

IV-14

住み替え効用による用地補償のあり方

東北大学 学生員○尾崎徳行
東北大学 正会員 稲村 肇
東北大学 学生員 青木俊明

1：本研究の背景と目的

公共事業の用地取得はきわめて時間と費用と労力がかかり、公共施設建設推進の最大の障害となっている。現在、用地取得交渉は実務者の経験に依存しているため、その支援ツールの開発が要請され多くの研究がなされてきた。しかし、それらは用地取得過程の現状分析^{1) 2)}にとどまるものが多く、実務への適用を目指しているものは小川³⁾や青柳⁴⁾の用地取得モデルなどに過ぎない。しかし両者の研究も交渉回数が移転決定に大きな影響を及ぼす要因となっており、問題解決の支援ツールとしては適切でない。

一般に移転決定に最大の影響を及ぼすのは補償金額であることが知られており、買収の困難性は補償金額の妥当性、公平性、透明性の欠如に起因していると考えられる。もし補償金額が前記の観点から適切であれば用地取得交渉は大きく変化するであろう。

そこで本研究は第一段階として、妥当性の観点から、都市内の転居者の行動と価値観に焦点をあて、居住環境の評価を通して用地取得が円滑に行われる補償金額の算出を目的とする。

2：本研究の考え方

現在の用地補償制度は土地、建物等を市場価格（資産価値）を基礎とし、この評価にある基準に基づく上乗せ額を提示している。しかし、この上乗せ基準が公表されてないため妥当性、公平性が明らかではなく（透明性の欠如）、円滑な用地取得を妨げる根源となっている。

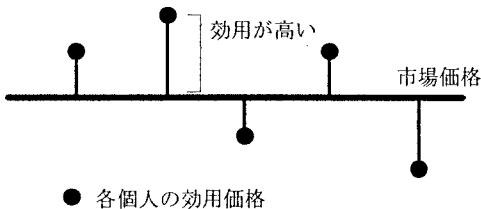


図-1：市場価格の概念図

一般に安定した市場価格は図-1のように個人の効用評価額の平均の近傍で決定されている。

従って市場価格で判断された資産価値（補償額）と各個人の抱えている効用とのギャップが生じるのは当然である。

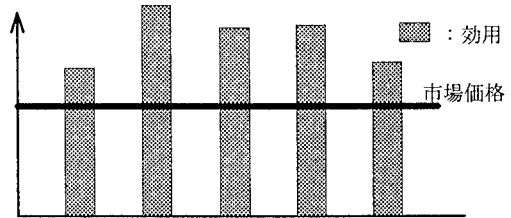


図-2：各個人の住居に対する効用

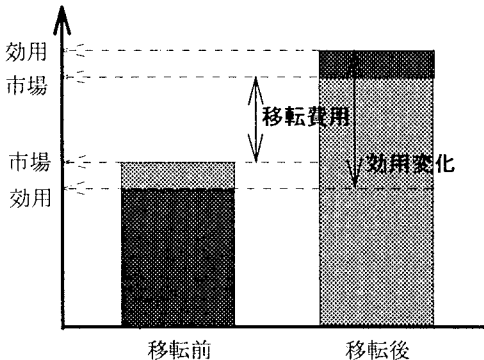
これを土地・建物の所有者の場合で考えてみると、現在居住している住居に対して少なくとも市場価格以上の効用を抱えていることになる（図-2）。なぜなら現在の家を購入し、居住し続けている時点で市場価格よりも効用が高いことになるからである。

本研究ではこの超過効用の金銭評価を上乗せ額とするのが妥当であると考えている。つまり同等の土地・建物を有していてもそれに対する各世帯の効用価値は世帯の構成人数やその他の諸事情により異なるのである。

3：住み替え効用

適切な用地補償額は、本来十分なデータが得られれば、それらの実績を基に計測、推計するのが望ましいが、そうしたデータの取得は困難である。そこで本研究では都市内の転居者の行動と価値観に焦点をあて、居住環境の評価を通して用地取得が円滑に行われる補償金額を算出することを考える。すなわち転居者は住み替えにかかる費用を自発的に支払っているため、その金額を「各世帯が満足のゆく用地補償額」に等しいものと仮定するのである。この場合、移転を決定した世帯の移転前の資産効用は市場価格より低く（図-3参照）、そのため移転を行い、移転後には市場価格より効用が大きい資産を選択することになる。この関係から市場価格と効用価格を同一の金銭タームで計測することが可能となり、効用という非市場財の評価が可能となる。図に見るように、この売却・

購買行動は当事者にとっては市場価格以上の効用が得られるが、ここではその増分は微少であるとし、【移転費用＝効用変化（増大）】と仮定する。この際、引越代等の諸費用も効用に含まれているとする。



図－３：住み替え前後の市場・効用価格

4：ケーススタディー

4. 1 調査

本研究では新興住宅地に居住し、最近５年間で住み替えを行ったと思われる世帯を対象にアンケート調査を行った。調査概要を表－１に示す。この調査により住み替え前後の居住性、利便性、周辺環境などの移転要因の効用を計量的に扱え、その効用差と支払額の関係を定量的に分析することにより目的とする補償金額を算出する。

表－１：アンケート調査概要

場所	錦ヶ丘	那智ヶ丘	松陵	南吉成
回収数	42	50	56	58
場所	桂	国見ヶ丘	赤坂	住吉台
回収数	54	42	48	42
100枚／1地域	計		392/800	49%

4. 2 分析結果

調査結果より移転にかかった総費用と移転前の家（土地も含む）の売値との差額を算出し、それと住宅、環境の移転要因をクロス集計した。ここで移転前借家だった世帯は省いている。この集計により、環境要因は騒音や周りの景観・雰囲気の改善に重点を置き、金額別に見ると差額が低いほど騒音の改善を求め、高くなるほど景観や雰囲気を重視していることがわかった。

さらにその世帯が求めている効用変化、つまり移転前後の住宅事情、環境事情の変化に対しどのくらいの費用を支払っているかを定量的に分析するため数量化Ⅰ類を適用した。

この結果、世帯類型では夫婦のみ、二世帯が差額を大きくする傾向を示し、効用を多く求めていると言える。また収入が多くなるにつれて差額を大きくする傾向が明らかとなった。住宅の広さは説明力が高く、屋内の設備にも同様のことが言える。

次に、この結果を基に以下の表－２に示す世帯について、各要因に対する金額の算出を行った。これは移転要因（アイテム）３つ全ての改善状況とそれぞれ１つずつの改善との比較を行った。

表－２：算出金額

属性（夫婦と子供、事務・技術系）			
単位：	世帯主年齢	20～44歳	45～54歳
万円	世帯収入	400～800万	800万以上
3項目 全て	大変良い	2767	3270
	良くなった	1100	1603
	変化なし	56	559
住宅の 広さ	大変良い	1669	2172
	良くなった	1480	1983
屋内の 設備	大変良い	873	1376
	良くなった	684	1187
景観、 緑	大変良い	338	841
	良くなった	-952	-449

この結果、３項目全てを改善するにはそれだけ費用を費やし、個々の項目を見ると住宅の広さ、屋内の設備、景観・緑の順に低くなっている。つまり実際には広さや設備といった住宅の改善に多くの費用を費やしていると言える。

5：結論と今後の課題

本研究により各世帯ごとの効用変化に対する価値を金銭タームで示すことが出来た。このため効用評価を基準とした適切な上乗せ金額の算出が可能となる。しかし依然としてその具体性・実証性を示すことが今後の課題として残る。

参考文献

- 1) 谷下、井上、中村：事例分析に基づく公共用地取得の本質的問題、土木学会第47回年次学術講演会、pp552-553, 1992-9
- 2) 山中、谷下、中村：公共用地取得方式に関する一考察、土木学会第48回年次学術講演会、pp136-137, 1993-9
- 3) 小川、飯田、内田：地権者間の相互作用を考慮した公共事業用地取得交渉のモデル化、土木学会第48回年次学術講演会、pp118-119, 1993-9
- 4) 青柳、稲村：公共用地取得モデルの開発、東北大学大学院修士論文、1994-3
- 5) 地価調査研究会：土地価格の比準表の手引き
- 6) 小高 剛：用地買収と補償、有斐閣、1990
- 7) 中元三郎：都市再開発と鑑定評価、清文社、1988