

## 駅前通り地区

## 区画整理により

第 5 号

発行人

■ 茂原駅前通り地区  
まちづくり推進協議会

■ 茂原市役所 都市整備課

|    |   |   |   |
|----|---|---|---|
| 0  | 4 | 7 | 5 |
| C  | 2 | 3 | 7 |
| 2  | 1 | 1 | 1 |
| 内線 | 2 | 8 | 9 |
| 3  | 1 | 1 |   |

## 市からのお知らせ

(飛び換地について)

今年度は、権利者の皆様の宅地の地積を計算したり、その位置を決めたりする作業として換地設計業務を行っており、権利者の意向をできる限り取り入れ、法的に不備のないような設計を行わなければなりません。

今年度行う換地設計が、区画整理事業においては、大変重要な作業であり、区画整理事務の大半を占めると言っても過言ではありません。

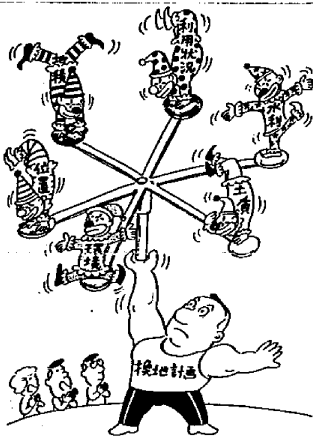
この換地設計を基に、今後個別に「仮換地の指定」を行い事業の締めくくりとして行われる「換地計画」「換地処分」についても現在行われている「換地設計」を踏まえて行われることとなります。

仮換地が指定されると、実質上はこの仮換地が将来の換地として移行することとなります。

そこで、以前からお知らせしておりましたが、旧長生支庁周辺への「飛び換地」を希望する方は、市に申し出を行って下さい。

「飛び換地」を希望している方について、市では大方の把握をしておりますが、まだ希望を述べていない方や最近になって意向が変わった方は早急に市に連絡して下さい。

なお、市では昨年から逐次権利者の意向・希望等を聞くために、個別訪問や電話での聞き取りを実施してまいりましたが、連絡を取れない方、都合のつかない方等がまだおりますので、お手数ですが、換地について意向・要望等のある方は、市役所都市整備課（公共区画整理係）まで一報下さい。



## 換地の原則について

## ▼ 照応換地

換地は、従前の宅地との間で「位置」「地積」「土質」「水利」「利用状況」「環境」等の要素が照応するように定めなければならないとなっております。……土地区画整理法第89条

これは、個々の条件のみで照応を求めることは不可能で、総合判断をすべきものと考えられ、実務のうえでは、換地の位置は従前の宅地の付近地、すなわち原位置になるように努め、原則として、「角地であるときは、角地に」「従前の宅地が商業地の場合は、商業地に」「住宅地の場合は、住宅地に」なるように換地を定めることとなります。

## ■ 各筆評価の計算例 (換地地積や減歩率等の算出の例)

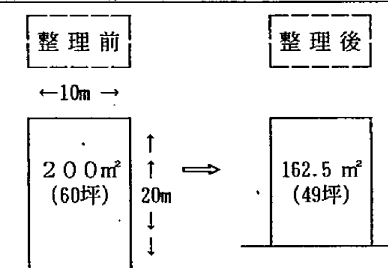
かくひつ

各筆評価とは、区画整理で定める路線価を基準にして、各筆の個別的要因に応じて、個別修正により該当する宅地の評価値を求めるものです。

すなわち、一筆の㎡当たり指数を求め、これに地積を乗じて宅地ごとの総指数(権利指数)を算出し、整理後の路線価で割り戻すと換地地積が求められます。

個別の修正項目としては、④道路との位置関係、⑤宅地形状、⑥利用の状態(奥行の長短、間口の大小)、⑦宅地の大きさ等があり、それぞれの宅地の利用形態の標準的な宅地を基準として必要な修正を施すこととなります。

(普通地の場合：一辺が道路に面した宅地)



整理前路線価=650

整理後路線価=800

$$\text{① } \text{㎡当たり指数} = \text{路線価} \times \text{奥行通減割合} \\ = 650 \times 1.0 = 650$$

$$\text{② 総指数} = \text{㎡当たり指数} \times \text{地積} \\ = 650 \times 200 \text{㎡} = 130,000 \text{個}$$

$$\text{比率率} \searrow \quad \text{権利指数} \searrow$$

$$\Rightarrow \Rightarrow \times 1.0 = 130,000$$

$$\text{③ 換地地積} = \text{権利指数} \div \text{整理後の路線価} \\ = 130,000 \div 800 \text{ (普通地の路線価)} \\ = 162.50 \text{㎡}$$

$$\text{④ 減歩率} = 1 - (\text{整理後の地積} \div \text{整理前の地積}) \\ = 1 - (162.5 \text{㎡} \div 200 \text{㎡}) \\ = 18.75\%$$

## 注 釈

## ★奥行通減率

…奥行きの長短による宅地(画地)の価格の修正割合を言います。

一般に、土地は利用する路線に近い程利用価値は高く、離れるに従い価値は減るものとされており、その価値の減る程度を割合で表したものです。

## ★比率率

…「区画整理前の宅地の総価額」に対する「区画整理後の宅地の総価額」の比を言います。

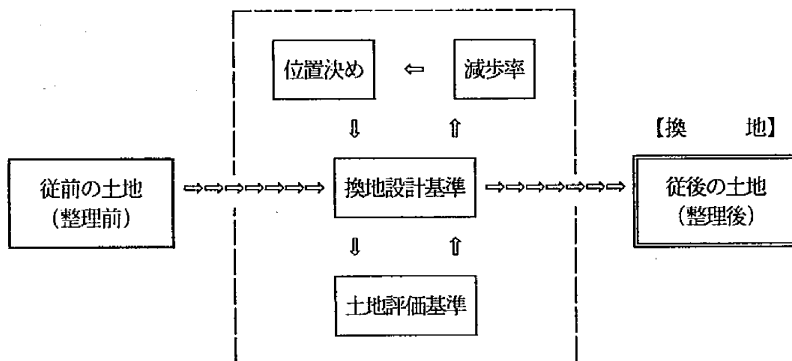
配分率と呼ぶこともあります。区画整理事業により、各々の権利者は整理前の各宅地の評価額に応じた換地を受け取る訳ですが、本事業においては、整理前と整理後の総価額が同じであることから、比率率はほぼ1.0となります。

## 今後の事業の流れ

| 項目 \ 月      | 11                        | 12                                      | 95'1 | 2       | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8     |
|-------------|---------------------------|-----------------------------------------|------|---------|---|---|---|---|---|-------|
| 市が進める内容     | ●換地設計業務                   | →                                       | →    | →       | → | → | → | → | → | →     |
|             | ●街区図上確定計算業務               | →                                       | →    | →       | → | → | → | → | → | →     |
|             | ●従前宅地地積の確定(登記簿調査等)        | →                                       | →    | →       | → | → | → | → | → | →     |
|             | ●小規模宅地・傾斜減歩等の検討           | →                                       | →    | →       | → | → | → | → | → | →     |
|             | ●換地設計基準・土地評価基準等の検討        | →                                       | →    | →       | → | → | → | → | → | →     |
|             | ●仮換地の原案作成                 | ○                                       | →    | →       | → | → | → | → | → | →     |
|             | ●原案の提示                    | →                                       | →    | ○       | → | → | → | → | → | →     |
|             | ●原案の調整・まとめ                | →                                       | →    | →       | ○ | → | → | → | → | →     |
|             | ●仮換地案の発表                  | →                                       | →    | →       | → | → | ○ | → | → | →     |
|             | ●仮換地の指定                   | (工事の進捗等に併せて個別に順次指定していきます)               |      |         |   |   |   | → | → | ○⇒⇒⇒⇒ |
| 推進協議会で進める内容 | ○幹事会の開催                   | ○                                       | →    | ○       | → | ○ | → | → | → | →     |
|             | ○住宅部会の開催                  | →                                       | ○    | ○       | ○ | → | → | → | → | →     |
|             | ○商業部会の開催                  | →                                       | ○    | ○       | ○ | → | → | → | → | →     |
|             | ○共同化の研究会                  | ○                                       | →    | ○       | → | → | → | → | → | →     |
|             | ○ブロック会議の開催(権利者に関係する事項と同じ) | ○⇒                                      | →    | ○⇒      | → | → | → | → | → | →     |
| 権利者に関係する内容  | ○過小宅地対策説明会                | : ○⇒ (過小宅地の対象者を集め説明を行い、希望者に申し出をしてもらいます) |      |         |   |   |   |   |   |       |
|             | ○ブロック会議の開催                | ○⇒⇒                                     | →    | →       | → | → | → | → | → | →     |
|             | ○仮換地原案の閲覧                 | →                                       | →    | ○⇒⇒⇒⇒⇒⇒ | → | → | → | → | → | →     |
|             | ○仮換地案の発表                  | ... (市で進める内容と同じ)                        |      |         | → | → | ○ | → | → | →     |
|             | ○仮換地の指定                   | →                                       | →    | →       | → | → | → | → | → | ○⇒⇒⇒⇒ |

### ■ 換地設計業務に関すること

#### 換地設計の仕組み



- この換地設計業務を行うには、設計の基となる考え方や地積の算定のための土地評価が必要となります。このための基準として「換地設計基準」、「土地評価基準」を定めることとなります。
- 街区図上確定とは、権利者の宅地の位置を図上に割り込むために、道路で囲まれた整理後の土地(街区)の位置を計算し、計画図のとおり確定させるものです。

■ 換地設計は、従前の宅地の地積とその評価額を基にして換地の地積及び評価額を計算し、従前の宅地の位置、形状、利用状況、環境等を勘案して換地(従後の土地)の位置を定めることを言います。

■ 区画整理事業では、従前の宅地に照応した換地を定めることとなりますが、手順としては、①換地の地積を計算すること、②換地の位置を定めることの2つからなります。

■ 換地地積を計算する場合に、いくつか方法がありますが、既成市街地内の区画整理で採用されている評価式換地計算法(比例評価式)を使い、土地を評価し価格(指数、個という単位で呼びます。)の単位に直して行います。