

土地区画整理の実務と学問の間にあるもの

理事・足利工業大学
教授 築瀬 範彦

はじめに

転職して3年目に入り、「先生」と声を掛けられてもあまりドギマギしなくなったような気がします。公団時代も含めて、UR都市機構で丁度30年、区画整理の実務に携わらせていただきました。この間、先輩、同僚に多大のご迷惑をかけたことは申すまでもありませんが、換地屋の修行時代は区画整理コンサルタントの皆さんに手取り足取り教えていただきました。特定再開発事業担当の頃は、都市計画コンサルタントや不動産鑑定士の方々に実にお世話になり、日本区画整理協会で測量作業規定改訂の事務局を仰せつかった時は、東京都、国土地理院、測量コンサルタントの皆さんと徹夜もしました。

首都圏のニュータウンプロジェクトで調査・立上げ段階から換地処分、ついでに宅地の販売まで首を突っ込み、現場では、工事発注や移転補償の決裁の判子を押しましたが、担当者への質問は多分にハッキリと勤頼りであったことを白状しておきます。この間、本省区画整理課の温かくも厳しいご指導の下、各県土木部や市町村担当者の方々とシビアな協議の数々のどれも貴重な思い出です。ご縁あって、大学で教鞭をとる機会を得、区画整理にちょっと重心のかかった都市計画などを講義しています。

自分の学生時代、都市計画は学びましたが、区画整理について説明を受けた記憶は殆どありません。日本の多くの大学でも実情は似たようなものと聞きました。しかし、我が国の都市開発・都市整備の大半は区画整理によります。この現実と学問とのギャップをどうにかして埋められないものかと考えてきました。浅学菲才も省みず少しそんなことを振り返ってみます。

換地設計と数学理論

換地設計は比較的技術として確立した分野であるせいか、何人かの方が学术论文を書いておられます。小生もその末席に連なる訳ですが、数学的に難しいものには、首を傾げてきました。高等数学を学ばない一般の地主さんが理解できる論理を難しく解説してみても始まらないと思うからです。

とは言え、サイコロ博打からパスカルは確率論を生み出し、昨今の経済学や計画学の分野はゲーム理論なしには語れないのですが、本質的な部分は、難しくないはずですよ。ということで、費用負担としての減歩と事業の受益である増進の配分をどうしているかが、「肝だ!」とあれこれ弄り回しているうちに、高校の代数学の知識があれば解けるモデルに行き当たりました。

その後、こうした分野は、「規範モデル」と呼ぶらしいことを知りました。言葉は難しいですが、「皆んな平等でいいじゃん!」というシンプルな世界では均一の減歩負担でよく、「やっぱり土地の値段が違うだろう」という世界では別の論理があるという程度のことで、その場合、何が公平かを決めるのは、構成員が属する社会の規範＝ルールによるというものです。施行者と地権者が換地設計基準を決めるのは、学術的にはそういうことなのだと思っています。

土地評価と経済学

今では昔話ですが、小生の若い頃は、「土地用益の交換価値は、不動産資本の収奪と搾取が介在して…」なんて小難しいことを語るのが流行っていました。路線価の計算でいろいろ係数を経験的に決めるのが、我慢ならない

潔癖な人がいて、「評価の調整は、計算できない効用価値を数学的な策術で交換価値にすり替える欺瞞だ」みたいなことを大真面目に主張したりしていました。「それじゃあ、どうやって土地評価するんだよ？」という質問への答えはなく、いちゃもんつけるだけでしたが、腹が立つので我流で経済学を勉強しました。最後は、今を時めく経済学の偉い先生まで訪ねて行きました。

結論を言えば、近代経済学では路線価算定式は、「需要関数」という概念で説明できるのです。これで自信を持って実務に精励すればいいのです。ただ、怠け者の小生は、厳密に数学的な形で叙述するところまでは、手を付けていません。

補助金とリスク管理

世界経済は、一昨年の米国でのサブプライムローンの焦げ付きから始まった不況でまだ苦しんでいます。ところが、それらを説明する昨今の金融理論や金融工学の難しいこと、日経新聞読んでいても用語すらよくわからないほどです。

レバレッジファンド（梃子の効果による財源）なんていうと格好いいけど、区画整理補助と同じものではないでしょうか。確実に国庫補助が付くから、裏負担分だけ用意すれば、満額の事業ができる訳です。農協や信用金庫が区画整理組合に「それでは、補助の残り分だけ融資しましょう」となる訳です。事業費全額を借りて事業する訳ではないですから、金融機関にすれば、それだけ回収リスクは小さくなるという訳です。

金融の世界では、「リスクだ、リターンだ」と横文字が横行しています。最近、別の分野の知人から「補助金算定の時の、 R/R_{max} って、事業リスクの指標じゃないのか？」と言われて、「ウン、成程！」と気がつきました。そうだと思います。しかし、補助制度がどうなるのか、ちょっと行き先が見えないことを口実に、怠け者の小生は、この宿題もまだ厳密に数学的な記述をする努力をしていません。

地元説明と合意形成理論

区画整理と言えば、合意形成です。昨今は、アメリカ生まれの「パブリック・インヴォルブメント：PI」が日本でも紹介されていますし、道路事業等では効果も上げていると聞いています。怠け者の小生もちょっとだけ、PIの勉強を始めました。今月の会報には、PIの権威の方々の貴重な論考が掲載されていますので、是非、参考にしてください。

PI理論は、「俺に話がない」と臍を曲げる人について、説明手順のどこが悪かったかをシステムとして把握し、そうした人に納得してもらうためには、どうすればいいのかを研究します。そんなことは、区画整理実務者であれば、皆さんご存知だろうと思いますが、経験重視で、「秘伝」や「口伝」の世界になりがちです。

それをきちんと理論的に説明できるようにし、誰でも使いこなせるようにするのが、PIということのようです。

おわりに

経験知と暗黙知という言葉があります。少し乱暴なくくり方をすれば、日本での実務技術の習得は、「盗んで覚える」、「いずれ分かる」式の徒弟奉公的なあり方、即ち、暗黙知による技術の伝承に頼りすぎていたと言えるのではないのでしょうか。

特に、区画整理は工学的な分析から遠い位置にいたように思います。これは、誤った「行政処分」などないという行政の建前の世界との関係が強かったせいかも知れません。技術的な失敗をきちんと分析し、その経験や知識を公開して共有することが難しい土壌に育った技術という側面があるからではないかと思っています。

建前を守るのは当然ですが、揚げ足取り的な議論や攻撃に萎縮して、必要以上にガードを固めていては、発展は難しいと思います。

その手始めに区画整理に外資を導入するためには、まず、金融用語で区画整理を語る努力をしないとイケないかもしれませんが…。