

## 和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理事業

### 換地設計の概要

1. 事業の流れ…………… 1P
2. 区画整理の主な用語… 2P
3. 換地設計基準について… 4P
4. 土地評価について…… 12P
5. 清算金について…… 20P
6. 概略換地について…… 21P

平成22年4月

## 1. 事業の流れ

○仮換地指定までの作業工程と審議会の審議事項

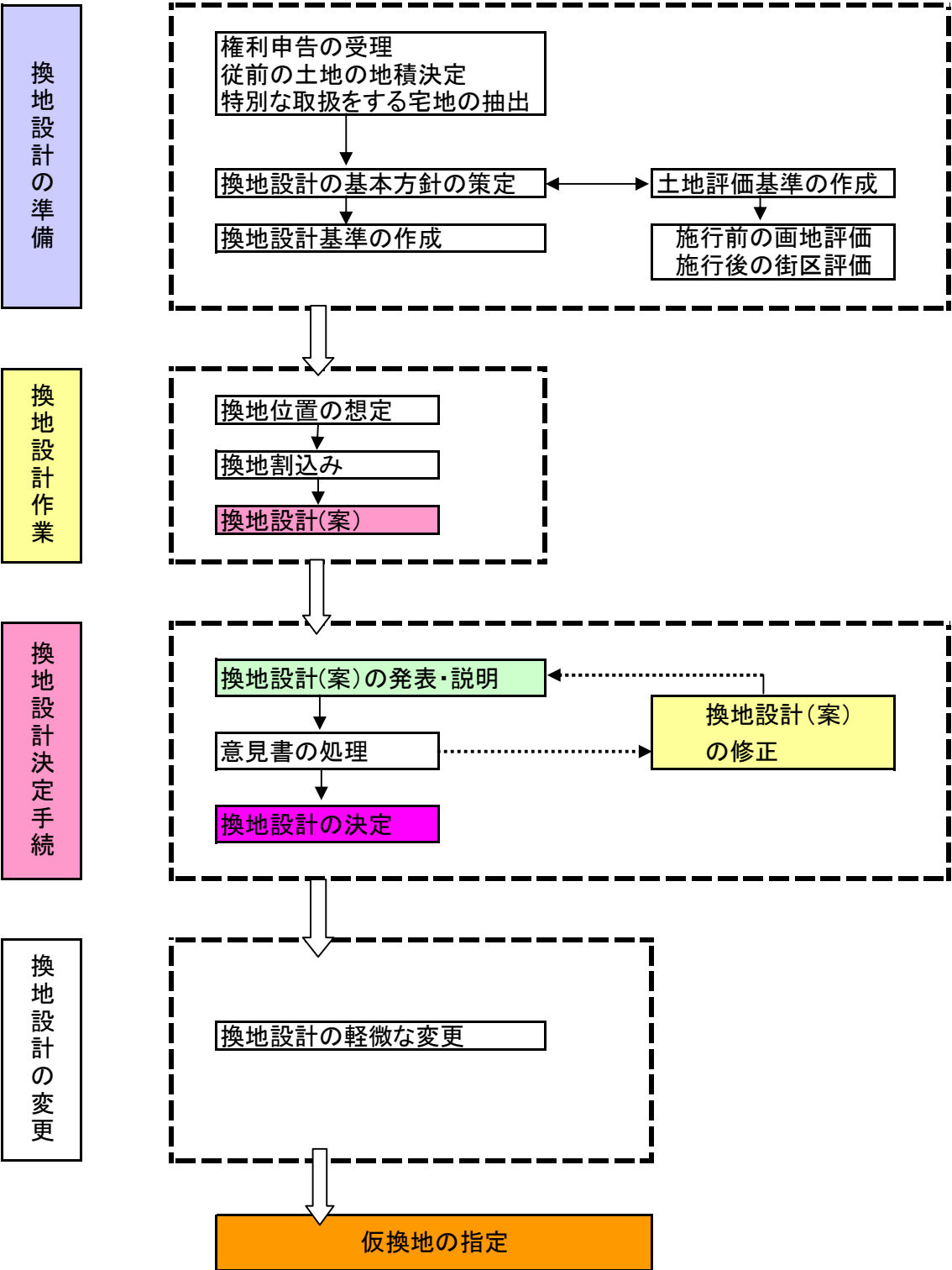
# 和光市駅北口土地区画整理事業 仮換地指定までの作業工程と審議会の審議事項

	平成 22 年度												平成 23 年度											
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
事業運営	用途地域・地区計画の図書作成（法16条公聴会・17条縦覧まで）																							
	設計図の変更												事業計画の変更											
	事業計画縦覧												事業計画認可											
	換地方針の検討												換地方針の再検討											
	換地方針(案)												換地方針(案)											
	換地設計基準(案)												換地設計基準(案)											
土地評価基準(案)												土地評価基準(案)												
概略換地(案)個別説明会												概略換地(案)個別説明会												
説明会結果整理												説明会結果整理												
申出換地基準案作成												仮申出												
権利再調査												権利再調査												
換地の割込み												換地の割込み												
換地設計の検討												換地設計の検討												
仮換地(案)個別説明会												仮換地(案)個別説明会												
本申出												本申出												
換地の割込み												換地の割込み												
仮換地変更(案)個別説明会												仮換地変更(案)個別説明会												
換地修正												換地修正												
権利再調査												権利再調査												
指定通知書作成												指定通知書作成												
仮換地指定												仮換地指定												
路線測量												路線測量												
補償基準案の検討												補償基準案の検討												
概略施工計画その1 (エリア別工事年度の算出)												概略施工計画その2 (工事・補償からの検証)												
総合基本設計・造成計画図・駅前広場基本設計												総合基本設計・造成計画図・駅前広場基本設計												
面地確定計算												面地確定計算												
施工計画												施工計画												
審議会運営	・評価員選任の同意【同】												・評価員選任の同意【同】											
	・換地設計基準(案)【意】												・換地設計基準(案)【意】											
	・概略換地(案)個別説明会の開催について【説】												・概略換地(案)個別説明会の報告【報】											
	・用途地域について【説】												・用途地域素案について【説】											
	・地区計画について【説】												・地区計画素案について【説】											
	・損失補償について【説】												・概略換地(案)について【意】											
評価員へ路線価等の意見を聞く												評価員へ諮問												
・特別宅地(法第95条第1項、第6項)の同意【同】												・意見要望の対応について【意】												
・小規模宅地の減歩緩和【意】												・意見要望の対応結果について【意】												
・土地評価基準(案)【意】												・仮申出の実施について【説】												
・申出換地について【意】												・仮申出の状況報告【報】												
・申出基準【意】												・仮申出の対応について【意】												
・換地設計基準(第1回変更)【意】												・換地設計基準(第1回変更)【意】												
・土地評価基準(第1回変更)【意】												・土地評価基準(第1回変更)【意】												
・用途地域(案)について【説】												・用途地域(案)について【説】												
・地区計画(案)について【説】												・地区計画(案)について【説】												
・事業計画(第1回変更)について【意】												・事業計画(第1回変更)について【意】												
・仮換地(案)個別説明会の開催について【説】												・仮換地(案)個別説明会の報告【報】												
・仮換地(案)個別説明会の報告【報】												・仮換地(案)個別説明会の報告【報】												
・仮換地変更(案)個別説明会の開催について【説】												・仮換地変更(案)個別説明会の報告【報】												
・仮換地変更(案)個別説明会の報告【報】												・仮換地変更(案)個別説明会の報告【報】												
・換地設計について【意】												・換地設計の軽微な変更について【議】												
・換地設計の軽微な変更について【議】												・意見要望への対応について【意】												
・仮換地指定、使用収益停止について【意】												・意見要望に対する対応について【意】												
・仮換地指定の軽微な変更について【議】												・意見要望に対する対応について【意】												
・補償基準(案)について【意】												・本申出の実施について【説】												
・保留地について【同】												・本申出結果について【説】												
・換地(案)について【意】												・換地(案)について【意】												
・換地変更(案)について【意】												・換地変更(案)について【意】												
・評価員への諮問事項【説】												・評価員への諮問結果【報】												
評価員へ諮問												評価員へ諮問												

\* 略語について  
 議…議決、意…意見、同…同意、報…報告、説…説明

\* 着色について  
 審議会の権限は、土地区画整理法により同意事項と意見を述べるものに分類されるが、赤字については法によるもの、青字の【意】については法の規定外ですが、意見を求めています

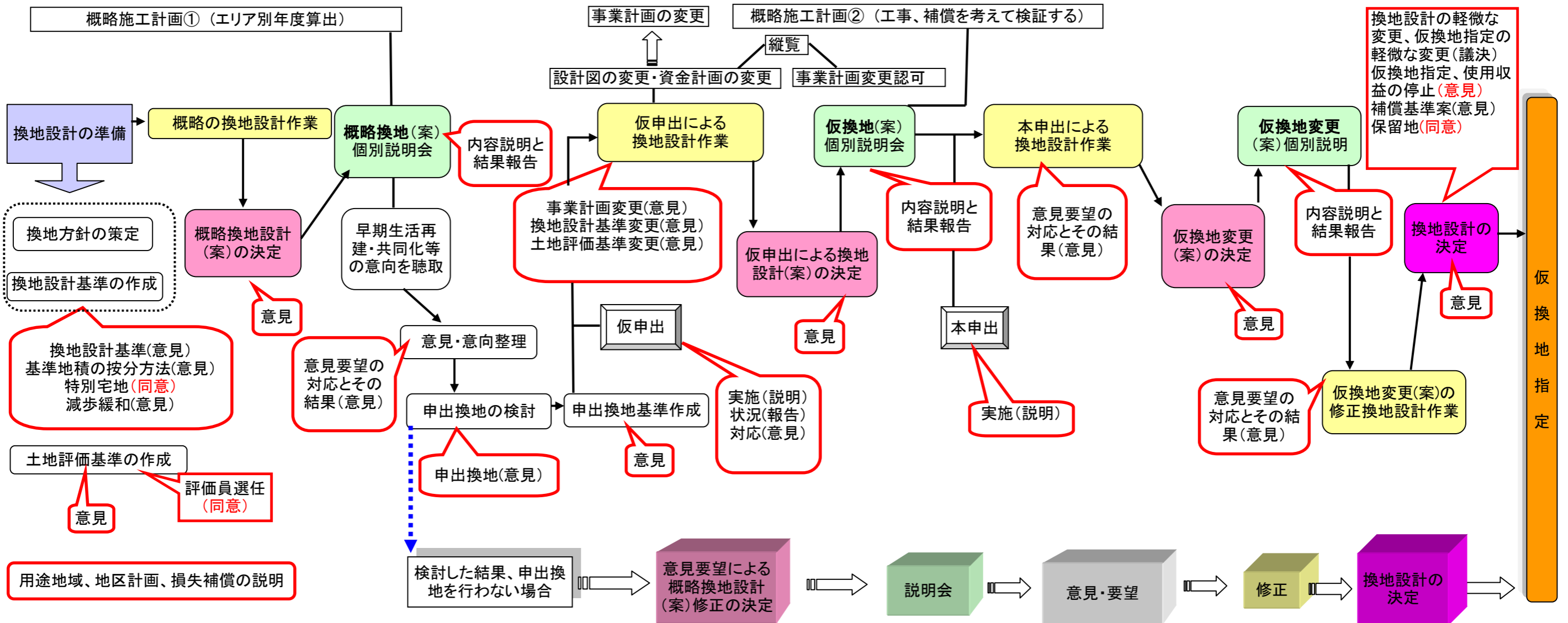
# 仮換地の指定まで



※赤線内の吹流しが審議会関係(施行者が案を作成し、議題として意見、同意、議決を得ていきます:赤字は法によるもの)  
※法で定められている事項は、事業計画の変更、仮換地指定、用途地域の変更、地区計画決定

総合基本設計(当初事業計画積算資金計画等の再検証)、造成計画(事業計画変更に伴う宅地、道路工事の造成計画の再検証)、駅前広場の基本設計(概略設計)、路線測量(道路の現地測量)

施工計画(次年度の詳細施工計画)



## 2. 区画整理の主な用語

### 公共用地

道路、公園、広場、河川、水路及び緑地等で公共の用に供する施設を「公共施設」といい、この公共施設に供されている国又は地方公共団体の所有する土地を「公共用地」といいます。

一般的に、以上に挙げた施設以外で、市役所、学校、図書館、鉄道等が公共施設といわれることもあります。区画整理では公共施設とはいわず、「公益施設」と称して区別しています。

### 宅地

一般的には、建物の建っている土地、又は土地登記簿上の地目が宅地の土地を意味しますが、区画整理では、公共用地以外の土地すべてを「宅地」といいます。従いまして、畑、山林、雑種地、私道、鉄塔及び墓地の土地まで宅地といえます。

### 減歩

区画整理は、事業に必要な土地を地区内の地権者から個々の宅地の利用増進の範囲内で公平に出していただく仕組みになっています。宅地の地積を事業のために負担することを「減歩」といいます。

減歩には、道路・公園等の公共用地にあてるための土地を生みだすための「公共減歩」と、事業費の一部として保留地を生みだすための「保留地減歩」があります。

一般的に公共減歩と保留地減歩を合わせたものを「平均減歩」（事業計画上では「合算減歩」といいます。）といわれています。

### 換地

区画整理では、道路・公園等の公共施設を整備すると同時に、個々の宅地の再配置を行います。このように、従前の宅地に対して新しく配置された宅地を「換地」といいます。換地には、従前の宅地に存していた権利（所有権、賃借権、永小作権、担保権等）がそのまま移行します。

### 基準地積

換地計画において換地地積及び清算金額を定めるときの基準となる整理前の宅地の地積を「基準地積」といい、施行規程（第5章地積の決定の方法）の規定により算定します。

**画地**

従前の宅地又は換地をいい、従前の宅地若しくは換地について使用し又は収益することのできる権利が存する場合は、それらの権利で区分される従前の宅地または換地の部分をいいます。

**比例評価式換地計算法**

比例評価式換地計算法とは、従前の宅地の評価を基に、照応する換地の位置を定めて換地の評価を行い、この前後評価の関係によって、換地の地積を算出する方法であります。

**比例率**

比例評価式換地計算法における比例率とは、一般宅地の換地の総指数の合計と従前の土地の総指数の合計との比をいいます。

$$\text{比例率} = \alpha = \frac{\sum E_i e_i}{\sum A_i a_i} = (1 - d) y$$

$E_i$  : 整理後の画地の地積

$e_i$  : 整理後の画地の $m^2$ 当たり指数

$A_i$  : 整理前の画地の地積

$a_i$  : 整理前の画地の $m^2$ 当たり指数

$d$  : 一般宅地の平均減歩率

$y$  : 一般宅地の宅地利用増進率

**増進率**

土地区画整理事業の施行により宅地の利用価値は増す（増進）ものであり、その整理前の宅地の利用価値が整理後の宅地の利用価値へ増した率を増進率といいます。

$$y = \frac{\text{整理後の宅地の平均}m^2\text{当たり指数}}{\text{整理前の宅地の平均}m^2\text{当たり指数}} = \frac{e_0}{a_0}$$

**比例清算方式**

比例清算方式とは、従前の宅地の価額の総額に対する換地の価額の総額の比を、従前の土地の価額に乗じて得た額と当該換地の価額との差を清算金として、徴収・交付する方式です。施行規程（第7章第24条清算金の算定）に規定されています。

### 3. 換地設計基準について

#### (1) 換地設計とは

換地設計とは、事業計画に定められた公共施設と宅地の整備計画に適合するように、従前の宅地を基に、換地の位置、地積、形状を適切に再配置することです。

その換地を定める場合に、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等を総合的に考慮して定めることになっています。このことを「照応の原則」といいます。

#### (2) 換地設計の手順

##### ① 基準地積の決定

施行規程第5章地積の決定の方法の規定により定めていきます。

##### ② 換地方針

換地の基本となる考え方で、換地設計の方法、換地の定め方、特別宅地、私道、小規模宅地、存置建付地等の取扱い及び保留地の定め方の方針を定めていきます。

##### ③ 換地設計基準の作成

換地設計の統一性や平等性の確保を図るための基準を作成します。

##### ④ 換地設計基準のほか必要な要領の作成

申出換地の取扱要領など換地設計基準のほか必要であればこれらの事項について作成します。

##### ⑤ 換地の割込み

換地設計基準に沿って換地を街区に割り込みます。

##### ⑥ 概略換地図の作成

換地割り込みした内容を表示した図面を作成します。



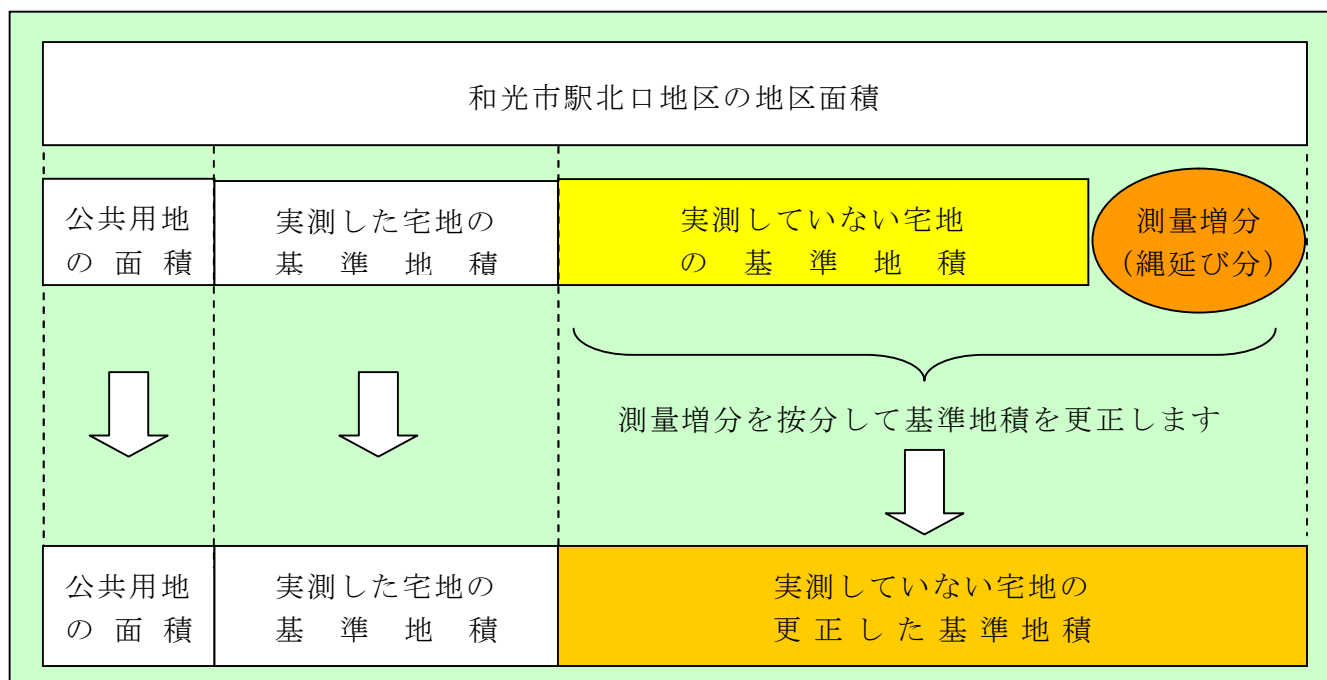
**1. 基準地積**

基準地積とは、換地計画において換地及び清算金額を定めるときの基準となる整理前の宅地の地積です。その基準地積の定め方は、施行規程に定められています。

基準地積は、本地区の事業計画決定の公告日時点における登記地積とします。

ただし、本地区においては測量増（縄伸び）がありますので、その測量増分（縄伸び分）を実測していない宅地に登記地積で按分し、登記地積に加算して基準地積の更正をします。

また、既の実測した宅地は、その実測地積を基準地積として定めます。



**2. 特別宅地（法第95条第1項該当地）**

特別宅地は、整理後の位置や地積等に特別な配慮を行い、換地を定めることができます。特別宅地には、墓地、鉄塔敷地、鉄道敷地等が対象となります。

**3. 私道（法第95条第6項該当地）**

私道は、法第95条第6項の規定に基づき換地を定めない（不交付）で、金銭により清算（清算金の交付）することができます。

**4. 換地不交付（法第90条該当地）**

土地区画整理事業では土地の所有者の申出又は同意があった場合には、その土地の全部または一部について換地を定めなくて、金銭により清算（清算金の交付）することができます。

**5. 小規模宅地**

整理前の宅地の地積に関係なく減歩すると、整理後の宅地の地積が小さくなり土地利用に支障をきたすことがあります。そこで、一定規模以下の土地については減

歩緩和措置を行い、ある一定の地積を確保することで、整理前の宅地の機能を確保します。ただし、減歩を緩和した地積相当分は清算金（徴収）対象となります。

例として、次のような定め方を考えています。

- ①一所有者又は一借地権者の整理前の宅地の地積の合計が100㎡以下の場合は、原則として整理前の宅地の地積を整理後の宅地の地積として定める。
- ②一所有者又は一借地権者の整理前の宅地の地積の合計が100㎡を超え200㎡未満の場合は、通常減歩の換地地積に減歩緩和地積を加算した地積を整理後の宅地の地積として定める。

### (3)換地設計基準とは

換地設計基準とは、本地区の換地設計の取扱いの統一性及び平等性の確保を図るための基準として定めます。

本地区の換地設計基準は、(社団)街づくり区画整理協会実務標準(改定版)を基に、本地区の特性を考慮して作成します。

なお、(社団)街づくり区画整理協会実務標準(改定版)の換地設計基準の内容は以下のとおりです。

- ・目的
- ・換地設計
- ・画地
- ・整理前の画地
- ・整理前の画地の地積
- ・従前の宅地と換地の対応
- ・換地の方式
- ・換地の位置
- ・換地の地積
- ・換地の形状
- ・法第90条の規定に基づく措置
- ・法第95条第1項に基づく措置
- ・法第95条第6項に基づく措置
- ・保留地
- ・その他必要な事項

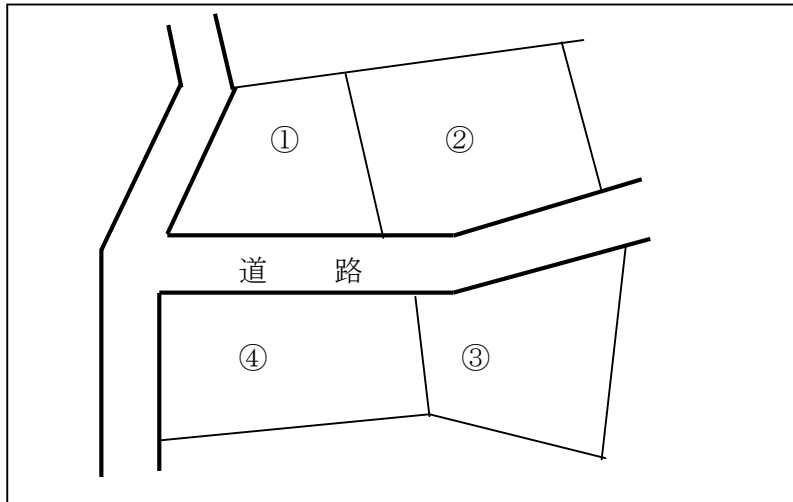
本地区においては、上記以外に必要な事項は、以下の項目が考えられます。

- ・小規模宅地の取扱い
- ・存置建付地の取扱い
- ・申出換地の取扱い

#### (4)換地の位置

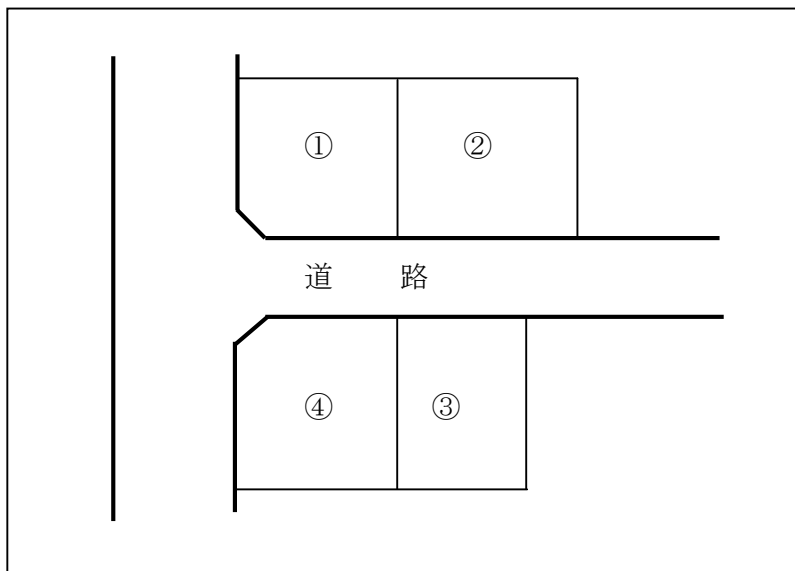
換地の位置は、原則として、整理前の土地利用を考慮して原位置付近に換地を定め  
定めます。

<従前図>



換地設計

<換地図>



## (5) 一般宅地の換地計算

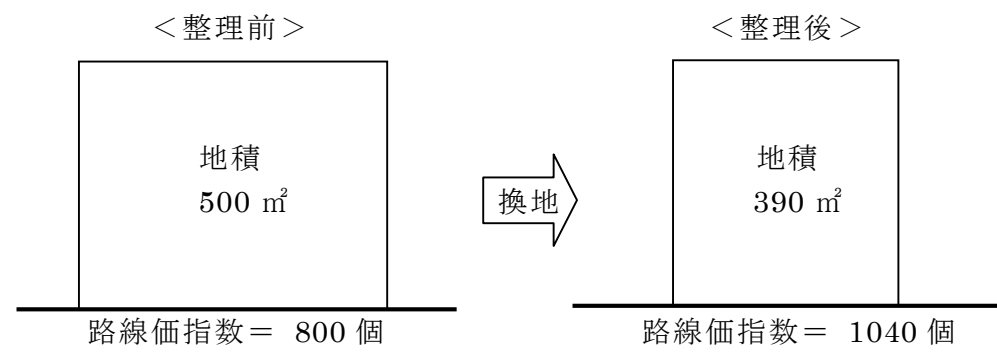
一般宅地の換地地積は、以下の計算式により算出します。

$$E_i = \frac{A_i \cdot a_i (1-d) y}{e_i}$$

上式において

- $E_i$  : 整理後の画地の地積
- $e_i$  : 整理後の画地の $\text{m}^2$ 当たり指数
- $A_i$  : 整理前の画地の地積
- $a_i$  : 整理前の画地の $\text{m}^2$ 当たり指数
- $d$  : 一般宅地の平均減歩率
- $y$  : 一般宅地の宅地利用増進率

計算例として、下図の標準画地及び評価等を想定します。



整理前の画地の地積 :  $500 \text{ m}^2$                       整理後の画地の地積 :  $390 \text{ m}^2$   
 整理前の画地の $\text{m}^2$ 当たり指数 : 800 個      整理後の画地の $\text{m}^2$ 当たり指数 : 1040 個  
 一般宅地の平均減歩率 : 22.0%  
 一般宅地の宅地利用増進率 : 1.30

この想定した標準画地の整理後の画地地積の計算は、

$$\text{整理後の画地地積} = \frac{500 \times 800 \times (1 - 0.22) \times 1.30}{1040} = 390.00$$

上式により算出した  $390.00 \text{ m}^2$  が、整理後の画地地積となります。

この標準画地の減歩率は、

$$\begin{aligned} \text{減歩率} &= 1 - \frac{\text{整理後の画地地積}}{\text{整理前の画地地積}} \\ &= 1 - \frac{390.00 \text{ m}^2}{500.00 \text{ m}^2} = 0.220 \end{aligned}$$

上式により算出した 22.0% が、減歩率となります。

## (6) 小規模宅地の換地計算

小規模宅地の換地地積は、6Pの5小規模宅地の例の基準であれば次のとおりの計算となります。

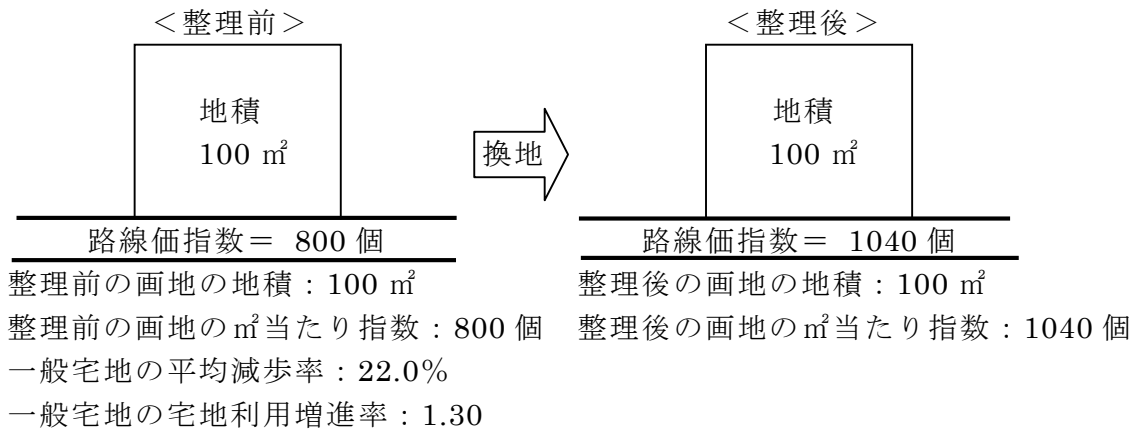
- ① 100 m<sup>2</sup>以下の小規模宅地は、原則として減歩しません。

$$E_i = A_i$$

上式において  $E_i$  : 整理後の画地の地積

$A_i$  : 整理前の画地の地積

- 計算例として、下図の小規模宅地及び評価等を想定します。



- 減歩緩和しない場合の整理後の画地地積・減歩率の計算

一般宅地の計算式による整理後の画地地積は、

$$\text{整理後の画地地積} = \frac{100 \times 800 \times (1 - 0.22) \times 1.30}{1040} = 78.00 \text{ m}^2$$

また、一般宅地の計算式による減歩率は、

$$\text{減歩率} = 1 - \frac{78.00}{100.00} = 0.220 = 22.0\%$$

- 減歩緩和した場合の整理後の画地地積・減歩率の計算

この小規模宅地は 100 m<sup>2</sup>のため減歩しません。

整理後の画地地積 = 100.00 m<sup>2</sup>

この小規模宅地を減歩緩和した減歩率は、

$$\text{減歩率} = 1 - \frac{100.00 \text{ m}^2}{100.00 \text{ m}^2} = 0.000$$

上式により算出した 0.0% が、減歩率となります。

- 清算指数の計算

この小宅地の清算指数は、

$$\begin{aligned} \text{清算指数} &= \{A_i \times a_i \times (1 - d)_y\} - (E_i \times e_i) \\ &= \{100 \times 800 \times (1 - 0.22) \times 1.30\} - (100 \times 1040) = -22,880 \end{aligned}$$

上式により算出した 22,880 個が清算（徴収）指数となります。

② 100 m<sup>2</sup>越え 200 m<sup>2</sup>未満の小規模宅地は、以下の計算式により計算します。

$$E_i = 100 \times d_i \times \frac{200 - A_i}{200 - 100} + e_i$$

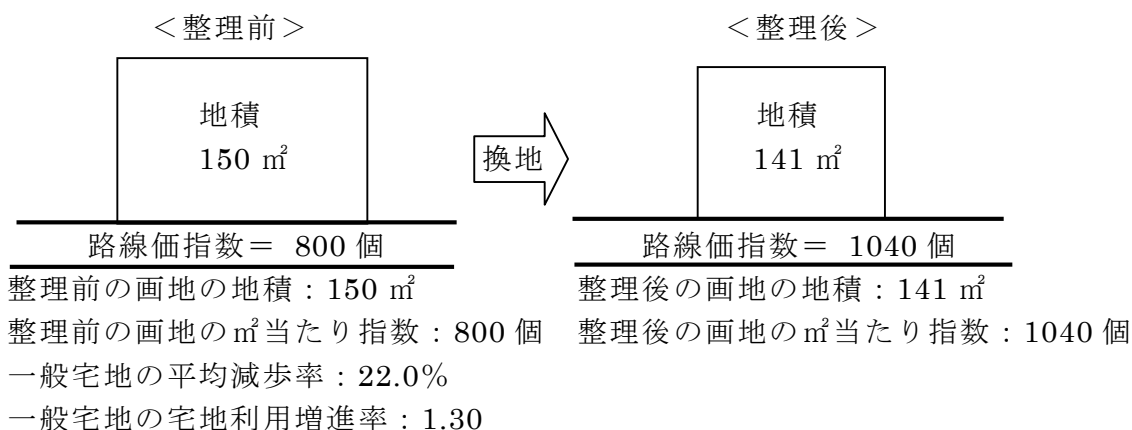
上式において  $E_i$  : 整理後の画地の地積

$A_i$  : 整理前の画地の地積

$e_i$  : 換地計算による整理後の画地の地積

$d_i$  :  $e_i$  の減歩率

■ 計算例として、下図の小規模宅地及び評価等を想定します。



■ 減歩緩和しない場合の整理後の画地地積・減歩率の計算

一般宅地の計算式による整理後の画地地積は、

$$\text{整理後の画地地積} = \frac{150 \times 800 \times (1 - 0.22) \times 1.30}{1040} = 117.00$$

また、一般宅地の計算式による減歩率は、

$$\text{減歩率} = 1 - \frac{117.00}{150.00} = 0.220$$

■ 減歩緩和した場合の整理後の画地地積・減歩率の計算

この小規模宅地を減歩緩和した整理後の画地地積は、

$$\text{整理後の画地地積} = 100 \times 0.22 \times \frac{200 - 150}{200 - 100} + 117.00 = 128.00$$

上式により算出した 128.00 m<sup>2</sup>が、整理後の画地地積となります。

この小規模宅地を減歩緩和した減歩率は、

$$\text{減歩率} = 1 - \frac{128.00 \text{ m}^2}{150.00 \text{ m}^2} = 0.147$$

上式により算出した 14.7%が、減歩率となります。

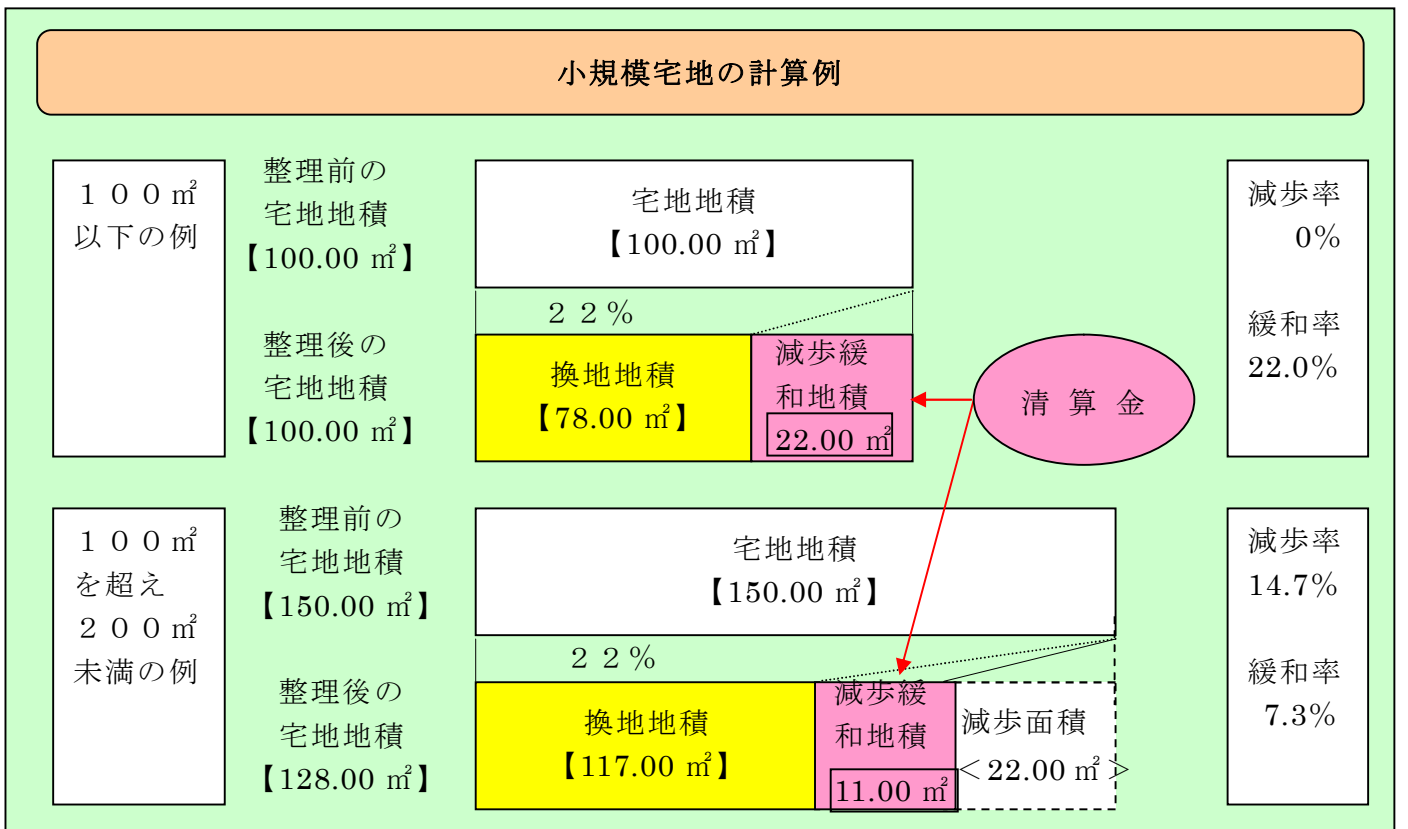
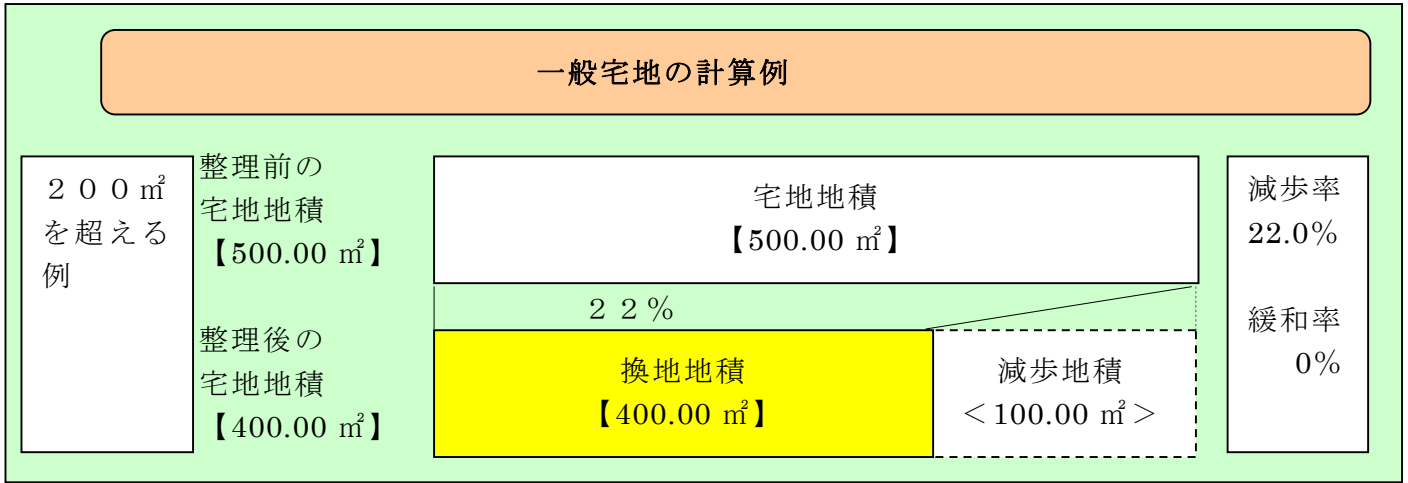
■ 清算指数の計算

この小宅地の清算指数は、

$$\begin{aligned} \text{清算指数} &= \{A_i \times a_i \times (1 - d)_y\} - (E_i \times e_i) \\ &= \{150 \times 800 \times (1 - 0.22) \times 1.30\} - (128.00 \times 1040) = -11,440 \end{aligned}$$

上式により算出した 11,440 個が清算（徴収）指数となります。

今までの換地計算を図化すると、以下のとおりとなります。



## 4. 土地評価について

### (1) 区画整理の土地評価とは

区画整理の評価は、事業の範囲において施行前後の宅地利用増進の度合を計測することにあります。

### (2) 土地評価の方法

区画整理事業では、面的に広範囲な様々な土地について公平なる評価を行う必要があることから、「路線価式評価方法」が最も適当な方法として全国的に採用されており、本地区においても、土地評価基準に評価方法を定めていきます。

土地評価の基本的な手順は、評価の基本となる路線価を各道路に付設し、その路線価より各宅地の個別的要因に応じて修正し、該当する宅地の利用価値を求めます。

区画整理事業は、施行前と施行後の間に相当な期間を要しますが、区画整理評価は同一時点に評価する必要があることから、その間の経済的価値の変動に影響されないように、金額で表さず指数（個）で表します。



### (3) 土地評価の方針について

#### 1. 路線価の方針

##### 1-1 地区状況

###### (1) 現況道路

道路は、県道新倉蕨線（ $W = 12$ ）、妙蓮寺通り（ $W = 6$  m）が現況の主要な生活道路として機能している。その他は、大半が6 m未満の狭隘な道路である。

###### (2) 街路計画

都市計画道路は、東西に宮本清水線（ $W = 18$  m）、南北に北口駅前線（ $W = 16$  m）、和光市駅北口に駅前交通広場（ $A = 4,500$  m<sup>2</sup>）を計画し、安全で円滑な交通処理並びに沿道環境の保全を図るよう事業計画書に基づいて整備する。

区画道路については、地区内の土地利用計画に合わせて幅員1.5 m～4 mとし事業計画書に基づいて整備する。

##### 1-2 路線価を付す道路

路線価は、一般交通の用に供している道路に付けるものとします。ただし、評価上必要があると認められる場合には、公図上の道路や私道等に路線価を付けることができます。

中央に位置する東京外郭環状道路は、地区外であり、また、自動車専用道路であるため、整理前は直接宅地利用ができず側道からの宅地利用であることから、路線価は付さないものとします。

##### 1-3 路線価の付し方

路線価は、1街区長ごとに付けることを原則とします。

また、宅地の状況が1街区長の間で相違すると認められるとき又は左右において異なるときは、1街区長を区分し又は左右に異なる路線価を付けることができます。

例とすれば、2重路線価を付ける路線は、以下のような場合があります。

- ・片側歩道
- ・用途地域

## 2. 画地評価の方針

### 2-1 地区状況

#### (1) 土地利用状況

本地区の土地利用状況は、地区の60%が既に建付地として利用されており、その他は畑、駐車場等の低未利用地である。駅前周辺及び新倉蕨線に商業系の利用が点在するほかは住居系の利用が大部分である。

#### (2) 土地利用計画

駅前広場周辺については、商業系土地利用、駅近接地区については、集合住宅、その他は戸建住宅の土地利用を図るものとします。

### 2-2 画地の修正項目

修正項目	標準	備考
奥行修正	○	
間口狭小修正	○	間口が4m未満のもの
奥行長大修正	○	間口に比して奥行きが3倍以上のもの
三角地修正	○	
不整形修正	○	
無道路地修正	○	
袋地修正	○	
崖地修正	○	
道路との高低差修正	○	
私道修正	○	
大規模画地修正	○	
隣地高低差修正	—	整理後の造成による隣地宅地との高低差
宅地方向修正	—	宅地が道路に接する方向
現況利用修正	—	建付け地、更地
特別宅地修正	—	墓地、鉄塔敷地
高圧線下地修正	—	

○：定型化に有り　—：本地区の地区特性等を考慮して項目を定めます。

#### (4) 土地評価基準について

本地区の土地評価基準は、(社団)街づくり区画整理協会実務標準(改訂版)を基に、本地区の特性を考慮して作成します。

なお、土地評価基準の内容は以下とおりです。

<ul style="list-style-type: none"><li>・ 目的</li><li>・ 用語の定義</li><li>・ 評価方法</li><li>・ 土地利用区分</li><li>・ 路線価を付ける道路等</li><li>・ 路線価の付け方</li><li>・ 路線価指数の算定</li><li>・ 画地等の指数</li><li>・ 画地指数の算定</li><li>・ 普通地の計算</li><li>・ 角地の計算</li><li>・ 正背路線価の計算</li><li>・ 三・四方路線地の計算</li><li>・ 無道路地の計算</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 指数の修正</li><li>・ 私道等の評価</li><li>・ 私道等を含む画地の計算</li><li>・ 大規模画地の評価</li><li>・ 街区評価</li><li>・ 画地の分割等</li><li>・ 画地等の評定価格</li><li>・ 指数 1 個当たりの価格</li><li>・ 権利の価格</li></ul>
--	---

## (5) 路線価とは

路線価は、道路に標準画地が面していると想定した場合における標準画地の宅地としての利用価値を、標準画地の㎡当たりの価格（指数）により表示したものであります。その指数の表しかたとして、整理前の路線価の最高値を1000点とし比較換算した指数で表します。

路線価は、一般交通の用に供している道路（県道、市道）に付けます。また、土地評価上必要がある場合には、私道等にも路線価を付けることもあります。

路線価の計算式は、以下のとおりであります。

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

**街路係数** 宅地が接する道路のみによる利用価値・効果を表わす。

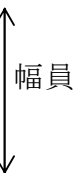
○道路の系統性

- ・ 幹線道路
- ・ 補助幹線道路
- ・ 一般道路
- ・ 行き止まり道路

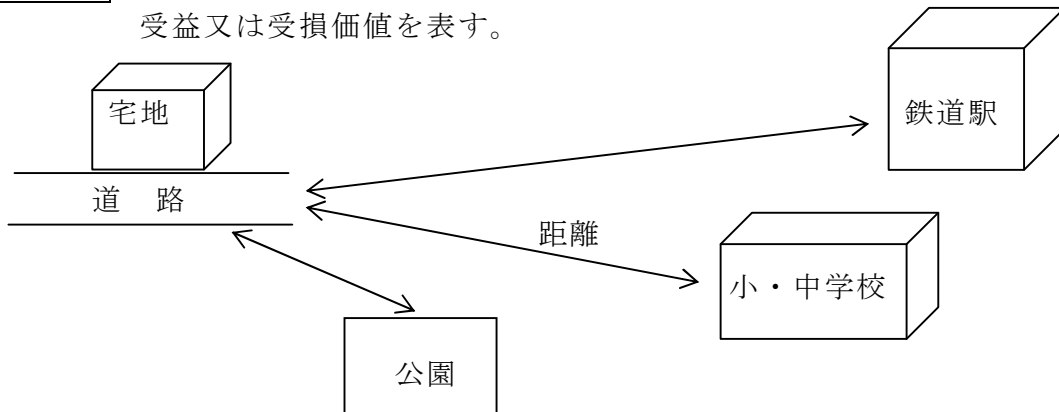
○道路の整備状況

歩道・植樹帯の有無

舗装の状況

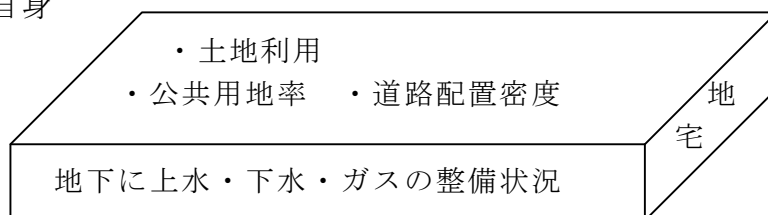


**接近係数** 宅地が交通・文化・厚生等の諸施設との相対的距離関係による受益又は受損価値を表す。



**宅地係数** 宅地自身のもつ利用状況、文化性、保安性等による価値を表す。

○宅地自身



## (6) 各筆評価とは

各筆評価は、宅地の接する路線価（標準画地の㎡当たり指数）に、その宅地の個別的要因に応じて修正し評価を求めるものです。

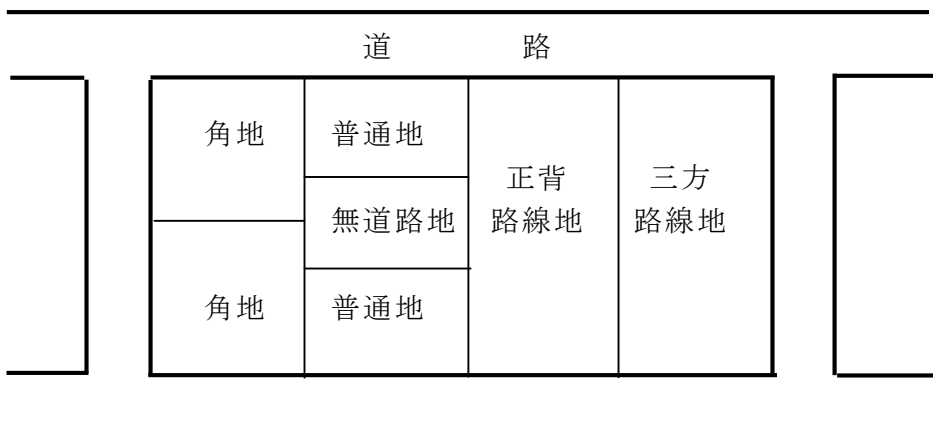
個別的要因は、以下のとおりです。

- ・ 道路との位置関係：普通地、角地、正背路線地、三・四方路線地、無道路地等
- ・ 宅地自身の形状：奥行、間口、不整形等
- ・ 土地利用の状況：建付地、墓地、私道、公益施設等

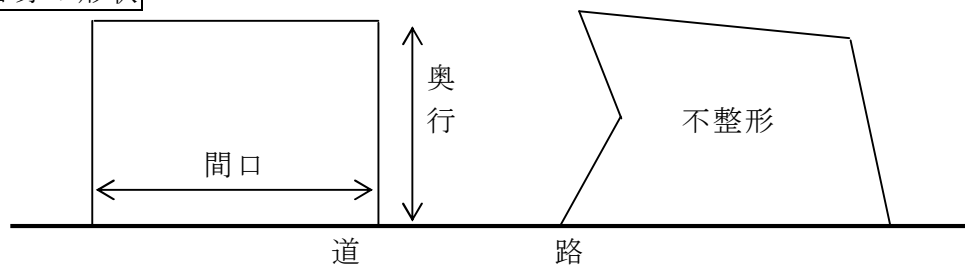
各筆評価の基本計算式は、以下のとおりであります。

$$\boxed{\text{各筆の評価}} = \boxed{\text{路線価}} \times \boxed{\text{個別的评价要因の修正率}}$$

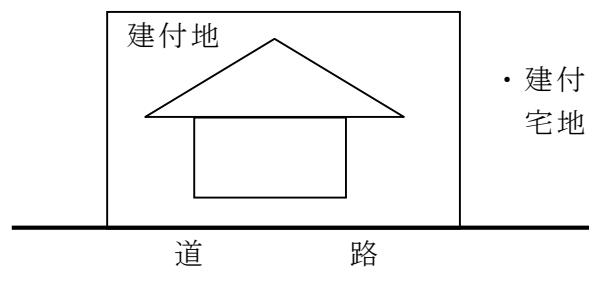
### 道路との位置関係



### 宅地自身の形状



### 土地利用の状況



- ・ 建付地とは、建物が建っている宅地のことをいいます。

(7) 各筆評価の計算例

各筆評価の基本的な計算列を、以下に示します。

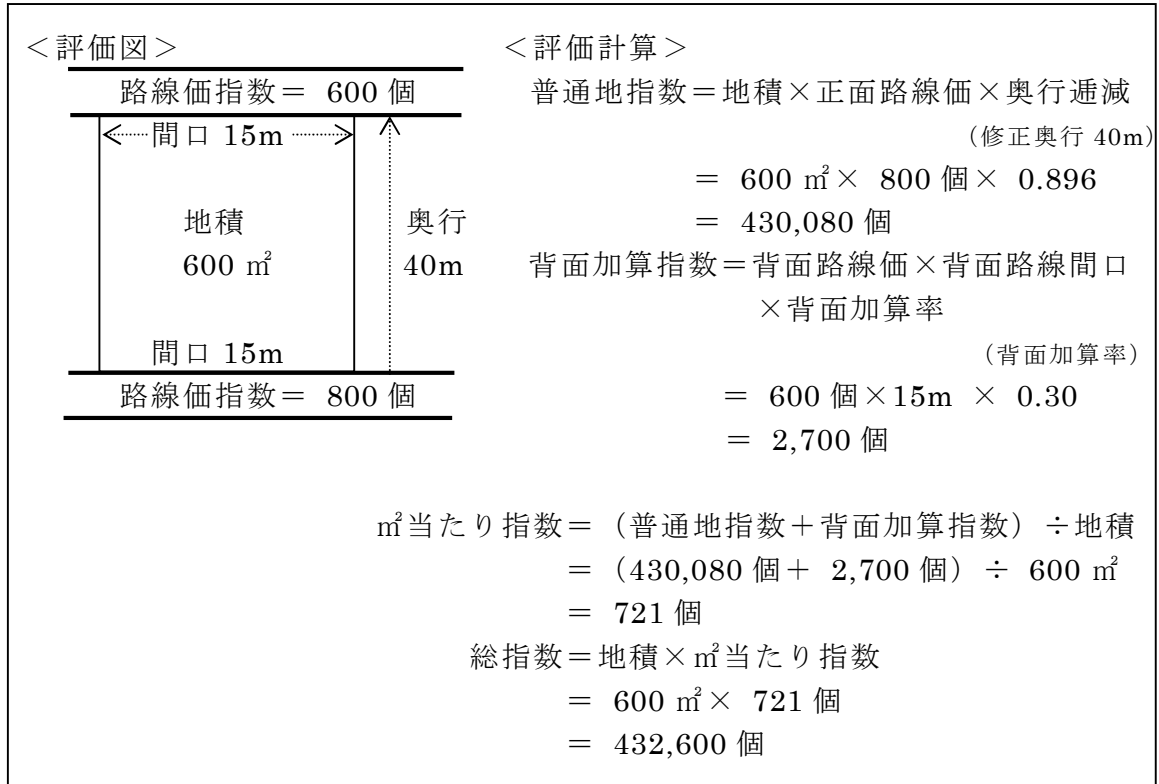
① 普通地の計算例 (指数は小数点以下四捨五入)

<p>&lt;評価図&gt;</p> <p>地積 600 m<sup>2</sup></p> <p>間口 15m</p> <p>路線価指数 = 800 個</p> <p>奥行 40m</p>	<p>&lt;評価計算&gt;</p> $\begin{aligned} \text{m}^2\text{あたり指数} &= \text{正面路線価} \times \text{奥行通減} \\ &\quad (\text{修正奥行 } 40\text{m}) \\ &= 800 \text{ 個} \times 0.896 \\ &= 717 \text{ 個} \\ \text{総指数} &= \text{地積} \times \text{m}^2\text{あたり指数} \\ &= 600 \text{ m}^2 \times 717 \text{ 個} \\ &= 430,200 \text{ 個} \end{aligned}$
---	--

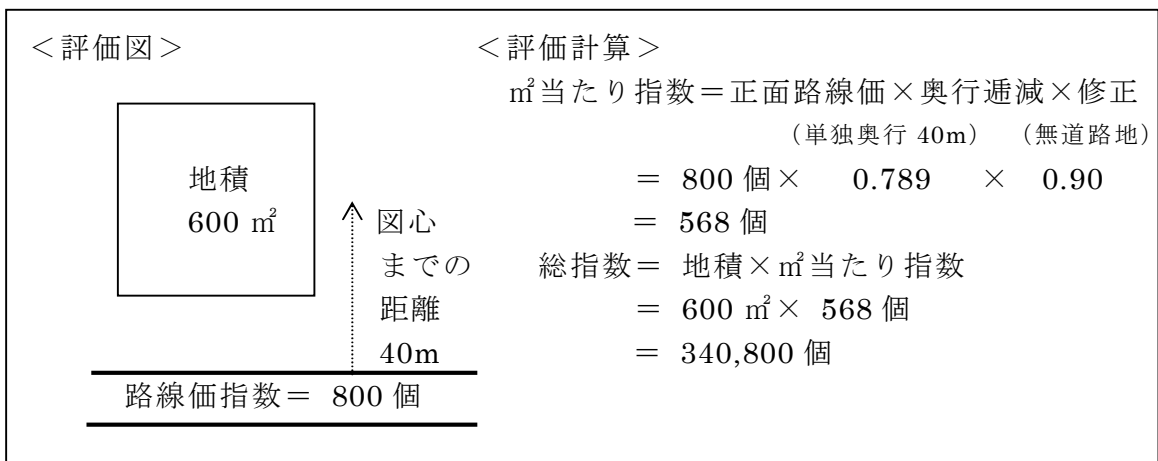
② 角地の計算例

<p>&lt;評価図&gt;</p> <p>路線価指数 600 個</p> <p>間口 40m</p> <p>地積 600 m<sup>2</sup></p> <p>間口 15m</p> <p>路線価指数 = 800 個</p> <p>奥行 40m</p>	<p>&lt;評価計算&gt;</p> $\begin{aligned} \text{普通地指数} &= \text{地積} \times \text{正面路線価} \times \text{奥行通減} \\ &\quad (\text{修正奥行 } 40\text{m}) \\ &= 600 \text{ m}^2 \times 800 \text{ 個} \times 0.896 \\ &= 430,080 \text{ 個} \\ \text{側方加算指数} &= \text{側方路線価} \times \text{側方路線間口} \\ &\quad \times \text{側方加算率} \\ &\quad (\text{側方加算率}) \\ &= 600 \text{ 個} \times 40\text{m} \times 0.50 \\ &= 12,000 \text{ 個} \end{aligned}$ $\begin{aligned} \text{m}^2\text{あたり指数} &= (\text{普通地指数} + \text{側方加算指数}) \div \text{地積} \\ &= (430,080 \text{ 個} + 12,000 \text{ 個}) \div 600 \text{ m}^2 \\ &= 737 \text{ 個} \\ \text{総指数} &= \text{地積} \times \text{m}^2\text{あたり指数} \\ &= 600 \text{ m}^2 \times 737 \text{ 個} \\ &= 442,200 \text{ 個} \end{aligned}$
--	--

③正背路線地の計算例



④無道路地の計算例



## 5. 清算金について

### (1) 清算金とは

清算金は、整理前後の宅地及び換地相互間の不均衡を是正するために行います。

また、清算金は、権利者間の不均衡を是正するためのもので、事業費に充当はしません。

### (2) 清算金により是正が必要となる主な宅地

以下の宅地です。

- ・小宅地の減歩緩和措置をした宅地
- ・特別の宅地により換地地積に特別な考慮をした宅地
- ・本人の申出及び同意により換地不交付とした宅地
- ・私道により換地不交付とした宅地

### (3) 清算金の単価

換地設計では、宅地の評価は指数（個）で表していますが、換地計画では、清算金の計算のためその指数（個）を金額（円）に置き換えます。この置き換える単価を、「指数1個当たり単価」といいます。

その指数1個当たり単価の基準となる価格は、工事がほぼ完了した時点における鑑定評価額、相続税評価額及び固定資産税評価額等を参考にして算出し、評価員の意見を聞いて決定します。

### (4) 清算金の支払い方法

清算金の支払い方法は、換地処分後に施行規程の定めるところにより、一括払い又は分割払いができます。



## 6. 概略換地について

### 概略換地の方針

概略換地は、事業計画書に基づき、換地設計方針、換地設計基準、土地評価方針、土地評価基準を作成後、原位置換地を基本に作成していきます。

### 概略換地から仮換地指定までの換地設計の考え方

○意向確認型の換地方法を検討します。

和光市駅北口駅前交通広場の整備をはじめ、交通利便性の高い地区でもあり、権利者皆様の換地に対する意識の変化により、将来の土地利用や土地活用の意向を反映した弾力的な換地設計手法の実現性を検討します。

具体的には、申出換地の手法による以下の換地です。

- 1 先行して建物が建設できる換地(街区)
- 2 共同化して建物を建設する換地(街区)

これらの意向がある場合には、概略換地案の個別説明会以後、上記1. 2に対する仮申出をおこない要望者、その土地及び面積等を把握し、他の換地等に対する要望等も加味して設計図の変更も含め換地案を検討し、換地設計を修正します。さらに本申出による確定した換地設計をおこない、仮換地指定を実施していくことを考えています。

ただし、これら申出による換地手法は、特別な換地手法となることから、十分な調整及び検討が必要です。