



初夏の候、皆様におかれましては、益々ご清祥のこととお喜び申し上げます。

また、日頃より、和光市駅北口土地区画整理事業にご理解・ご協力をいただき、誠にありがとうございます。

さて、今号では第5回審議会の開催案内及び第4回審議会の結果報告についてお知らせいたします。



第5回土地区画整理審議会を開催します。

駅北口土地区画整理審議会を下記の日程で行います。

1. 日時 平成22年7月1日（木）午後2時から
2. 場所 駅北口土地区画整理事業事務所 会議室
3. 議題 都市計画の概要について（用途地域、地区計画、高度地区、防火地域・準防火地域）

※ 審議会の傍聴を希望する方は、当日会議開始前30分前から5分前まで受付をします。当事務所までお越しください。なお、傍聴希望者が定員（10名）を超えた場合には、抽選とします。

議題の内容が非公開となる場合には、退席していただく場合がございますので、あらかじめご了承ください。

第4回土地区画整理審議会の報告

- 日時 平成22年5月20日（木）
午後2時から午後4時まで
- 場所 駅北口土地区画整理事業事務所 会議室
- 議題 換地設計の概要について
- 出席者 委員10名、事務局 5名
- 傍聴者 7名

審議会の内容

(1)換地設計について

換地を定めるための基本的な考え方について、説明しました。

①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現在の宅地の位置付近に換地を定めます。

②換地の地積

現在の宅地と換地について土地評価を行い、以下の計算式により算出します。

$$E_i = (A_i \cdot a_i(1-d)y) / e_i$$

E_i ＝整理後の画地の地積

e_i ＝整理後の画地の平方メートル当たり指数

A_i ＝整理前の画地の地積

a_i ＝整理前の画地の平方メートル当たり指数

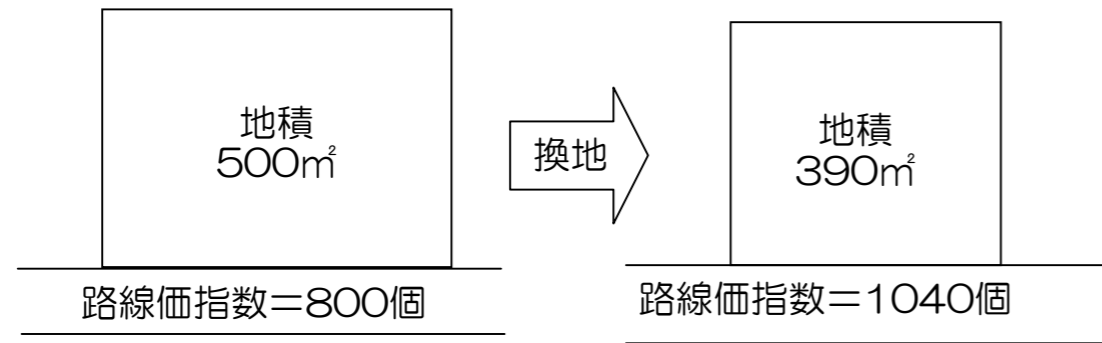
d ＝一般宅地の平均減歩率

y ＝一般宅地の宅地利用増進率



裏面へ続く

換地の計算例



整理前の画地の地積：500㎡
整理前の画地の㎡当り指数：800個 整理後の画地の㎡当り指数：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

$$\text{換地地積} = 500(\text{㎡}) \times 800(\text{個}) \times (1 - 0.22) \times 1.30 / 1040(\text{個}) \\ = 390(\text{㎡})$$

③小規模宅地の換地

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、ある一定の地積を定めることで、整理前の宅地の機能を確保します。

ただし、減歩を緩和したことにより、清算金（徴収）の対象となります。



②土地評価について

土地評価の方法についての基本的な考え方を説明しました。

①区画整理事業における土地評価の方法

区画整理事業では、土地評価の方法として「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つけて、その路線価より各宅地の個別的要因（道路との位置関係、宅地自身の形状、土地利用の状況）に応じて修正して、宅地の評価指数（個）を求めます。

③清算金について

清算金について基本的な考え方を説明しました。

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金銭で是正するためのものです。

②清算金で是正が必要となる主な宅地

- ・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、清算金の計算では、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。

指数1個当たり単価の基準となる価格は、全ての工事がほぼ完了した時点において、評価員の意見を聞いて決定します。

④概略換地について

今年度、概略換地(案)の個別説明会を予定しており、その概略換地の方針や考え方について説明しました。

①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、現在の宅地の位置付近を基本に作成していきます。

②意向確認型の換地方法の検討

概略換地(案)の提示により、権利者の皆様が、換地に対する意向や意識の変化により、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、以下の換地です。

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

〒351-0115 和光市新倉1丁目11番16号
「駅北口土地区画整理事業事務所」
TEL048-450-1602
FAX048-450-1603
mail : e0500@city.wako.lg.jp

◎区画整理に関するお問合せ・ご相談は下記までお尋ねください。

