

換地計画の考え方について

1. 土地区画整理事業の換地設計について

(1) 土地区画整理事業における換地とは

■事業の流れ

現在



換地：土地区画整理事業において、従前地の代わりに交付される宅地のこと。

(は換地が関わる内容)

※本地区では、③事業計画等の決定の前に換地（案）を説明する事を想定しています。

事業の実施により、道路や駅前広場も整備され、土地の有効利用を図ることができます。そのため、事業の仕組みや目的を理解した上で、ご自分の土地をどのように利用するかをお考えください。

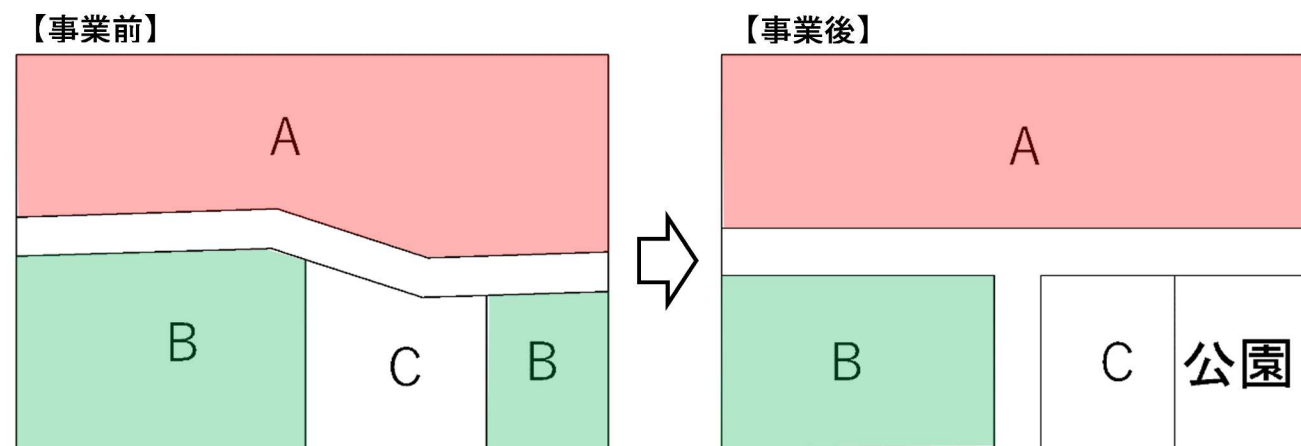
換地計画の考え方について

(2) 換地設計について

1) 換地設計とは

従前地(事業前の土地)に対して、位置、形状、面積の計算(土地評価)を行い、換地(将来の宅地)の配置を設計することです。今後も住んでいただき、活用していただくために必要な計画となります。

設計にあたり、従前地を集約することや分割することも可能となります。



2) 土地評価(路線価式評価)

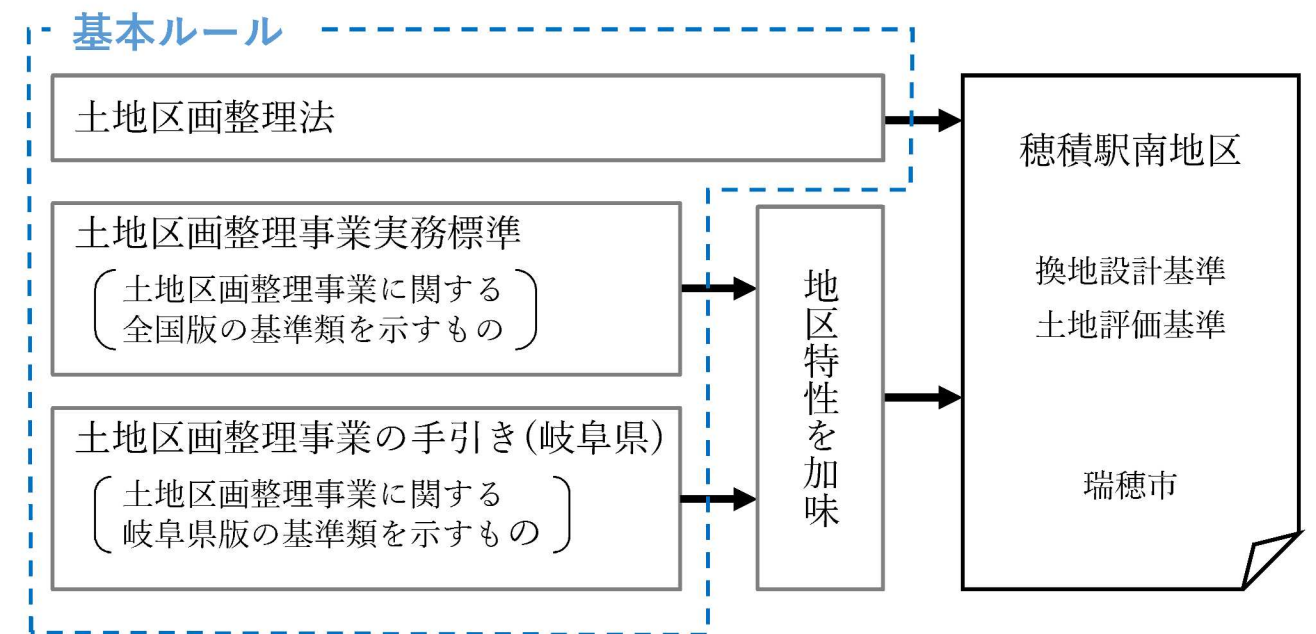
公平性を保ちながら土地評価を行う必要があるため、主観的な要素を排除し、路線価方式を用いて算定を行います。

※土地区画整理事業の路線価は、事業による土地の利用増進を適正に土地評価に反映させるために基準等に従い設定するもので、税金(固定資産税・相続税)算定の路線価とは異なります。

3) 換地・土地評価の公平性を保つための基準づくり

土地区画整理法及び国や県の基準により、換地設計をする上での基本的なルールが定められています。

この基本ルールを基に、地区状況を加味して穂積駅南地区の換地設計基準及び土地評価基準を定め、この基準に基づいて換地を定めていきます。



換地設計基準：換地の位置、地積の定め方について必要な事項を条文化したもの

土地評価基準：従前地及び換地を評価して換地地積を算定するために必要な事項を条文化したもの

基準等は、皆さまの土地が公平に評価・換地されるものとなっているかを第三者の視点も加えた土地区画整理審議会・評価員会での審議を経て定められます。

換地計画の考え方について

4) 換地を定めるためのルール

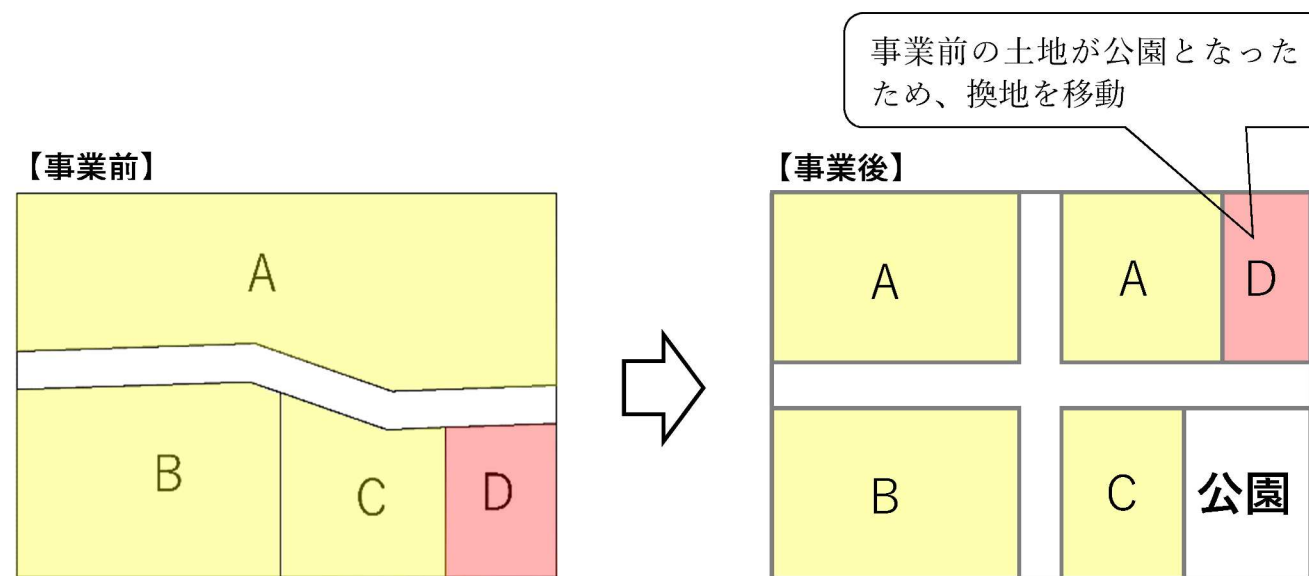
① 照応の原則により位置的な均衡を保つ

土地区画整理法では、換地は従前地との位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めるといふ原則があります。

原位置換地：換地を従前地付近に定めること。(A, B, C)

移動換地：換地を移動して定めること。(D)

飛び換地：原位置から飛び離れた位置に換地すること。

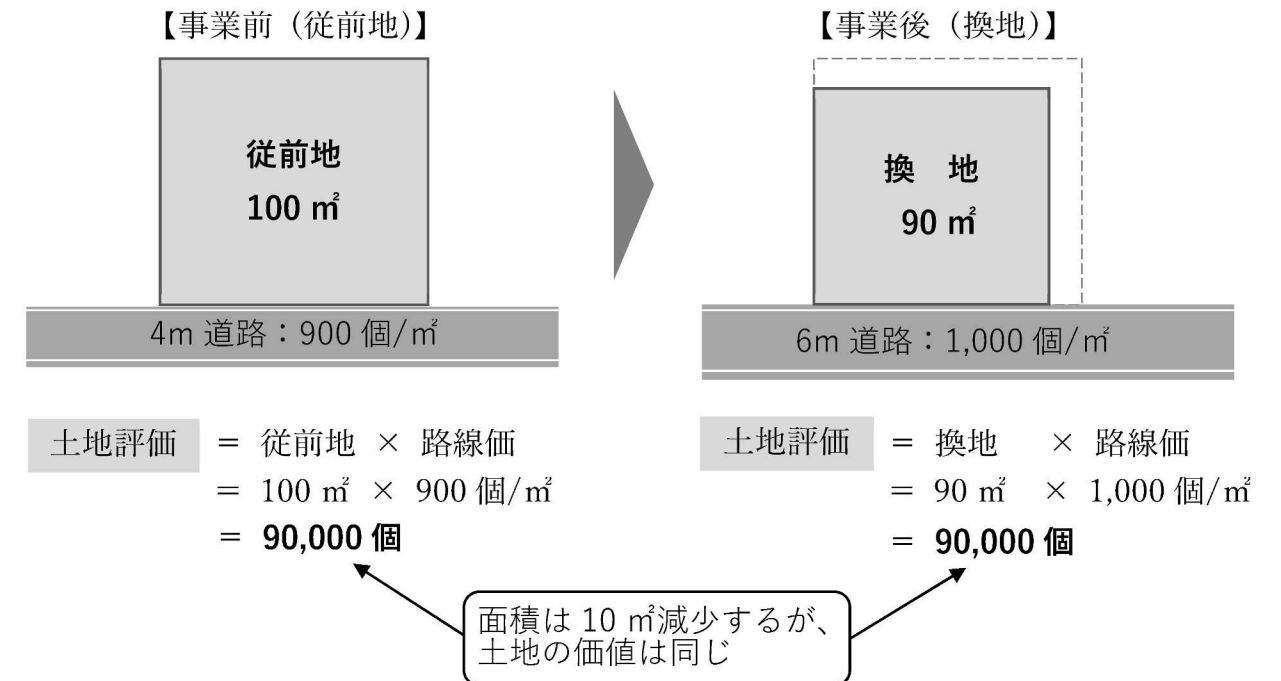


② 事業前後の土地評価の均衡を保つ

換地は、右の図のように「事業前の土地評価」＝「事業後の土地評価」となるように定めます。土地区画整理事業により道路等が整備され、土地利用の増進が図られるため、その分、土地の面積は減少（減歩）します。

※増進とは、土地区画整理事業を行うことにより、公共施設の整備改善や土地の区画を整理する事で、土地の資産価値が増加することです。

路線価による土地評価と減歩率のイメージ



$$\text{減歩率} = (1 - \text{換地} 90 \text{ m}^2 \div \text{従前地} 100 \text{ m}^2) \times 100 = 10\%$$

※従前地及び換地は、奥行、間口、形状等に伴う土地の価値の各筆補正を行います。

※従前地と換地を1筆毎に評価するため、減歩率は個々の地権者で変わります。

③ 土地評価の時点を定め、均一に評価

従前地は事業認可時を、換地は道路や公園の整備が概ね終わった時点を目安として土地評価を行い、その時点の土地の状況を勘案して評価を行います。

なお、事業認可時と道路や公園の整備が概ね終わった時点で評価項目に変更が生じた場合は、状況に応じて見直しを行います。

④ 評価の点数化により土地価格の変動に影響されない算定

公共施設の整備効果(例: 4 m道路接道→6 m道路接道)を減歩に反映するために、評価を点数化して算定しています。減歩の割合を定める計算として、土地の価格変動に左右されない手法を用います。