

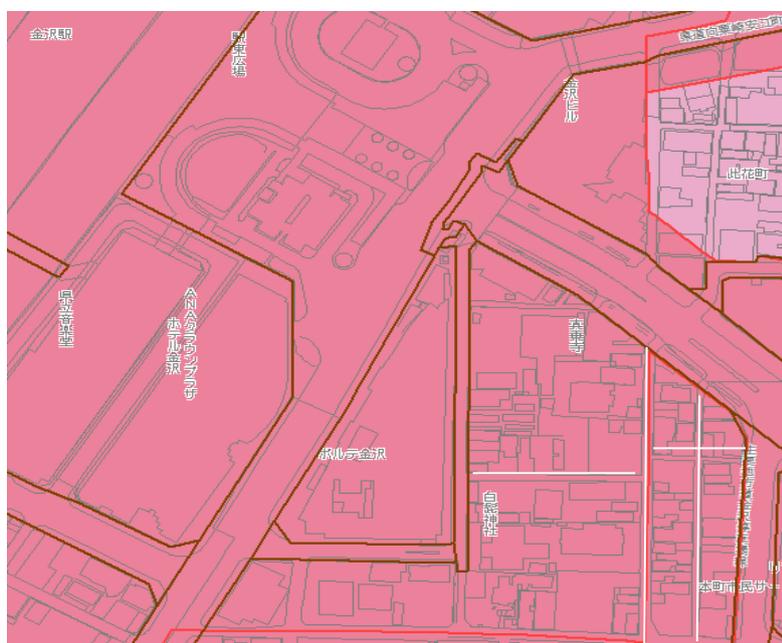
標題 既成市街地土地区画整理事業における土地評価に関する基礎分析

氏名(所属) ◎加藤 遼馬、遠藤 玲(芝浦工業大学大学院 都市・地域マネジメント研究室)

1. 研究背景

土地区画整理事業は公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図る事業であり、幹線道路や区画道路等の都市基盤施設が十分に整備されていない新市街地において、主に行われてきた事業である。過去このような事業で形成された市街地は、既成市街地となった現在も都市基盤施設に起因する大きな問題は発生していない。

一方で、土地区画整理事業等の事業が行われずに形成した市街地の中には、幹線道路等の都市基盤施設は一定程度整備されているものの、区画道路は非常に狭隘であるなどの問題を抱えたまま現在に至っている既成市街地も数多く存在している。このような既成市街地の例として、図1のような地区がある。この地区はJR金沢駅周辺に存在する商業地域であり、良好な立地条件を持つ。また指定容積率は600%と高く、地区の持つポテンシャルは高い。図1を見ると幹線道路等の都市基盤施設は一定程度整備されていることが分かる。



その一方で、白線で表している区画道路は約4mと非常に狭隘である。このことから交通アクセス性や安全性の悪さだけでなく、前面道路幅員によって利用可能な最大容積率が決まる基準容積率等の各種制限が適用されることによって、指定容積率を最大限活用できず、良好な立地条件に見合った土地の高度利用を行っていない現状にある。

集約型都市構造の実現が求められている中、良好な立地条件を持つ既成市街地を高度利用化する必要性は非常に高いと考えられるが、実際には上記のような点から高度利用化が難しいという問題を抱える既成市街地は全国に数多く存在していると考えられ、それによ

図1 金沢市元町2丁目都市計画図

り集約型都市構造の実現を妨げている一要因となっている。

このような問題の解決手段としても、土地区画整理事業を活用できるのではないかと考える。土地区画整理事業によって狭隘な道路の拡幅を行うことで、交通アクセス性や安全性の向上だけでなく、基準容積率等の各種制限が緩和されることで指定容積率の充足が可能となり、土地の高度利用化を図ることができるのではないだろうか。

しかしながら前述のとおり土地区画整理事業は長年新市街地を対象に主に行われてきているため、既成市街地でのこのような事業への適用は難しい場合もある。その原因の一つとして、土地区画整理事業において一般的に用いられている土地評価法である路線価式土地評価法による画地の評価は、土地の高度利用化の受益について原則として考慮していない点が挙げられる。このような既成市街地における事業では、土地の高度利用化を図ることは主たる事業目的の一つであり、また地権者の受益である。したがって現状では、事業による実際の地権者の受益と、土地評価上の受益が一致しない可能性があり、それによって合意形成を円滑に行うことを困難とし、事業を行う上で大きな障害となっているのではないかと考えている。

ここで本研究における高度利用化による受益とは、画地で利用可能な容積率および延べ床面積とする。これは現状の土地評価法に含まれていない要素であり、なおかつ土地区画整理事業によって影響を受ける要素であると考えられるためである。また今回着目した商業系既成市街地の特徴として、地区全体の画地数が多いことがあげられる。したがって不動産鑑定方式等、画地を個々に評価する評価法は、費用面や時間的な面から現実的ではないと

考えられ、一方で路線価式土地評価法は多くの画地を評価することが可能である特徴から、商業系既成市街地においても活用が期待できるため、本研究では路線価式土地評価法の改良を検討することとする。

以上より本研究は、商業系既成市街地において土地区画整理事業の合意形成を円滑に進めることができる土地評価法の提案を行うことを最終目的とし、その第一段階として、商業系の既成市街地において画地の高度利用を可能とすることを目的の一つとした土地区画整理事業を行った際に、画地が実際に得る高度利用に関する受益を奥行長ごとに計測し、現状の土地評価との差異や問題点を考察する。

2. 研究手法・概要

本研究では、高度利用化に関する受益を画地で利用可能な容積率及び延べ床面積の上昇と定義することとする。これは現状の土地評価法に含まれていない要素であり、なおかつ土地区画整理事業によって影響を受ける要素であると考えためである。

この前提条件の下、まずある画地がある前面道路幅員の際に、道路斜線制限を考慮した、画地で利用可能な容積率及び延べ床面積を計測するモデルを作成する。図2は、横軸に前面道路幅員、縦軸に容積率を取った時の、奥行長ごとの最大容積率の変移に関するグラフに、基準容積率の値を重ね合わせたグラフである。

実際に画地で利用可能な容積率及び延べ床面積は、前面道路幅員の値によって決定される基準容積率と比較して小さな値をとるものである。したがってある奥行長を持つ画地で実際に利用可能な最大容積率は、図4のようになる。

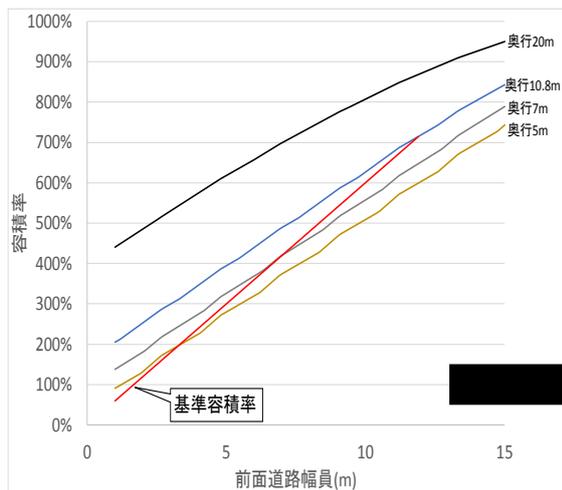


図2 各奥行時の斜線制限による利用可能最大容積率及び基準容積率

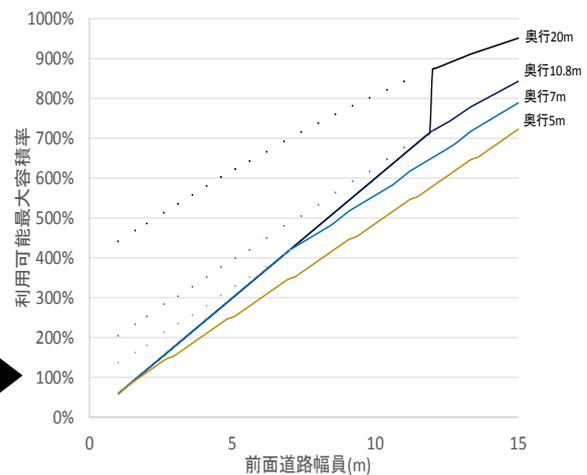


図3 各奥行時の利用可能最大容積率

この図3を基に、横軸に前面道路幅員、縦軸に利用可能最大延べ床面積をとったグラフが図4である。このグラフを基に、土地区画整理事業によって画地の前面道路幅員を拡幅した際の画地で利用可能な容積率及び延べ床面積の増減を計測する。本研究では単純化を図るため、拡幅に必要な土地は、道路に接する両側の画地の奥行長から同量に減歩することで得ることとする。したがって画地で生じる減歩量は、前面道路拡幅量の1/2だけ奥行長から減歩することと設定した。

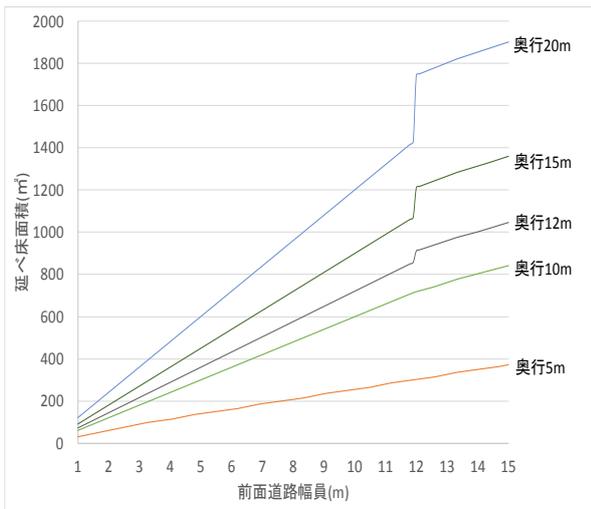


図4 各奥行時の利用可能最大延べ床面積

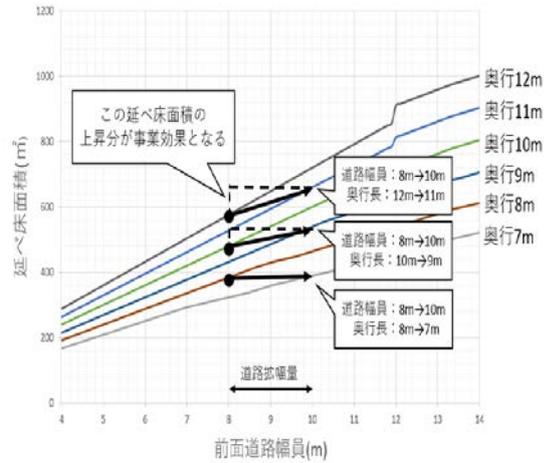


図5 地権者の受益に関する概略図

したがって前面道路幅員拡幅時の画地の減歩量、地権者の受益に関する概略図は図5のようになる。

3. 研究結果

2により設定した条件を基に、前面道路幅員拡幅時の受益を計測、分析した。図6は整備前前面道路幅員を4mとし、横軸に前面道路幅員拡幅量、縦軸に利用可能最大延べ床面積の増減を取り、整備前画地奥行ごとに利用可能最大延べ床面積の変移を表したグラフである。

図6を見ると、整備前整備前の画地奥行が狭小である画地はほぼ利益が発生していないのに対し、整備前の画地奥行が比較的長大な画地は多くの利益が発生している。

この傾向は、整備前前面道路幅員を比較的広くした場合も同様である。図7は整備前前面道路幅員を10mとした場合の図6と同様のグラフである。傾向は図6と同様であるが、より整備前画地の奥行長の大小による受益の差が大きくなっていることが分かる。

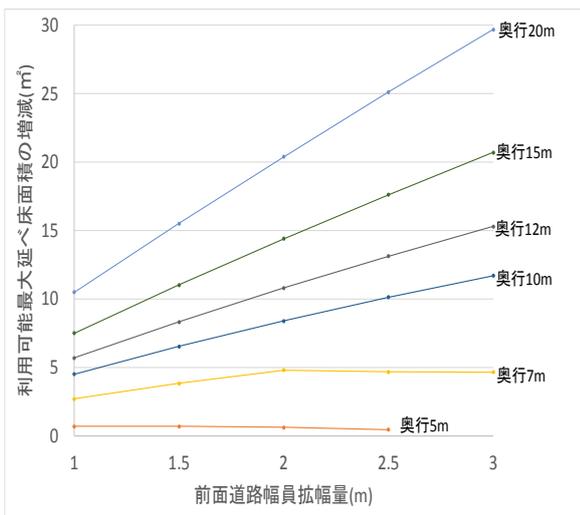


図6 整備前前面道路幅員 4m 時の各奥行時の道路拡幅量に対する延べ床面積の増減

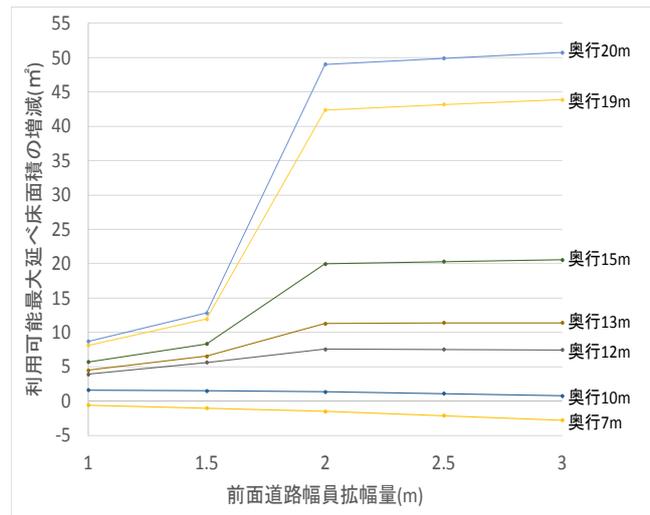


図7 整備前前面道路幅員 10m 時の各奥行時の道路拡幅量に対する延べ床面積の増減

4. まとめ及び現行基準との比較考察

以上までの結果より、奥行が長大である画地は高度利用を行いやすく、土地として高度利用に関するポテンシャルが高いことが分かった。また土地区画整理事業によって、前面道路幅員を拡幅した際の受益に関しても、画地奥行が長大であるほど大きくなることが分かった。

しかし現行の路線価式土地評価法による画地評価は、奥行が長大であることに関する評価は存在しておらず、奥行通減修正が表1のように存在している。これのみに基づき評価を行った場合、その他条件が同様である場合には表1より基準となる奥行12mの画地よりも、奥行13mの画地は1%、奥行20mの画地は7.5%、それぞれ評価が低い。このような画地において前面道路を2m拡幅する事業を行ったとすると、本研究の設定では奥行長は1m減少するため、事業後奥行はそれぞれ12mと19mとなる。この時整備前奥行13mの画地の通減率は100%となるため通減率の減少分は1%なのに対し、整備前奥行20mの画地の通減率は93.4%となり、通減率の減少分は0.9%しかない。つまり事業による受益量は、奥行の広い20mの画地の方が低いと評価され、減歩率も低く設定されてしまう。

しかしながら本研究の結果を見ると、同様に前面道路幅員拡幅量が2mの場合、整備前奥行13mの画地の受益量は図8より11.3㎡なのに対し、整備前奥行20mの画地は49.0㎡と、整備前奥行20mの画地の方が、受益量が大きい。したがって整備前奥行20mの画地の減歩率を高く設定しなければ、地権者間の公平性を保つことができないのではないかと考える。以上までをまとめると、表2の通りとなる。

表1 商業系地域における修正奥行百分率表

奥行(m)	通減率(%)
12	100
13	99
14	98
15	97
16	96.1
17	95.2
18	94.3
19	93.4
20	92.5

表2 奥行に関する扱いの比較

現行基準	土地高度利用化
奥行が長大である画地は ・ 受益量が増大することが 未考慮 ・ 事業後も利用価値の低い 画地のまま	奥行が長大である画地は ・ 土地利用価値が高い ・ 事業による高度利用化に 関する受益は大きい

5. 結論及び今後の課題

今回対象とした商業系地域においては、土地区画整理事業により各画地が実際に得る高度利用に関する事業効果を適切に評価するためには、現状の土地評価において用いられている奥行通減修正を、商業系地域の実態に即した修正値に改良することや、高度利用に関して反映した奥行に関する新たな評価基準を、前面道路幅員と奥行長を用いて作成するなどの必要があると考える。この奥行通減修正に関しては、公益社団法人街づくり区画整理協会発行の区画整理土地評価基準(案)においても、奥行通減修正は住宅地等、奥行が長大であることが土地利用上不利である一般的な利用を想定し設定しており、商業系や工業系地域において大規模店舗や工場などの土地利用を想定する場合にはそぐわない可能性がある、と示唆されている。集約型都市構造の実現のためにも、本研究で対象とした地域の高度利用化は必要不可欠であると考えられ、画地の奥行が長大であることが、土地高度利用の観点からは合理的であると考えられ、奥行が長大であることによって減価修正を行うことは、この場合必ずしもふさわしいとは考えられないと考えている。

その他不整形画地の評価手法や、市街地再開発事業における評価手法との連続性、細分化された小規模画地を土地区画整理事業により集約化、大街区化した際の評価手法の検討も今後は行い、より実用性の高いものとしていく必要があると考えている。