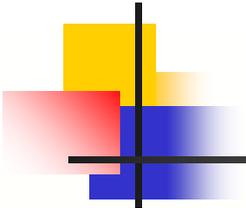


土地区画整理事業の換地設計について

平成30年 2月22日
横浜市都市整備局



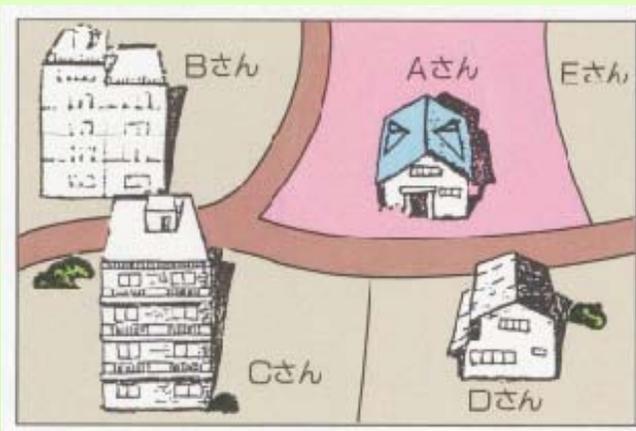
目次

1. 土地区画整理事業とは
2. 本事業の流れ
3. 換地計画・換地設計について
4. 換地設計基準について
5. 土地評価のしくみ
6. 換地地積の算定方法

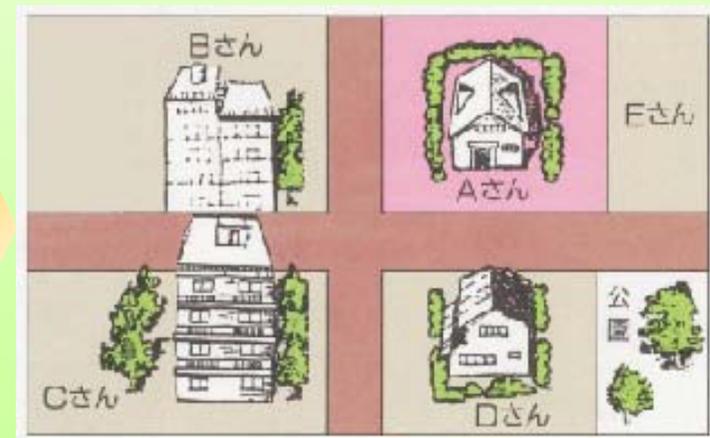
1. 土地区画整理事業とは

地権者のみなさまからその権利に応じて少しずつ土地を提供して頂き(減歩)、公共施設の整備改善、及び宅地の利用増進を図る事業です。

整理前



整理後



1. 土地区画整理事業とは

土地区画整理事業は大きく分けて、『保留地地区』と『減価補償地区』の二つに分けられます。

保留地 地区

【特徴】市街化調整区域等で、農地や低未利用地が多い地区。
(区画整理による土地の利用増進が高い)

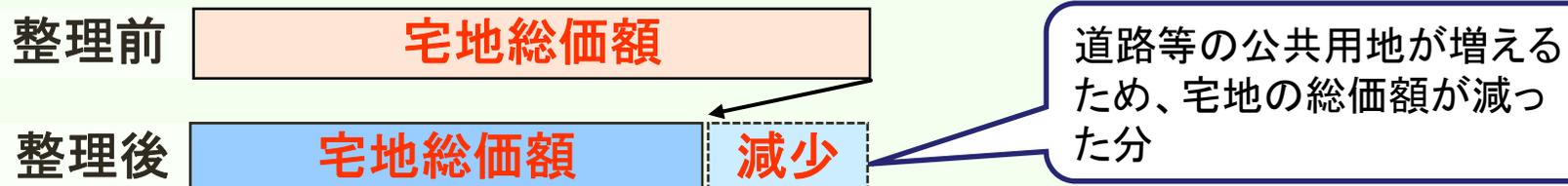
【しくみ】整理後の宅地の総価額が整理前の宅地の総価額より大きくなります。



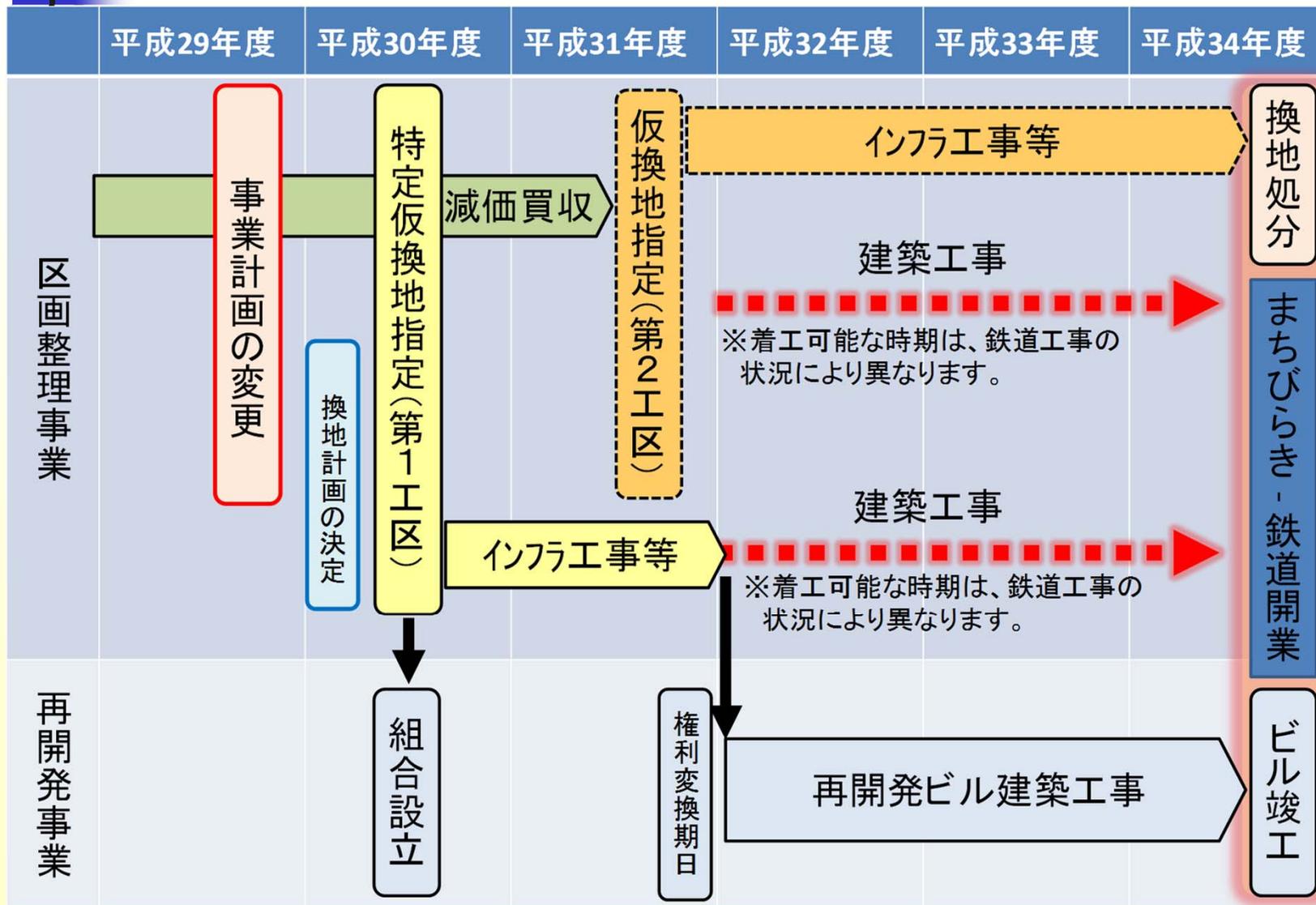
減価補償 地区 本地区

【特徴】駅周辺などで、一定の市街化が進んでおり、既に土地利用価値が高い地区。
(区画整理による土地の利用増進が低い)

【しくみ】整理後の宅地の総価額が整理前の宅地の総価額より小さくなります。

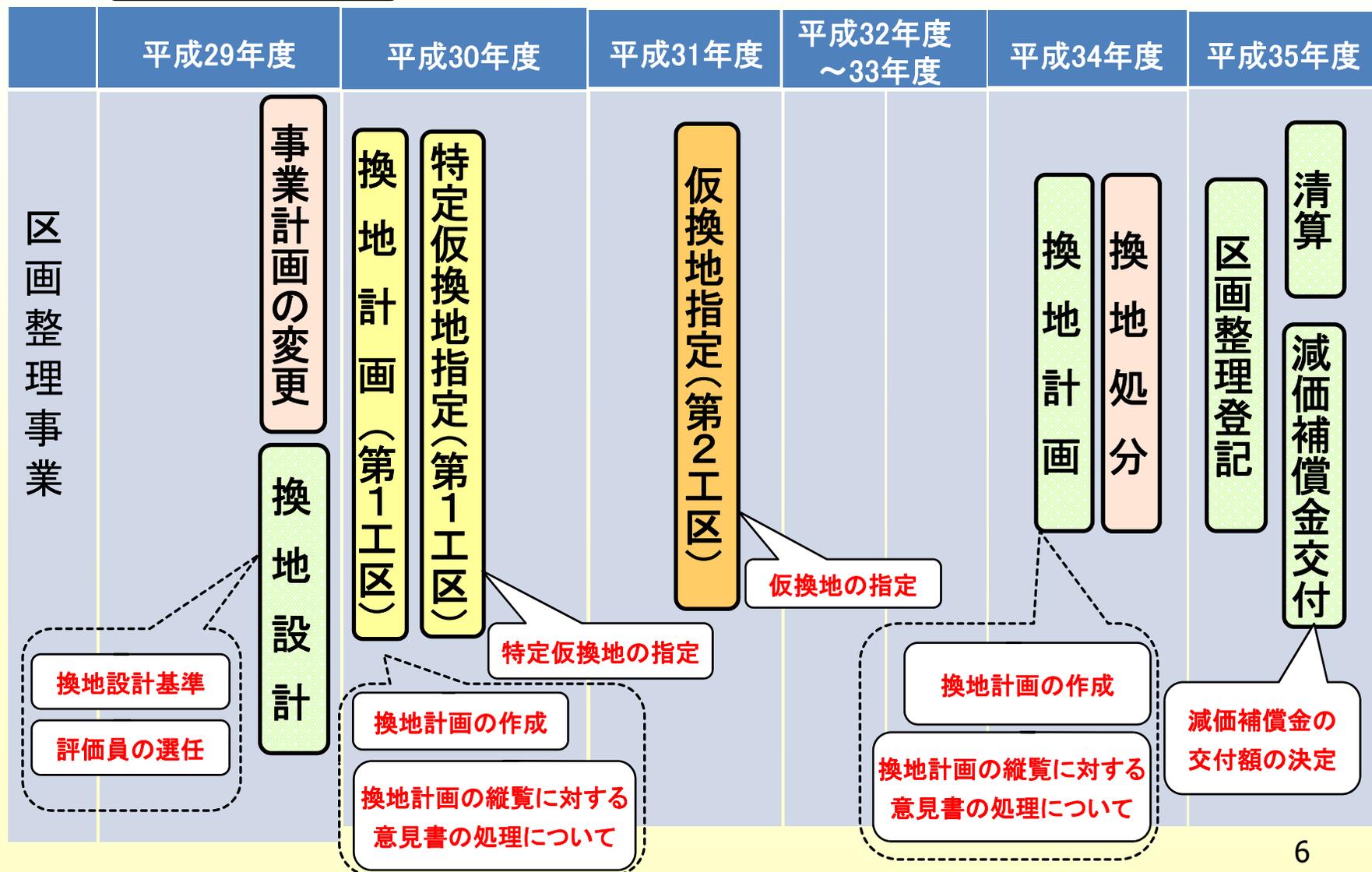


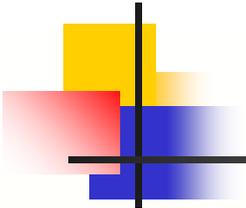
2. 本事業の流れ



2. 本事業の流れ(区画整理事業)

赤文字: 審議会案件





3. 換地計画・換地設計について

本地区で策定する換地計画は以下のとおり。

換地処分を目的とした換地計画(事業収束時)

施行地区内全ての土地や土地に関する権利が、区画整理事業によってどうようになるかを定めた計画です。

以下の図書で構成されます。

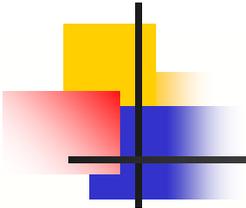
- ①換地設計 ②各筆換地明細 ③各筆各権利別清算金明細
- ④保留地その他の特別の定めをする土地の明細

特定仮換地指定を目的とした換地計画

市街地再開発事業の事業認可を目的とした、特定仮換地指定を行うために作成する換地計画です。

以下の図書で構成されます。

- ①換地設計 ②各筆換地明細
- ③保留地その他の特別の定めをする土地の明細



3. 換地計画・換地設計について

換地設計とは

整理前の土地に対して、どのような「換地」を定めたらよいか、その位置、形状、面積を計算して道路等に囲まれた街区に配置換えすることを「換地設計」といいます。

仮換地とは

整理前の土地に代わって、使用できるように指定された新しい土地のことを「仮換地」といい、これを定める場合には、総合的に考えて、お互いの中にできる限り不均衡が生じないようにします。（**照応の原則**）

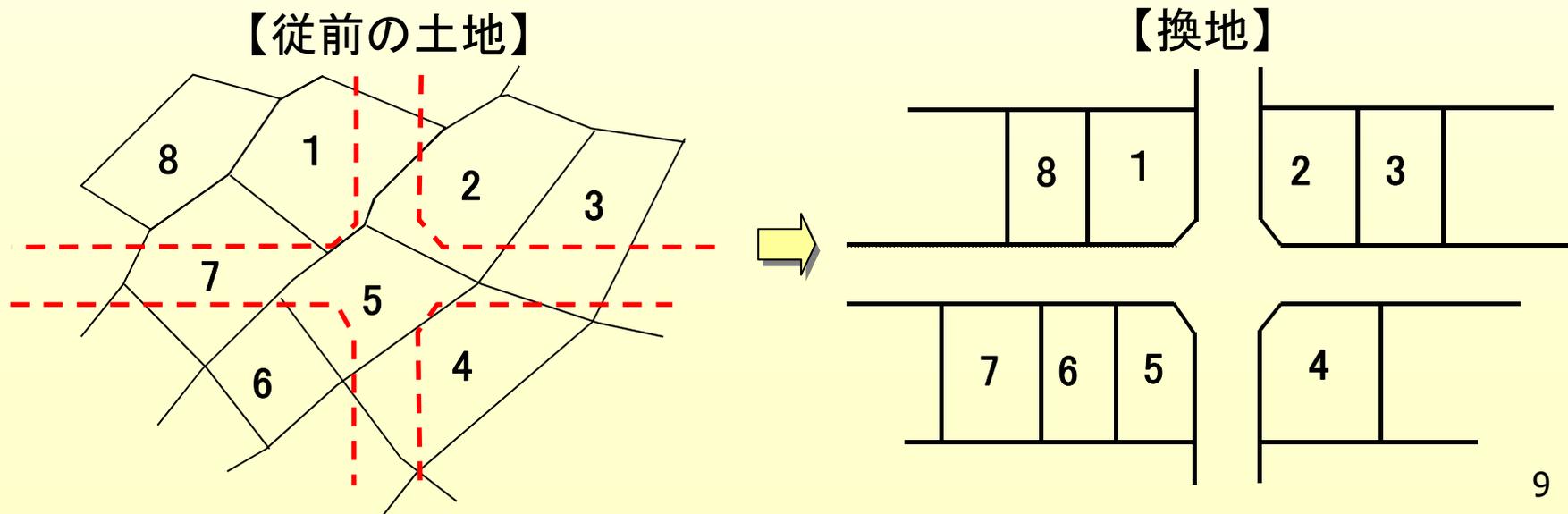
3. 換地計画・換地設計について

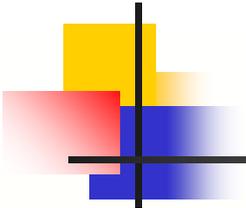
照応の原則とは

従前の土地に対して換地を定める場合の基本的な考えで、換地及び従前の土地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するようにすること。(法第89条)



ただし、現実的には、これらの6要素を完全に照応するように換地を定めることは困難であるため、各要素を総合的に勘案して、なるべく照応するようにします。



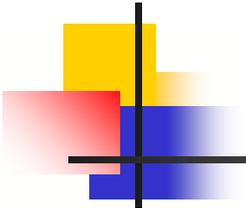


3. 換地計画・換地設計について

申出換地について

再開発事業区への申出された宅地については、換地を再開発事業区に定めるものとされています。

照応の原則の例外的な規定として法に定められています。(法第89条の3)

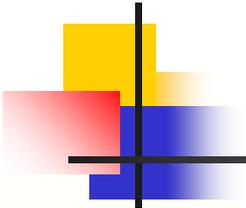


4. 換地設計基準について

換地設計基準とは

換地の位置、地積等の基本的な規則について定めたもので、以下のような条項があります。

- (1) 整理前の画地の地積
- (2) 換地設計の基準時点
- (3) 換地の位置・地積・形状
- (4) 従前の宅地と換地の組合せ



4. 換地設計基準について

(1) 整理前の画地の地積

換地設計を行うための基準となる地積を、「**基準地積**」といい、その決定方法は施行条例により定められています。

(2) 換地設計の基準時点

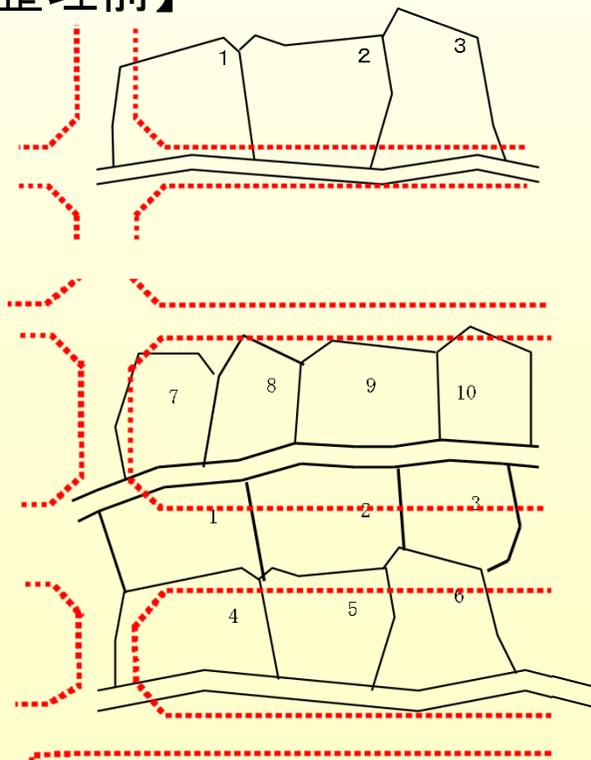
事業計画決定の公告の日(平成29年2月15日)を基準時点とし、原則としてその時点における宅地を対象とします。

4. 換地設計基準について

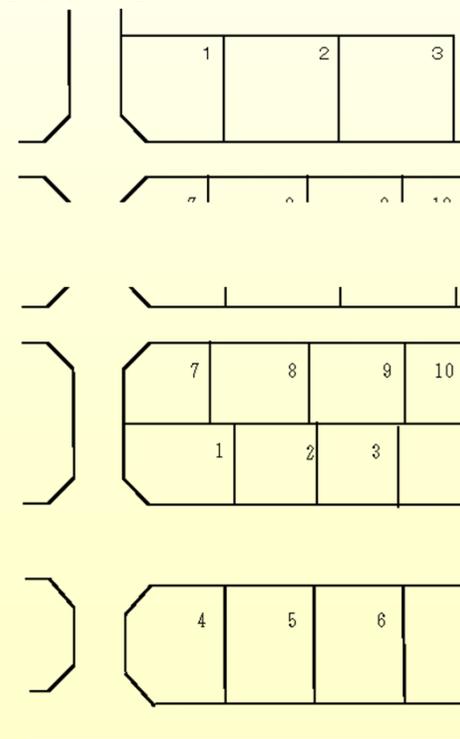
(3) 換地の位置・地積・形状（位置）

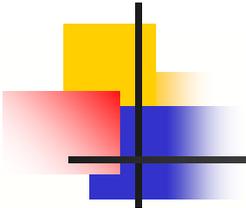
整理前の位置とほぼ同じ位置に換地することが原則ですが、下図の様に整理前の宅地の上に新しい道路等の公共施設が配置された場合には、現在と同じ位置に換地することはできませんので、全体的に調整した上で現在と同じ位置付近に個々の換地位置を決めます。

【整理前】



【換地】





4. 換地設計基準について

(3) 換地の位置・地積・形状（地積）

換地計算方法は主に以下の3つの方法があります。

① 比例評価式換地計算法

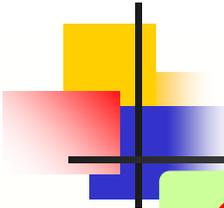
従前の宅地の持つ諸要素により各土地の評価を行い、その評価に相当する換地地積を計算する方法。

② 地積式換地計算法

換地を原位置に定めることを原則とし、土地評価を考慮せずに従前の宅地の位置・地積を基準として、換地地積を計算する方法。

③ 折衷式換地計算法

比例評価式と地積式の折衷的な計算方法。



換地設計基準について

(3) 換地の位置・地積・形状（地積）

各換地計算方法の特徴は以下のとおりです。

① 比例評価式換地計算法

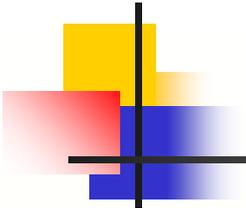
- ・計算方法が理論的かつ合理的であり理解しやすい。
- ・整理前の宅地の評価額に相当する換地地積を計算する為、宅地相互間の均衡が図れる。
- ・全国的に幅広く採用されている。

② 地積式換地計算法

- ・計算方法は比較的容易である。
- ・土地の評価を考慮しないで、整理前の宅地の地積を基準として換地地積を計算する為、宅地相互間に不均衡が生じやすい。
- ・近年はあまり採用されていない。

③ 折衷式換地計算法

- ・計算方法が複雑で時間がかかる。
- ・②と同様に、整理前の宅地の地積を基準として換地地積を計算する為、宅地相互間に不均衡が生じやすい。
- ・近年はあまり採用されていない。



4. 換地設計基準について

(3) 換地の位置・地積・形状（地積）

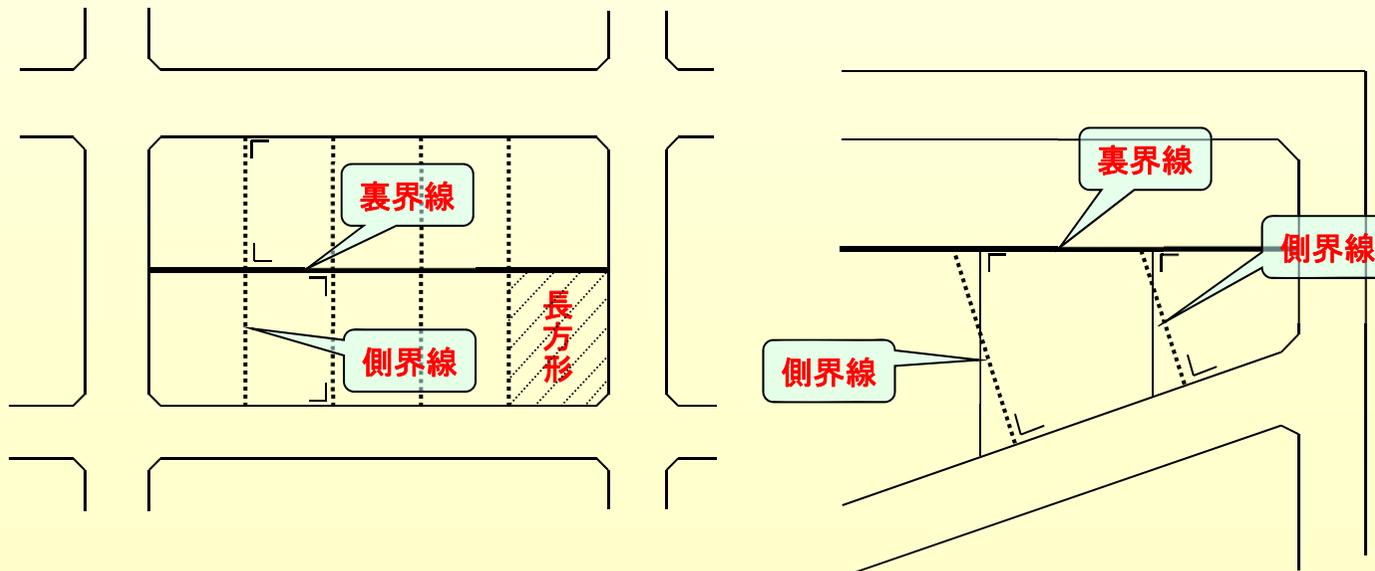
■本地区に適した換地計算方法について

計算方法が理論的で理解しやすく、本地区では土地評価に重点を置く必要のあることから『**比例評価式換地計算法**』が妥当と考えます。

4. 換地設計基準について

(3) 換地の位置・地積・形状（形状）

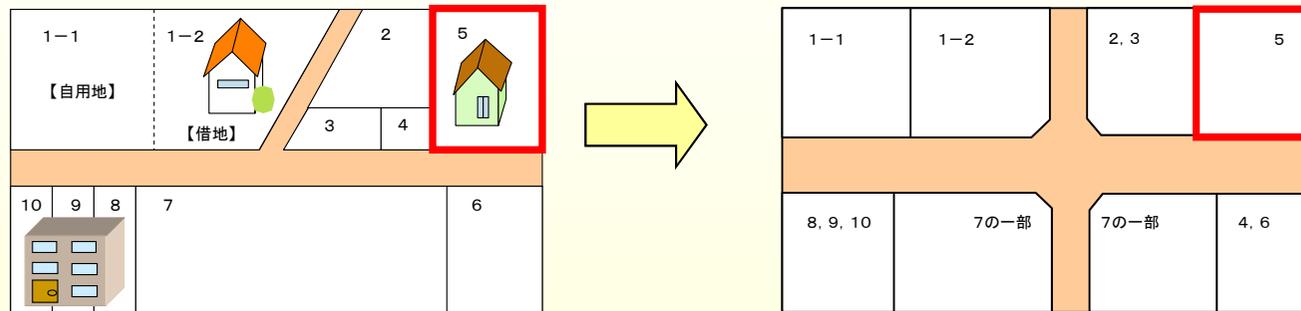
- ・整理後の画地の形状は、長方形を標準とし定めます。
- ・整理後の画地の側界線（隣接画地との境界線）は道路境界線又は裏界線に直角になるように定めることを原則としますが、街区形状等の関連で直角に出来ない場合もあります。



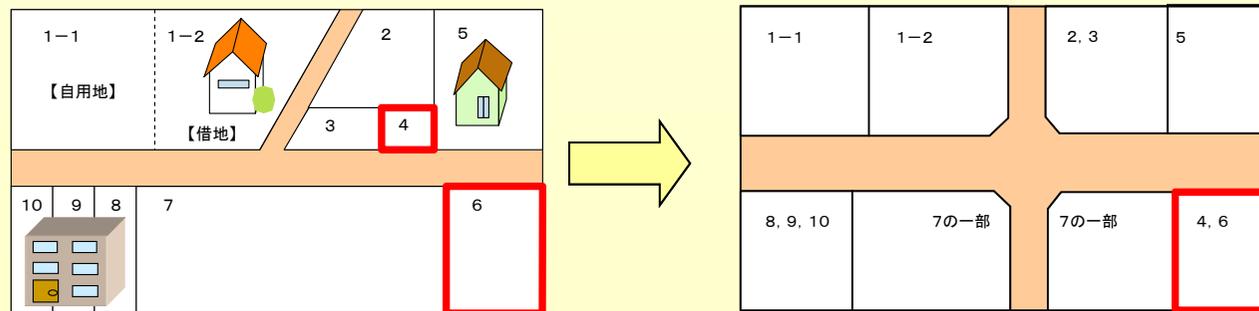
4. 換地設計基準について

(4) 従前の宅地と換地の組合せ

■原則：従前の宅地1筆に対し、換地1個を定めます



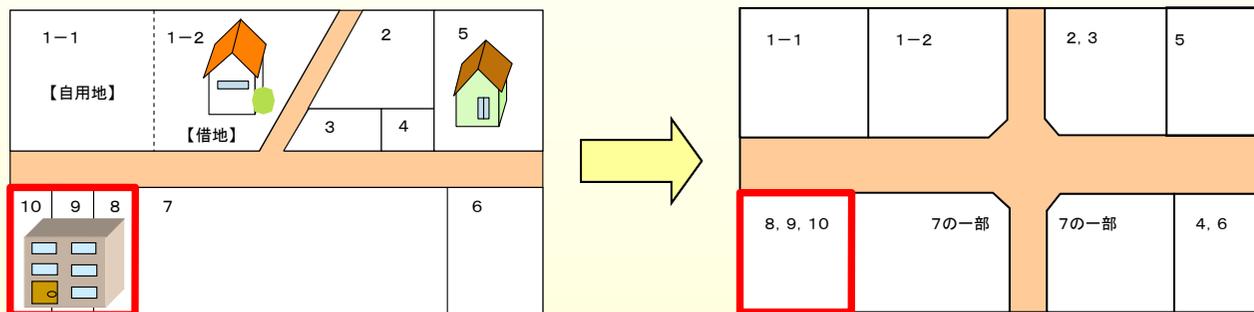
■所有者を同じくする2以上の宅地のうち、地積が小であるため1個の換地を定めることが不適当な場合は、他の宅地に隣接又は合併して換地を定めることができます。



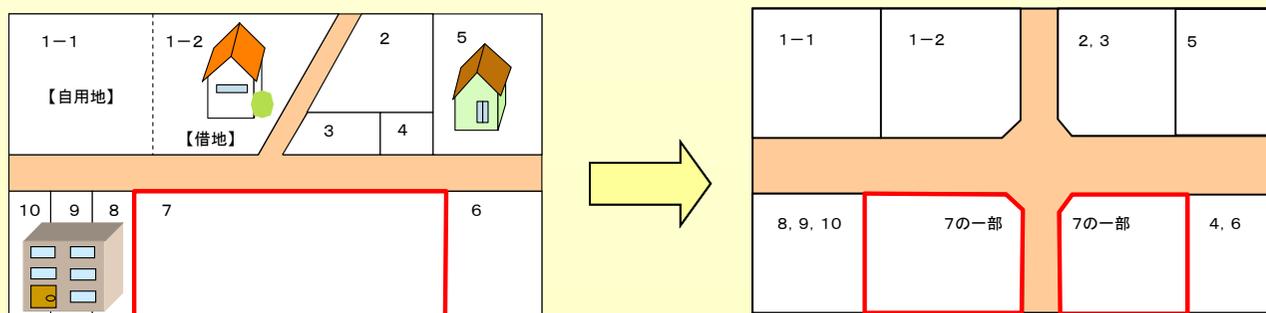
4. 換地設計基準について

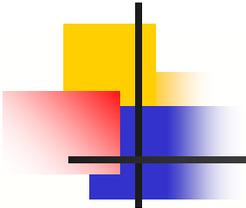
(4) 従前の宅地と換地の組合せ

■ 同一所有者の数筆の宅地が隣接し、それらの利用状況が一筆の宅地と同様である場合には、それらの宅地を合わせて1個の換地を定めることができます。



■ 従前の宅地の地積が著しく大である等の理由により、一筆の宅地について1個の換地を定めることが困難又は不適當な場合は、数個の換地を定めることができます。





4. 換地設計基準について

これらの事項を定めたものが『換地設計基準』で、審議会における審議事項となります。

5. 土地評価のしくみ

各宅地の評価はその条件によって差があります。そのため、各宅地のもつ条件を考慮して「**土地評価**」を行います。

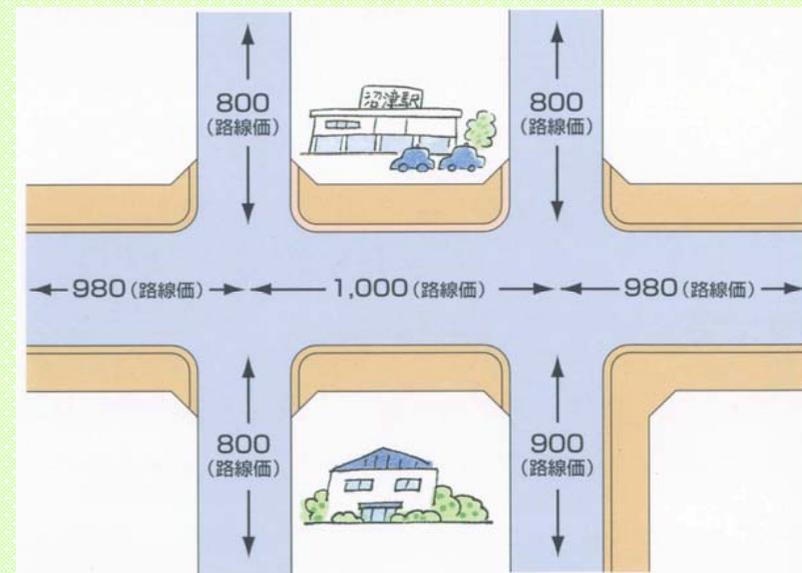
土地評価の方法は、地域に応じた適正な方法を選択することとなりますが、通常は「**路線価式評価方法**」が用いられます。

具体的には、「**土地評価基準**」に基づいて行います。

路線価とは

道路に標準的な宅地が面していると想定した場合の**利用価値を指数により表示した**ものです。

整理前、整理後のすべての道路の**路線価**を算出します。



5. 土地評価のしくみ

次の3つの要素により路線価を算定します。

道路の状況

宅地が接する道路の幅員や歩道の有無など。



①街路係数



利便施設との距離

宅地と駅・公園・学校・役場などの利便施設との距離。

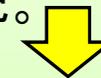


②接近係数



街の熟成度や環境

宅地の市街地形成の熟度、公共用地の整備水準、ライフラインの整備状況。

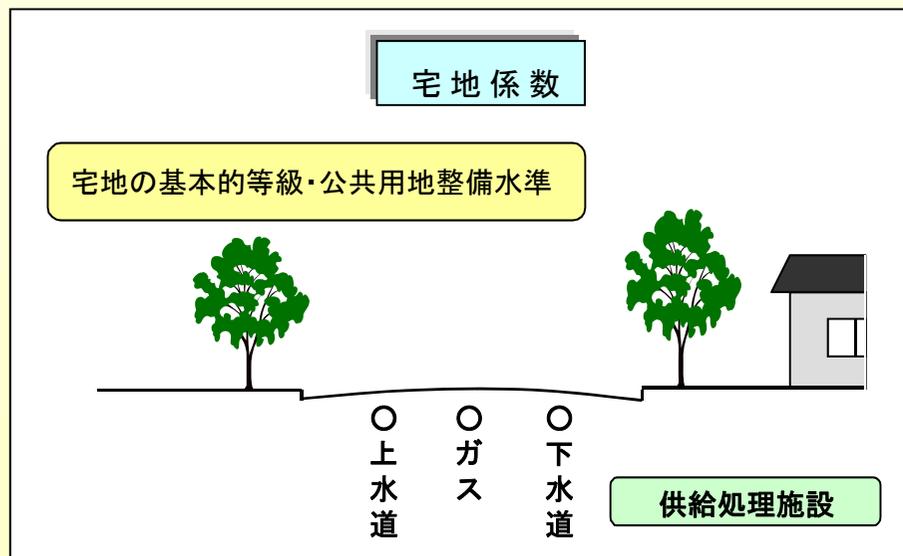
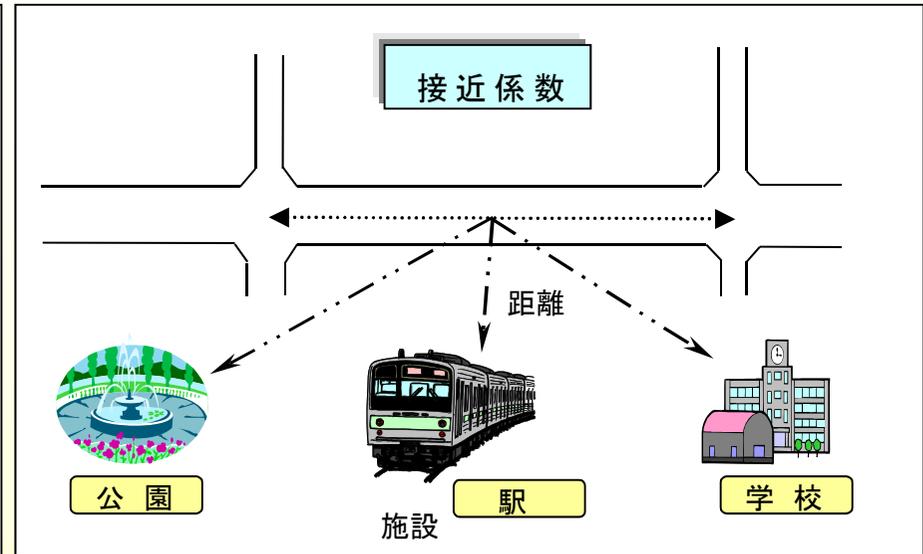
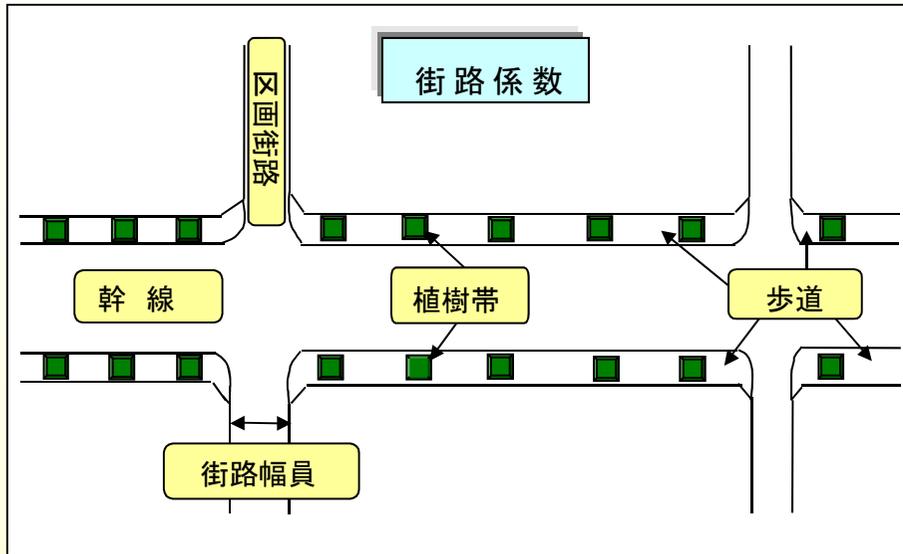


③宅地係数



$$\text{路線価} = \text{①街路係数} + \text{②接近係数} + \text{③宅地係数}$$

5. 土地評価のしくみ



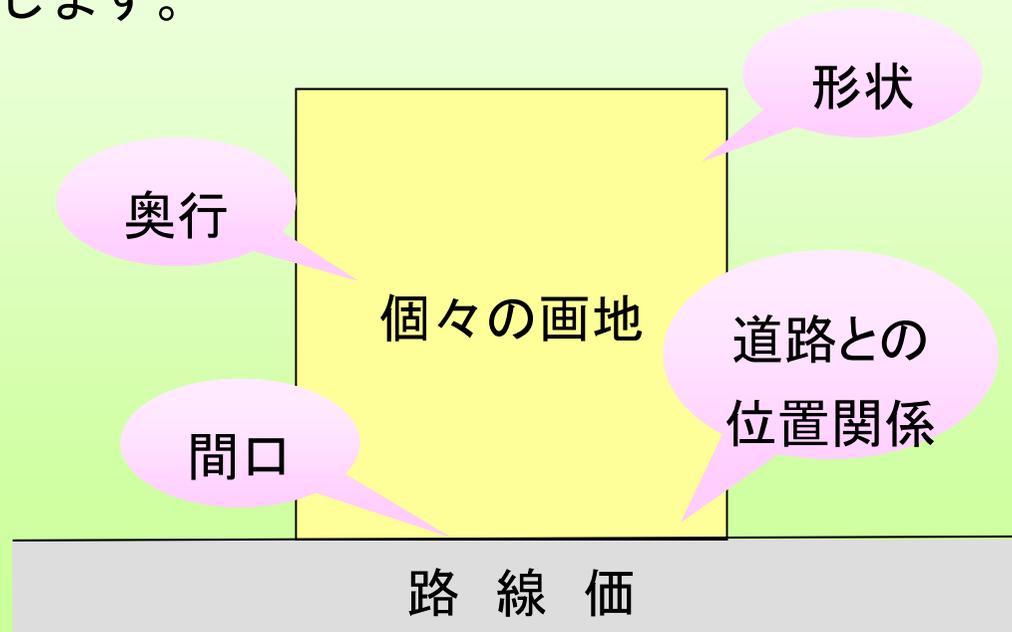
路線価は、地区における整理前の**路線価の最大値を指数1,000個**として、比較換算した指数（以下「**路線価指数**」という。）により表示します。



5. 土地評価のしくみ

「個々の画地の評価」

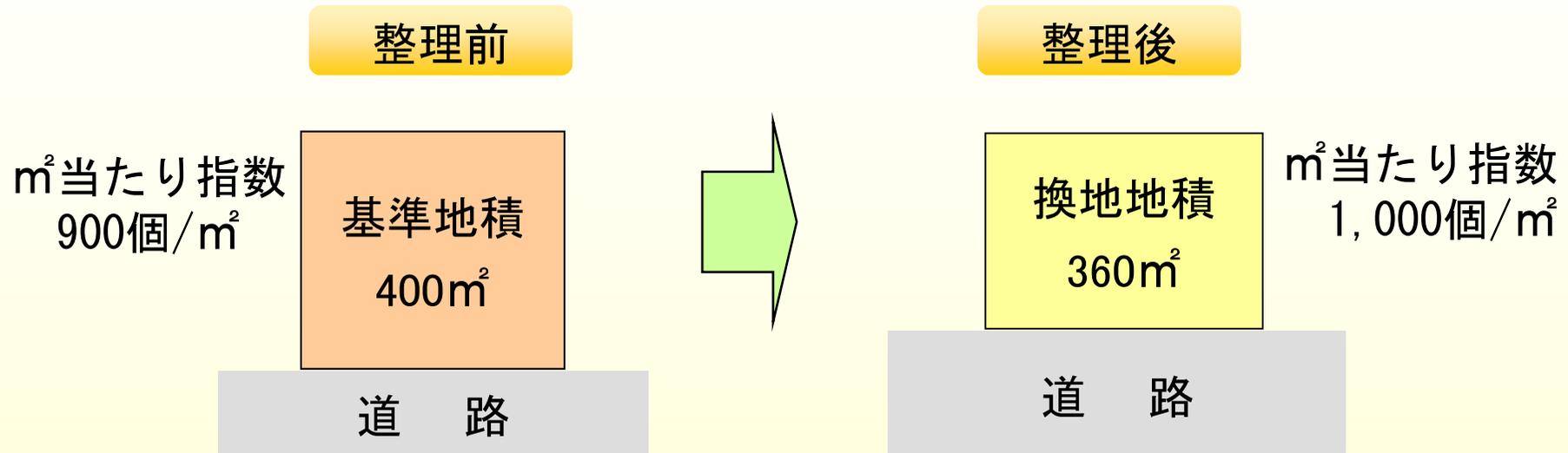
個々の画地のもつ条件を考慮して、路線価に修正を加えて評価します。



- ・ 画地の m^2 当たり指数 (個/ m^2)
= 路線価指数 × 個々の画地のもつ条件による修正率
⇒ 土地評価基準で定めます

6. 換地地積の算定方法

【計算例①】



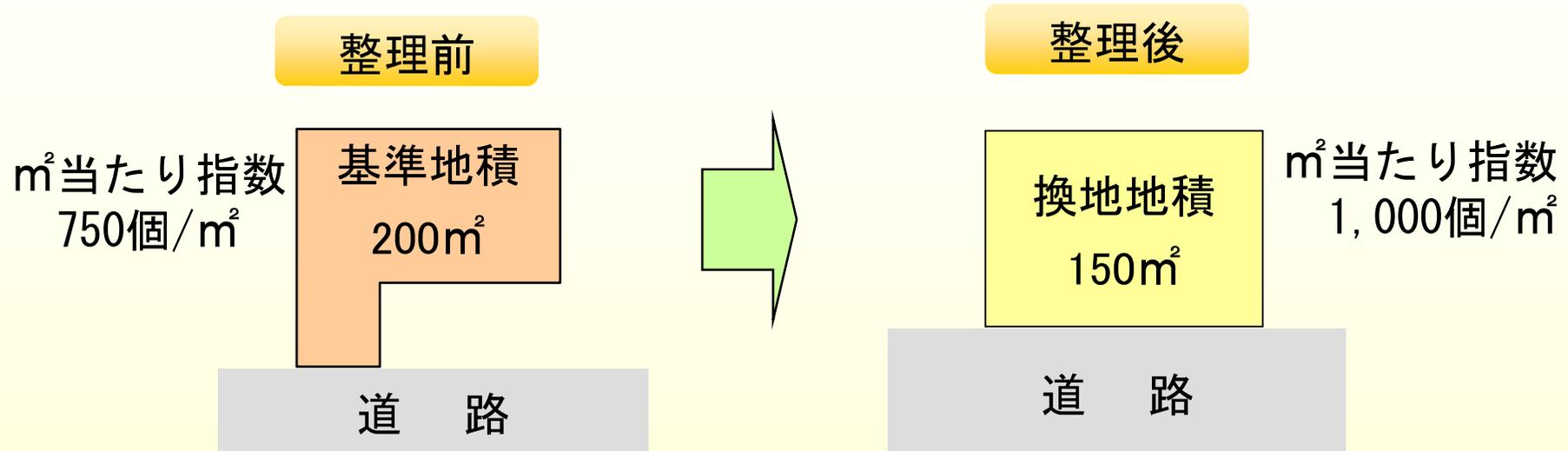
①整理前の宅地の総指数 = $400\text{m}^2 \times 900\text{個}/\text{m}^2$
= **360,000個**

②換地地積 = $\frac{360,000\text{個}}{1,000\text{個}/\text{m}^2}$
= **360m²**

③減歩率 = $(1 - \frac{360\text{m}^2}{400\text{m}^2}) \times 100$
= **10.0%**

6. 換地地積の算定方法

【計算例②】



①整理前の画地の総指数 = $200\text{m}^2 \times 750\text{個}/\text{m}^2$
= 150,000個

②換地地積 = $\frac{150,000\text{個}}{1,000\text{個}/\text{m}^2}$
= 150m²

③減歩率 = $(1 - \frac{150\text{m}^2}{200\text{m}^2}) \times 100$
= 25.0%

減歩は個々の画地で異なります。