づくことを示し、あくまでも区画整理の減歩は、式(1)(2)(3)の第3番目の式に示すように地積に立脚することを明確にできた。
- 2) 乖離清算方式³⁾の提案により権利換地地積と換地地積との地積差を清算として取り扱うことであり、これもまた地積に立脚しているのである。
- 3) 区画整理における、評価の取り扱いの概念の根底に地積を基にしていることを示唆すると共に新たな地積式への回帰を促すことが出来ることを示した。

参考文献

- 1) 築瀬範彦：土地区画整理事業における受益配分の構造に関する研究，土木学会論文集，第401号 / IV-10, pp89~98, 1989年1月。
- 2) 道本 修：＜論考＞地積式を考える，街路樹，愛知県土地区画整理研究会，第26号/pp.35~49 1994年9月
- 3) 中川 修：評価比例式換地計算法による照応の考察，土木学会関西支部年次学術講演会，pp. IV-30-1~4, 1986年5月。
- 4) 中川 修：土地区画整理事業における換地の権利価額式の新しい提案，土木学会関西支部年次学術講演会，pp. IV-7-1~2, 1994年5月。