

土地区画整理事業の換地計画に関する一考察

築瀬範彦¹・山本芳明²・堂柿栄輔³

¹正会員 足利工業大学教授 工学部創生工学科 (〒326-8558 栃木県足利市大前町268-1)

E-mail: yanase.norihiko@v90.ashitech.ac.jp

²非会員 ランドマーク株式会社 (〒169-0075 東京都新宿区高田馬場二丁目14番6号)

E-mail: y.yamamoto@landamark-ltd.jp

³正会員 北海学園大学教授 工学部社会環境工学科 (〒064-0926 北海道札幌市中央区南26条 西11-1-1)

E-mail: dohgaki@civil.hokkai-s-u.ac.jp

土地区画整理事業の換地計画は、換地設計と清算金明細を主な内容とする。換地設計の手法は土地評価を伴う評価式の範疇に属する手法と前面道路の半幅員分を宅地に加算して行う地積式、及び両者の複合型である折衷式に大別される。これらは、時代や地域を異にしつつ開発され、発達して来た。一方、清算金額の算定方法には比例清算と差額清算と呼ばれる二つの手法がある。

急速に都市化が進んだ時代には多様な換地設計手法が考案され、事業の目的や地域の特性に応じて適用されたが、地価動向が落ち着いた近年では換地設計と清算の方法は比例評価式と比例清算に収斂しつつあるように観察される。本稿では、多様な換地手法の開発には、旧特別都市計画法による既成市街地での区画整理と大都市郊外部での増進の大きな区画整理の併存状況があったことを文献資料から整理している。

Key Words : *Land Readjustment, Replotting plan, equity balance, development of replotting methods*

1. はじめに

1899年に耕地整理法が制定された頃の換地の設計は、公共減歩を全地権者が同等に負担する単純な「均等減歩方式(一律減歩方式)」であり、換地に不均衡が生じた場合は、従前地と換地の価額の差を清算するものであった。20世紀に入り都市化が進展し、大都市郊外部の農地の宅地開発に耕地整理が適用される時代になった頃から、換地設計の方法は土地の評価差を減歩に反映する「評価式」に移行していったとされる。画地形状、接道形態及び面する道路の幅員等の要素を減歩率に反映させる土地評価の技法が発達し、特に、関東大震災復興事業の区画整理において土地評価の技法が発達したとされる。

一方、大正期から昭和初期にかけて区画整理による郊外開発を大規模に促進した名古屋市周辺の事業で後に「地積式」あるいは「名古屋式」等と呼ばれる独自の換地設計手法が主流になっていった。さらに、評価式と地積式を統合した「折衷式」が開発され、福岡市を中心に普及していった。

戦災復興事業を経てもこうした様々な換地設計の技法は統一されることなく、高度経済成長期の都市開発の最盛期には、さらに様々な技法が開発された。

換地計画は、換地設計と清算金明細を主な内容とする。設計技術を伴う換地設計に比して、清算金額の算定は事務的事項に属するためか、法律的な解説についての実務書はあるが、研究論文は少ない。

本稿では、換地設計の技法と清算金額の算定方法の関係について分析を加えながら、多様な換地設計方式が開

発された背景について考察を加える。

本研究は、換地設計と清算金額の算定方式について歴史的な発達の経緯を整理し、記録することを目的としている。

2. 換地設計と清算金額算定の法的位置づけ

1) 土地区画整理法上の位置づけ

1954年制定の土地区画整理法は87条に換地計画の内容を規定している。換地は89条の照応の原則に従い、従前地の財産権に損失を与えないよう設計することが要請されている(109条)。一方、清算金の徴収交付は110条に「(換地処分公告)があった場合においては、・・・確定した清算金を徴収し、又は交付しなければならない。・・・」と規定されている。

清算金に関する一般的な見解¹⁾は、この規定の意義を「清算金の徴収、交付権能を施行者に与えたことであり、技術的な内容である」とした上で、「公共団体に帰属する清算金の強度の公共性」から予算上、会計上の扱いにも言及している。その中で、清算金の徴収額と交付額に差額が生じた場合、施行者が取得するか負担するかの可能性にも言及し、これは「差額清算方式」を用いる場合に生じる事項であると論じている。

一般に、清算金の算定方法については、前述した「評価式」を用いた換地設計であれば、徴収交付額の合計は理論的にゼロとなり、分割徴収による利子分が若干の余剰になるに過ぎない。しかし、「地積式」を用いる場合には徴収額と交付額に差額が生じるとしている。

2) 清算金額の算定に関する技術的な説明

通常、換地設計によって計算された換地の面積（これを「換地権利地積」という）と実際に街区内に換地された面積（「換地面積」という）に差がある場合、金銭清算が必要となる。実務的には、清算金徴収に相当する換地の面積を「過渡しの地積」、交付に相当する面積を「不足渡しの地積」と呼ぶ。

文献 1) では、評価式換地計算方式では「比例清算方式」をとり、地積式換地計算方式では「差額清算方式」を前提として、差額清算方式について若干の議論がある。その内容は、地積式では、換地権利地積と換地地積の差に整理後の単価を乗じて得られた価額を清算金額とすることについて、災害復興の簡便法として採用する以外の場合にやや疑問を呈している。特に、「飛び換地」の場合において、従前地の評価の在り方について、文献 1) の著者間で多少の意見の相違がみられる。

3) 換地設計と清算金に関する法的理解

土地区画整理法制定時に「減価補償金」の規定が設けられたことが、清算金の法的性格についての議論を複雑にしたようである。その要点は以下のとおりである。

清算金は従前地と換地との不均衡を是正するためのものとして認識される場合（これを「縦の照応」という）と換地相互間の不均衡を是正するためのものとして認識される場合（これを「横の照応」という）がある。

しかし、減価補償金との関係を考慮すれば、清算金は換地相互間の不均衡を是正するためのものと考えなければならないと相澤正昭²⁾は解説している。さらに、後者であれば「比例清算方式」となり、前者であれば「差額清算方式」となるとも論じている。二つの清算方式については、相澤は差額清算方式も権利者に損失を与えていないため、違法とはいえないと述べている。

法学的な解釈の詳細は本稿では立ち入らないが、損失補償金と解する場合と不均衡の是正とする場合が判例にもある。

4) 清算金額算定に関する見解の収斂

1972 年発刊の区画整理の一般書である「例解土地区画整理³⁾」の中で「清算金は、土地区画整理法から考えますと、比例清算の考え方が多くとられているようですが、差額清算というものもあります。これは、換地設計の種類にも大いに関係するところであり、評価比例式換地設計は、施行規程で定められた比例清算方式により組み立てられたものだと思います。・・・評価比例式換地設計と比例清算は一体のものであって、整理前の単価と整理後の単価の比により、面積が計算される仕組みです。・・・（中略）

差額計算は、どちらかというと増進率の低い区画整理に用いられ、・・・比例清算方式は、これにひきかえ増

進率が、三～五といった高い地区において採用されているようです。・・・差額計算による清算金は、交付と徴収が 0 とならないので、交付の場合は、施行者が支払い、徴収の場合は施行者の収入になります。」と評価式と比例清算の組み合わせを主流としつつも、差額清算の実際の適用例に触れている。

1983 年に「区画整理」誌 12 月号に小畑雅裕が「一区画整理・一考一換地設計の方法と清算金の算定⁴⁾」を発表した。内容は清算金額の大小と換地設計の方法について論じた後、「清算金の算定を換地設計と同じ方法で行わなければ、清算金額が大きくなる」という実務家的な主張に疑義を呈したものであった。

これに対して、文献 3) の共著者でもある清水浩は「換地設計の方法は区画整理の事業計画の目的によって選択されるものであり、換地設計の方法を選択したら、清算金の決定方法も同一方法で処理出来るように、施行規程を定款などで清算金決定の方法を定める必要があるものと思う。」という意見を述べた⁵⁾。地積式換地設計と差額清算方式の親和性が高いという主張であろう。

清水の意見に対して 1984 年に樺島徹が「『地積式による清算』について⁶⁾」と題する論文を清水の見解に応える形で「区画整理」8 月号に発表した。内容は「清算金の額が大きくなるか小さくなるかで優劣を論ずることができるのは、換地設計の方法であって、清算金の算定方法ではないはずだからである。・・・清算金制度の目的・・・の観点から「地積式による清算」の正当性を論証した見解は、現在のところ存しないようである。・・・「地積式による清算」を行うこととすれば、清算金額は小さくなるかもしれないが、・・・この清算方法が土地区画整理法による清算金の制度目的に照らして妥当なものであるか疑問である。・・・土地区画整理法が「金銭により」清算することとしている趣旨からは、整理前の宅地を価額的に評価し、その評価をもとに清算金額を算定することこそが、換地相互間の不均衡を是正することになるといえるのではないだろうか。・・・換地設計の方法の如何にかかわらず、清算は評価式によって行われるべきであろう。」というものであった。

樺島の見解は、換地設計方式の多様性を認めただけで、清算金の算定方法については、整理前の評価額と整理後の評価額をもとに換地間の不均衡を是正するという法の趣旨から、比例清算方式が望ましいというものであったと理解できる。

以後、清算金の算定に関する論議も実務的な対応も、時間をかけて比例評価式による換地設計と比例清算に収斂していったように観察できる。

以下の章で、耕地整理法の時代まで遡り、区画整理の実務的な技術である換地設計と清算金の算定方法の歴史的な経緯について整理する。

3. 換地設計と清算金算定方式の沿革

1) 耕地整理法時代の清算金算定

1899 年制定の耕地整理法第 11 条に、「参加土地所有者ニハ従前ノ土地ノ地目、地積、等位等ヲ標準トシ換地ヲ交付スヘシ但地目、地積、等位等ヲ以テ相殺ヲ為スヘコトヲ能ハサル場合ニハ従前ノ土地ト換地トノ価額ノ差ハ金銭ヲ以テ之ヲ清算スヘシ」と従前地と換地の差額を金銭清算することが定められた。この規定に従った清算金の算定を「差額清算方式」と呼んだ。道本⁶⁾は、1897 年法律第 39 号の規定が、「従前の地価総額を換地の各筆に按分配布する」内容であることを示している。続いて、1906 年の坂本家則の「耕地整理法講義」は、後に比例評価式の「換地権利価格」を意味する「比例価格」を定義した後、「(換地の) 過不足の清算は・・・比例価格と換地の価格の差により徴収又は交付する」と説明した⁶⁾。しかし、坂本の引用文献は「従前の土地の価格と換地の価格との差を以て直に清算するは大いに非なり」と付け加えている。当時から差額清算方式と比例清算方式の併存に関して何らかの議論があったことを示唆しているものと考えられる。

農地を対象とした耕地整理であれば、地価への影響は余り大きくはない。従前地価格と換地の価格の差は小さく、差額清算と比例清算の実質的な相違も小さかったであろうことは推定できる。

1909 年の改正耕地整理法 30 条は「換地ハ・・・交付スヘシ但シ地目、地積、等位等ヲ以テ相殺ヲ為スヘコトヲ能ハサル部分ニ関シテハ金銭ヲ以テ清算スヘシ」と規定した。相澤はこの条文を「清算金は従前地と換地の差額であって、換地相互間の不均衡を是正するという考え方はあまり表面には出ていない²⁾。」と解説している。

一方、耕地整理を援用した宅地開発を行えば事業による開発利益が生じ、地価の上昇(宅地の利用増進)の結果、従前地と換地の価格の差は、大きなものとなる。清算金額の算定が、こうした時代背景の下で区画整理の課題となっていたことが推定できる。

2) 旧特別都市計画法下の清算金算定

1919 年の都市計画法の制定により土地区画整理は法定事業となったが、事業の施行は耕地整理が準用されることとなった。区画整理は、1923 年の関東大震災復興を目的とした事業により制度的にも技術的にも飛躍的な発展を遂げた。その背後にはこの年に制定された旧特別都市計画法存在があった(1946 年制定の特別都市計画法と区別して以下、「旧特別都市計画法」という)。

道本⁶⁾によれば、震災復興区画整理の換地設計は、1925 年 6 月の復興事務局通牒「区画整理設計順序ニ関スル件」において、「・・・一律に之を規定することは困難であって機に臨み変に応じ適当な方法を講ずるの外は

なく」、換地設計の手法も「評価主義と面積主義の二つの換地配分方式によった」という。

さらに復興事業に従事した伊部貞吉は、「最後の換地処分に於いて清算金が発表されるや徴収金の多額なることに一驚する者が少なくないのである」と記した。この発言は同法 7 条に過小宅地対策(宅地地積の適正化)を定め、従前地に対する換地の増分に対して清算金の徴収を当てたことが影響していると考えられる。

また、22 条では「清算金ニ剰余ヲ生ジタトキハ、ソノ剰余金ハ公共団体ニ帰属スル」としたが、相澤²⁾はこの条文から清算金が従前地と換地との差額であるという考え方の可能性も示唆している(剰余金の発生は徴収額の分納に関する利子とされる)。

さらに、清算金に関係する条文は同法 16 条から 21 条であり、ここで 1 割無償減歩とこれを超える分への「土地補償金」の支払いを規定した上で、土地補償金と清算金の相殺も規定している。土地補償金の単価は従前地価であることから、差額清算を前提にした規定であると理解できる。

このように旧特別都市計画法は既成市街地での区画整理施行のため様々な工夫をしているが、過小宅地対策と清算金徴収、土地補償金と清算金の相殺、そして土地補償金については差額清算方式を前提に事業を進める制度であったと考えられる。

3) 地積式換地設計の開発とその背景

関東大震災復興事業と同じ頃、大都市圏では旧特別都市計画法に依らない区画整理による大規模な宅地開発が進行していた。その中で地先負担を伴う「地積式換地設計方式」が開発され、名古屋都市圏で広く用いられていた。1933 年には「土地区画整理設計標準」が内務省次官通達として布告されたが、換地設計方式は評価式が前提とされていた⁷⁾。

地先加算と地先負担を伴う地積式換地設計は、前面道路の半幅員を従前地と換地に加算し、減歩率の計算を行う方法である(概念を図-1 に掲げる)。

地先負担(地先減歩)や地先加算の方法は、換地設計方式として「地先減歩方式」という呼称や「名古屋方式」や「愛知方式」という呼称でも知られる⁸⁾。

開発経緯を明記した昭和初期の文献⁹⁾も存在するこ

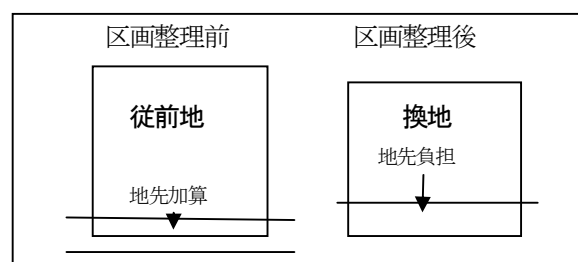


図-1 面積式換地設計方式の概念図

とから、大正期から耕地整理による郊外開発が盛んであった名古屋市で開発され、発展してきたものと一般的に考えられて来た。しかし、道本は、大阪市の都島土地区画整理組合（1925 年設立～1936 年換地処分、1940 年解散）による事業において、ドイツのケルン市の区画整理を参考に当時の大阪市の技師らが地先負担による換地設計を開発した経緯を明らかにした¹⁰⁾。

名古屋方式は、同時代の文献 9) によれば、当時は「減歩法」と呼ばれ、後述するように土地評価と清算金の算定に苦心する過程で開発されたものと記されている。この技法は、地先負担による個別の宅地の土地評価を行うと同時に広幅員道路の中央部分や公園、事業費用に当たる土地の減歩は「共通減歩」として権利者に均等に負担を求めるものである。

一方、時期的にやや前後するが、大正期の名古屋市郊外の宅地開発型の耕地整理事業において、現在の保留地減歩に相当する方法を開発し、これを「減歩法」と称したと記録する文献¹¹⁾もある。素朴な呼称、費用負担方法の共通性、地先負担の技法から、次のように考えることができる。

名古屋方式は、従来の開発利益を「替費地（現在の保留地）」として事業に還元する「減歩法」という換地設計方式を基礎としつつ、大阪市都島土地区画整理組合で開発された地先負担の方法を早い時期に取り入れて完成させたものであり、開発時点では従来の呼称である「減歩法」を継続して使用したものであろう。

4) 地積式換地設計と清算金額の算定方法

文献 9) は、冒頭で名古屋近郊では減歩式が隆盛を極めていと解説する中で「評価換地即ち新旧評価の差額清算による換地方法はまるで前世紀の遺物」と評している。このことから、耕地整理法 11 条に従い、評価式換地設計を行い、整理前後の価格を以て差額清算することが、当時の都市近郊の区画整理では行われなくなりつつある状況が窺える。

さらに、「減歩法に於いては原則として評価の差額を清算せざるを以て、努めて原位置を尊重することを第一義とする。若し換地位置を移動する場合には、原位置に於ける仮想換地との差額を清算することを条件とせねばならぬ。」と減歩法（地積式）の適用の留意点についても認識しつつ、清算金の算定は整理前後の評価額の差ではないことにも触れている。

また、挿話としてある組合の事例を特記し、減歩法による換地設計に対して評価法による清算を行った事例を挙げて「評価清算によって徴収又は交付金を決定する位ならば、当初から手数料をかけて減歩計算せぬ方がよい」と評している。減歩法（地積式）には差額清算を用いるという原則が当事者間で共通の認識となっていたことが

この記述から窺える。

ただし、決して評価式を批判することはなく、「評価式換地は理想的な換地方法である。従前の土地評価の評価額と整理後の土地評価額を基礎として清算する、天下に之程公明正大にして簡単明瞭なる方法が二つとあるべき筈はない・・・評価換地を排し、何故又何を苦んで減歩法を創定せねばならなかったのか、蓋し区画整理に於いては従前の土地の妥当な公正なる評価を至難とするがため、新旧評価の差額清算による評価換地を毛嫌いせねばならぬ結果となったもので、評価換地そのものの欠陥に基因して排斥せられたものではない。・・・換地の大原則はやはり評価換地である」とあくまで便法として開発したものであることを強く主張している。

さらに、「区画整理の未だ幼稚なりし時代に於いては、・・・耕地整理鵜呑みの事業方法に依存した。然し農地整理と宅地造成と全然異なる如く、事業方法に於いても・・・（評価換地）を以て直ちに区画整理に適用するときは、反って不合理なる結果を招来するに至るのである。そして、「権道である減歩法を独創し、之を正道化し・・・」と耕地整理法を宅地整理に援用する際の矛盾を回避するためのやむを得ざる対応であるとしている。

この一文から、耕地整理法を準用した宅地開発では、開発利益が大きいため、差額清算では地権者の合意を得ることが難しかった事情が窺える。

因みに、耕地整理事業から発展した現在の土地改良法では、土地改良事業においては、いわゆる「開発利益」が生じた場合は土地に帰属させることは適当ではなく、事業主体に残して換地計画作成経費に充当する方法を推奨する見解もある¹²⁾。

なお、土地改良法では、用語「清算金」には区画整理という清算金と保留地処分金に相当する二種類がある。前者は換地の不均衡の「調整金」であり、後者は不換地、特別減歩、創設換地についての「土地取引の対価」としての清算金である。ただし、土地改良法には清算金を定める場合（清算の原因）は規定されているが、清算金の定め方については規定がなく、清算金は換地計画の作成主体である事業主体と権利者会議の構成員である関係権利者の自主性に委ねられているとされる¹³⁾。

4. 換地設計方式の多様化の経緯と時代的な背景

1) 折衷式換地設計方式の開発

本稿で開発の経緯を推定した地積式に対して、折衷式は 1936 年に竹重貞蔵により発表されたことが文献上、確認できる¹³⁾。

「(昭和 5 年設立の八幡市黒磯駅前組合では)、はじめて比例評価式を採用した。・・・評価は路線価式を採っていたが、未だ係数的計算法はなく、達観式で路線価をつけていた。路線価を僅かばかり変えると、各筆の減歩

率が鋭敏に変化することが分かった。面積式にもいろいろの欠点があるが、比例評価式の方が欠点が多いように感じた。・・・それで、いろいろ工夫して折衷式計算法を考案して、昭和 11 年岐阜市における全国区画整理大会で発表した・・・折衷式計算法は、計算はやや面倒であるが、面積式や評価式と比べて、中庸を得た妥当な減歩率が得られるように思われた。・・・佐田技手（後の福岡土地区画整理協会理事長）が私の後をついで折衷式を發展させてくれた。計算法にも改良が加えられた。・・・一時は、福岡式換地計算法と称されていたほどである。この計算法は、さらに再評価式計算法に發展していったのである¹³⁾。」

折衷式という呼称は抽象的であり、様々な計算技法の折衷の意味でも用いられたため、それらと区別して「福岡式」や「暫定換地方式」とも呼ばれた。公共用地（又はその一部）は地積式により減歩して暫定換地を定め、暫定換地の値上がり額に比例して保留地及び公共用地の一部を負担させようとするものである¹⁴⁾。清算金算定方法は、地積式と同様に差額清算方式に依っている。

2) 地積式換地設計方式等が開発された時代的背景

地積式や折衷式が開発され、普及した時代は、1920 年代から 30 年代であり、土地区画整理事業の一大発展期であった。

一方、昭和初期の金融恐慌から始まる経済不況期に区画整理組合の多くが資金調達に苦しんだことも記録されている¹⁴⁾。清算金の徴収交付事務も地権者の経済的困窮により困難を極めたことも想像に難くない。こうした時代背景も名古屋方式の開発⁸⁾に関連性があると考えられる。

3) 特別都市計画法下の換地設計と清算金算定方式

中島伸¹⁵⁾によれば、1946 年に特別都市計画法が制定され、戦災復興土地区画整理事業が開始される中、同年 7 月に「戦災復興土地区画整理設計標準」が通牒されたが、「換地設計並に過小宅地及過小借地の処理方法は別途通牒」とされたにも関わらず示されることはなく、換地設計方針は施行者の裁量に委ねられたという。翌 1947 年「復興土地区画整理換地計算標準」が示され、評価式を原則としつつも面積式も可としたため、施行者により様々な設計手法がその後も採用され続けた。

多様な換地設計方式の併存を裏づける資料としては、1962 年に区画整理技術叢書の一冊として出版された「土地区画整理の換地設計（1969 年改訂）」がある¹⁷⁾。その中で、竹重は「・・・戦災復興の区画整理に於いては、換地設計は簡単な地積式によって計算して仮換地を指定し、換地計画の清算は比例評価式でやり、しかもその間に 10 年以上の歳月を経ているので、莫大な清算金が生じることとなり、この清算金を如何にして少なくするか

に困惑した例は、枚挙にいとまがない」とした上で、「換地設計と換地が、換地計画の清算とは全く別物で、各独立した、異なった計算によるのが当たり前であるとの考えを持っている人が多いが、これは誤りも甚だしいと言わなければならない。・・・両者を同じ計算法によるものとし、算定換地地積（換地権利地積ともいう）に相当する宅地を換地として交付するように努力し、清算金は前述の通り、特別の事情のある宅地以外は、誤差に対する精算額となるように心掛けるのが理想であることを忘れてはならない。もし減歩率の均衡に重点をおいて算定換地地積とは異なる換地地積を定めようとする場合、又は、仮換地指定を急ぐ等のため清算方法と異なる換地設計をなす場合は、それが一種の便法であることを知っておかなければならない。」と述べている。

前述の清水浩の意見と同様に面積式には差額清算、評価式には比例清算で対応すべきことを述べているが、これが当時の技術者にとっての共通した認識だったのであろう。なお、区画整理に詳しい弁護士大場民男は、1986 年の「縦横土地区画整理法」において、清算金額算定について竹重の見解に沿った解説をしている¹⁸⁾。

4) 1980 年代の換地設計の種類に関する調査

1980 年代半ばに行われた 462 地区（1978～83 年認可）への任意のアンケート調査¹⁰⁾によれば、比例評価式が 59%、地積式 12%、折衷式 7%、再評価式 5%、その他 17%となっている。地域的にみると中部と近畿地方で比例評価式より地積式が優位であり、中国、四国、九州地域では比例評価式に次いで再評価式と折衷式が多い。関東、東北、北陸地域では比例評価式が 80%を占めていた。明らかに地積式は名古屋市を中心にした地域で、折衷式は福岡を中心に発達した歴史の延長にあった。

なお、再評価式は 1963 年から 65 年にかけて佐田市内等により開発されたもので、折衷式の地先負担の要素を土地評価に改良したものといえる¹⁹⁾。

5. 清算金に関する学術的な研究と本稿のまとめ

1) 清算金算定に関する研究の一例

清算金の算定法に関する比較的新しい研究として、1999 年の下村郁夫による「土地区画整理事業の清算と土地の評価」がある²⁰⁾。

下村は、土地区画整理法では土地評価の方法を施行者に委ねているが、施行者は地権者の高額な清算金の徴収の抵抗に対処するため、固定資産税評価額や相続税評価額といった時価より低い土地評価を利用した「非時価評価法」を採用したとし、「差額清算は通常理解では従前地の権利価額と換地価額の差額の清算である。・・・もっと一般的な概念では差額清算は一定の基準価額と換地の価額との差額の清算である。基準価額の定め方によ

っては地権者に一定の利益が残ることがあるが、基準価額の定め方については定式がない。」とする。

その上で、清算の含意と清算方式に関する従来の議論を分類し、換地手法との関係も整理した上で、損失補償を意味する換地不交付の清算には非時価清算は許容されないが、不均衡是正である通常の換地交付には非時価清算の許容もある。しかし、グレーゾーンともいうべき強減歩の場合は厳密な議論はなされてこなかったとした。

下村は「すべての土地区画整理事業の清算は何らかの基準価額と実際の換地の価額との差額の清算である。いわゆる差額清算は基準価額に従前地の権利価額をとり、比例清算は基準価額に換地権利価額（従前地の権利価額に比例的に配分された事業損益）をとる。・・・いわゆる差額清算も、また比例清算も一般的な差額清算方式の特殊例である」としている。

2) まとめ

耕地整理法制定時に規定された清算方式は、従前地と換地の価額の差を清算したが、宅地の増進を目的の一部とする土地区画整理に発展する過程で比例清算方式による換地設計との整合性を求める単一方向に収斂せず、下村のいう非時価清算を許容しつつ地積式換地設計方式を生み出したと推定できる文献を見出した。

通常の換地の不均衡是正を目的とする清算と共に旧特別都市計画法に発する土地補償金とその系譜に繋がる減価補償金は損失補償の意味合いが強く、下村の云う非時価清算を許容しないため、比例清算と差額清算の併存状態の中で清算金に関して若干の議論があったことも文献調査から示した。

一方、地積式換地設計方式の開発を契機に地域毎に特色ある換地設計方式が開発された。地価高騰の続く時代には清算金の算定において、差額清算を伴う地積式や折衷式の換地設計も行われたが、地価上昇が沈静化した段階で換地設計方式は比例評価式に、清算方式も比例清算に収斂しつつあるといえる。なお、東日本大震災復興事業では、全国からの支援技術者が議論を重ね、概ね比例評価式換地設計が採用されていると聞いている。

その他、技術論的な事項ではあるが、地積式換地設計方式の開発は、大正期に名古屋市域で開発された替費地を直接費用負担の一部とする「減歩法」に大阪市都島土地区画整理組合で開発された地先負担の方法が採用され、名古屋方式と呼ばれる手法になったことを推定した。また、折衷式が竹重貞蔵により開発されたことを直接的に示す文献も見つけた。

本研究を進めるに当たり、道本修氏と川村和則氏から資料の提供を戴きました。末尾ながら、お礼申し上げます。

参考文献)

- 1) 土地区画整理法制研究会編：土地区画整理法逐条討議（下），pp. 124-175, 日本土地区画整理協会, 1974.
- 2) 渡部与四郎・相澤正昭：土地区画整理法の解説と運用, pp. 246-259, (株) 日本経営出版会, 1975.
- 3) 阿部六郎・清水浩：例解土地区画整理, pp. 276-270, 東京法経学院出版部, 1972.
- 4) 小畑雅裕：一区画整理・一考一換地設計の方法と清算金の算定, 区画整理, vol. 83/12, pp. 43-52, 1983.
- 5) 樺島徹：「地積式による清算」について, 区画整理 vol. 84/08, pp. 34-35, 1984.
- 6) 道本修：区画換地における整理及び清算手法の系譜に関する研究, 都市計画 vol. 149/No. 6, pp. 4, 2001.
- 7) 築瀬範彦：土地区画整理における受益配分の構造に関する研究, 土木学会論文集 vol. 401/iv-10, 89-98, 1989.
- 8) 山本哲：換地計算理論, p. 57, 愛知県都市整備公社, 1986.
- 9) 大西房太郎：換地の実際（其の一）, 都市創作昭和 10 年 12 月号, pp. 254-260, 1935 年
- 10) 道本修：道路加算の淵源を探る, 全日本土地区画整理士会近畿支部報, pp. , 1998 年
- 11) 木島桑太郎：名古屋土地区画整理事業の沿革, 雑誌「都市創作」大正 5 年 9 月号, pp. 19-31, 都市計画図書発行所, 1916.
- 12) 森田勝：要説土地改良法換地, pp. 211-247, (株) ぎょうせい, 平成 4 年
- 13) 福岡土地区画整理協会創立 40 周年記念誌編集委員会：春秋ここに 40 年「佐田理事長たちとの出会いの頃」, pp. 92-94, 福岡土地区画整理協会, 1989.
- 14) 全国土地区画整理組合連合会：土地区画整理事典 pp. 277-279, 全国土地区画整理組合連合会, 1999.
- 15) 築瀬範彦：組合施行区画整理事業の経営に関する研究, 日本都市計画学会学術研究論文集
- 16) 中島伸：戦災復興区画整理事業の換地設計方針の特徴に関する研究, 日本建築学会学術講演集概集（北海道）, pp. 7002-7004, 2013 年
- 17) 全国土地区画整理連合会編：土地区画整理の換地設計（改訂版）, pp. 38-50, 全国土地区画整理連合会, 1969 年
- 18) 大場民男：縦横土地区画整理法, pp. 396-401, 一粒社, 1986 年
- 19) 清水浩：換地設計の方法, pp. 55-72, 東京法経学院出版部, 1979.
- 20) 下村郁夫：土地区画整理事業の清算と土地の評価, GRIPS research report series ; 1-98-6, 政策研究大学院大学, 1999.