

学位論文題名

土地区画整理事業における開発利益と費用負担の  
配分方式に関する研究

学位論文内容の要旨

日本の、都市計画の中で都市整備手法として位置づけられているものは、

- ①規制・誘導 . . . . . 建築制限、地区計画等
- ②単独都市施設整備 . . . . . 街路事業、公園事業、下水道事業等
- ③面的整備手法 . . . . . 新住宅市街地開発事業、土地区画整理事業等

に3分類される。又、都市計画法の中で、「市街地開発事業」として定められているものは、上記の面的整備手法の内、土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、工業団地造成事業、市街地再開発事業、新都市基盤整備事業、そして、住宅街区整備事業である。

一方、面的整備手法は形態的に「用地買収方式」と「換地、又は、権利変換方式」に大別される。前者の代表的手法である新住宅市街地整備事業は、「新住宅市街地開発法」に基づく法定事業であるが、一般に、「宅地開発事業」と呼ばれるものの大半は、特定の法律に基づかず任意に開発区域内の土地を全面的に買収し、都市計画法29条の開発許可制度に従って、事業を行うものである。本研究の対象とする「土地区画整理事業(以下、区画整理と呼ぶ)」は、面的整備手法であるながら、用地の買収を行わず、土地所有者の協力を得て推進される特異な手法であるにもかかわらず、日本の既成市街地の約3分の1を整備して来たと言われる。

区画整理は、その前身である「耕地整理」時代まで含めれば、約100年の歴史を有する。しかし、その歴史は、専ら現場技術の積み重ねであったため、制度化の第1歩がプロイセン法の導入によるものか否かでさえ、未だ見解の分かれる所である。単独の事業法である「土地区画整理法」の制定すら、昭和29年のことである。

区画整理の基本的概念は、「土地の交換分合」と「費用の受益者負担」である。この概念的な理解が容易であることは、土地所有者からなる「土地区画整理組合」による施行実績が、総開発面積の4割近くを占めることから想像できる。しかし、区画整理の概念的な理解と実務的習熟に比べ、区画整理をトータルの開発システムとして把握した文献、研究は乏しい。大部分を占める実務書は、事業の各作業工程の実用書か法律解説書である。或は、区画整理に否定的立場からの啓蒙書の類である。又、区画整理の技術者の養成には10年が必要であると云われる。これは、都市計画、不動産、民法等多岐にわたる知識を必要とする事業の特性もさることながら、各作業工程毎の現場技術を継承する技術者養成方法にも原因があると著者は考える。

本研究の目的は、区画整理を都市開発システムとして理論的、体系的に解明することである。まず、区画整理と云う開発システムの形成の歴史を他の開発手法との比較を通して、土地の権利変換のシステムの分析を行い、その成果に立って区画整理の本質が事業による「開発利益」と「費用負担」の吸収・還元から成立していることを明らかにしている。

具体的には、区画整理システムの中核をなすものが「換地設計」であり、換地設計の手法で

ある「換地設計方式」こそが、事業による「開発利益・費用負担」の配分モデル式であることを解明しようとするものである。

本論文は全8章から構成されている。第1章は序論であり、研究の目的及び構成と方法を述べている。即ち、工学、法学、経済学の学際的領域に位置する区画整理を系統的に分析するための枠組みを論考した。

第2章では、区画整理の法制の歴史と内容を整理し、日本の都市計画制度の中で果たしてきた役割と区画整理自体の進化の過程を分析した。そして、区画整理の制度化の進展が、開発の効率性の追求の中で、土地の所有権の保護を図るためのものであることを明らかにしている。

第3章は、区画整理システムの分析の基礎となる部分であり、用地買収方式の事業システムとの比較を通して区画整理の開発システムとしての性格を明らかにしている。この中で、「換地」、「保留地」、「減歩」等の概念の工学的分析とモデル化を行った。又、土地権利変換方式の比較を通して、海外の区画整理型開発手法の比較分析を行い、日本の区画整理制度の本質と特殊性を論考した。諸外国の事業事例の分析を通し、日本の換地処分制度、ドイツの Umlenungsverfahren とオーストラリアの Land Pooling やマレーシアの Surrender and Re-allocation 等の類似制度の土地制度上の相違を明らかにした。

第4章では、換地設計の前提条件となる区画整理土地評価を近代経済学の立場から分析し、実務で用いられる路線価方式が、需要関数として機能していることを明らかにした。従来の区画整理の研究がマルクス経済学の地代論に立ち、区画整理の特質を不動産資本による土地収奪と云う観点から批判的な分析を行っていたのに対し、本研究では近代経済学を成立させている効用価値説に基づく「地価決定論」から分析を行っている。又、不動産鑑定評価との関連性についても論考している。

第5章では、現在使用されている換地設計方式の特徴とそれぞれの方式の開発過程を考察することにより、区画整理システムの中での換地設計の位置づけを明確にした。

第6章では、換地設計が、換地の位置、形状、面積を決定するだけでなく、その本質は画整理による開発利益と費用負担の配分機能にあることを分析している。又、開発に関係した税制についても言及している。

第7章では、「換地設計方式」が、区画整理の発祥から現在までの間、時代や社会・経済状況の変化、地域的な特性を反映して、評価式、地積式、そして、折衷式と呼ばれる3類型10余種の方式が開発されて来ていること、それらを開発利益と費用負担の配分モデルとして捉えた場合、以下の3タイプに収斂することを明らかにした。

イ) 評価式: 「開発利益の配分モデル」であることを位置づけた。

ロ) 地積式: 「費用負担の配分モデル」であることを位置づけた。

ハ) 折衷式: イ)、ロ) の複合である。

更に、換地設計方式の基本式を導き、評価式、地積式を統一的に記述する一般式を導いた。又、評価式に由来から「原理」としてのみ存在し、定式化されていなかったモデルを「負担額配分モデル」として定式化し、「減歩評価式」を開発した。

本研究の方法論的な特徴として、換地設計方式を開発利益・負担配分モデルとして分析するに際し、従来土地所有者に対して説明してきた「論理」の定式化と云う方法に依ったことを云い添えておきたい。これは、土地所有者の理解・協力を得る上で、現実的で有効な手段であると考えられる。取り上げた各種換地設計方式に対して、モデル的な開発地区及び実際的な開発地区の2ケースで事例検証を行った。これにより、地区特性による要因とモデルの構造的要因を区別して、分析を行うことができた。この検証を通して、各種配分モデル式の比較分析も行い、その特性を明らかにした。又、事例分析により、本研究の成果でもある減歩評価式の実用性を検証している。

そして、第8章は、研究のまとめであり、本研究の主要な成果を要約し、実務への反映の方向を論究した。

従来からともすれば、ブラックボックス的な印象を与えて来たとされる区画整理土地評価と換地設計について、本研究は理論的な体系を提案することができたと考える。これは、事業の施行に土地所有者の理解と強力を不可欠とする区画整理事業の今後の発展に寄与できるものであると考える。

# 学位論文審査の要旨

主 査 教 授 佐 藤 馨 一  
副 査 教 授 森 吉 昭 博  
副 査 教 授 小 林 英 嗣  
副 査 助 教 授 加 賀 屋 誠 一

学 位 論 文 題 名

## 土地区画整理事業における開発利益と費用負担の 配分方式に関する研究

本研究の目的は、区画整理を都市開発システムとして理論的、体系的に解明することである。まず、区画整理と云う開発システムの形成の歴史を他の開発手法との比較を通して、土地の権利変換のシステム的分析を行い、その成果に立って区画整理の本質が事業による「開発利益」と「費用負担」の吸収・還元から成立していることを明らかにした。具体的には、区画整理システムの中核をなすものが「換地設計」であり、換地設計の手法である「換地設計方式」こそが、事業による「開発利益・費用負担」の配分モデル式であることを提言したものである。

一般に、「宅地開発事業」と呼ばれるものの大半は、特定の法律に基づかず任意に開発区域内の土地を全面的に買収し、都市計画法29条の開発許可制度に従って、事業を行うものである。本研究の対象とする「土地区画整理事業（以下、区画整理と呼ぶ）」は、面的整備手法であるながら、用地の買収を行わず、土地所有者の協力を得て推進される特異な手法であり、日本の既成市街地の約3分の1を整備して来たと云われる。

区画整理の基本的概念は、「土地の交換分合」と「費用の受益者負担」である。この概念的理解が容易であることは、土地所有者からなる「土地区画整理組合」による施行実績が、総開発面積の4割近くを占めることから想像できる。しかし、区画整理の概念的理解と実務的習熟に比べ、区画整理をトータルの開発システムとして把握した文献、研究は乏しい。

本論文は全8章から構成されている。

第1章は序論であり、研究の目的及び構成と方法を述べている。即ち、工学、法学、経済学の学際的領域に位置する区画整理を系統的に分析するための枠組みを論考した。

第2章では、区画整理の法制の歴史と内容を整理し、日本の都市計画制度の中で果たしてきた役割と区画整理自体の進化の過程を分析した。そして、区画整理の制度化の進展が、開発の効率性の追求の中で、土地の所有権の保護を図るためのものであることを明らかにしている。

第3章は、区画整理システムの分析の基礎となる部分であり、用地買収方式の事業システムとの比較を通して区画整理の開発システムとしての性格を明らかにしている。この中で、「換地」、「保留地」、「減歩」等の概念の工学的分析とモデル化を行った。又、土地権利変換方式の比較を通して、海外の区画整理型開発手法の比較分析を行い、日本の区画整理制度の本質と特殊性を論考した。諸外国の事業事例の分析を通し、日本の換地処分

制度、ドイツの Umlenungsverfahren とオーストラリアの Land Pooling やマレーシアの Surrender and Reallianatoin 等の類似制度の土地制度上の相違を明らかにした。

第4章では、換地設計の前提条件となる区画整理土地評価を近代経済学の立場から分析し、実務で用いられる路線価方式が、需要関数として機能していることを明らかにした。従来の区画整理の研究がマルクス経済学の地代論に立ち、区画整理の特質を不動産資本による土地収奪と云う観点から批判的な分析を行っていたのに対し、本研究では近代経済学を成立させている効用価値説に基づく「地価決定論」から分析を行っている。又、不動産鑑定評価との関連性についても論考している。

第5章では、現在使用されている換地設計方式の特徴とそれぞれの方式の開発過程を考察することにより、区画整理システムの中での換地設計の位置づけを明確にした。

第6章では、換地設計が、換地の位置、形状、面積を決定するだけでなく、その本質は画整理による開発利益と費用負担の配分機能にあることを分析している。又、開発に関係した税制についても言及している。

第7章では、「換地設計方式」が、区画整理の発祥から現在までの間、時代や社会・経済状況の変化、地域的な特性を反映して、評価式、地積式、そして、折衷式と呼ばれる3類型10余種の方式が開発されて来ていること、それらを開発利益と費用負担の配分モデルとして捉えた場合、以下の3タイプに収斂することを明らかにした。

イ) 評価式：「開発利益の配分モデル」であることを位置づけた。

ロ) 地積式：「費用負担の配分モデル」であることを位置づけた。

ハ) 折衷式：イ)、ロ)の複合である。

さらに、換地設計方式の基本式を導き、評価式、地積式を統一的に記述する一般式を導いた。又、評価式に由来から「原理」としてのみ存在し、定式化されていなかったモデルを「負担額配分モデル」として定式化し、「減歩評価式」を開発した。

本研究の方法論的な特徴として、換地設計方式を開発利益・負担配分モデルとして分析するに際し、従来土地所有者に対して説明してきた「論理」の定式化と云う方法に依ったことをとくに強調しておきたい。これは、土地所有者の理解・協力を得る上で、現実的で有効な手段であると考え。取り上げた各種換地設計方式に対して、モデル的な開発地区及び実際の開発地区の2ケースで事例検証を行った。これにより、地区特性による要因とモデルの構造的要因を区別して、分析を行うことができた。この検証を通して、各種配分モデル式の比較分析も行い、その特性を明らかにした。又、事例分析により、本研究の成果でもある減歩評価式の実用性を検証している。

第8章は、研究のまとめであり、本研究の主要な成果を要約し、実務への反映の方向を論究した。

従来からともすれば、ブラックボックス的な印象を与えて来たとされる区画整理土地評価と換地設計について、本研究は理論的な体系を提案したものである。これは、事業の施行に土地所有者の理解と強力を不可欠とする区画整理事業の今後の発展に大いに寄与するものと考えられる。

これを要するに、著者は、土地区画整理制度の歴史的変遷を探り、区画整理事業の開発利益、費用負担の合理的配分モデルを構築し、その有用性を明らかにした。このことは都市計画学および交通計画学の進歩に寄与するところ大である。

よって、本論文は、北海道大学博士(工学)の学位を授与される資格あるものと認める。