

# 郊外路線商業地域の決定方法の考察

又間 佑太<sup>1</sup>・西村 菜月<sup>2</sup>

<sup>1</sup>紀南河川国道事務所 用地第一課 (〒646-0003和歌山県田辺市中万呂142)

<sup>2</sup>総務部 人事課 (〒540-8586大阪府大阪市中央区大手前1-5-44) .

土地価格は、その土地が属する地域がどのように利用されているか、周辺地域と比較してどのような特性があるかなど、様々な要因によって形成される。用地職員は要領や基準に則り、地域の主たる用途を判定(=用途的地域の判定)し、地域内の標準的な土地を決定し、標準地評価額を決める。業務に携わるなかで、都市部のような商業施設の連たん性はないが、周辺地域を考慮すると商業施設が点在している事例があり、用途的地域を「郊外路線商業地域」と認定して良いかを決定するまでに多くの時間を費やしたことがあった。本研究では要領等を参考にしてもなお「郊外路線商業地域」と認定して良いかの判断に迷った際に活用できる判断基準を、過去の事例をもとに検討した。

キーワード 標準地、郊外路線商業地域、効率化、フロー図

## 1. はじめに

用地取得業務の中で、買収用地の補償金額を算定する業務は重要な業務の一つであるが、補償金額のうち土地代金を決めるために、「標準地」を選定し、その評価額を決定する作業を行っている。

土地価格は、その土地が属する地域がどのように利用されているか、周辺地域と比較してどのような特性を持っているかなど、様々な要因によって形成される。

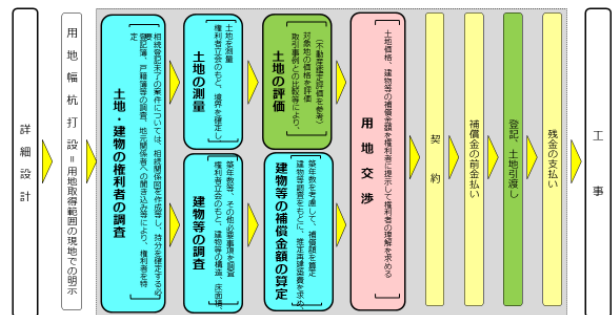
私たち用地職員は「標準地比準評価法」「取引事例比較法」「土地価格比準表」「土地価格比準表の手引き」「土地評価事務処理要領」等に則り用途的地域の区分を判定し、地域内の標準的な土地を決定し、標準地評価額を決めていくこととなる。

用途的地域の判定に際しては「土地価格比準表の手引き」の記載等を参考にすることとなるが、業務に携わるなかで、都市部のような商業施設の連たん性はないものの、周辺地域を考慮すると商業施設が点在している事例があり、用途的地域を「郊外路線商業地域」と認定して良いかどうか決定するまでにかかなりの時間を費やしたことがあった。また、用途的地域の判断が付かないために、事例地の収集・採用にも時間を費やすこととなった。

これらの経験を踏まえ、本研究では「土地価格比準表の手引き」等を参考にしてもなお用途的地域を「郊外路線商業地域」と認定して良いかの判断に迷うような場合に、活用できる判断基準を検討した。

公共事業を実施していくには、大きく分けて事業計画、用地取得、工事、管理の4つの段階がある。用地取得が完了していないと工事に着手することができないため、公共事業を進めるにあたり、用地取得事務は非常に重要な業務である。

事業計画が決定され、取得すべき用地の範囲が確定されると、用地取得の計画を策定するとともに、現地の状況を把握するため現地踏査を行う。次に補償する相手方を明らかにするために不動産登記簿調査等を行い、土地、物件等の測量、調査を実施するとともに、補償対象の数量及び権利者等を把握する。補償対象の数量及び権利者等の把握が終了すると、土地評価の算定を行うのに必要な土地売買の事例、その他補償金の算定に必要な資料の収集を行うとともに、必要な場合には、不動産鑑定業者に当該土地の鑑定評価を依頼し、これらの資料に基づいて各人毎の補償金額を算定する。各人毎の補償金額が定められると、それを基に権利者と用地交渉を行い、協議が成立すると契約を締結し、所有権移転登記を行うとともに、権利者に対する補償金を支払う。(図-1)



1) 図-1 公共用地取得事務の流れ

## 2. 用地取得業務の流れ

### 3. 標準地作成業務

標準地は、買収用地の土地代金を算定する際に必要となるため、標準地作成業務は用地取得業務を行う際には欠かすことができない業務である。

<sup>2)</sup> 標準地とは同一状況地域において個別的要因（土地の形状等）がおおむね標準的と認められる一面地であり、個々の土地全体をみて共通性が高い土地のことである。同一状況地域とは近隣地域や類似地域の総称であり、近隣地域とは評価しようとする土地の属する用途的地域のことをいう。近隣地域内のそれぞれの土地はそれぞれの用途の同質性が高く、土地価格の形成上、相互に影響を強く及ぼしている。また、類似地域とは近隣地域と類似の用途的地域であり、近隣地域と価格形成要因の共通性、類似性が多い地域のことであり、近隣地域内に属する土地と同一需給圏内（対象不動産と代替関係が成立して、その価格の形成について相互に影響を及ぼすような関係にある他の不動産を有する圏域）の類似地域内に属する土地とは代替関係が成立する。

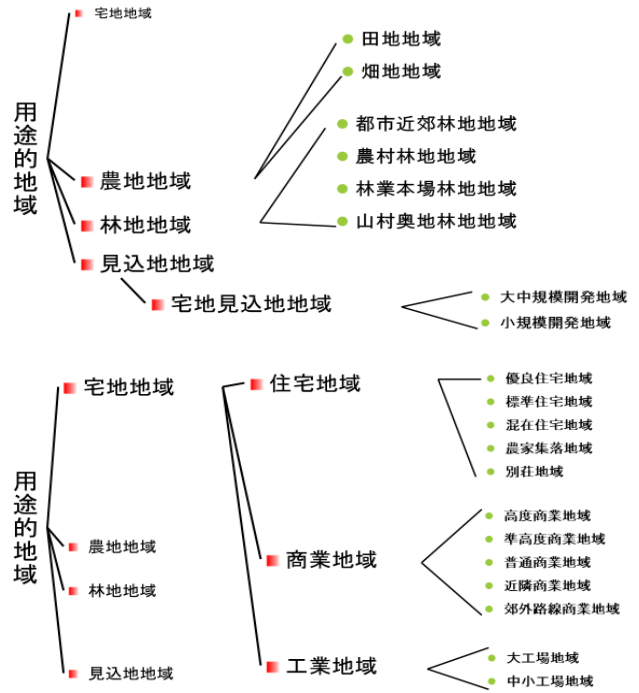
起業者は、原則として取引事例比較法により求めた単価について不動産鑑定評価格を参考にして標準地評価格を決定する。取引事例比較法とは、土地、建物等の不動産の価格を求める手法のひとつで、評価対象不動産と規範性のある不動産が一般の市場で取引されている価格に着目して求める手法である。作成手順としては、大きく分けて4段階ある。

- ①評価したい画地を含む地域の用途的地域を決定する。
- ②用途的地域を同一状況地域（近隣地域）に区分する。
- ③近隣地域内で標準地を選定する。
- ④標準地の評価を行う。

その後、用地買収の際には、標準地評価格から比準して評価したい画地の評価格を求め、補償金額の算定を行う。

### 4. 郊外路線商業地域

用途的地域とは、評価対象地が属する地域のどのような用途で使われているかを示すものであり、個々の土地利用状況にかかわらず、その土地の置かれているまともりのある地域がどのような用途で使われているかに着目して決定する。図-2のように様々な用途的地域が存在するとされており、その中の1つが郊外路線商業地域である。



③ 図-2 用途的地域区分

<sup>4)</sup> 郊外路線商業地域とは都市郊外の幹線道路（国道・都道府県道）沿いに立地し、主として、自動車利用客を対象とする店舗や事務所等が連たんする地域をいう。（図-3）発展過程としては5段階とされている。

- ①ガソリンスタンド、中古車センター
  - ②パチンコ、ファミレス、モーテル、ゴルフ場
  - ③日用品、大工センター等の大型物販店、ディスカウント店
  - ④家庭電化製品、紳士服、カメラ、ゴルフ等のスポーツ用品、書物を販売する大型チェーン店、コンビニエンスストア
  - ⑤複合物販を取り扱う大型店舗、健康ランド
- とされており、①から⑤に発展していく傾向があるとされているが、実際に「郊外路線商業地域」の標準地作成作業を行うと、上記のような定義に見合う地域は少なく、特に地方部ではごく少数であることが分かった。



図-3 郊外路線商業地域（発展過程①のイメージ）

5. 検証項目の検討

郊外路線商業地域の認定にあたり、どのような評価項目が重視されているかを、郊外路線商業地域の定義「自動車利用客を対象とする店舗・事務所等が連たんする地域」の根拠となりえるような項目や、地域要因の最大格差率<sup>5)</sup>をもとに検討し、下記4項目について、過去の事例を検証することとした。(※比較対象として、現道拡幅事業等で作成された混在住宅地域の事例も検証した。混在住宅地域とは市街地的形態を形成している地域において、比較的狭小な一般住宅及び共同住宅が密集する地域、または住宅を主として、店舗、事務所、小工場等が混在する地域のことをいう。)

- ①「系統及び連続性」：客足の流れの性格及び商品の搬出入の利便性の程度
- ②「交通量」
- ③「大型店等の有無、進出の程度」
- ④「店舗等の連たん性」：地域内にある画地のうちのどの程度、店舗として利用されているか

検証結果は、表-1, 2, 3のとおりである。

表-1 郊外路線商業地域

		系統及び連続性(本)	交通量(台)	中型(1,000㎡)以上の店舗有無(店舗)	店舗等の連たん性
1	美浜町河原市	0	11,304	1	0.23
2	美浜町郷市	0	11,377	1	0.26
3	敦賀市金山	1	9,396	3	0.42
4	小浜市湯岡	2	9,948	1	0.2
5	小浜市千種	1	6,696	9	0.59
6	小浜市南川	1	6,696	14	0.59
7	敦賀市市野々	1	11,494	11	0.54
8	小浜市多田	1	10,284	10	0.44
9	敦賀市金山	1	11,494	0	0.3
10	亀岡市千代川町	4	13,950	0	0.48
11	亀岡市千代川町	4	15,853	0	0.7
12	亀岡市安町	4	7,775	0	0.26
13	南丹市八木町	4	12,043	0	0.19
14	乙訓郡大山崎町	3	17,551	0	0.6
15	長岡京市勝竜寺	4	25,234	0	0.27
16	伏見区羽東師	1	25,234	2	0.5
17	伏見区薬師堂	1	14,711	0	0.22
18	南区久世殿城町	0	29,290	1	0.55
19	西脇市下戸田	1	14,278	0	0.06
20	西脇市上野	3	6,065	0	0.75
21	西脇市和布町	3	5,862	1	0.26
22	西脇市高田井町	2	12,391	1	0.5
23	八幡市戸津東代	1	27,152	0	0.23
24	八幡市美濃山	1	11,976	0	0.27
25	京田辺市大住虚空	1	11,976	0	0.25
26	久御山町田井新荒見	4	27,009	0	0.22
27	八幡市欲明台西	1	11,976	0	1
28	御坊市湯川町富安	0	7,916	0	0.36
29	御坊市湯川町小松原	1	4,213	1	0.54
30	田辺市新庄町字新田	0	13,110	6	0.58

表-2 混在住宅地域

		系統及び連続性(本)	交通量(台)	中型(1,000㎡)以上の店舗有無(店舗)	店舗等の連たん性
1	若狭町気山	1	5335	0	0.17
2	若狭町中央	1	3172	1	0.11
3	小浜市国分	2	9481	1	0.09
4	高浜町青	1	8840	1	0.18
5	若狭町三方	1	5335	0	0.18
6	若狭町三方	1	5335	0	0.1
7	小浜市遠敷	0	1000	0	0.06
8	精華町山田	2	11,270	2	0.16
9	生駒市高山町	3	1,528	0	0.07
10	生駒市北田原町	1	8,250	1	0.09
11	精華町下	1	3,000	0	0
12	精華町乾谷	2	3,000	0	0
13	白浜町大古字中仙場	1	4,025	0	0
14	田辺市芳養町	0	5,000	0	0
15	田辺市新庄	2	9,557	0	0

表-3 郊外路線商業地域の取引事例として採用できるか否かの事例

		系統及び連続性(本)	交通量(台)	中型(1,000㎡)以上の店舗数(店舗)	店舗等の連たん性
1	美浜町河原市	1	1,993	0	0.03
2	小浜市北塩屋	2	3,734	0	0.06
3	小浜市山手	1	5,236	0	0.06
4	敦賀市金山	0	6,812	0	0.14
5	敦賀市昭和町	0	5,000	0	0.14
6	敦賀市津内	3	8,773	0	0.06
7	敦賀市三島	2	5,000	0	0.11
8	おおい町本郷	1	1,751	0	0.25

6. フロー図の提案

郊外路線商業地域30事例を整理した結果、フロー図の分岐点となる数値を決めた。

また、検証の結果、数値に明確な違いが現れなかった項目については、評価項目において、「やや劣る」以上となる数値をフロー図の分岐点の数値とした。「やや劣る」以上となる数値を分岐点の数値とした理由について、実務で郊外路線商業地域か迷った地域8事例の特徴として、各評価項目で「劣る」が多かった。そのような地域について、検討することなく「郊外路線商業地域」でないとするのは不適当だと考えたため、各評価項目において「劣る」以下の評価であった場合は「いいえ」に進み、検討する機会があるべきだと考えたためである。検証した4項目の分岐点については下記のとおりである。

- ①「系統及び連続性」：1本以上

比較対象として検証した混在住宅地域の事例は現道拡幅事業等の事例であるため、郊外路線商業地域同様に幹線道路に面している事例が多かった。数値に明確な違いがなかったため、郊外路線商業地域の地域要因「やや劣る」以上の評価となる「1本以上」を分岐点とした。

また、「いいえ」に進んだ時の「合流する道路の交通量が6,000台以上」の根拠について、主要地方道の交通量平均が6,000台弱であり、幹線道路がない場合でも6,000台以上の交通量があれば主要地方道1

本と合流していることと同様の評価ができると考え、設定した。

②「交通量」：9,000台以上

⑥ 郊外路線商業地域の道路は第3種第1級、第2級にあたると考えられる。第3種第1級、第2級の4車線時の設計基準交通量は1車線あたり11,000台、9,000台、2車線時は9,000台との規定がある。2車線と4車線との分岐点が11,000台又は9,000台となることから分岐点の数値を9,000台以上とした。

また、「いいえ」に進んだ時の「画地に接する街路の交通量が接面街路に合流する他の道路の交通量より多い」については、合流する道路を走っている車が接面街路に流れ込んでいることを証明し、幹線道路であることの裏付けとなるものになればよいと考え設定した。

③「大型店等の有無、進出の程度」：中型店舗(1,000㎡以上)が1店舗以上

検証の結果、数値について明確な違いがなかった。そのため、「やや劣る」以上の評価となる「中型店舗が1店舗以上」を分岐点とした。

また、「いいえ」に進んだ時の「画地の使われ方が接面街路に合流する他の道路沿いにある画地の使われ方より大きい」について、中型店舗(1,000㎡)以上と単純に線引きするのではなく、周辺地域を考慮すると、周辺地域の画地の使われ方より大きく使われている場合もあると考えた。そのため、周辺地域と比較検討する項目を設定した。

④「店舗等の連たん性」：0.2以上

検証の結果、郊外路線商業地域の事例では3事例を除いて店舗等の連たん性が0.2以上であり、混在住宅地域の事例では1事例を除いて0.2未満であったため、「0.2以上」を分岐点とした。評価上においても、「やや劣る」以上の評価となる数値である。

また、「いいえ」に進んだ時の検討項目を考えた。作成したフロー図において①③⑤に進むことができたのは「系統及び連続性」「交通量」「大型店等の有無、進出の程度」について、周辺地域より優れている地域である。そのような地域について、店舗は連たんしていなくとも周辺地域を考慮した上で「道路沿いの土地の最も有効使用は駐車場付き店舗・事務所である」ことを言うことができれば「郊外路線商業地域」として認定できるのではないかと考え設定した。

これらを根拠として図-4のフロー図を作成した。

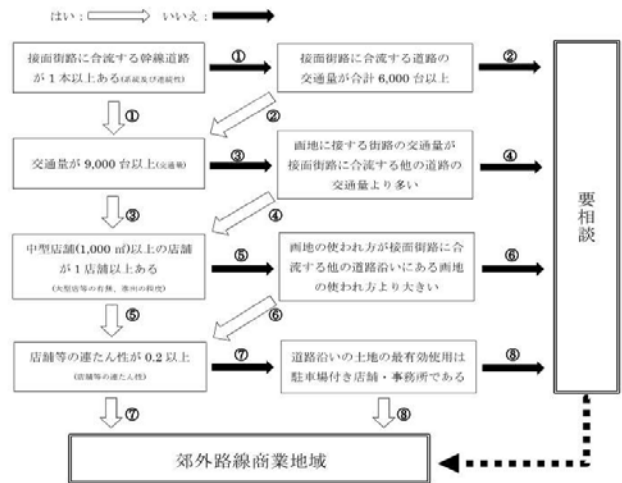


図-4 フロー図

また、混在住宅地域(※現道拡幅事業や歩道設置事業等で作成された標準地・事例地)15事例、郊外路線商業地域の事例地として採用できるか否か迷った8事例をフロー図にあてはめた結果、「郊外路線商業地域」に認定される地域はなかった。

7. 検証結果と考察

作成したフロー図に郊外路線商業地域30事例をあてはめて検証した。検証した結果、あてはまらない事例が1つあった。今回作成したフロー図は、あくまで標準地の近隣地域の用途的地域を決定するまでの時間の短縮、採用する取引事例を決定するまでの時間の短縮、用地部への相談件数を減らすような、「事務の効率化」を目的としたフロー図である。あてはまらない事例についても「郊外路線商業地域」として認定できないということではなく、郊外路線商業地域ならではの他の評価項目「主要幹線道路等との接近性」「店舗の種類」等を「要検討」することで「郊外路線商業地域」として認定できる可能性はある。

フロー図にあてはめて検証した結果、「いいえ」に進んだ後の検討事項について、留意するべき点が2点あった。

1点目について、フロー図2段目・3段目で「いいえ」に進んだ際には「画地に接する街路の交通量が接面街路に合流する他の道路の交通量より多い」・「画地の使われ方が接面街路に合流する他の道路沿いにある画地の使われ方より大きい」を検討することになる。しかし、実際に事例をあてはめると、接面街路の交通量より多い交通量の道路が合流している、接面街路の画地の使われ方より大きく使われている道路が合流している事例があった。そのような結果になった事例について、住宅地図や航空写真を参考に、合流している道路はどのような道路かを調べたところ、どの事例でも接面街路に幹線道路と言えるような道路が合流していることが分かった。熟成

度や規模が接面街路と異なる幹線道路が合流している場合もあることから、一概に数字のみで判断することは難しく、外れた事例についても整理や検討する余地があると考えます。

2点目について、フロー図4段目で「いいえ」に進んだ際には「道路沿いの土地の最有効使用は駐車場付き店舗・事務所である」を検討することになる。検討項目としては、店舗駐車場の有無や駐車台数、最寄り駅との距離等を検討する必要があると考えているが、他にも検討項目を検討し、列挙しておくことが望ましいと考える。

## 8. まとめ

用地事務に携わった期間に標準地を作成した機会があり、なかでも用途的地域が郊外路線商業地域である標準地作成の作業をすることが多かった。標準地の用途的地域や事例地収集の際に、地方部において、多くの店舗が連たんし、誰がみても「郊外路線商業地域」であるという地域は少ない。

また、事例地収集の際には、数少ない取引事例の中から「郊外路線商業地域」の事例地として採用できるかを

検討するのに多くの時間を要した。採用してよいか迷った事例、について「郊外路線商業地域」と認定するにあたり外せないポイントや基準等が明確に示されておらず、事務所としてどのようなポイントや基準に絞って整理し、判断していくのがよいか迷い、さらに時間を要したのではないかと考えた。「働き方改革」「事務の省力化」が重視されている中で、「迷う時間」を短縮し、効率的に作業できないかと考え、このようなフロー図の提案を考えた。このようなフロー図は「郊外路線商業地域」として認定するにあたり重要なポイントが分かるだけでなく、周辺地域を考慮したうえで地域を判断することができ、検討時間が短縮できるのではないかと考える。考察で述べたような、検討事項等をさらに検討し、「迷う時間の短縮化」が実現できればよいと考える。

## 参考文献

- 1, 3) 近畿地方整備局：令和元年度 用地事務職員(初級)研修テキスト
- 2, 4, 5) 地価調査研究会：七次改訂 土地価格比準表の手引き
- 6) 道路構造令：第3条, 第5条