

吉川美南駅東口周辺地区 土地区画整理事業 土地区画整理事業について

1. 土地区画整理事業とは
2. 吉川美南駅東口周辺地区 事業概要
3. 土地区画整理審議会
4. 評価員
5. 換地設計の流れ
6. 土地評価
7. 換地設計

- 1 -

1. 土地区画整理事業とは

(1) 事業の目的

- 土地区画整理事業の目的は、「健全な市街地の造成を図ることにより、公共の福祉の増進に資する」ことにあります。
- この目的を達成するために、「公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図る」以下の事業を一体的に行います。

- ①公共施設の新設又は変更（道路、公園、河川等の新設又は変更）
- ②土地の区画形質の変更（宅地造成、土地の再配置と整形化）
- ③土地の利用促進のため必要な事業（上下水道、ガス施設等）

- 2 -

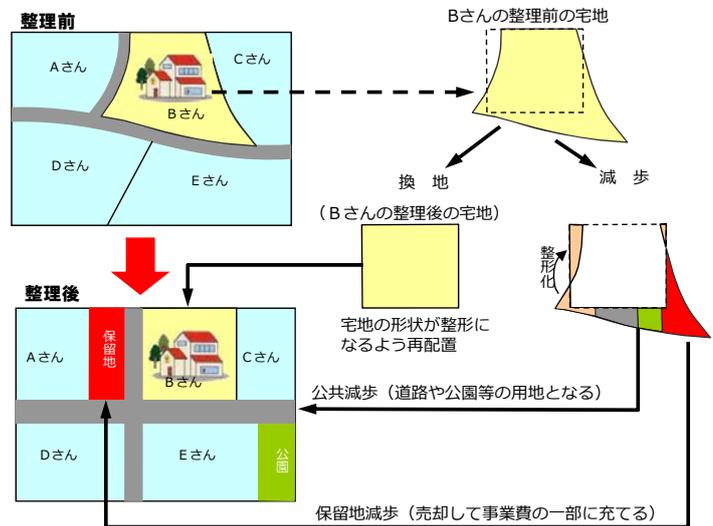
1. 土地区画整理事業とは

(2)事業の仕組み

○土地区画整理事業は、新たに必要な道路や公園等の公共用地を生み出すために、地権者の皆さまから土地の位置・面積・利用状況等に応じて土地の一部を提供していただき、これらに充てます。土地を提供していただくことを「減歩」といいます。

○皆さまの土地は、新しい道路等にあわせて形状が改善され、再配置されます。この再配置された土地を「換地」といいます。

○換地は、整理前の土地の位置・面積・利用状況等を勘案して定められます。



1. 土地区画整理事業とは

(3)主な事業の流れ

○当地区における都市計画決定から事業の完了までの流れは以下のとおりです。



平成29年6月23日
都市計画決定・事業認可

2. 吉川美南駅東口周辺地区 事業概要

(1) 事業の概要

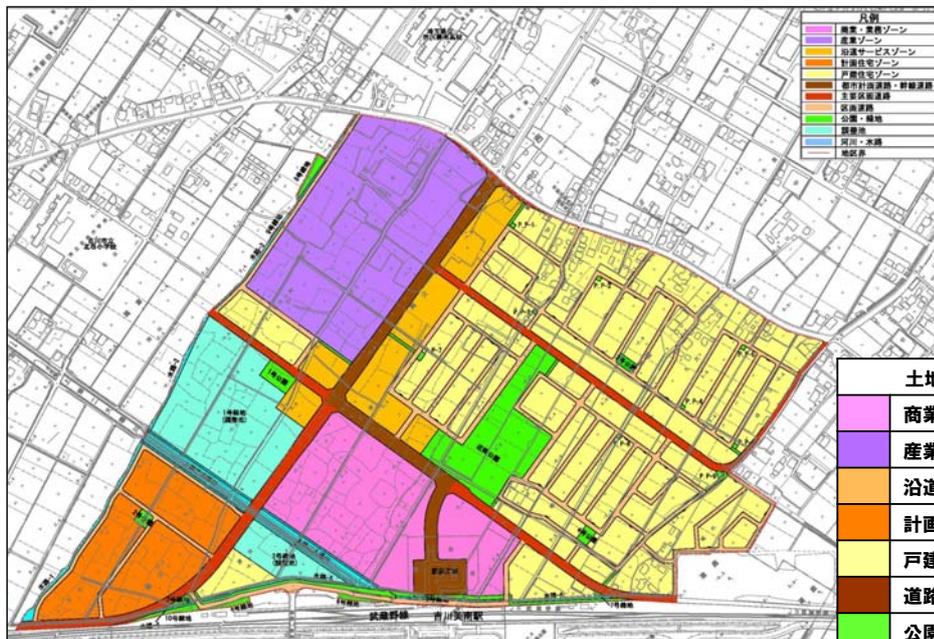
名称	越谷都市計画事業 吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業
施行者	吉川市
事業面積	約59.1ヘクタール
事業期間	10年間（清算期間含まず）
平均減歩率	約4.7% （公共減歩2.5%、保留地減歩2.2%）
概算総事業費	約170億円＋約9億円（別途事業費）＝約179億円
事業の目的	本地区は、吉川市都市計画マスタープランにおける、「商業・業務、住民サービス等、各種都市機能を備えた複合拠点」の位置づけを踏まえ、機能的かつ良好な住環境を有する多機能型の新たな市街地形成を図ることを目的としています。



- 5 -

2. 吉川美南駅東口周辺地区 事業概要

(2) 土地利用計画図



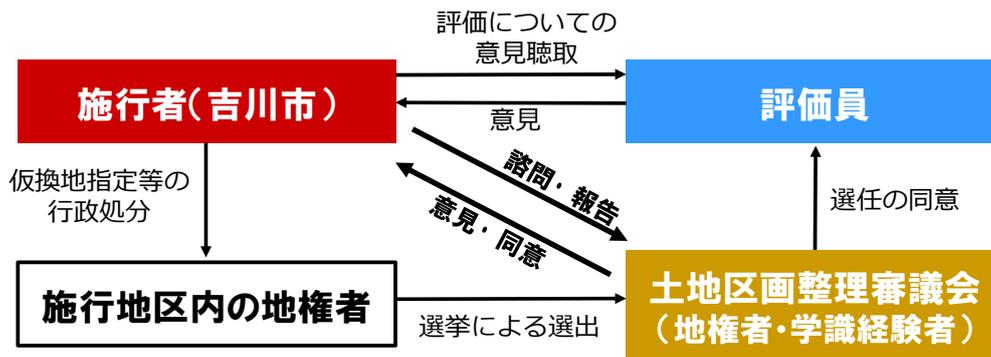
土地利用計画	面積
商業・業務ゾーン	約5.6ha
産業ゾーン	約7.6ha
沿道サービスゾーン	約3.0ha
計画住宅ゾーン	約3.9ha
戸建住宅ゾーン	約19.6ha
道路・駅前広場	約10.5ha
公園・緑地	約3.1ha
調整池	約4.4ha
河川水路	約1.4ha
計	約59.1ha

- 6 -

3. 土地区画整理審議会

(1) 審議会とは

- 施行地区内の土地所有者や借地権者の意見を反映させ、事業を民主的かつ公正に運営していくため、土地区画整理法第56条の規定に基づき、土地区画整理審議会を設置します。



3. 土地区画整理審議会

(2) 審議会の権限

- 審議会は換地計画や仮換地の指定等に関して法が定める権限を行使します。(土地区画整理法第56条3項)
- 審議内容により施行者が
- 「審議会の意見を聴かなければならない事項」
 - 「審議会の同意を得なければならぬ事項」
- があります。

施行者が審議会の意見を聴く主な事項

- ・換地計画の作成・変更
- ・利害関係者の提出した意見書の内容審査
- ・仮換地の指定

施行者が審議会の同意を得る主な事項

- ・評価員の選任
- ・宅地地積の適正化
- ・保留地を定める場合

4. 評価員

(1) 評価員とは

- 土地区画整理事業において、施行者が**土地評価**を行う際に、評価員の意見を聴くこととなっています。
- 土地評価については、施行者だけで判断するのではなく、専門知識を持った方々に公平な立場からご意見をいただくこととなっており、この役割をお願いするのが評価員の皆様ということになります。

施行者が評価員に意見を聴く主な事項

- ・ 土地評価基準（案）
- ・ 整理前・後の路線価
- ・ 保留地を定めようとする場合
- ・ 整理前・後の借地権等の存する部分の権利評価額割合
- ・ 指数1個当りの単価

4. 評価員

- 評価員については、土地区画整理法に定めがございます。

【参 考】

土地区画整理法 (評価員)

第六十五条 都道府県知事又は市町村長は、都道府県又は市町村が第三条第四項の規定により施行する土地区画整理事業ごとに、土地又は建築物の評価について経験を有する者三人以上を、審議会の同意を得て、評価員に選任しなければならない。

2 前項の評価員は、非常勤とする。

3 都道府県又は市町村は、換地計画において清算金若しくは保留地を定めようとする場合又は第百九条第一項の規定により減価補償金を交付しようとする場合においては、土地及び土地について存する権利の価額並びに第九十三条第一項、第二項、第四項又は第五項の規定により定められる建築物の部分の価額を評価しなければならないものとし、その評価については、第一項の規定により選任された評価員の意見を聴かなければならない。

5. 換地設計の流れ

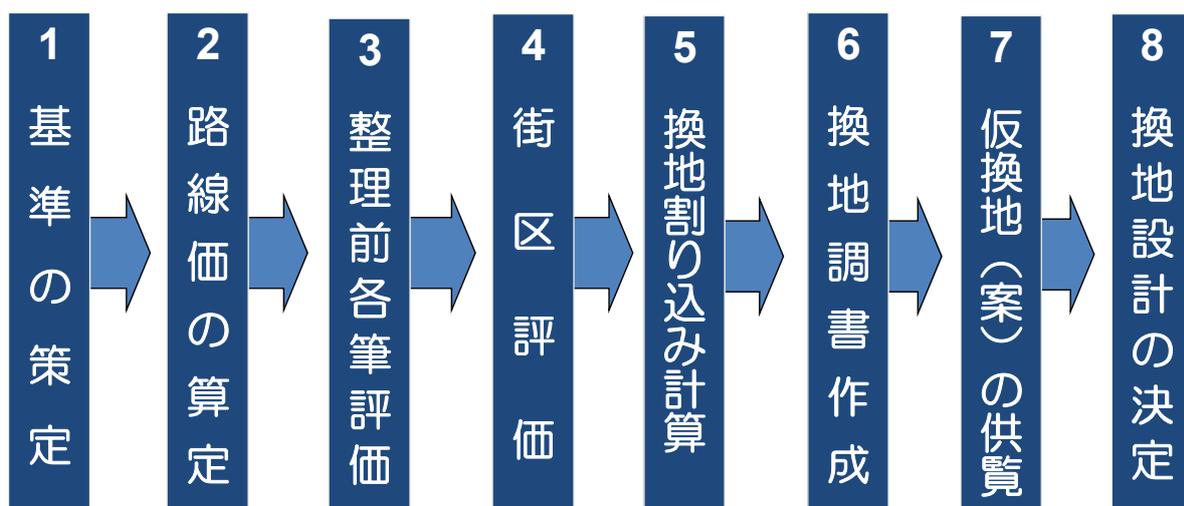
土地を評価する対象は、広範囲の区画整理区域内で権利者の皆さんが所有し利用してきた、大量かつ多様な区画整理前の宅地及び区画整理後の宅地（換地）について、もれなく実施しなければなりません。

これらの評価は、事業の当初段階に、相互に均衡を保ちながら、統一的に公平かつ適正に実施することが必要です。その手法としては、『路線価式評価法』と『比例評価式換地計算法』を組み合わせた方法が、全国的に採用されています。

当地区でも、この方法で計算を予定しております。

- 11 -

5. 換地設計の流れ



- 12 -

6. 土地評価

土地区画整理事業の土地評価とは、売買ではなく土地区画整理事業の前と後で、宅地の価値がどのように変化するか、道路に点数を付けた路線価を基準に公平かつ適正に宅地を評価することです。

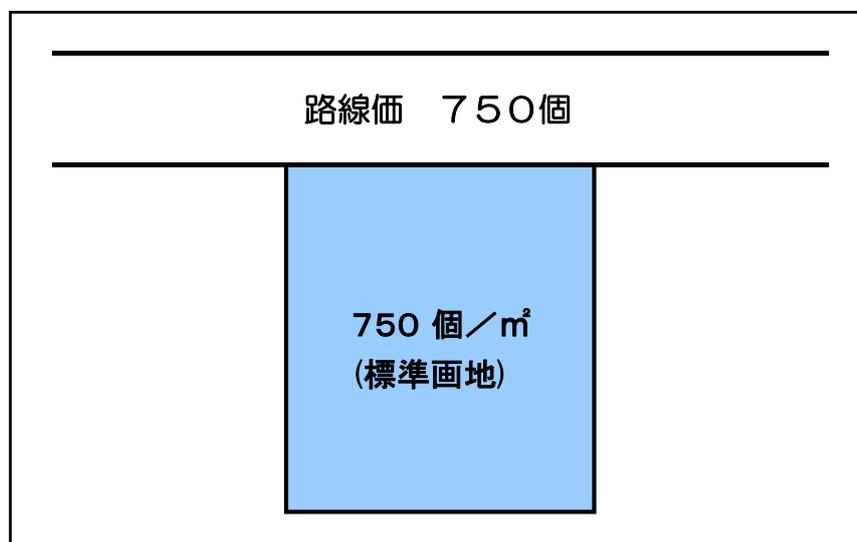
公平かつ適正に土地評価を行うためのルールとして、審議会でも同意を得て選任する評価員の意見を聴いた上で、地区ごとに『**土地評価基準**』を定めます。

- 13 -

6. 土地評価

(1) 路線価

路線価は、各路線に標準画地である宅地が面していると想定して、その標準である宅地の利用価値を、標準画地の単位面積当りの評価値で表したものです。



- 14 -

(2) 路線価指数

固定資産税等徴税を目的とした路線価は、金額（円）で表しますが、土地区画整理事業を目的とする路線価は、下記理由により、これを比較数値による路線価指数（個）で表します。

- ① 区画整理における土地評価の目的が、第一に施行前・施行後の利用価値の相対的関係がどのようになるか、また、第二に施行地区内の各宅地間の相対的な利用価値がどのようになっているかをそれぞれ計量的に評価することにより、これらの相対的関係をわかりやすく示すため。
- ① 区画整理の土地評価は、施行前・施行後を同一時点として評価を行うため。
- ① 事業の完了まで長期間を要する土地区画整理事業では、その間の経済的価値の変動に対応するため、土地評価は指数（個）で表示して、事業の概成時に金額（円）に換算します。

(3) 路線価を付する道路

路線価は原則として、「車道機能」及び「歩道機能」がある幅員4m以上の道路、歩行者専用道路に付します。

ただし、評価上、上記以外の場合についても必要と見なされれば路線価を付します。（例として4m以下の現況道路や私道等。）

6. 土地評価

(4) 路線価の三要素

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

街路係数 → 宅地が接する道路のみによる利用価値、効用を表す係数。(幅員・歩道・舗装など)

接近係数 → 宅地と相対的距離関係にある交通、慰楽、公共等の諸施設によりもたらされる受益または受損の価値を表す係数。(駅・公園・学校など)

宅地係数 → 宅地自身のもつ利用状態、保安性、自然環境等による価値を表す係数。(住宅商業別・上下水道)

- 17 -

6. 土地評価

(5) 画地評価

区画整理事業における土地評価(整理前・後)の基本的な手順は、各宅地の評価の対象となる路線価(指数により表示します)に対し、画地の形状及び土地利用状況等個別的要因を勘案して修正を行い、該当する宅地の単位面積当りの評価値を求めます。

画地評価のための基本算式は、

$$\text{路線価} \times \text{画地の個別的要因による修正率}$$

となります。

- 18 -

(6)画地の個別的要因

① 道路との位置関係によるもの

〔評価対象となる宅地と道路との
位置関係及び接面状態による修正〕

② 宅地自身の形状等物理状態によるもの

〔評価対象となる宅地自身の状態による修正〕

③ 宅地の利用状態によるもの

〔評価対象となる宅地自身が標準的土地利用と
異なる状態にある場合の修正〕

④ 隣接宅地との関係によるもの

〔評価対象となる宅地が隣接する宅地の
影響を受ける場合の修正〕

換地設計とは、事業前のそれぞれの土地を事業完成後の図面へ再配置することで、その内容は「位置」、「地積」、「形状」を決めることです。

また、公平かつ適正に換地設計を行うためのルールとして、審議会の意見を聴いた上で、『換地設計基準』を定めます。

7. 換地設計

(1) 換地の特例

換地の特例として、下記のように、法令や諸基準の定めにより特別な措置を講じる場合があります。

1. 申出による不換地（法第90条）

→ 「換地のかわりに清算金で交付するもの」

2. 特別な宅地（法第95条第1項）

→ 「鉄道敷等」

3. 小規模宅地 → 「小規模宅地の措置」

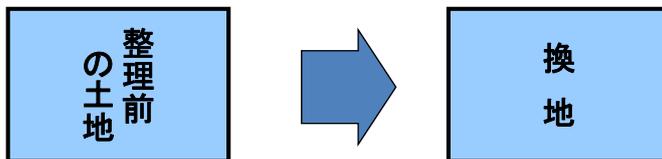
- 21 -

7. 換地設計

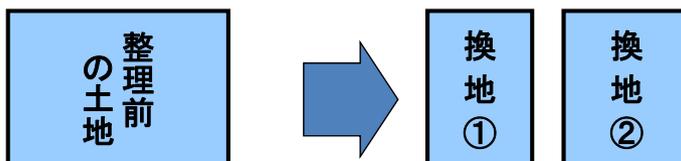
(2) 換地の組み合わせ(1/2)

【換地の組み合わせ】

1 対 1

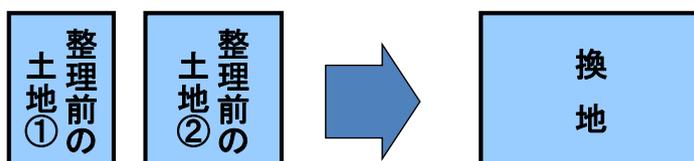


1 対 数 (分割換地)



※共有地の筆1筆に対し、共有者各人の持分相当の換地を単独に分割換地することはできません。

数 対 1 (合併換地)



※登記簿の権利関係（所有権や抵当権の内容等）が同一の場合。

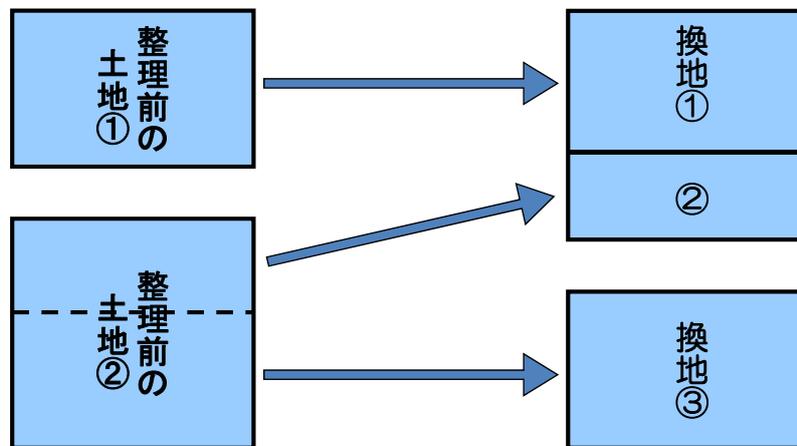
- 22 -

7. 換地設計

(3)換地の組み合わせ(2/2)

【不可能な換地の組み合わせ】

数 対 数



※「整理前の土地①」と「整理前の土地②の一部」
との合併換地とはならず、隣接の換地となります。

7. 換地設計

換地設計について、以上の様なこと以外にも換地に関する様々なルールを定めるのが、換地設計基準となります。

また、『換地設計基準』を定めるためには、審議会の同意が必要になりますので、次回以降の審議会の中で『換地設計基準』についての詳細をご説明していきます。

土地区画整理事業についての説明は以上になります。