

# 土地区画整理の土地評価——昭和53年以前——

帝京平成大学教授 小浪博英  
日本測地設計株式会社顧問 矢實和行

## 1. はじめに

土地区画整理の土地評価についてまとめておこうという編集委員会の意向に基づき、昭和53年以前とそれ以降の土地評価についてそれぞれまとめることとなり、本稿では前者について整理することとなったが、なかなか資料や文献が見つからず、取りあえず諸先輩の記憶を伺いながら文章にしてみた。

大雑把に整理してみると、土地を評価するというよりは、政府が土地の賃貸料を地域別に定め、その何倍かが土地の価格である（昭和25年の倍数表では昭和15年の賃貸価格表の13倍から60倍が土地価格とされている）という、何事も「お上」次第の時代、新設道路の沿道の開発利益を算定するなどのために土地の合理的評価を考え始めた時代、新憲法の下、更に合理的な土地評価手法が必要となった時代、大量の土地を効率よく評価する必要が生じてきた時代に分けることができる。この時代区分の境界は、明治21年の東京市区改正条例の制定に始まり、大正8年の都市計画法の制定、昭和25年、新憲法下での建設省による宅地利用増進率算定基準の制定、更に昭和30年代末、戦災復興事業の収束と都市改造事業への引継が行われた頃と考えることができる。これは、関東大震災での復興土地区画整理では土地の1割までを無償で公共用地に提供することが行われ、戦災復興事業ではこれが1割5分まで引き上げられたが、新憲法での財産権の規定により適正な補償がないままでの土地の減歩が問題とされ、昭和25年の基準の制定と同時に路線価による土地評価へ代わっていくことで良くわかる。

本稿では戦災復興収束までとそれ以降昭和53年までとに分けて土地区画整理の土地評価を整理してみた。

## 2. 戦災復興事業収束までの土地評価

土地区画整理事業の発端は耕地整理事業であり、それ以来の経緯の概略は岸井隆幸氏が「新都市」（財団法人都市計画協会）の2009年12月号にまとめている。それによれば、1923年、大正12年の震災復興のための特別都市計画法制定により、土地区画整理が初めて建物の存する土地をも区域に編入して良いこととなり、また、大量の土地を短時間で評価するために、50級に区分された「路線価」の概念が初めて導入された（長谷川一郎「土地区画整理関係法規積義」1924年）。

しかしながら、昭和25年の本格的な路線価導入までは達観式評価、賃貸価格に倍率をかけた評価などが多く行われていた。昭和22年の「復興土地区画整理換地計算標準」では、従前の土地の評価手法について、「従前の土地各筆の評定単価は、原則として、賃貸価格に適当な区域別に定める倍数を乗じて得た額とし、土地の状況、形質等によって適当に修正する。これにより難しい場合は、賃貸価格を標準とし、地帯的に又は路線的に、各地域毎の土地の評定単価を包括的に定める。」とされている。また、同標準では整理後の評価について、「整理後の土地各筆の評定単価は、原則

として面接道路の路線価によって定める評定指数に換算指数を乗じた額とする。これにより難しい場合は、路線価又は地帯価を標準とし、地帯的に各区毎に土地の評定単価を包括的に定める。」とされていて、いわゆる「地帯価」による評価を是認している。換算指数については、「従前の土地の評定価格総額から減歩補償金（後の減価補償金に類似）を差し引いた額（これが整理後の宅地価格総額になる）を整理後の土地各筆の評価指数にそれぞれの地積を乗じたものの総和で除したものとす。」とされた。

修正は奥行、角地、三角地、間口に比して奥行過大地、低湿地、崖地、その他特別の宅地について行うこととし、その方法は現在の修正方法と基本的には通じている。

達観式評価については練達者による一筆評価、賃貸価格乗数式評価、採点表式評価がある。採点表式評価の採点表は次のようにされていた。

所在													
地表													
地積													
区分	位置	形状	用途	沿革	方位	風景 景観	環境	井水 水質	形状 地貌	高低 乾湿	勾配	地質 地盤	合計
採点													—
比重度													100
比重点													

（最高を 10 または 100 として、各筆毎に合計を出す。）

路線価式評価については、土地区画整理実務叢書「土地評価及換地計算法」、財団法人都市計画協会、昭和 26 年（第二輯）に詳しく記述されているが、ニューヨークのホフマン法則、クリーブランドのソマーズ法則などを参考にして、各種修正係数を定め、これを関東震災による帝都復興事業に適用している。

また、戦災復興事業における戦災復興院の換地計算標準の概要は次のようなものである。

- (1) 土地評価はなるべく評定指数で表す。
- (2) 従前地評価は賃貸価格を標準として、整理後評価は路線価方式で行う。
- (3) 整理後の換算指数は、従前土地評定価格総額から用地補償金を差し引き、それを整理後評定指数総額で除して求める。賃貸価格を土地価格に換算する倍数は都市別に大きく異なる。横浜市西区の 13 倍から舞鶴市や布施市の 60 倍までの開きがある。また、日本勧業銀行調査による 140 都市平均の土地の価格推移は、昭和 11 年を 100 として昭和 25 年では最高価格地で 4,563、住宅地で 5,828 となっている。
- (4) 各種修正指数  
奥行、角地、三角地、低湿地、崖地等の修正方式を定めている。また、私道については、免租道路は普通評価の 30～50%、有租道路は普通宅地としている。
- (5) 路線価の計算  
計算は現在の計算式とほぼ同様で、街路係数、接近係数、宅地係数の和とする。この場合、前後がつかない街路は下級道路と見なす。

昭和 24 年、戦災復興のための特別都市計画法が規定していた減歩の 15%無償論が憲法違反とされ、法律改正が行われた。その結果、減価補償金に相当する制度が導入され、その算定のために建設省が「宅地利用増進率算定基準」を定めた。これが、街路係数、接近係数、宅地係数という 3 要素からなる路線価計算手法の原型となり、昭和 29 年の土地区画整理法に引き継がれてゆく。

昭和 30 年 4 月 1 日の土地区画整理法施行とともに特別都市計画法は廃止され、戦災復興事業は翌昭和 31 年度に創設された都市改造事業に引き継がれていくが、経済の復興とともに土地評価についても、それまで予期しなかった問題が発生してきた。例えば、広幅員街路での自動車交通の増加により、住宅地ではマイナスの影響を与え初め、また、郊外ショッピングモールのような大規模宅地利用の出現により、従来の奥行通減になじまない土地利用が発生してきた。このため、東京都を初め多くの自治体で土地の評価方法を再検討することとなった。

### 3. 都市改造事業から昭和 53 年までの土地評価

我が国の土地区画整理事業における土地評価は、大正期における震災復興事業において、既存の都市計画法だけでは十分な効果をあげることができないとの観点から、旧特別都市計画法を制定して路線価方式を導入するに至り、復興土地区画整理事業の施行に良好な実績をあげたことから、路線価方式が促進されたと言われているが、路線価方式が本格的に導入され検討され始めたのは、昭和 29 年の土地区画整理法施行後であると考えられる。

昭和 30 年代前半には戦災復興事業の見通しも立ち、高度経済成長の兆しから民間企業も開発に意欲的になるほど都市部への人口集中が始まり、国も日本住宅公団等の創設により宅地需要に対応する施策を進めたが、旺盛な宅地需要をカバーするには民間の算入も必要であるとして、土地区画整理事業を促進した結果、開発に伴う土地の全面買収が容易でないこともあって、多くの新規開発が土地区画整理事業で進められるに至った。

その後の経済成長は時間とともに拡大し、宅地需要も旺盛となり、大規模開発に有利な土地区画整理事業は新市街地となる田・畑・山林等を含む丘陵地へと広がっていったが、民間企業で行う土地区画整理事業の土地評価には、事例、判例が極めて少なかったことから、照応を満足させる路線価式評価導入の手段として、旧建設省が昭和 25 年に提示した「宅地利用増進率算定基準」を評価の基本として進められた。

まだ一部の地域には換地計算と土地評価は別個のもという考えがあつて、換地は地積式折衷法で、土地評価は達観式・地帯価式、路線価式が混同して使用されており、また、他の地区では評価式とはしながらも、整理前を達観式または地帯価式で、整理後を路線価式でとの基準の異なる方法で実施された地区も存在していた。

土地区画整理事業が新市街地に進むに従って地区の現況は、道幅が六尺道、九尺道等が主体の丘陵地となり、生活施設も井戸水利用で排水施設なしが存在するなど、土地評価を路線価式で行うことの困難さを味わうこととなった。

近郊の丘陵地は大規模開発には向くが、従前の土地利用は土地評価を区分するほど変化はなく、各種の修正要素はあるものの路線価を付して計算する状況になかった。改めて地域性に合う評価方法の検討・試算を行っても、現況が評価の差を比較するほど成熟していないこともあって、地域の同一性を考慮することが照応を満足させる近道であり、かつ、公平性を保つことになることと認識された。

従って、理想は路線価式に統一すべきであったが、地域性を加味して基準を組み合わせ、整理前は地帯価で各筆補正を行い、整理後は路線価で画地補正を行う評価計算が、地域にとっての同一性を加味し公平性を確保する手法として受け入れられたものである。また、地方によっては換地計算を路線価式とするため、六尺道・九尺道等に無理やり路線価を付して土地評価計算を行った地区もあると聞いている。

以上のとおり、整理前後土地評価が路線価式を標準とされるまでは、換地計画の組立てにおいて各地での創意工夫がなされ、新市街地の開発が進んでいった昭和 40 年代後半まで、路線価式としながら要素・係数を修正し、地域に受け入れられる補正を加えて進められたものと記憶している。昭和 53 年の統一的土地評価標準が提示されるまでは、昭和 25 年提示の「宅地利用増進率算定基準」を原点としながらも、地区ごとに試算を繰り返す試行錯誤の連続など、多くの紆余曲折があったのである。

#### 4. おわりに

本稿をまとめるにあたり、財団法人都市計画協会の「新都市」、同じく同協会から出版された各種の書籍や研修テキストなどを参考とした。また、冒頭にも述べたが、諸先輩の記憶を伺うこととして、特に、東急ファシリテイサーサービス株式会社相談役・西山克彦、株式会社サン設計相談役・石田泰次、株式会社八州理事・岡部哲夫の各氏には懇切なるご指導を賜った。ここに厚く御礼申し上げます。