

# 第4回和光市駅北口土地区画整理審議会 会議録

平成22年5月20日（木）

駅北口土地区画整理事業事務所 会議室

第 4 回 和 光 市 駅 北 口 土 地 区 画 整 理 審 議 会			
開 催 日	平成 22 年 5 月 20 日 (木)	開会時間	14 時 00 分
会 場	駅北口土地区画整理事業事務所	閉会時間	15 時 50 分
委員の出欠	出席	欠席	事務局
	石田良子 大熊春夫 大橋利喜夫 齊藤秀雄 富岡征四郎 本橋喬 柳下浩一 永戸章義 金子正義 小島英彦		建設部長 新井 芳明  駅北口土地区画整理事業事務所 所長 並木 雅治 主幹 榎本 一彦 統括主査 小賀坂 真志 主査 入谷 学  昭和(株) 小池 隆志 昭和(株) 伊藤 三郎  傍聴者 7名
議 案	議題 1 換地設計の概要について		

発言者

議 事

会長

本日は、足元の悪いところ、ご出席頂きありがとうございました。ただいまから、第4回和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理審議会を開催いたします。初めに、会議の成立要件の確認をいたします。事務局に本日の出席委員数の報告を求めます。

事務局 (所長)

ご報告いたします。議席4番の齊藤委員が欠席の申し出がございましたので、本日の出席委員数は9名でございます。以上です。

(事前に齊藤委員より、欠席の申出があったが、所用が済み次第、出席の旨の申出を同時に受けており、会議の途中からの出席があったため、本日の出席委員数は10名となる)

会長

只今、報告のとおり、本日の出席委員数は9名でございますので、会議が成立していることを確認いたしました。

次に、議事録署名委員の指名でございますが、本日の署名委員は議席番号8番の永戸委員と、議席番号9番の小島委員にお願いをしたいと思います。よろしくお願ひします。それでは、これより会議を始めます。本日は非公開とすべき事項がございませんので、会議は公開で行います。土地区画整理審議会の傍聴に関する取扱要

領第3に基づく傍聴者は、現在7名でございます。これより傍聴者に入場して頂きます。

(傍聴者入場)

会長

それでは、開会に先立ちまして、建設部長からご挨拶をお願いいたします。

事務局(所長)

皆様、こんにちは。本日、建設部長が同時刻に他の公務がございまして、終わり次第こちらにお邪魔する予定となっておりますので、代わりに私からご挨拶をさせていただきます。

第4回の和光市駅北口土地区画整理審議会を開催いたしましたところ、お忙しい中、ご出席を頂きまして誠にありがとうございました。また、日頃から市の行政に対しましてご理解、ご協力を頂いておりまして重ねて御礼を申し上げます。

さて、本日の審議会では、前回の「換地計画の概要」のうち、「換地設計基準とは」から「概略換地について」までと、用途地域、地区計画のご説明をさせて頂く予定でございましたが、建物の高さの最高限度、または、最低限度を定めている地区のことを高度地区と申しまして、和光市では建物の最高の高さを決めておりまして、当区域は区画整理の関係で、高度地区の指定をしておりませんでした。これからの事業の進捗に備えまして、仮換地先に建物を建設される方も出てくると思われまので、前もって高度地区の検討をさせて頂きたいということでございます。

また、こういうことは本来あってはいけないのですが、もし火災が発生した場合、それが拡大して大きな被害になってしまうことがございます。このため火災の延焼を抑制することなどを目的に、防火地域、または準防火地域の指定も考えておりますので、次回に、用途地域、地区計画、高度地区、防火地域または準防火地域のご説明と一緒にさせて頂きたいと思っておりますので、本日は、前回の続きになります「換地設計基準とは」から「概略換地について」までを、ご説明させていただきますので、宜しくお願い申し上げます。本日はありがとうございました。

会長

只今、所長の説明がありましたように、本日は第3回審議会に続き「換地設計基準とは」から「概略換地について」までを説明するとのことのようにございます。よって、決すべき議事事項はないので、宜しくお願いしたいと思います。説明の前に、事務局から、これから説明する換地設計、土地評価から概略換地については、重要な事項であり、内容が複雑でもあることから、専門的な知識を必要とする作業の説明になりますので、実際に概略換地に向けて作業をしている、受託者である昭和株式会社の者に説明をさせたい旨の申し出がありました。皆さん、よろしいでしょうか。

(了承の声あり)

それでは、皆さんご承知頂きましたので、説明者の入場をお願いしたいと思います。

(説明員入場)

事務局 (所長) それでは紹介いたします。昭和株式会社、技術事業部で副部長をしている小池さんです。次に、区画整理調査室で副室長をしている伊藤さんです。

昭和 宜しく願いいたします。

会長 それでは本日の議事に入る前に前回の審議会において、「基準地積の決定についての具体的な数字での再説明」と「小規模住宅の基準について、地区内の土地所有面積別数字での再説明」をしてもらいますが、まず、基準地積の関係から事務局より説明をお願いします。

事務局 先日は大変失礼いたしました。今日は資料を作らせて頂きまして、只今からご説明させて頂きます。

最初に、A4の用紙の「第4回審議会資料1」、「測量増に関する資料」というのをご覧頂きたいと思います。よろしいでしょうか。この説明をさせて頂きます。

まず、地区の面積が113,104.41㎡でございます。これは、区域全体の面積でございます。次に、マイナス15,900.11㎡ということで、公共用地でございます。これは、道路、公園、水路の面積を合計したものでございます。次も、マイナス93,675.17㎡ということで、区画整理でいう宅地でございます。権利の方が所有されている土地に対して、平成19年に事業計画書を作るため、登記所で面積などを調査させて頂きました。その時の各筆の面積を合計した数字でございます。そうしますと、地区面積の113,104.41㎡から15,900.11㎡、宅地の93,675.17㎡を引きますと3,529.13㎡が事業計画上の測量増でございます。

次に、その下の方ですが、測量増のうち、按分に廻す面積という事で、答えから先に申し上げますと、1,383.60㎡でございます。この内訳をご説明申し上げます。まず、先程ご説明しました測量増は3,529.13㎡が事業計画上でございます。そこから、マイナス1,305.32㎡、これは実測確認申請、又は地積更正登記をした土地ということで、これは、いわゆる当事業の施行の日から90日間ということで、平成20年12月16日から平成21年3月15日までに実測確認申請と言いまして、私どもの方に実測による地積の申請のあった土地でございます。その時に登記所で地積更正登記をされている地主さんもおりますので、それを加えた数字です。増えた面積として1,305.32㎡でございます。次に、やはりマイナス41.24㎡ということで、これは登記簿に小数点以下2位まで記載されていない土地ということで、登記の地目が宅地、又は鉱泉地といいまして温泉地で使われ

ているらしいのですが、この辺では耳慣れない地目があるそうですが、ここでは、宅地という表現でご説明をさせて頂きたいと思いますが、登記地目が宅地で登記されている場合、登記簿には小数点以下2位までの面積が表示されます。登記の地目が宅地以外、この辺ですと、畑とか雑種地、山林といった地目ですと、10㎡以上面積のある土地は、小数点以下2位までの数字は登記簿に表示をしないことになっております。例えば、実測図に300.57㎡と面積が記載されていた場合、登記の地目が宅地でしたら、登記簿の面積も300.57㎡となりますが、登記の地目が宅地以外の地目ですと、300.57㎡の土地に対して登記簿上の面積は300㎡と記載されます。実際には、この土地はあと0.57㎡ありますので、300.57㎡を基準地積にして、このような土地の小数点以下を合計したものが41.24㎡でございます。それと、只今の地積測量図の再確認をしておりますので、もしかしたらこの辺の面積が若干変わる可能性もあります。次に、マイナス798.97㎡、これは事業計画書作成時から認可取得までの間に地積更正登記をした土地ということでございまして、先程、ご説明をさせて頂きましたが、平成19年に事業計画書を作るため登記所へ行きまして、区域内の土地の面積などを調査しました。その調査日以降、認可取得日、これは平成20年12月15日ですが、これまでの間に地積更正されている土地がございます。その間に増えた土地の面積が798.97㎡ございました。

事業計画上の測量増の3,529.13㎡から1,305.32㎡、41.24㎡、798.97㎡を引きますと、先程申し上げました1,383.60㎡が、測量増のうち按分に廻す面積でございます。この面積が実測確認申請を行わず、或いは、地積測量図のない土地に按分をさせて頂くということでございます。先程ご説明させて頂きました様に、只今、地積測量図の再確認をしておりますので若干の面積の変動があることも考えられます。以上です。

会長

只今の説明に関しまして何かご質問がありましたらお願いいたします。よろしいですか。また途中で何かお気づきになった場合にはどうぞ質問して頂いて結構でございますので、お気づきの時をお願いしたいと思います。

それでは次に小規模宅地に関する土地所有面積別数字の説明をお願いいたします。

事務局

それでは、続きまして「小規模宅地の基準について地区内の土地有者面積別数字」を説明させて頂きます。資料は「第4回審議会資料2」をご覧ください。

まず、この資料の集計方法からご説明させて頂きます。登記地積は平成21年8月時点のものです。これは平成21年8月に登記所で、私共の方で調査をいろいろ面積とか地主さんも確認してございますので、その時の数字を基に作らせて頂いて

おります。その下の登記地積で集計しておりますので、実測確認申請の地積は含んでおりません。これは先程申し上げましたように、平成20年12月16日から平成21年3月15日までの間に、私共の方に実測による申請をして頂いて、増えた面積はこの表には含まれておりません。あとその下の複数の土地を所有している方で、そのうち借地申告している土地は所有者と借地人と分けて集計してございます、ということなのですが、これは例えば、1000番の土地と1100番の土地があったとしまして、両方とも地主さんが同じ方だとした場合、片方を借地権で貸されていると、そういう時には、所有権、1000番の土地と1100番の土地とを分けて集計させて頂いております。人数でいきますと、所有権1、借地権1、というような形で集計しております。違う土地所有者よりそれぞれ借地している方は、その借地している地積を合計しています。これは、違う所有者の方、お二人の地主さんから借地権として一人の方が借りている場合、これは1として集計させて頂いております。鉄塔と私道はこの表には含んでございません。

次に表のご説明ですが、だいたい50㎡未満、それから10㎡単位で、あとは200㎡以上ということでもとめさせて頂いております。簡単にご説明させて頂きますと、90㎡台以下、これが人数ですと56名いらっしゃいます。全体の所有者が226名ですので、借地権も入ってございますが、56名ということは、だいたい4分の1、25%の方がここに載ってきております。面積ですと、3,574.54㎡、これは面積割合ですと、だいたい区域の面積の4%に該当します。次に100㎡台から140㎡台で計算しますと、この間は権利者の方が40名いらっしゃいます。人数の割合ですと、約17.7%となります。面積ですと、4948.59㎡になります。面積割合ですと、全体の5.5%になっております。150㎡台から190㎡台、ここには16名の方がいらっしゃいます。割合ですと、人数割合で7.1%、面積ですと、2753.50㎡、これが区域のだいたい3%になっております。それ以上は200㎡以上ということになります。以上です。

会長  
委員

只今の説明に対しましてご質問がありましたらお願いいたします。

よろしいですか。資料1と資料2の数字を比較しますと、地区面積は最初の資料1では113,104.41㎡となっています。資料2の合計面積、登記簿に91,495㎡、随分誤差がありますが、これはどういうわけでしょうか。

事務局  
委員

これは宅地の面積を資料2の方は集計させて頂いております。

宅地だけですか。

事務局  
委員

はい。区画整理でいうところの宅地です。要するに公共用地以外です。

公共用地が入っていないということですか。

事務局

入っていません。この113,104.41㎡というのは区域の面積ですから、

道路とかの面積も全部入った面積です。資料1ですと、宅地の面積が93,675.17㎡、ここで若干差があると思うのですが、資料1の宅地には鉄塔とか私道というのが入っています。

委員

入っていますね。

事務局

入っています、1は。2は入っていません。その辺の差が大きいです。

委員

集計の差の違いがよくわかりました。こちらに書いておいた方がよいと思います。

会長

はい。他に何かございますか。

それでは、本日の議題の説明に入りたいと思います。事務局の方、宜しくお願いいたします。説明をお願いします。

事務局

第3回審議会の資料1の「換地設計の概要」のうち、6ページ目の「(3)換地設計基準とは」から21ページ目の「6.概略換地について」まで、これを昭和の伊藤さんからご説明いたします。

昭和

昭和の伊藤です。今日は宜しくお願いいたします。それでは資料の説明に入らせて頂きます。スクリーンの準備をしますのでお待ち下さい。お手持ちの資料とこちらに映っているものは、基本的に同じ内容のもので、説明させて頂きます。

まず、先程、換地設計、これから事業計画に基づいて、皆さんの土地を再配置していく中で、換地設計という言葉になりますが、再配置することを換地設計ということになります。それで、皆さんの土地を決めるために、当然、基準というものを作ってまいります。それがここに書いてあります換地設計基準というもので、定めていく必要があります。換地設計基準につきましても区画整理については、これだけ日本全国やっておりますので、社団法人街づくり区画整理協会というところで、一応一般的なこういう本が、冊子で出ております。その基準案を基に、当然その基準案は各平均的なことしか書いてありませんので、あとはその各地区の特性を考慮して、その基準案にプラスして作成していくものが換地設計基準でございます。どういうものが書いてあるか、基準に定めるものになるのですけれども、基準というのは目的、換地設計でも換地設計とは何かという表現だけでございます。あとは、意味として画地の意味、画地の意味というのはどういうことかと言いますと、基本的に筆の単位は、一筆単位です。ただ区画整理の中では、大きな土地の中に一部借地として土地を貸しているという場合については、それを分けて考えます。画地というのはあくまでも一筆の中での使用収益権が1つなのか2つなのか、或は3つなのかによって画地の数も増えてまいります。そういう形の言葉の定義というものが書いてあります。それと、整理前の画地、整理前の画地の地積という部分です。整理前の画地、従前の土地とかいろいろな言葉が出てまいります。言葉としては整理前、整理後、あとは従前、換地、仮換地ということも出てきますけど、基準の中で

は整理前の画地という表現になってまいります。整理前の画地の地積というのは先程説明がありました測量増の部分の按分の仕方というのがここに書いてあります。次にいくと従前の宅地、先程は区画整理前の宅地だったのですが、今度は従前の宅地と換地の対応、これは従前の土地に対して換地をどういうふうに定めていくか、組み合わせの仕方が書いてあります。区画整理としては、一筆の土地を一つの換地でお返しするのが基本ですというようなことが書いてあります。換地の方式、換地を組むための計算式の方法ですね。それと、ここから換地の位置の定め方、換地の地積の計算式、換地の形状等の標準型、定め方です。さらに、こちらの区画整理法に載っている前回説明していると思うのですが、区画整理法の90条、本人の同意、または申し出によって換地を定めない、土地ではなくてお金で清算して下さいというのが90条でございます。それを定める措置です。それと区画整理法95条第1項というのが特別な宅地です。この地区で言えば、鉄塔とか、学校とか、鉄道とかそういうものが入ってくるのが95条第1項の取り扱いになります。次に区画整理法95条の第6項がございます。こちらの方につきましては一般的に私道です。これについては、将来区画整理によってほとんどの宅地が公道に接することになります。公道に皆さんの土地が付きますので、そうすると私道として必要なくなりますから、そういう場合については、換地を出しませんという形の中での決まりごとの条文でございます。それと、保留地です。定め方、その他必要なことがあればという形の内容です。

これにプラスして、この地区において考えられる追加していくものとして大きく3つございます。1つとして先程面積の話がありましたように小規模宅地の取り扱い、区画整理は減歩という形で皆さんの土地を少しずつ出して頂く事業でございますけれども、その中でも土地がもともと小さかった方、また尚、土地の減歩負担というのは困りますので、そういった場合の小宅地についての取り扱いの仕方、どうやって決めていくかということです。それとこの地区の中においては道路計画によって建物が動く、またはそのまま残る方等がございますので、ここで言う存置というのは建物が動かないということだと思って下さい。建付地というのは建物が動かない宅地の取り扱いということを決めていったらどうかということです。それともう1つ申出換地です。今後これも申出換地を行う、行わないとあると思いますが、基本的には原位置換地というのがございます。ただ、場合によっては、原位置ではなくて違う所でもいいという意見があれば、そういうものを取り込んで、申出によって換地を定められますといった基準等も今後検討する中で必要かもしれないという形で、以上3つを挙げさせて頂いております。

資料として次の7ページ目になります。次に換地の位置という形の中で、今まで



の説明会の中でも、換地については原則として従前の土地利用を考慮して原位置付近、要するに原位置換地といわれるものです。現在の位置付近、どうしても道路が当たれば若干動かないといけないので、今あるそばに換地をしていきますというのが基本的な考えでございます。下にこのポンチ絵がありますが、例えば、従前、T字路の道路があります。それを区画整理事業によって若干正形にして拡幅していくような計画があります。横の道路に対して、それぞれ南側の角地④と南側の普通地③、北側の角地①と北側の普通地②があります。それが原位置換地であれば減歩等ありますが、なるべく角は角、その横にあったものは横に置きます。こういう形が、基本的には原位置換地ですという部分でございます。この地区として、全てやっていく数等がございますので、それはまた作業の中で決めていくというものでございます。

お手元の資料ですと8ページになりますが、ページを飛ばさせて頂きまして12ページをお開き下さい。先に土地評価についての説明をさせていただきます。ここに出てはいますが、土地評価、区画整理における土地評価とありますが、土地評価の中については、土地の売買する時のお金の定め方として不動産鑑定を取るなど、或は税金、固定資産税であれば、それは課税するための評価となってきます。区画整理の土地評価は、何が目的かということが(1)に書いてありますが、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の増進の度合いを計測することにあります。区画整理事業によって今現在と今度、駅広を作った、道路を作ったということによってどれだけ利便性が上がる、宅地の利用度がどれだけ整理する前と整理した後で上がりましたというのを計測していくのが、1つの大きな目的でございます。

(2)の区画整理する土地評価の方法になりますが、区画整理事業では面的に広範囲な様々な土地、建物が建っていたり、農地があったり、道路で使っていたり、そういう様々な土地について公平な評価を行う必要がありますので、「路線価式評価方法」というものが最も適当な方法として全国的に使われております。本地区においても評価の仕方としてはこの「路線価式評価方法」を採用していくということでございます。簡単に言いますと、「路線価式」というのはどういうことかと言いますと、固定資産税、相続税もそうですけれども、こういう市街化の中であれば、全部の道路を評価します。その道路を評価したのから皆さんの接している筆、持っている土地、そういうものを個々に評価していくという方法が「路線価式評価方法」です。これは相続税も固定資産税も同じ方法が用いられております。これも区画整理も同じような考えで「路線価式」を採用しているのが全国的に多いです。その内容として、基本的な手順としまして、先程説明しましたように、路線価という点数をまず各道路に評価します、評価して皆さんの持っている土地を個別的要因、奥が長い

か短いのか、間口が広いのか狭いのか、そういうものによって修正し、それぞれの宅地の利用価値を求めていきます。それともう1つ、区画整理事業については、整理前と整理後、事業が始まった時と終わった時の間に相当な期間、1年や2年で当然終わらない期間がありますので、区画整理評価においては、同一時点、換地設計を組む時に、整理前は今現在の内容を評価すればよい、整理後は今の事業計画で定めたものが出来上がったということを想定して、同一時点の換地を組む時に一緒に評価をしてしまうという特殊性があります。またその間、実際に出来上がった時、5年、10年、20年かかりますし、経済的な状況が変わってまいりますので、その経済的価値の変動に影響されないように評価をするのにお金、金額ではなくて点数、指数です、1個、2個、1点、2点でも構いませんが、そういった形で、点数で評価をしてまいります。ここが固定資産税を出す評価と違うところで、㎡当たり何十万円という道路に金額をふって皆さんの土地を評価し、いくらですというようにやってまいりますけれども、区画整理では指数で、点数でやっていくということでございます。

次に、13ページをお開き下さい。先程説明をしました路線価についてという概要をご説明させていただきます。(3)土地評価の方針について、路線価の方針、定め方、考え方をここでは述べてあります。まず、地区状況はどういうことかということで、現状の道路としては、県道新倉蔵線で12m、妙蓮寺通りで6m、これがこの地区の主要な生活道路です。その他は6m未満、4m未満という道路もありますが、そのような道路関係がこの地区にはございます。次に、街路計画についてですが、事業によって都市計画道路、東西に宮本清水線、それと南北に北口駅前線、及び駅前広場を計画し、整備します。その他区画道路につきましては、適宜生活道路を配置していくという形になっております。このような道路状況の中で、路線価を付す道路、点数を付けていく道路というのは、どういうものかということが書いてありまして、路線価として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。一般の交通の用というのは、要するに公道です。市道、県道、国道といった道路に基本的に付けます。ただし、ここに但し書きがありますが、評価上必要があると認められる場合については、公図上の道路や私道等に路線価を付すことができます。公図上の道路がどういうのかというと昔で言えば赤道ですが、一間とか半間道路とか狭い道路等でございます。通常、生活の中では使われていない道路等も公図の中にあります。そういう所についても必要があれば点数評価をします。また開発された突っ込み道路等があれば、当然そこにも路線価を付さないと、そこしか面していない宅地もございますから、そうすると評価が下がりますので、そういう所にも点数を付けていきますということでございます。それと中央に位置する外環道路について

ては地区外であり、自動車専用道路で、直接段差がありますので、宅地に面してありませんから、その部分については路線価をふりません。ただ、その側道部分で、生活道路として、宅地から出入り出来る所の道路があります。その側道については路線価を付けます、というのがここに書いてあります。ふり方になりますが、基本的には1街区長ごと、街区というのは単純に考えれば交差点ごとと思ってもらえば結構です。交差点、交差点に路線価を分けて設定していきますという原則です。また、宅地の状況が1街区の間で相違すると認められる時、または左右において異なる時については1街区長の中でも分けたり、両側にふったりということが出来ます。例えば2重路線価、要するに両側に右と左にふる場合で、どういうことかという、この地区は、用途地域が商業地域と住居系とに分かれております。それも道路境に分かれてございますので、右側が商業では商業系の路線価、左側が住居では住居系の路線価という形で点数に差をつけていくというのが2重路線価ということです。

次に16ページをお開き下さい。16ページに路線価の出し方、計算の仕方が概要で書いてありますので、まずこちらを説明させていただきます。路線価、道路を評価しますというふうに先程から言っていますけど、路線価とはそもそも何かということになります。路線価というのは道路に標準画地、土地利用として一番使いやすい標準画地というのがございますが、画地の面積を想定した場合における標準画地の宅地の利用価値を標準㎡当たり指数の価格（指数）により表示したのになります。その指数の表し方として、整理前の路線価の最高値を1000点として、その他比較換算して表します。どういうことかという、整理前の路線価で、道路の一番評価の高い所、その所に1000点、点数を1000個にします。あとはそこから900点、800点、700点という感じで比較換算をして指数で表していきますというものがこちらになります。その路線価の内容ですが、路線価とはどういうもので成り立っているのかというのが、ここに計算式で簡単に書いてあります。路線価というものに対しては街路係数、接近係数、宅地係数、この大きく分けて3つの係数をそれぞれ計算して、それを足し合わせたものが路線価というものになってまいります。その概要として、まず街路係数とはどういうものが入っているかという、宅地が接する道路のみによる利用価値・効果を表しますということですが、単純なのが道路の系統で、その道路が幹線道路、国道なのか、県道なのか、市道なのかということです。街路係数というのはまず大きく分けて、1つはその接している道路、宅地が接している道路が国道か、県道か、市道か、その市道の中でも主要な市道なのか、生活道路なのかという、系統性についても道路の点数というのは変わってまいります。それと道路の整備状況です。目の前の道路が広い道路なのか狭い道路なのかによっても当然土地利用というのは変わってまいりますので、そうい

った差が出てきます。あとは舗装、その整備状況です。その所が舗装されているのかされていないのか、あとは歩道があるのかないのかという直接的なこういう整備状況によっても当然道路については評価に差がありますということが街路係数でございます。次に、接近係数です。宅地が単純にこの絵にありますように、宅地に対してそれぞれの鉄道駅から遠いのか近いのか、当然駅から近い方が利便性は高い、遠い方が若干利便性は落ちますという部分です。あとは、教育施設関係、あるいは公園から遠いか近いか、そういう部分によって、その宅地の利便性がどれだけ上がるか上がらないかというのを評価するのが接近係数というものでございます。次に宅地係数というのがございます。これは何かと言いますと、宅地自身の持つ利用状況、文化性、保安性等によって価値を出しますということです。どういうことかと言いますと、その道路に宅地利用するのに地下に上下水、ガス、そういうものが埋設されているのかされていないのか、そういうインフラ関係の整備状況とか、あとはその路線の部分、宅地部分の用途系が商業系なのか住居系なのか、そういうものによっても当然道路に対する評価が変わっていきますということでございます。この接近と街路と宅地、3つを足して路線価という部分のものが成り立っております。こちらのサンプル、絵としまして皆さんのお手元にはございませんが、単純なポンチ絵がでございます。先程言いましたようにここの部分が一番たまたま高い、一番いい評価だったとなれば、ここが1000点、1000個で、最高路線価指数を掛けます。あとはそれぞれこういう先程言った私道にも路線価を付します。こういう細い道路も路線価を出して、あとはこういう太い道路から急に細くなった場合もございますので、こういう場合は路線価をここで割って広い方と細い方で分けて、1街区長としてはこういう街区になりますが、その中でもこのように分割して出来ますというものでございます。整理前はこういう形でそれぞれ路線価を付して、整理後は先程の道路が拡幅になって綺麗になって、あくまでポンチ絵になりますが、こういう形で1街区長ごとに路線価を付します。あとは先程言った2重路線価ですが、こちら側とこちら側で、仮に用途が違う場合については2重に路線価を付して、こちら側の街区については1100個の路線価、こちら側の街区では1000個の路線価で評価していきますというように、こういう形で道路に点数を付して、それから個々の土地の評価をしていきますということでございます。

資料の14ページに戻って頂きますが、今の話が路線価、道路の評価の仕方でございます。次からが個々の皆さんの土地の評価の仕方になります。まず、画地の評価、各筆の中でも一緒ですけれども、画地の評価、今現状の状況になります。本地区は土地利用状況としては地区の約6割が既に建付地、要するに宅地として利用されております。その他については畑、駐車場等の未低利用地があります。駅前とか、

新倉巖線については店舗系、商業系の店舗が点在する他は、ほとんど住居系の土地利用になっていると思います。こういう現状がありまして、今後どういう整備計画を考え、土地利用を考えていくかという、駅前の周辺については商業系、その駅の近接地区については集合住宅系、その他については戸建ての住宅の土地利用を図っていききたいというのが、現在事業計画で定めている内容でございます。これらを受けまして、それぞれの個々の修正する内容、あくまでも先程言いました路線価というのは標準の宅地に対しての点数になります。そこから個々の持っている土地がどういう状況なのかという比較をしていくための項目でございます。ここに項目がありまして、次に標準というのがあります。これは国が出している決まりの内容の所です。○が付いている所です。この横線の所はこの地区で入れていったらどうかという地区特性の部分で、下の5つの部分になります。

一般的にどういうものがあるかという、奥行の修正、道路から一番奥までの宅地の奥行が長いのか短いのかで、当然使い勝手は変わってまいりますということがございます。この使い勝手としては基本的には住居系の土地利用を想定しております。それと、間口の狭小ですが、一般に狭小というと4m未満、間口が4m未満ですと使いづらいと思います。それ以上は一緒です。よく、間口が広ければ広いほど土地の価値として上がるでしょうという言い方されている方が非常に多いです。ただ、区画整理の評価としては、仮に4mと決めてしまったら4m以上は、極端になれば、20、30、40、50になっても間口の評価は一緒でございます。特にプラスというのはございません。それと、奥行長大、これは間口と奥行の関係ですね。間口に対して奥行が3倍以上も長いのは土地利用しづらいただろうと、その長さとお行の比によって修正を掛けていきます。ここからは形状です。三角地、当然三角形の土地利用としては四角に比べれば土地利用に差がありますので三角地、それと不整形、三角形じゃないけれどもちょっと形の悪いもの、不整形、それと無道路地、ちょっと言葉は聞き慣れないと思いますが、道路に接していない土地になります。区画整理、今では無道路地、昔は島地というような表現をしていましたが、今現在島地ではなく無道路地という表現になっております。あとは袋地です、他の土地に囲まれ、私道によって公道に通じている敷地である袋地、それと崖地という崖になっているものについては、当然宅地としての利用価値が下がるでしょうという形になります。それと道路との高低差、道路に対して当然低くても使い勝手が悪い、高すぎても階段を作るなど非常に土地利用しづらいという形でそういう修正というのがございます。それと私道です。私道は宅地としての利用が出来ておりませんので、こういったものについても評価を掛けていきます。それと大規模画地、ある程度土地がまとまって大きく持っている場合について、1街区以上大きくなっているもの

については大規模画地というのを掛けていきます。ここまでが一般に載っているものでございまして、ここから下がこの地区特性を考えていった場合に入れていったらどうかというものでございます。まず1つは、隣地高低差というものでございます。現在、やはりどうしてもこの地区も平らじゃない所もございまして。斜め、傾斜地があります。今後、造成によって隣地との境界に段差がどうしても出てまいります。その場合について、その段差が高さによって少し土地利用がしづらいののではないかという形の中で、そういうものを入れていったらどうかというものが隣地の高低差の修正になります。それと、宅地の方向修正、単純に南向きの宅地なのか、北向きなのか、角なのかという分での評価差です。そして南と北では一般には南がいい、北の評価が低いという形が考えられますので、そういう部分も入れていきます。それと現況利用です。区画整理は宅地開発、宅地化が目的になっていますので、もう既に建物建っている所とまだ農地等に使われている所については、若干差はつけたらどうだろう、自分でも投資している所としていない所については差があるだろうという形での評価差の部分です。それが現況利用になります。それと、特別宅地、墓地とか、鉄塔敷地等があれば、そこはもう一般の土地利用が出来ませんので、また別途で評価を掛けていきます。それと高圧線下地です。高圧線下地がある所とない所ではやはり土地利用が違ってまいりますので、そういうものについては修正項目に入れたらどうかという旨でございまして。これらのもので、皆さんの個々の宅地について評価を行っていくという考えでございまして。

次に資料の15ページをお開き下さい。先程、路線価、それと画地評価について説明させて頂きましたけれども、それをまとめたもの、その評価の仕方をまとめたものが土地評価基準というものでございます。換地の定め方をまとめたのが換地設計基準、土地の評価の仕方をまとめたのが土地評価基準というものでございます。基準の定めの内容というのはここに主に書いてございます。目的、その後は用語で、その基準の中に入ってくる用語の定義、または評価の方法、土地利用の区分、分け方です。この路線価というのも3つあり、付ける道路、付け方、路線価指数の算定、計算の仕方等が基準としてまとめてあります。ここから下が画地評価の仕方です。指数、算定、計算とあります。評価の中でも普通地、普通地というのはこの後説明しますが、一般に聞き慣れないですけれども、1つの道路に接している宅地のことを普通地と呼んでまいります。角地というのは皆さんよくお分りの角にある土地です。正背路線地というのはどういうのかというと表と裏側に道路があるかないかの宅地になります。三方、四方というのは言葉に書いてありますように三方、四方囲まれている宅地ということです。それと無道路地というのは先程言いましたように道路に接していない部分になります。これをそれぞれの宅地の状況によって

計算の仕方がありますので、それぞれの計算の仕方をここにまとめてあります。それと、指数の修正というのは、先程この前に言いました個々の画地の評価の仕方、奥行、間口そういうものが入っているのが、この指数の修正の中に細かく全部入ってきます。それと私道の道路の評価の仕方、やはりこういう宅地とは評価の仕方が違いますので別途出していきます。それと私道等含む画地の計算、大きな土地の中で宅地部分と私道部分を分筆しないで両方持っている方もいらっしゃいます。その場合については、私道部分を含む画地という表現になります。そういうふうに若干言い方を変えて言っております。あとは大規模な画地の評価の仕方です。街区評価というのは、街区の整理後の事業で作る街区の評価の仕方です。あと、画地の分割等というのは、換地設計した後です。当然まだ事業はすぐ終わるわけではありませんで、土地も分筆したり合併したりと、換地を割ったりしていきますので、換地設計した後の内容のことが書いてあります。それと、この下の部分で、画地等の評定価格、指数1個当たりの単価、権利の価格についての3つの部分が、区画整理の最後で換地計画というものを作っています。最終的には換地処分によって事業を終わっていきますが、区画整理の評価について点数制、指数制で、1個、2個と定めていきます。最終的には清算等がございますので、当然それは点数では清算出来ませんからお金に置き換えます。その金額に置き換える時に定めていきます。それが1個当たりいくらしめますという定め方がここに載せてあります。それと権利の価格というのは、土地の中でも借地権がある方がいらっしゃいます。そうすると、1つの土地についてはいくらという基準が出ていますけれども、それを権利割合によって、借地の方が何割持ちます、所有者は何割持ちますという形の割合の定め方がここに載っています。ですから、この最後の3つについては最終的な換地計画の時に使うもの、この画地の分割等というのが換地設計した後に使っていくものというふうに考えて頂ければと思います。

次に17ページをお開き下さい。個々の各筆評価の仕方について説明をさせていただきます。先程は路線価の説明ですが、今度は画地の個々の評価の仕方になります。各筆の評価の仕方としては、先程言いました道路の評価で、その土地が付いている、面している道路の評価に個々の土地の個別的要因、奥行だとか、角地になっているとか、道路の高い低い、そういう個々のものに修正を掛けていったものが皆さん個々の土地の評価になりますということでございます。その個別的要因というのはどのようなものがあるかという、道路との位置関係、先程言いました、この部分ですが、普通地というのに限りまして、こういう一辺にしか面していない道路、これを区画整理の中では普通地という表現になります。あとは、道路の角にあるのが角地です。それと表と裏、両側に道路が接しているのが正背路線地、あとは三方、四方

だったら三方、四方路線地、あとはまるつきり道路に接していない土地については無道路地というような表現にしております。これが道路の状況です。あとは、宅地自身それぞれの形状によっても当然違ってきますけど、それ以外にも間口が基準よりも狭いのか広いのかということ、あとは奥行がどれだけあるのかないのか、あとは間口と奥行の関係です。また、形も不整形なのか、例えば三角形なのかという部分での画地自身の形状、それと土地利用の状況として今現在宅地として使っているのか、使っていないのかという部分で個別的な評価を考えております。

次の18ページ、計算式が載っていますが、個々の計算例を今回載せてみました。

まずは普通地です。一辺に面している、一般にこれがほとんどですけれども、普通地という土地があります。指数については掛け算ですから小数以下も出てきます。ただ、区画整理としては小数以下については四捨五入、丸めていくということで定めております。この計算例は評価指数としては、ここに600㎡の土地があります。この土地が路線価、面している道路の点数が800個。800個の道路に面していた場合、間口が15mであれば600㎡の面積ですから、奥行が40mになります。この場合に評価の仕方としまして、まずは点数、この土地の㎡当たり指数、これを出します。正面路線価が800個ですから、これに奥行が40mであれば住宅としては土地利用しづらいですから若干評価を下げます。またこの点数、指数については今後また決めていきますが、とりあえず今のところは0.896という数字を800個に掛けていきますと、丸めていくと717個という点数、1個当たり、1㎡当たり指数になります。これの持っている持ち点、総指数としましてはこの面積600㎡に㎡当たり指数の717個を掛けます。430,200個、これがこの土地の評価のポイント、点数、持ち点ですということでございます。

次に角地の計算の仕方が例として載せてあります。先程の普通地と比較するように同じ面積600㎡にしています。それと角ですので、2方向に道路が接します。点数としては800個と600個。こういうような点数になっております。区画整理の土地評価をする時は路線価の高い方、道路の点数が高い方を正面として評価を下さいというのが一般的でございます。ですので、この場合は間口がこちらの縦になっています。600個のほうが広いのですけれども、こちらの間口が前の部分が800個になっていますので、こちらを正面にして土地の評価をしていくということでございます。これが同じ800個、800個であれば、間口が広い方にするのですけれども、それ以外の時については点数が高い方からやっていきます。それでは、最初にこの角の道路がない時の点数を出してまいります。先程と同じように面積に路線価掛けて、奥行通減40m掛けていきます。若干その数字をまるめる関係で先程と点数が変わっていますが、430,080個という点数になってまいり



ます。今度これに横に付いている、角になっている道路の点数を加算します。それを側方加算指数といいます。こちらの点数を足していきます。足す計算の仕方としては、側方の路線価に間口長がどれだけあるか、あとは加算率というのがあります。これ掛けてまいります。これと側方が600個です。それに間口が40mあります。加算率というのが0.50です。これを掛けていきますと、12,000個。この角があることによって、12,000個の点数がプラスされていきます。先程の430,080個と12,000個を足していった点数を、この面積が600㎡で割り返す、それで㎡当たり指数としては737個が得られます。総指数としましては、先程の普通地と同じように面積にこの㎡指数を出した737個を掛けて442,200個という点数が得られますということでございます。これが角地の評価の仕方、計算方法になります。

次の19ページ目をお開き下さい。これは背面、表と裏側に道路が接する場合でございます。これも路線価を800個、600個、先程と数を比較する路線価を使って、同じ面積の600㎡の間口が15mの奥行40mという部分で試算しております。これも正面、路線価が高い方から使いますので、800個からこの宅地の普通地の評価を出していきます。430,080個というのはさっきと同じです。角地の計算の点数と同じです。それと先程と同じように裏側にある道路、背面にある道路の加算を足しますという形で背面加算指数になります。計算の方法としては先程角と同じように背面の路線価に背面の間口長、ここですと15mありますので600個に15m、加算率がやはり角よりも若干下がってまいりますので、土地の考えとしては、角地の方が土地利用率というのは高いだろうと一般的に言われておりますので、加算率も若干角地とは変わってまいります。計算していきますと、2,700個のプラスポイントが得られます。この普通地で計算した430,080個と2,700個を足して600㎡で割り返していきますと、721個になります。同じように総指数、持ち点としては面積に721個を掛けて432,600個というふうになります。先程、角と比較していく中に角地の評価が高くて、正背地は若干低いということになってまいります。

最後の計算方法、無道路地です。道路に接している場合、どうやって計算するかという形になりますが、これもまた600㎡にしていますが、同じ800個、これについて主にこの土地が利用する路線を正面路線とみなして、その無道路地の土地の図心、中心ですが、中心までの距離を奥行として測ってまいります。先程の道路に接している普通地、角地、正背路線地というのは、道路から宅地の奥行まで一番奥まで測っていきます。ただこの道路が接していない無道路地だけに関してはこの画地の中心までの距離になります。それでこの距離の計算の仕方が変わってまいり

ます。これがまた図案のように40m、下側で、正面800個です。今度40mまでの奥行の逓減割合、先程ちょっと奥行逓減割合を見て頂くと、この数字が先程0.896でしたが、今度0.789と、やはり接している道路からの奥行の長さと言数と同じ40mでもやはり差があるでしょうという形で少し単独奥行より少し点数をきつとした、評価をきつとした係数をのせてあります。それに、道路に接していないということで、無道路地修正で0.9、要するに評価を落としますというような係数を掛けてまいります。そうしますと、568個、㎡指数当たり568個という点数になります。だいぶ普通地より下がってくるという形になります。これに600㎡に568個を掛けて340, 800個、これがこの無道路地の評価の総指数ということになりますということでございます。

主に、この4つ、普通地、角地、正背路線地、無道路地とこれらのものを合わせて皆さんの個々の土地の評価をしていく、あとは実際これについて、細かい個別評価、高さがどうだとか、間口がどうだとかいうようなことが当然入ってまいります。今回単純な試算なものですから奥行しか載せていませんけれども、もうちょっと細かいことがそれぞれ入ってまいります。それぞれ、皆さんの土地の点数、評価をしていくということでございます。これは個別の評価の仕方、土地評価になります。

資料としては、すみませんけれども、また前のページに戻って頂きますが、8ページになります。今までは土地の評価の仕方、8ページ目からは換地の面積の出し方になります。当然、換地の面積の出し方は評価によって換地の面積を定めていきます。どういうことかということ、減歩というのは事業の平均減歩というのは約22%になっておりますが、全員が同じ減歩ではございません。当然、もともとの従前あった場所、それと整理後換地される場所、この評価の差によって換地面積、要は減歩というのは変わってまいります。その換地の計算の仕方がこの計算式です。「 $A_i$ 」、これが整理前の面積、基準地積です。先程測量増を云々とありましたが、1つとして、ここは基準の地積です。従前の土地の面積です。これに「 $a_i$ 」というのが整理前の画地の㎡当たり指数です。先程出してあった800個とか700個とか個々の点数を掛けていきます。それに「 $(1-d)y$ 」。「 $d$ 」というのが一般宅地の平均減歩率、「 $y$ 」というのが一般宅地の宅地利用増進率という非常に難しい言葉になりますが、単純に考えると、今まで持っていた面積に個々の点数を掛けます。若干それにこういうのを掛けていきます。これは全員いっしょの数字になってまいります。それを「 $e_i$ 」、整理後の㎡当たり指数、行った先の評価で割り戻して、面積を出しますという計算式の内容になります。どういうふうに計算するかということ、計算例が下にありますけれども、まず整理前、500㎡という面積があつて先程の路線価800個というのがございます。換地先を路線価が仮に1040個の所に行

ったらどうなるのかという部分を試算してあります。評価としては標準宅地として同じ路線価で入れてあります。実際には個々で複雑ですが、サンプルですのでわかりやすい800個の500㎡、㎡当たり指数800個です。それと一般宅地の平均減歩率が22%、この地区の平均とほぼ一緒ですけど、それを想定しております。それと宅地の利用増進率、前と後での評価がどれくらい上がったかというのが宅地利用増進率になりますが、1.3というものがあります。これが、こういう条件の下で、計算します。先程の計算式の上段の部分、面積ですが、整理前の面積に整理前の㎡当たり指数を掛けて、この平均減歩率と増進率を一律に掛けていきます。これで、指数というのが出てまいります。これを行った先、1040個の方に行った場合、で割るかえします。そうすると計算を丸めています、割っていくと390㎡というのが出てまいります。そうすると、整理後は390㎡ですので、面積が減ってまいります。この時800個の土地が1040個の所に行った場合の減歩率がどうなるかという、減歩率の出し方としましては、整理後の面積を整理前で割って1で引きます。これが減歩率になります。この上段、分子の方が390㎡、整理前500㎡、分母ですので除していきますと0.22、22%という減歩率、下の式としては平均減歩を出していますけれども、ここが1000個になれば、割る面積、割る点数が下がりますので、これが大きくなる、これが増えればこれが小さくなるということでございます。評価である、いい所に行けば面積が小さくなる、悪い所、あんまり評価が低い所に行けばこれが増えるということでございます。あくまでもこの持ち点というのは変わりません。皆さんが持っている土地の持ち点をもって一定の評価によって減歩、もらえる換地というのは変わってきますということでございます。これが一般の土地についての計算方法になります。

次の9ページをお開き下さい。9ページ、10ページは小宅地の計算の仕方を載せてあります。小宅地の計算の方法は今後決めていきますが、今回のサンプルとして、仮に100㎡までは減歩をしません、といった時の土地の計算の仕方になります。計算式としては整理前後一緒、イコールですよという形になりますが、同じように800個と1040個、100㎡は減歩しないわけですから100㎡は100㎡でお返しします。ただ区画整理は、やはり減歩というのが基本的考えであります。どうしてかという、通常に800個から1040個に換地をした場合、実際、本来だったら何㎡負担が出てくるのかと、換地になるのかということになりますが、同じように整理前の面積100㎡に800個掛けて、1マイナス0.22の1.3掛けて1040個で割りますと78㎡になります。減歩率22%、先程と同じように800個が1040個で平均、一般の平均減歩率22%、増進率1.3であれば、こういう条件下であれば22%の減歩に当然なります。それと普通でしたら78㎡

しかないのを100㎡でお返ししていますので、この小宅地100㎡の減歩はしません。小宅地の基準100㎡のため減歩はいたしません。ですので、減歩としては変わらないで、ゼロと。但し、当然減歩負担がない代わりにその分、清算金としてお金の負担が出てまいります。その計算の仕方が、先程のように整理前に持っている点数、この持っている点数と整理後の持っている点数100㎡に1040個、先程言った、面積減歩していませんから、これを引きます。整理前の持ち点と整理後の持ち点を引いていきますと約22,880個。これが78㎡にしていれば、78㎡×1040個にすれば、これはほぼイコールになります。若干端数はありますが、基本は従前持っている点数をお返しすればいいのですが、減歩をしていませんから、その分多くなっていくということでございます。要はここで本来は78㎡を100㎡で返すということは差し引き22㎡ですね。22㎡換地を多くしていますので、その分が清算になります。それをこのケースとして1040個で計算していきますと、点数に直すとそれが22,880個ということでございます。

次、10ページ目になります。こちらの方は減歩緩和になります。減歩緩和の範囲は決まっていますが、とりあえず、今回としては100～200㎡まで減歩の緩和をいたしますということです。その減歩の換地の出し方がこういう換地の計算の仕方になります。こちらの「e i」というのが先程通常に減歩した場合の面積、こちらはそれに緩和して足す面積の計算式になっております。先程と同じように800個が1040個で整理前の面積が150㎡あった場合、それでこの資料の訂正をお願いしたいのですが、ここ141㎡でなくて、2箇所ほどここを128㎡に変更して下さい。すみません。どういうふうな計算をして、ここの128㎡を求めるかという形になりますが、最初の部分については先程の「e i」、通常の減歩で出した場合、150㎡に㎡指数800個を掛けて、1マイナス0.22の1.3を掛けて、また1040個で割ると117㎡が得られます。150㎡に117㎡を割りますと、減歩としては22%になります。あと、プラスする面積の部分、先程のところで説明した100×d i、これを22%代入させて頂いて、200㎡と従前の面積150㎡差し引いて計算していくと128㎡という面積が得られます。この面積を換地の面積として与えていくということでございます。本来であれば117㎡でいいところを128㎡、面積が11㎡、この計算式でプラス11㎡得られていますというふうになります。これを足し合わせていますので、150㎡に対して128㎡ですので、14.7%の減歩です。本来は22%になるのが14.7%ですので、この分減歩としては緩和しているということになります。やはり同じように減歩の緩和をしておりますので、やはり指数としては整理後が多くなります。先程は従前の持ち点と点数を掛けていきますと、こちらの方が点数としては11,440

個と大きくなります。その分、さっき言った11㎡分を直していきますと、11、440個が多く返ったということで清算金としてのお支払い、基本的な点数になってくるというところでございます。

次は11ページ目をお開き下さい。こちら先程の説明した内容をグラフというか絵で表したものになります。こちらでも資料の訂正をお願いいたします。すみません、何度も。ここに書いてある換地地積400㎡があります。ここは最初に説明した減歩、500㎡に対して22%の減歩ですから、ここは390㎡になります。400㎡という数字を390㎡に訂正頂きまして、そうしますと500㎡から390㎡になりますので、減歩地積というのが110㎡、この減歩地積100㎡と書いてあるのを110㎡に訂正お願いいたします。通常であれば22%で減歩をしますので、緩和するものではありませんということです。下の表にいった時、100㎡であれば本来は78㎡でいいのを100㎡で、従前と同じ面積を返せます。そうすると、多く返したこの22㎡分、要は緩和したことになります。この面積分が清算金になります。150㎡を減歩緩和した場合、117㎡でいいところを128㎡にしますので、11㎡分多く返せるのでこれは清算ということになり、22㎡分としては減歩としての負担になりますという形になります。

次に20ページ目をお願いいたします。先程小宅地の清算金という話をお話ししましたが、そちらの方の清算金の考え方をまとめてあります。清算金とはどういうことかと言いますと、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。先程言いましたように減歩は皆さんの土地をそれぞれの評価に合わせて出来れば、不均衡というのはほとんどございません。ただやはり先程の、減歩をしない方、または減歩を緩和する方、または換地を仮に出さない方等出てきますので、そうすると不均衡が出てきますので、そういう不均衡を是正するための清算金、権利者の皆さんの中でのお金のやり取りをする。清算金というのは、よく言われるのは事業費に含まれているのではないと言われる方もいらっしゃいますけれども、あくまでも権利者間のやり取りになりますので、区画整理の事業費に充てることはありません。一度、施行者、市の方で、お金を預かってお金を出していきますから、一回市に払うような形になりますが、それは事業費とは別にプールしてやっていくものでございます。清算金というのはどういうふうに出てくるのかというのは、先程言いましたように小宅地の減歩緩和をした場合、それと特別宅地によって換地地積に特別な配慮をした場合、あとは本人の申出に、または同意によって換地でなくてお金でと言われた場合です。この場合にお金はもらう、交付になる。あとは私道に換地を出さない、こちらの方もお金がもらえるというふうになってまいります。こういうものが出た場合としては、清算金というのを最終的には調整、

是正が必要になってまいります。その清算金の単価の出し方としてどういうものがあるかと言うと、先程言いましたように、事業が長いものですから、換地設計、仮換地指定までは宅地の評価は指数、1個2個という点数で行っていきます。最終的に、清算するために換地計画という計画を最後に定めてまいります。事業が、もう工事が終わったといった時に、換地計画というのは最後に定めるものですが、その時に清算金の算定のための指数、1個を円に換えるための作業をします。その定める単価のことを「指数1個当たり単価」というふうに区画整理では呼んでおります。今度、出し方としましては、工事がほぼ完成した時点、工事概成時という表現になりますが、ほぼ工事が終わった時点の鑑定の評価額、不動産鑑定評価額、あとは相続税の評価額、それと固定資産税の評価額等を参酌して、評価員さんに意見を聞いて最終的に1個何円に置き換えますというのを定めてまいります。あと、清算金の支払い方法になりますが、最終的に換地処分が終わった後、事業では一番後になります。施行規程と一緒に定めていますので、金額によって一括払いでなくても、金額によって分割払いも出来ることを施行規程上で定まっております。

最後のページになりますが、21ページ目をお開き下さい。今後、皆さんの土地を定めていく基準等を作りながら、概略の換地等を作っていきますが、この概略の換地設計のまず方針になります。基本的に認可を受けている事業計画書に基づいて換地設計方針、換地設計基準、土地評価方針、土地評価基準を作成して、今ある場所の付近に皆さんを換地していきます。その案で一回概略の換地を組んでいきますというような方針で考えております。さらに概略換地を組んでから、仮換地指定までの換地設計の考え方でございますが、今のところ、概略換地で説明して、意向型の換地を考えていきます。どうしても今までない駅前広場の設置を始め、交通利便性の高い地区でもありますので、権利者の皆様の換地に対する意向、意識の変化により、将来の土地利用、土地活用の意向を反映して弾力的な換地設計の手法を検討していきたい、原位置換地やプラスそういうものと考えていきたい。具体的に今考えられるのは、先行して建物が建築できる街区、建物移転を原位置でやった場合、非常に密集した所は、当然自分が移転しても道路が出来ていないと建物は建てられませんから、どうしても道路が当たっている方は移転したけども、すぐに戻って来られないという所は、期間が変わる場合がございます。その場合はなるべく原位置付近にこだわらない、近くでなくても先に建てられる所があればそちらでもいいという方の意向があればそういうものも考えていく。あとは共同化して建物を建築していく。今後、密集しているので皆さんで集まって共同化していきたいという話があれば、そういうものも今後検討していきたいということでございます。また、これらの意向がある場合については、概略換地案個別説明会以後、それに対する仮申

出を行って、要望者がどれだけ実際にいるのか、意見を言っていない方もそういうのがあれば、そういう制度に乗りたいという方も出るかもしれないので、実際どれくらいの要望者がいて、どれくらいの面積が出てくるのかという部分も検討しながら最終的な仮換地案に向けて換地設計を進めていきたいと考えております。この申出による換地手法は、特別な換地手法となりますので、十分、調整と検討が必要な手法でございます。説明としてはちょっと長くなりましたが、以上になります。ありがとうございました。

会長 換地設計基準から概略換地についての3から6までについて説明がありました。これは実質的に換地をする内容でございます。ご質問がありましたらお願いいたします。

委員 よろしいですか。

会長 はい、どうぞ。

委員 修正係数のことについてなんですけど、ページ17ぐらいから17、18、19ぐらいですね、修正係数、修正についていろいろ係数を使っていますけど、この修正係数の算出方法というのかな、それは例えば、側方加算率であるとか、背面加算率、あるいは奥行修正であるとか、無道路地の修正がありますね。修正を使っている0.5だとか0.86とか使っていますけど、この修正率というのは決まっているのですか。それとも算出方法があるのですか。

昭和 1つとしては、先程の基準案というのがありまして、そこには標準的なもので係数率は謳ってあります。スクリーンに映してあると思いますが、先程、側方加算率の中でも高度商業地、住居地、いわゆる住宅地、工業地、こういう土地利用の区分によって交差する角の仕方、十字なのか、要はL字なのかというのによっても加算率が違ってきます。

委員 違ってきますよね。この資料にそこは載ってないから、その係数を説明してもその係数がどこからきたのかの説明がないと、勝手に使っていて、それを勝手にわかっているのは、皆さんふりをしていると思うのだけど、あるいは皆さんわかっているのかもしれないけど、やっぱりその数値の根拠が、出所がわからないと非常にわかりづらいと思うのです。それが1つです。

よろしいですか。続けて。それとですね、これはまだ我々の方でやらなければいけないのですが、区画整理後は100㎡とするのか150㎡とするのか。

昭和 小宅地ですね。小規模宅地。

委員 小規模宅地ですね、どうするのかこれは我々決めなければいけないですね。例えば9ページの場合ですね、9ページを見ますと小規模宅地の換地方法として、整理前、整理後100㎡とする、この文章によるとこの小規模宅地は100㎡のため減

歩しませんとか、整理前の地積100㎡以下は…

昭和  
委員

減歩をしないということですね。まあ1つの考えとしてはですね。

考え、市町村の考えですね。我々の考えとしてはいくつを持ってくるのか、まだこれを決めていませんね、会長。

会長  
委員

はい。決めていません。

決めていませんね。この計算方式で見ると、9ページを見ると、例えばある人が110㎡あった、120㎡あった。120㎡あって減歩をされると、120㎡以下、100㎡以下になってしまいますね。120㎡、例えば減歩率が22%の場合120㎡あったとしても実際に整理後の地積は100㎡を切ってしまうですね。

昭和  
委員

はい、そうですね。22%の減歩率ですと、切りますね。

そうですね。実際に例えば、この地積は整理前に、22%、23%の減歩率を考えると、130㎡ないと100㎡には整理後ならいわけですよ。

昭和  
委員

はい。下回ってしまいますね。

そうですね。ですからこの書き方について説明が足りないのではないかと思うのです。要するに100㎡以下は減歩しませんって書いてあるけど、100㎡じゃなくて、135㎡、例えば減歩率を22%とした場合には、要するに整理後、100㎡こっちは使えないということを言いたいわけだと思うのですけど…

昭和  
委員

そうですね、減歩によっては使えないですね。

そうですね。ですから、それをそう書かないと100㎡以下の土地は減歩しませんと書いてあると、120㎡あった土地は減歩されると100㎡を切ってしまう、95㎡になってしまう。

昭和  
委員

はい。それで、そういうことが起きないように、この10ページ目で…

それはわかります。だけど、それは全部読んでいかないとわからないのだけど、最初の言葉の定義として、そう書いておかないとこれは非常にややこしい定義になってしまうわけですね。

昭和  
委員

それは減歩によって新たに100㎡以下の土地を作りませんよという…それが第一の大きな…

委員

大きな定義ですよ。その定義をはっきり書いておかないと、要するにここに書いてあるのは、100㎡以下の土地は減歩しませんということじゃなくて、整理後の非常に重要なことだと思うのです。我々に関していうとね、いくつにするのか、100㎡にするのか、150㎡にするのか、前回ちょっと話が出ましたが、要するに整理後の土地は、150㎡より100㎡の土地の区画は作りませんということをおかさないで、いくら計算でそれをやろうとしても最初に謳った方が…



昭和  
委員 定義づけとして目的はこれですということですね。

昭和  
委員 そうです。定義としては最初に謳った定義が強いわけです。ですから…  
だから、我々の時は、この地区に関しては、それは決めていませんから…

昭和  
委員 はい、まだいくつか決まってないので…

昭和  
委員 ええ。決まっていませんからいいようなものですが、こういうような書き方を  
するとそういう間違っような指導になってしまうと思う。

昭和  
委員 はい。

昭和  
委員 それともう1つよろしいですか。ごめんなさい、いろいろあって。今度は15ペ  
ージの、これもまた我々には、まだ決めていませんからわかりませんが、右側  
の方の指数の修正の欄の真ん中辺、画地の分割等という説明されましたけど、これは  
区画整理後に、例えば250㎡の土地が出来ましたといった時に、さらにこれは分  
割する時に、先程言った100㎡以下の土地は作らないということを基準として、  
この画地の分割等とは言っているわけですよ。

昭和  
委員 これは、違います。

昭和  
委員 違うのですか。

昭和  
委員 はい。こちらは土地の評価の仕方なので、一応換地を決めました。単純にこちら  
にポンチ絵を描きます。換地をこんな感じに今250㎡に決めました。このあと、  
区画整理後に250㎡を仮に角地の土地をこう出しました。このあと何らかの事情  
があって、半分に切りたい。125、125といった時の土地の評価として当然換  
地設計を組んだ時はこの250㎡、1つの画地として評価をしています。仮換地を  
した後に、分割されているラインに入ってきたといった時に、仮に一方を処分した  
時に、こっちの角地の土地とこっちの普通地ですね。この土地の評価を分けてやる  
というような考えがあるのですね。

委員 僕が聞きたいのは、そうなったら125、125で割った場合には、要するに最初  
に僕が質問した100㎡以下の土地は作らないということに戻ってくるのですけ  
ど、これをある人が3つに分割したい。それは可能なことですか。仮にということ  
なのですけど。

昭和  
委員 そのところは、あくまで土地の評価の仕方なので、分割した場合、また指数の  
按分はどうしましょうかという話で、今言われている区画整理、仮換地指定した後  
に、これをこう3つに切っちゃえば、90、90、90、そんなもんじゃないです  
か。これをやっていいかどうかというのは、今後、次回説明する地区計画、こちら  
の中で定めていきます。

委員 これは現在、谷中区画整理事業の中でこういうことが起きているわけですよ。  
ですから、非常にこれは問題がある。最初の定義の書き方によって、これが出来て

しまう可能性があるわけですね。

事務局

ちょっといいですか。会長。当地区の、先程ご説明しましたような地区計画のお話もさせて頂きまして、その中で、敷地面積、例えば最低100㎡とか、定めた場合ですね、もちろんそれに沿ってやっていかないといけないわけですね。それはもう私共は、十分承知しておりますので、それはまた地区計画の中で皆さんと私共と決めさせて頂ければと、そういうふうに思っております。

委員

そうですね。それはまだ決まってないということですね。最初に僕が申し上げた質問は、谷中区画整理の方に戻ってしまうのですが、谷中区画整理には、地区計画は作っていなかったのですか。だから出来たわけですか。

事務局

谷中の地区計画はございません。

委員

わかりました。

会長

よろしいですか。その他ご質問ありますか。

今日、全てをここでお知りになるということはなかなか難しいと思います。自分の所で、また持ち帰って、疑問があったらいつでも疑問についてご質問頂くと、それに対して事務局の方でお答えするという形にしたいと思います。ですから、今日質問しそびれたからということがあったにしても、それはどうぞご心配なく、ただ換地なんか、仮換地なんか始めてしまうと修正が効かないようになりますので、今はまだ諮問を頂いていない本当の区画整理の手法についての説明の段階ですから、まだしばらくこういうことで時間を費やすと思いますので、ゆっくりというわけにはいかないでしょうけれども、どうぞお帰りになっていろいろと疑問がありましたら、また次回でも結構ですから質問して頂ければと思います。

はい、どうぞ。

委員

何も知らないで大変失礼なのですがけれども、路線価指数を整理前には、例えばこの道路で800個、それから整理後に1040個、こういうふうな所の指数がありますが、これがかなり重要な意味を持っている指数だという認識があるのですが、整理前のこの指数と、整理後の指数というのはどういう形で出されるのですか。何かやはりそれも方程式みたいなものがあるのですか。

会長

はい。それでは説明して頂けますか。

昭和

路線価、まず先程説明しました街路、接近、宅地、それぞれの係数を足して一番高い所を1000点と置きます。要はわかりやすいようにしているだけなのですがけれども、1000個とします。実際その路線価の内容を見ていくと、先程、係数はいろいろあるといいましたが、係数を足し合わせていくと、実際これは4.0とか5.0とかそういう数字になります。何点いくつという点数です。ただ、それでは非常にわかりづらいものですから、一番路線価の高い所を1000個に比較換算し

て置いていきます。仮に5点であれば、200個掛ければ1000個になりますので、これは1000個です。あとは、こちらがそれぞれの点数に同じ比較換算に200個を掛けていって、こういう数字を出していきます。まず、これが一番評価の大元になりますので、非常に大事なものでございます。整理後、ここが1000個で、この辺というのは広がって1500個になりますが、区画整理としてはこれだけの所から基盤整備等することによって土地利用の増進がありますという形になりますので、それぞれの道路というのは、広がって行って路線価というのが上がってまいります。それから、そのこちらにある全部の点数、こちらと同じようにさっき言った5点であれば、こちらはもう少し高いです。5.6点とか5.7点とかそういうものが前後にあります。点数を1500個に置き換える、換算指数、これ出した200個というのがあるじゃないですか。仮にここの路線価は5点です。1000点にするために200個掛けました。全部にこれも200個掛けます。整理後も同じように持っている点数に200個掛けていきます。あくまでも、区画整理の評価としてはここの整理前の道路の一番高い所の点数を基準にして、整理前も整理後も比較換算をしていくというふうにやってまいります。計算の仕方としては、以上になります。

会長 今のご質問の中で、その図面がしっかりこう四角に整形されているような感じで…

昭和 どうしてもポンチ絵ですので…

会長 いわゆる現道とか現況に対してこういう点数を付けるのでしょうか、それから整理された後はこういうしっかりしたね…

昭和 そうですね。こちらの方はまだ今の事業計画の設計図に合わせて…

会長 設計図みたいに…上の方の現況図は、きちっとしたこういうふうな道路じゃなくて…

委員 それは理解しているつもりなのですが。

会長 そうですか。

委員 私が言っているのは、整理前が例えば、基準のところが1000個ですね。それが750個ですとか、730個になったりしますよね。それが1つの基準でそういうふうに変化するのですが、1000個の所が今度は整理後に1500個になったりしますね。この辺の所が、なんかこの指数が高くなればなるほど、再配分された、換地された土地というのは狭くなるわけですよ。

昭和 そうです。

委員 そうですよ。ですから、例えば、1000個が1500個になると随分何だかわかんないけど高くなってしまふ、そういうようなことに1000個が1500個

になるとその基準か何か明確な定義がありますか。

昭和

今後決めていきます土地評価基準に全部決まっています、それに基づいて当然計算してまいります。その1000個に面している土地が1500個になれば、単純になれば1.5倍になりますので、減歩がその分大きくなります。

会長

はい。どうぞ。

事務局

これは1つのサンプルでございます。

委員

それはわかっています。

事務局

路線価のまず、区画整理前に街路係数、宅地係数、接近係数という3つを足して、いろいろこういう所に路線価を付けまして、この計算で3つを足して一番高い所、それが先程5点と言いましたが。5点というふうに点数が出るとします。これを200倍するわけですが、高い所は1000個です。こういう所も3つの要素を足して出た所を200倍するのです。それがここに出てくるわけです。今度、区画整理後も、街路係数、接近係数、宅地係数、特に街路係数というのは、道路の形態がよくなって来るから、上がると思います、これの出た点数に200倍するわけです。ですから必ずこうなるということでもない、1つのサンプルというわけで、ご理解を頂ければと。

昭和

ちょっと補足をさせていただきますと、今、街路、接近、宅地の3つの要素があると申し上げたのですが、それぞれその街路、接近、宅地を出すために、街路係数は街路係数で計算式というのがあります。それでは、それがどういう要素であるかという、大きな要素として考えられるのは、1つに道路の幅員構成、幅員が要はここがもしも6mだったものが10mに広がる、それに合わせて係数が変わってくるというのが1つあります。それから接近ですが、たまたまこれは道路が同じ所なので、同じ所というか、同じ場所にあった場合、幅員を広げた場合には新しく公園がここに出た、従前はなかったと、そうしますと、その距離というのがここで変わってまいります。そうしますと、接近が持っている駅なり、公園なりというのは、重さというか、価値が違いますので、それぞれの価値を同じ尺度で判断して、こちらには公園が増えることにより距離性をプラスします。もう1つ今度、街路、接近までいきまして、宅地というのがあります。宅地係数というの、先程宅地の文化性とか、保安性とかいうお話をしたのですが、測る尺度としまして、区画整理は公共用地の整理、住宅の基盤整理をします、それを測る尺度が、要は公共用地率が増えるということです。宅地構成が綺麗になってくるとどうしても道路網が密になってきます。この区域の中で、道路網が密になってくるということは、公共用地率が上がってまいります。その従前に持っている公共用地率が13%ぐらいであれば、こちらになると20%とか17%とか上がってまいります。それを今度、宅地係数

の中でどのくらいの率がどのくらいの価値を持っているか、それを今度こちらに移し換えてくると、その公共用地率が上がったことによって、安全性というか住宅性が、ポテンシャルが、上がってくるという考え方になります。その分を、やはり路線は基本的に一本ですけど、面として捉えて、その分の価値が増加したと考えていきますので、その3つの要素を同じ尺度で測って行って、こちらが先程積み上げていくと5点ぐらいと申し上げたのは、だいたい1点、2点、3点とか、そういう0.幾つという数字が、どんどん積み上がっていくのですね。それを出すと、5点とかと言ってもわからない、それを1000個に置き換え、換算すると、これが1000個ですということを決めた時に、それぞれ同じように計算式を出していますから、あとはその換算係数でみんな掛けていけばその伸び率がわかってくるようになります。そういう意味でここに、1000個が1500個という例題を挙げておりますが、その中には街路、接近、宅地というそれぞれの計算式があって、それぞれにやっぱり幅員が広がったり、歩道がついたり、それから公共用地率が前と後を比べたら大きくなったり、公園が出来て接近性が高まったり、系統性というのも変わってまいります。こちらですと、ここで行き止まってしまふ、それが突き抜けるというのは、もしも原位置でも原位置でなくても、突き抜けることによって今度価値が変わってきます。そういうものも宅地係数の中に入ってきます。そういうものを積み上げて計算をさせていただきます。ですからこれはちょっと比喩的ですけども、わかりやすい数字で表示をしたと考えて頂ければと思います。

委員

わかりました。

会長

他にございますか。時間的には今日の説明は一応予定通り終わっているわけです。原則2時間ですので、4時まであと10分くらいありますが、ご質問がなければ、次回の審議会の予定を。

事務局

今回もまた長時間に渡り、ありがとうございました。次回は7月に選挙などがございますので、出来れば、6月24日(木)、25日(金)、28日(月)あたりで、ひとつお願いしたいと思います。また、次回の内容でございますが、先程冒頭で申し上げましたが、都市整備課の職員がこちらの方にまいりまして、用途地域、地区計画、高度地区、防火、準防火のご説明をさせて頂く予定でございます。都市整備の職員がこちらに来ましたら、審議会が始まる前にこちらの方に着座させていただきますので、ひとつ宜しくお願いいたします。

(日程調整)

会長

都合がいろいろな方がおられますので、なかなか合わせるのが難しくて恐縮なのですが、7月1日(木)14時からということで、次回を予定したいと思います。一応次回の内容につきまして、もう一度説明をお願いします。

事務局

次回は用途地域、地区計画、高度地区、防火地域と準防火地域のご説明を都市整備課の職員がやらせて頂くということです。

会長

以上のようにございます、それでは大変ご熱心なご答辞ありがとうございました。これをもちまして第4回審議会を閉会いたします。どうもご苦労様でした。