

区画整理事業のしくみ

もくじ

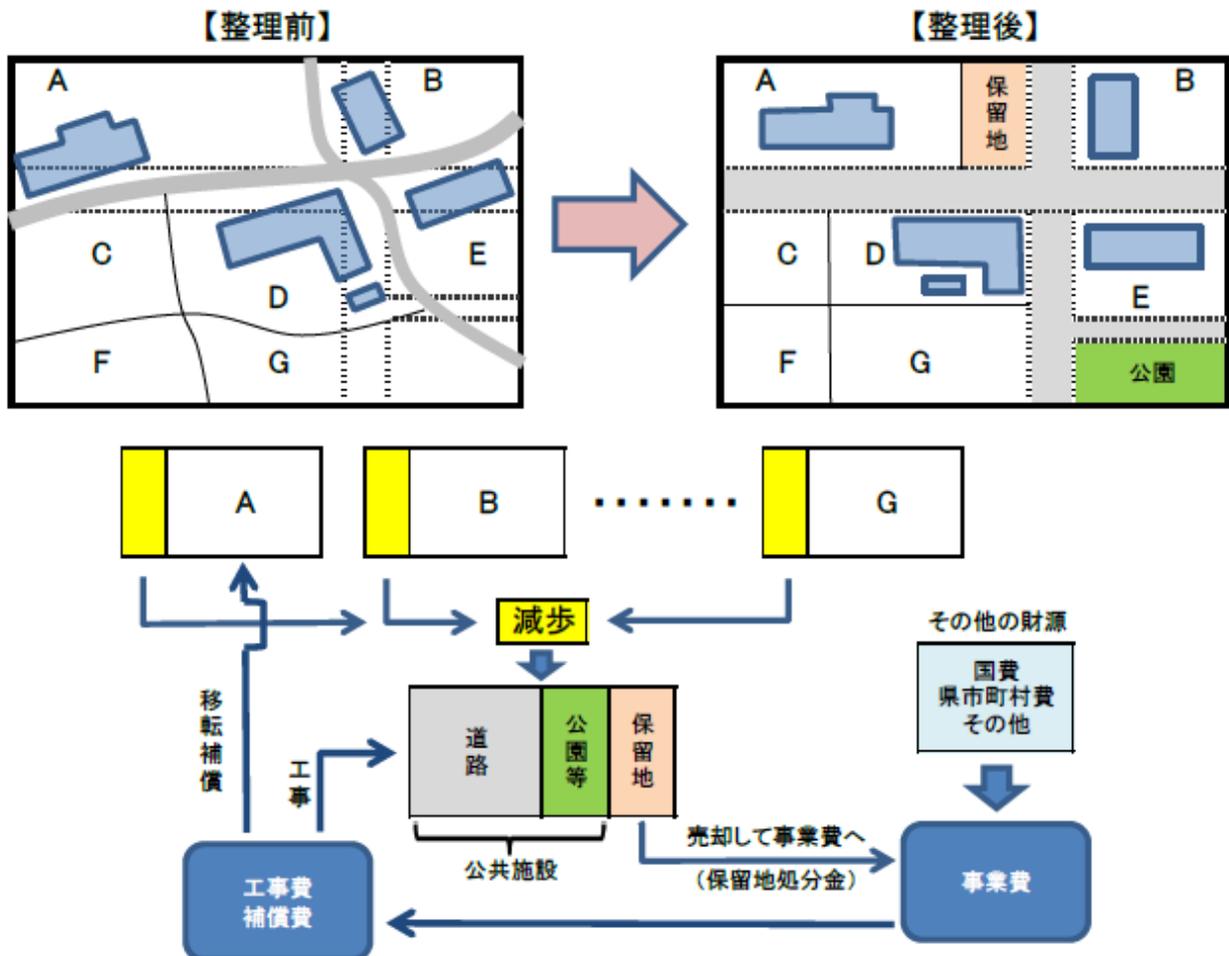
はじめに 区画整理事業とは	・・・P1
1事業の流れ	・・・P2
2 <small>かりかんち</small> 仮換地の指定について	・・・P3
3 <small>げんぶ げんぶりつ</small> 減歩と減歩率	・・・P3
4換地地積, 減歩率の決め方	・・・P4
5 <small>せいさんきん</small> 清算金について	・・・P6
6 <small>かんちしょぶん せいさんきん</small> 換地処分と清算金	・・・P8

はじめに・・・

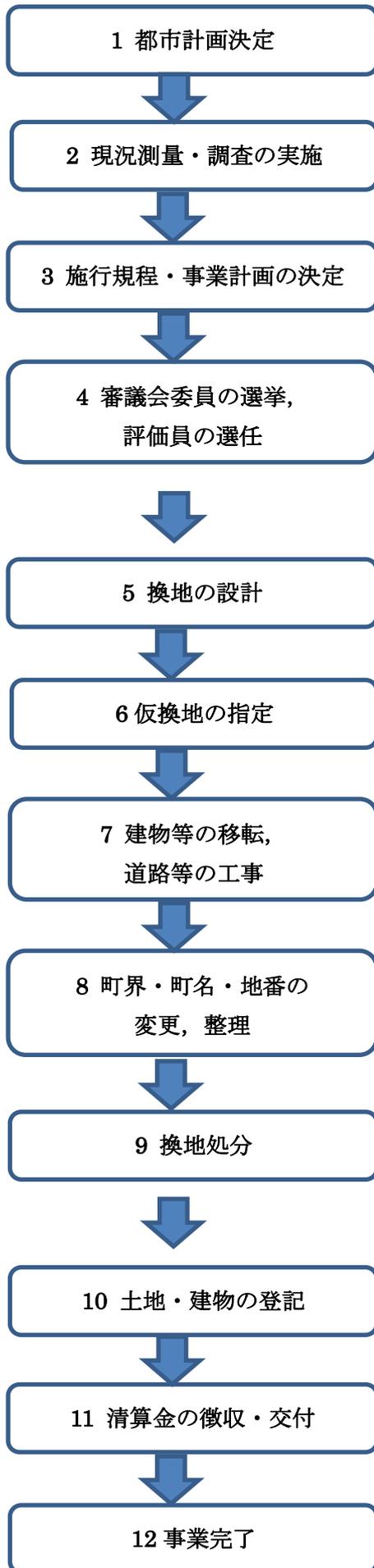
区画整理事業とは、

- ① 道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図るものです。
- ② もともと地区内には道路などの公共用地が少ないため、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供していただき（減歩）、この土地を地区内の道路・公園などの公共用地の不足分にあてたり、その一部を保留地として売却し事業資金の一部にあてることで、整備を進めていきます。
- ③ 地権者におかれましては、区画整理事業後の宅地の面積は減歩により従前に比べ小さくなりますが、都市計画道路や公園、上下水道等の公共施設が整備され、土地の区画が整うことにより、従前に比べて利用価値の高い宅地が得られることとなります。

整備イメージ図



1 事業の流れ



・ 区画整理事業の施行区域を都市計画決定します。

・ 事業計画策定のため、土地、建物等の現況を正確に把握します。

・ 施行者が準拠すべき規則や事業計画を決定します。
(事業計画は知事による認可を受けます。)

・ 審議会は、関係地権者の意見反映のための諮問機関として土地所有者・借地権者・学識経験者から選ばれて、事業施行の重要な事項について審議します。また、土地・建物の評価のため評価員が審議会の同意を得て選任されます。

・ 事業計画及び個々の宅地の現況等にもとづき、整理後の個々の宅地（これを「換地」といいます。）の区画を設計します。

・ 移転や工事の必要から、審議会の意見を聞き、換地の前提となる仮の換地（これを「仮換地」といいます。）を指定します。

・ 仮換地が指定されると、現在地から仮換地へ建物等を移転することになります。これに並行して道路、下水道、電気、ガス、水道等の工事を行います。

・ 新しい街区に従って、必要に応じて行います。

・ 全ての工事が完了した後、換地計画を作成し、その内容（各筆換地明細、各筆各権利者別清算金明細など）を関係権利者あて通知して行われます。

・ 土地・建物の変動に伴う登記を、施行者がまとめて行います。

・ 事業の最終段階として、みなさまの換地について、不均衡がある場合には、これを金銭により清算します。

2 仮換地の指定について <土地区画整理法第98条第1項>

区画整理事業により、道路や歩道、公園、上下水道などの公共施設が整備されますとともに、皆様がお持ちの土地も合わせて整形され、新しい土地【換地】として権利者の方々に引き渡されます。

整備に先立ち、整理後に引き渡す新しい土地の位置や形状について、あらかじめ事前に確定し、指定しておく必要があります。

これを【仮換地の指定】といいます。

- 「仮換地」は従前の土地の位置、形状、利用状況などを総合的に判断し、権利者間、整備前後で不公平・不均等が生じないように定めたものです。
- 換地は「照応」の原則により、従前地の宅地の調査、評価を基にして、位置、形、面積などが整備前と同等の条件となるよう定められます。

<土地区画整理法第89条>

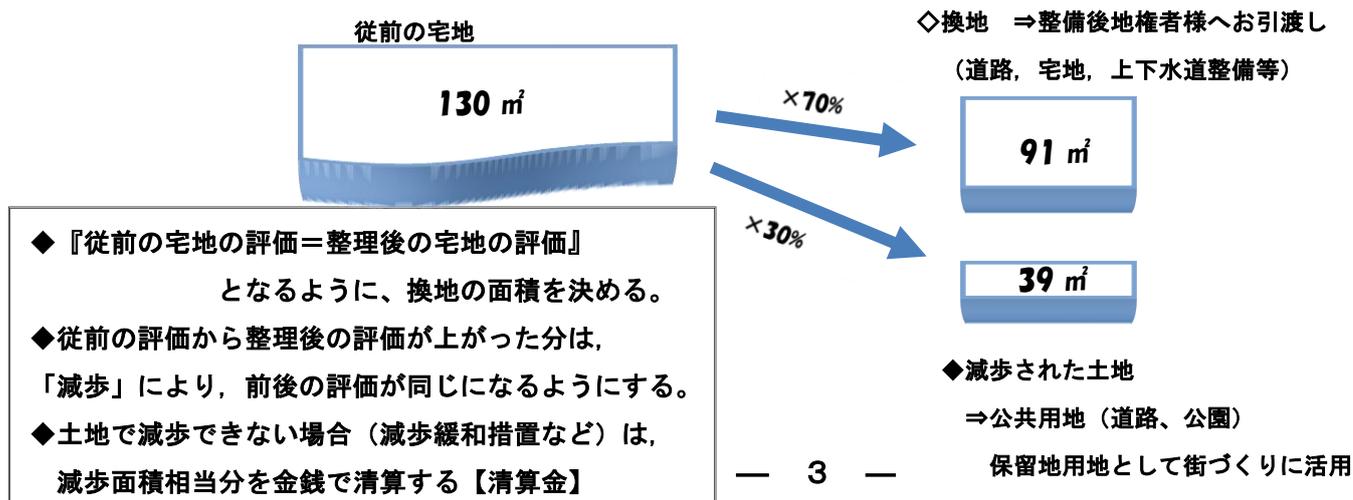
3 減歩と減歩率

区画整理事業は道路や公園などの公共施設を整備するのに必要な土地を皆さんからいただく仕組みになっています。これを【減歩】といい、もとの土地に対してどれだけ減歩されたかの割合を【減歩率】といいます。

<減歩率はどのように決まるか？>

整備前と後では、宅地が整備され、道路や歩道が整備されたりすることにより、利便性が高くなりますので従前の土地に比べ、整備後の土地の評価は上がります。また、すべての土地は「宅地」として整備されることから、整理後に個々の土地が受ける利便度が異なります。

この不均衡を是正するため、個々の土地について、整備前と整備後の土地に関する評価を「指数」に換算し比較することにより（路線価式評価方法）、区画整理により利益を受けた相当分を「土地の減歩」または「金銭により清算（清算金）するのが区画整理事業の特色となっています。この、整備前後に生じる不均等相当分により各土地の「減歩率」が定まります。



4 換地地積，減歩率の決め方

換地の地積は，従前地と同等の価値を確保するように定めることを基本としています。

換地と従前地の価値は，土地評価基準に基づいてそれぞれを評価しますが，整理前と整理後の画地を比較しなければならないため，評価結果は地価変動の影響を受けないよう，金額ではなく指数で表します。

以下に基本的な考え方を解説します。

<整理前>

画地の指数は，土地評価基準に基づいて，路線価に基準地積を掛けて算定します。

整理前は，同じ路線を利用している同面積の従前地ですが，それぞれ位置や形状が異なるため，下表のように画地の状況に応じた修正を行って画地の指数を算定します。



画地 [↙]	A [↙]	B [↙]	C [↙]	D [↙]
形状 [↙]	角地 [↙]	普通地 [↙]	袋地 [↙]	無道路地 [↙]
基準地積 [↙]	500m ² [↙]			
路線価 [↙]	700 [↙]			
修正係数 [↙]	側方加算 [↙] +4,000 [↙]	修正無し [↙] - [↙]	袋地修正 [↙] ×0.95 [↙]	無道路地 [↙] ×0.90 [↙]
画地の指数 [↙]	354,000 [↙]	350,000 [↙]	336,000 [↙]	315,000 [↙]

【画地B】・・・1路線に面した一般的な宅地で「普通地」と呼び，路線価に基準地積を掛けて画地指数を算定します。

$$\text{画地の指数} = 500 \times 700 = 350,000$$

【画地A】・・・2路線の交差する位置にある土地で「角地」と呼び，普通地と同様に算定した画地指数に，側方加算指数を加算して求めます。

$$\text{画地の指数} = 500 \times 700 + 4,000 = 354,000$$

【画地C】・・・道路に面している部分が通路状になっている宅地で「袋地」と呼び，路線に面した通路状の部分と路線に面していない袋状の部分に分割し，袋状の部分には袋地修正係数を掛けて指数を減じます。

$$\text{画地の指数} = (400 \times 700 \times 0.95) + (100 \times 700) = 336,000$$

【画地D】・・・道路に面している部分の無い宅地で「無道路地」と呼び，無道路地修正係数を掛けて指数を減じます。

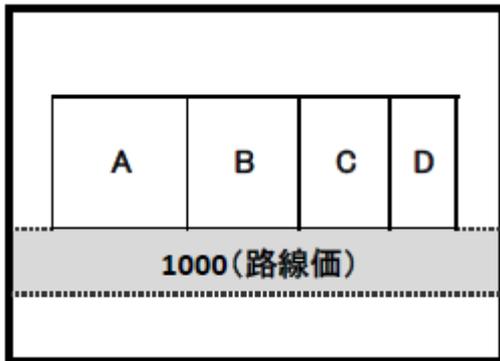
$$\text{画地の指数} = 500 \times 700 \times 0.90 = 315,000$$

この他にも，奥行や間口，道路との高低差等の必要な修正を行い，画地の指数を算定します。

以上のように，同じ路線を利用している隣り合った同面積の画地であっても，それぞれの画地の状況によって評価結果は異なってきます。

<整理後>

換地地積は、従前地の指数を換地の平方メートル当り指数で割り返して算定します。



画地 [↙]	A [↙]	B [↙]	C [↙]	D [↙]
画地の指数 [↙]	354,000 [↙]	350,000 [↙]	336,000 [↙]	315,000 [↙]
形状 [↙]	普通地 [↙]			
路線価 [↙]	1000 [↙]			
m ² 当り指数 [↙]	1000 [↙]			
換地地積 [↙]	354m ² [↙]	350m ² [↙]	336m ² [↙]	315m ² [↙]
減歩率 [↙]	29.2% [↙]	30.0% [↙]	32.8% [↙]	37.0% [↙]

換地の平方メートル当り指数は、従前地と同様に算定した換地の指数を基にして求めます。（上表では、従前地の指数の差による換地への影響を解りやすくするため、換地の平方メートル当り指数を同一にしています。）

減歩率は、基準地積と換地地積の差を基準地積で割り返したもので、基準地積に対して減少した地積の割合をいいます。

表のとおり、換地地積は角地であった画地Aが一番大きく、無道路地であった画地Dが小さくなっています。

以上のことから、面積が同じ従前地であっても、整理前あるいは整理後の画地の評価によって、換地地積や減歩率が異なってきます。

5 せいさんきん 清算金について

区画整理事業では、「減歩」により皆さんから少しずつ頂いた土地は、公共施設（道路、公園等）の整備のための用地などにあてられます。通常は宅地を減歩することにより、各宅地間の不平等、不均等を是正するものですが、もともと狭小な宅地では、減歩することにより、宅地として土地の活用が難しくなることもあります。

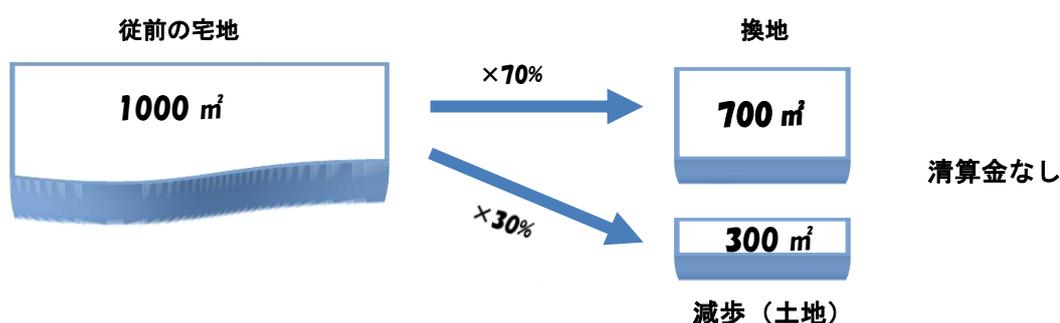
このような小規模の宅地については、土地を頂かない代わりに、減歩面積相当分を金銭で清算する場合があります。これが【清算金】といわれるものです。

盛岡市では具体的には次のとおり取扱います。

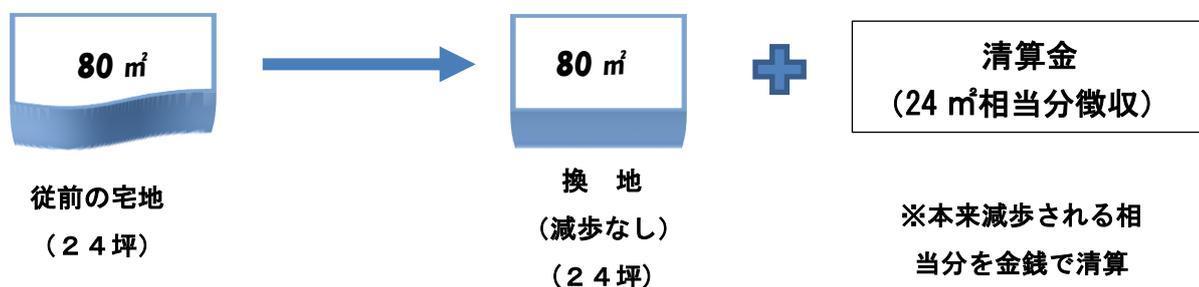
◆50坪以下の土地の場合

※土地による減歩は行わない代わりに、減歩対象分の【清算金】を徴収いたします。

＜通常の減歩＞（減歩率30%の場合の例）



◆小規模宅地（50坪以下）の土地（減歩率30%の場合）



この土地の場合、本来は30%の減歩される土地ですが、もともと50坪以下（小規模宅地に宅地）のため、土地では頂かず、本来減歩されるべき土地相当分を金銭で清算します。

◆小規模宅地（50坪～100坪）の土地

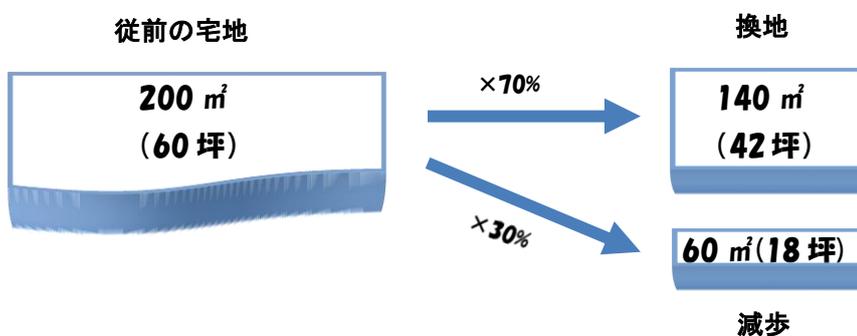
※【減歩緩和】の措置が採られます。

これは、通常の計算による減歩率よりも低い減歩率とすることで減歩される面積を緩和する措置です。ただし、公平性・均等性を保つため、緩和された分は、土地ではなく金銭により徴収清算されます。

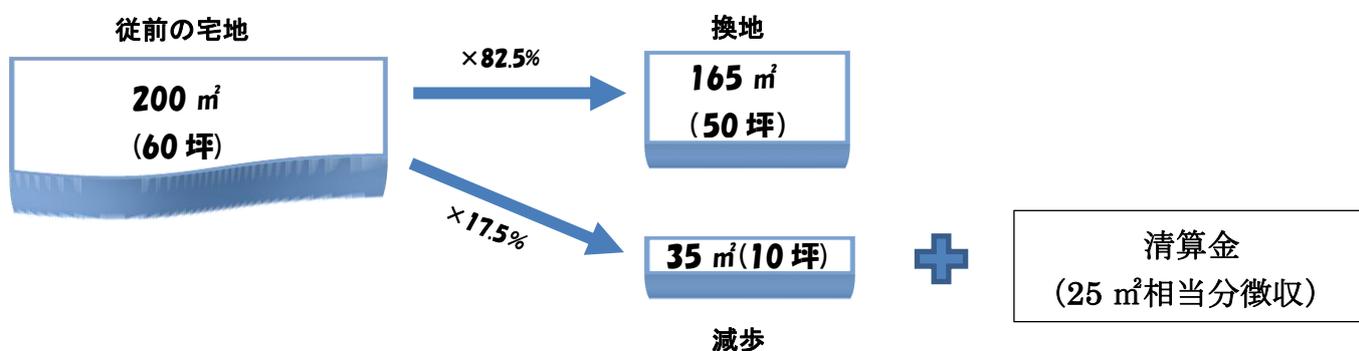
$$\text{【 減歩対象 = 土地による減歩(緩和) + 金銭による清算 】}$$

<減歩緩和の考え方(例)>

【通常減歩の例】



【減歩緩和対象土地の例】



6 換地処分と清算金

地区内の工事が完了すると「換地処分」といって、土地の地積や権利関係を確定し、従前の土地の権利をすべて換地の上に移し、本登記します。その際、上記の清算金額が確定し、対象となる皆様に通知されます。

※ 清算金は、事業完了翌年の固定資産税評価額により計算されるのが一般的となっています。