

換地について

平成23年11月12日

和光市白子三丁目中央土地区画整理組合

換地について

1. 換地設計の手順について
2. 土地評価について
3. 換地設計について
4. 評価計算の方法(例)について

1. 換地設計の手順について

- 換地設計とは

事業により新たに再配置された土地(換地)の位置、地積、形状を定めること。これにより個々の減歩が決まる

- 換地設計を行うにあたり

整理前の宅地(現在の土地)の位置、形状、利用状況、環境等を把握し、かつ、整理前の宅地の基準地積や評価額等、換地の地積や評価額等を慎重に算定する必要がある

● 換地設計の流れ

土地及び権利の調査



土地評価基準



換地設計基準



換地設計

土地の所在、町名、地番、地目、土地所有者の氏名、住所を調査。

土地の評価を行うための基準を組合で定め、整理前の宅地(現在の土地)・整理後の宅地(換地)の評価を行う。

換地設計を行うための基準を組合で定め、換地の設計を行う。

整理前・整理後の評価を行い、整理前の宅地の位置、形状、利用状況、環境等を勘案して換地を定めます。

2. 土地評価について

- 土地評価の方法

土地区画整理事業における評価については、路線価式評価法による評価が一般化されている。

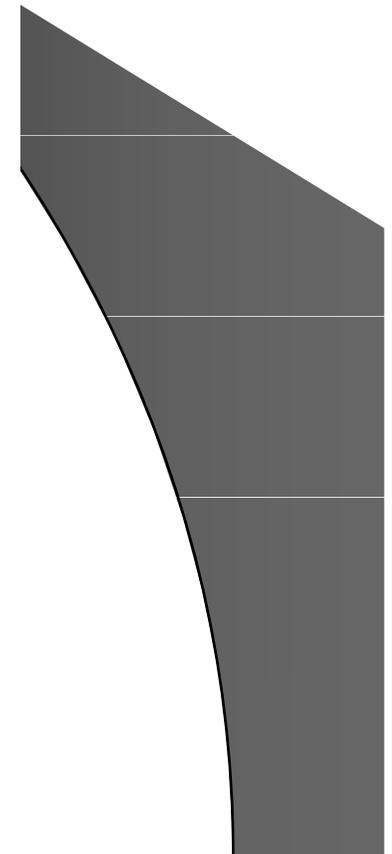
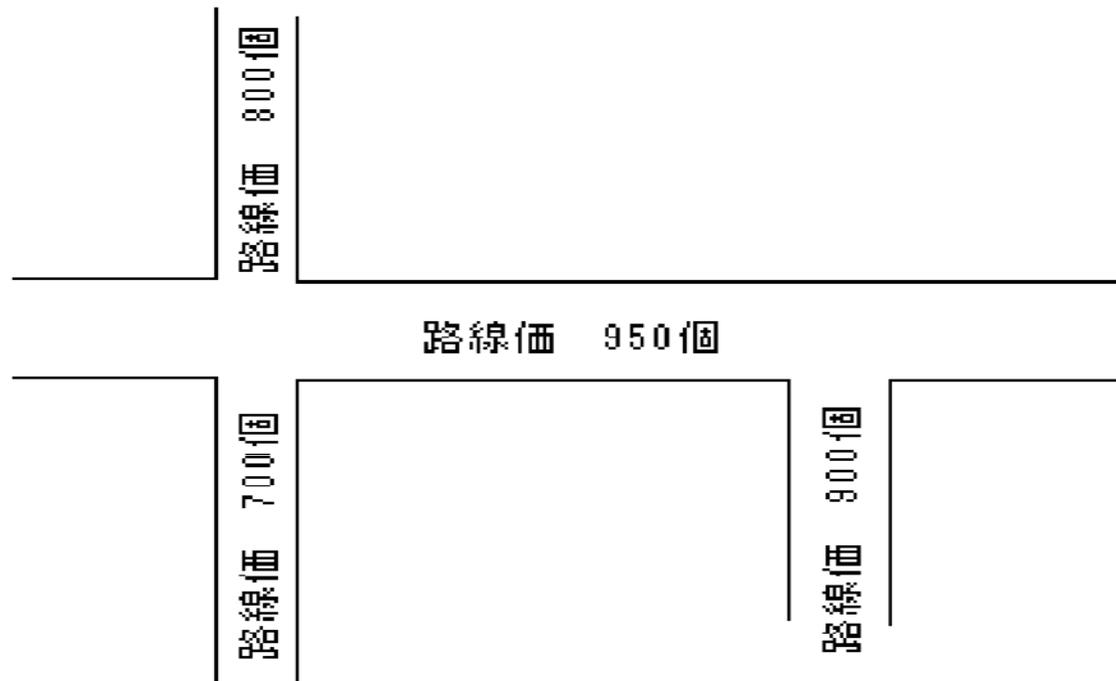
路線価式評価法

道路ごとに路線価(指数表示)を付け、道路と宅地の位置関係、宅地の形状や状況を考慮して各々の宅地を評価する方法。

特色として、短期間に大量の土地の評価が出来、理論的・合理的であり、整理前・整理後の土地の評価を同一時点で把握できる点にある。

(参考)

道路に路線価を付したものの(路線価図)



● 路線価について

路線価は、次の三要素(三つの係数)から成り立っている。

街路係数

道路の機能・性質に関する要素

宅地が面している道路の幅員、舗装状況、歩道の有無等を数値化したもの。

接近係数

施設に対する接近性に関する要素

バス停や公園等からの距離による影響を数値化したもの。

宅地係数

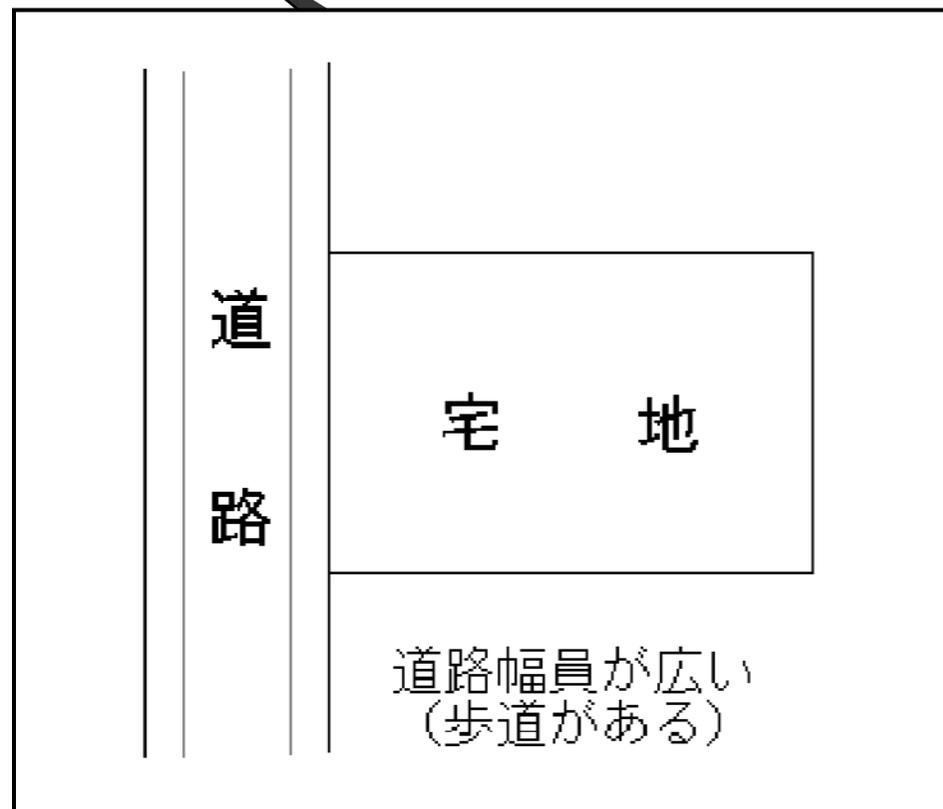
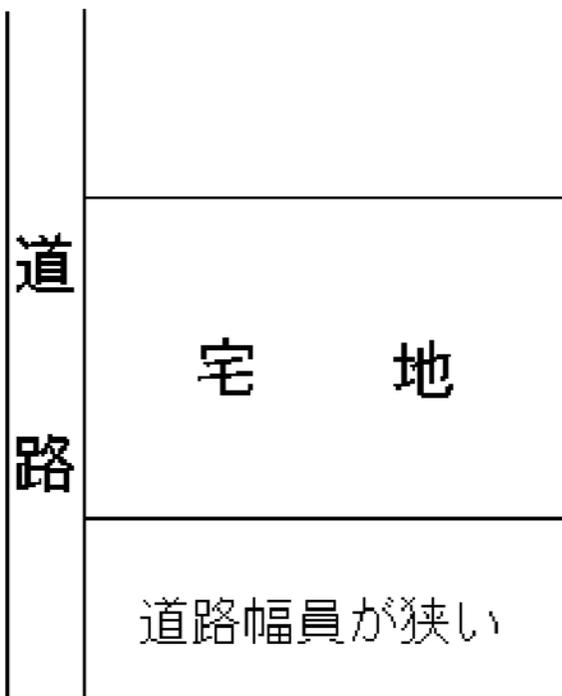
宅地そのものの性質に関する要素

上・下水道やガス等ライフラインの整備状況等を数値化したもの。

街路係数

評価が低い

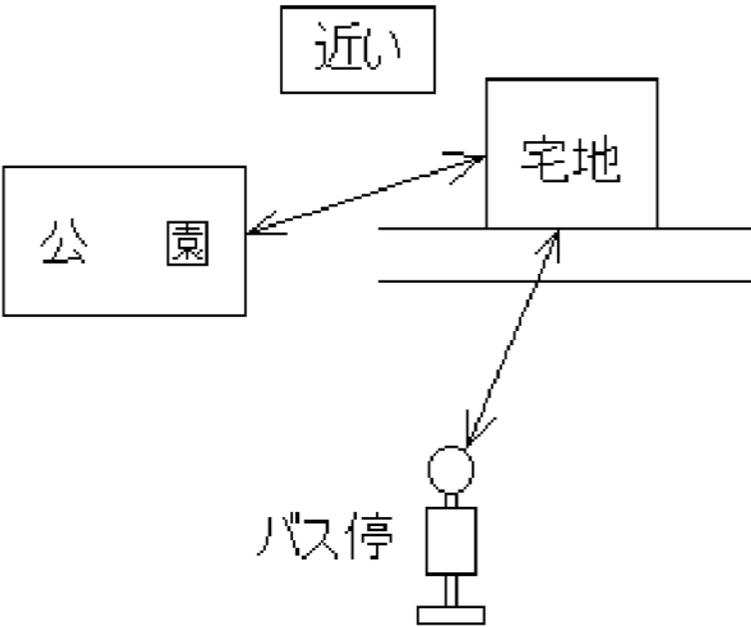
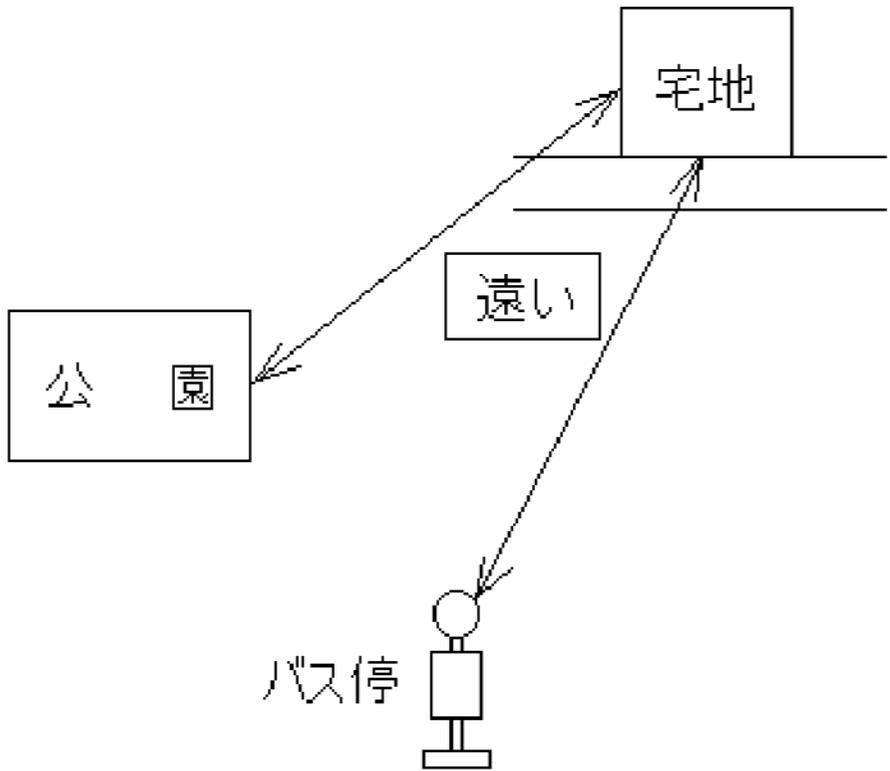
評価が高い



接近係数

評価が低い

評価が高い



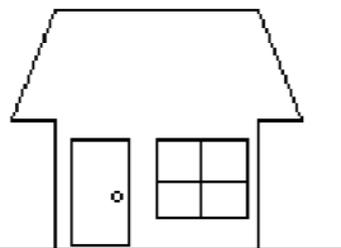
宅地係数

評価が低い

評価が高い

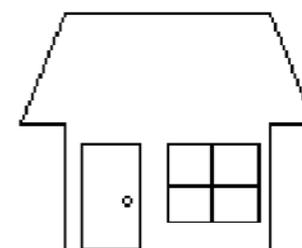
ライフライン未整備

ライフラインが整備されている



上下水道未整備

ガス未整備



上下水道整備

ガス整備

3. 換地設計について

● 換地設計の留意点

照 応 の 原 則

土地区画整理法第89条において、換地を定める場合に「換地及び従前の宅地の

- 位 置
- 水 利
- 地 積
- 利用状況
- 土 質
- 環 境

等が照応するように定めなければならない」と規定されている。

照 応 の 原 則

しかしながら、土地区画整理事業は宅地の条件を変更することを目的とするので、従前の宅地の条件と換地の条件が完全に同一の状態であればならないというものではない。

「照応」とは

- 位 置
- 地 積
- 土 質
- 水 利
- 利用状況
- 環 境

等の諸要素を総合的に勘案して、換地と従前の宅地がおおむね同一の条件を持ち、かつ、多くの権利者においても均衡がとれ、公平であるという状態をさす。

照応の原則の例外

特別な宅地の換地

学校や墓地、病院等の公共・公益施設の用に供している宅地については、施設の機能保持のため換地の位置、地積に特別の考慮を払い換地を定めることが出来る。

(土地区画整理法第95条)

公共用地の用に供している宅地

道路や水路等事業の施行に伴い変わるべき公共施設が整備された場合には、換地を定めないことが出来ます。その場合には、換地に代えて清算金(交付)で対応する。

(土地区画整理法第95条第6項)

● 換地の組み合わせ

換地を定める際の原則

① 従前一筆に対して換地一筆

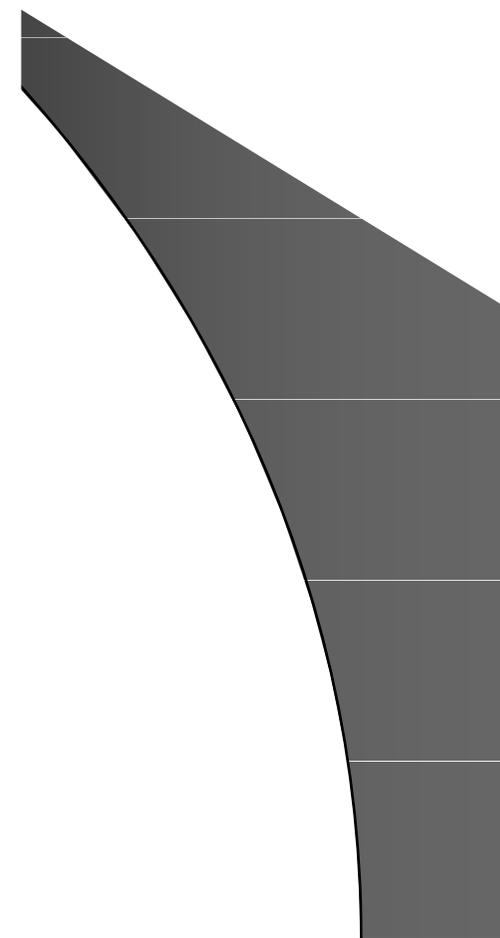
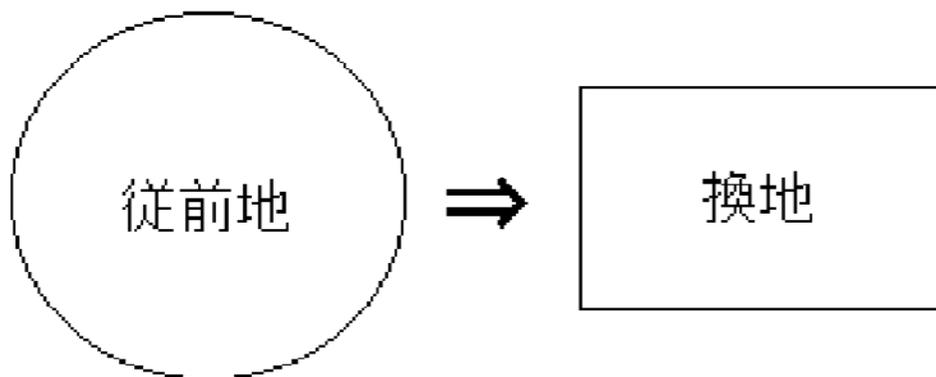
換地設計上や従前地の利用状況から判断

② 従前一筆に対して換地数筆（分割換地）

③ 従前数筆に対して換地一筆（合併換地）

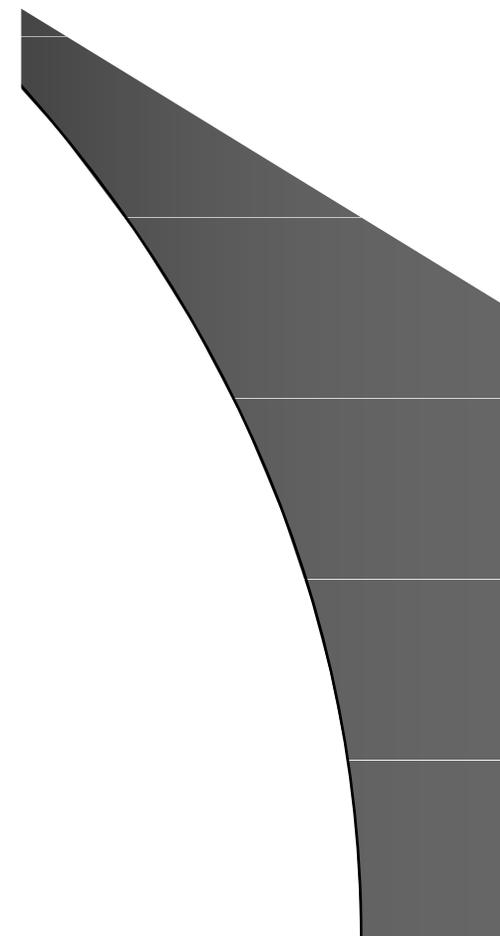
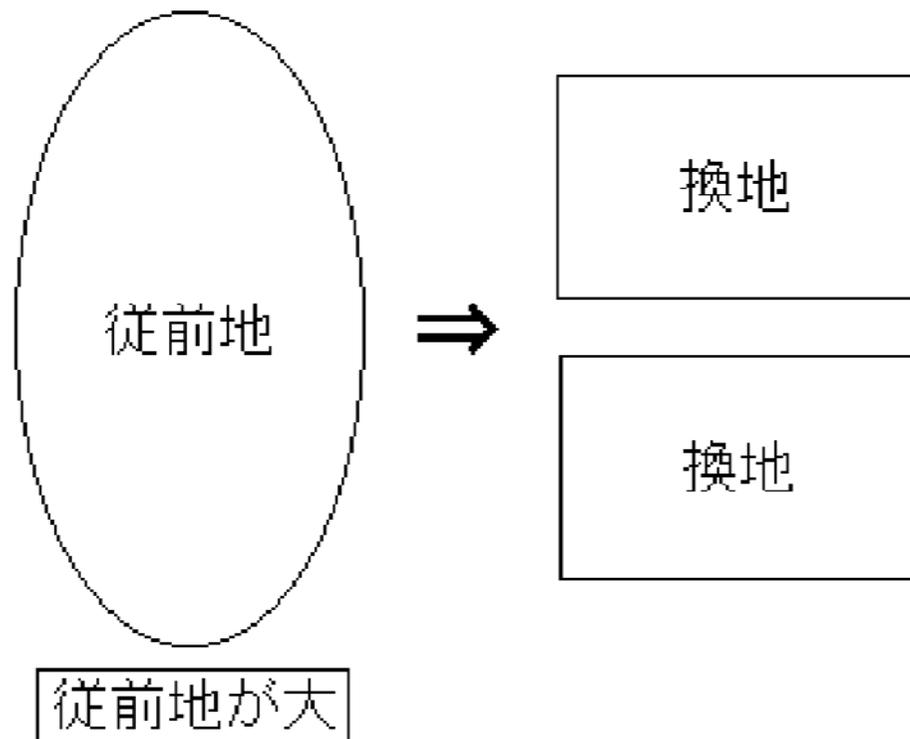
● 換地の組み合わせ

① 従前一筆に対して換地一筆



● 換地の組み合わせ

② 従前一筆に対して換地数筆（分割換地）

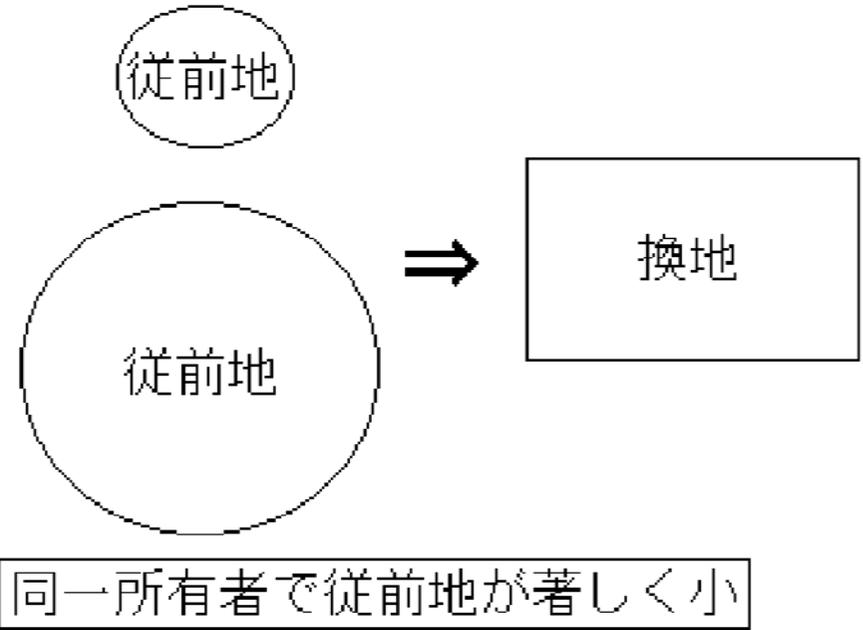
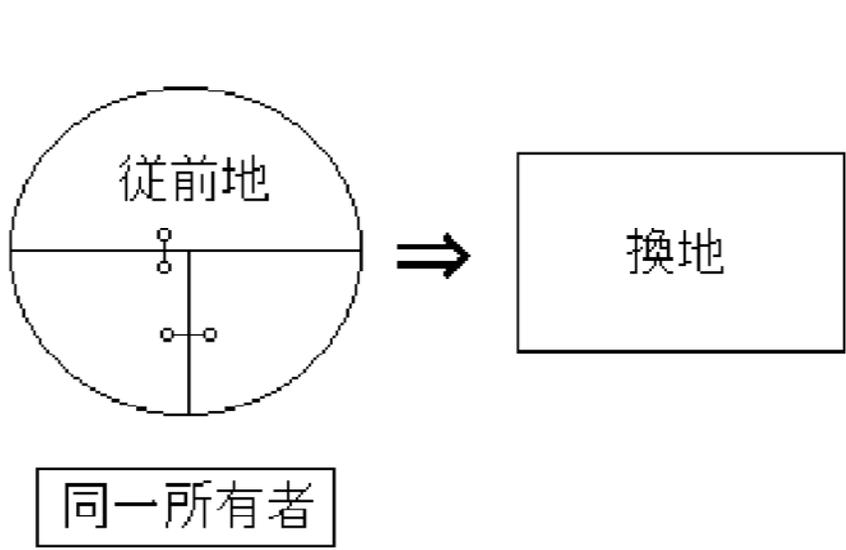


● 換地の組み合わせ

③ 従前数筆に対して換地一筆(合併換地)

同一所有者の宅地が数筆隣接し
一体利用している

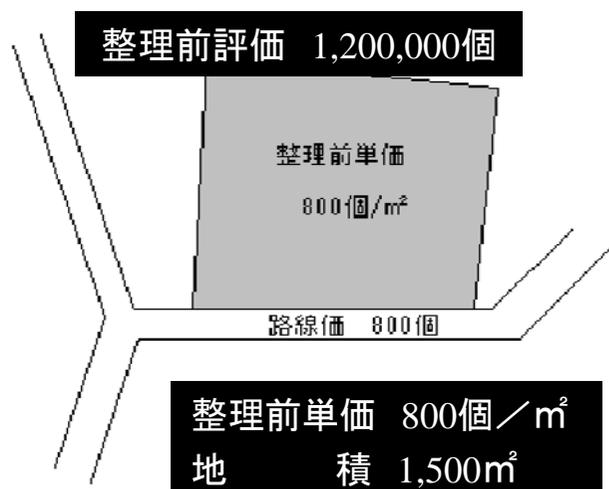
同一所有者の宅地が著しく小



4. 評価計算の方法(例)について

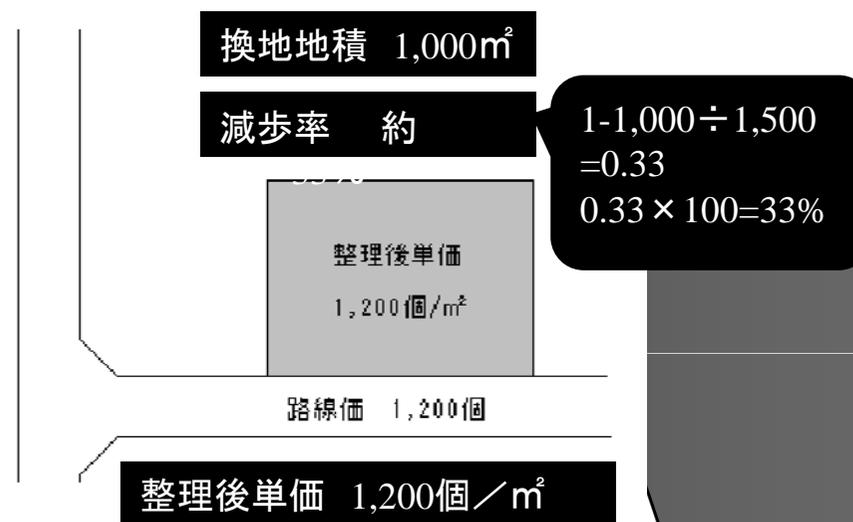
換地設計基準、土地評価基準に基づき整理前・後の宅地の評価を行う。
(道路の位置関係や宅地の形状による加算・低減は行っていない。)

整理前評価



$$\begin{aligned} \text{整理前評価} &= \text{単価} \times \text{地積} \\ &= 800(\text{個}/\text{m}^2) \times 1,500(\text{m}^2) \\ &= 1,200,000(\text{個}) \end{aligned}$$

整理後評価



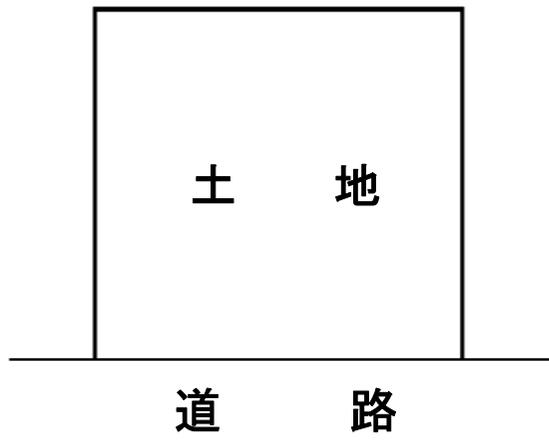
$$\begin{aligned} \text{整理後地積} &= \text{整理前評価} \div \text{整理後単価} \\ &= 1,200,000(\text{個}) \div 1,200(\text{個}/\text{m}^2) \\ &= 1,000(\text{m}^2) \end{aligned}$$

● 土地評価について

ここでは評価の例として三つを上げて説明する。

土地には様々な形状のものがある。
例えば、標準的な土地と比べて…

標準的な土地



間口が狭い

間口に比して奥行が長い

形状が不整形

など

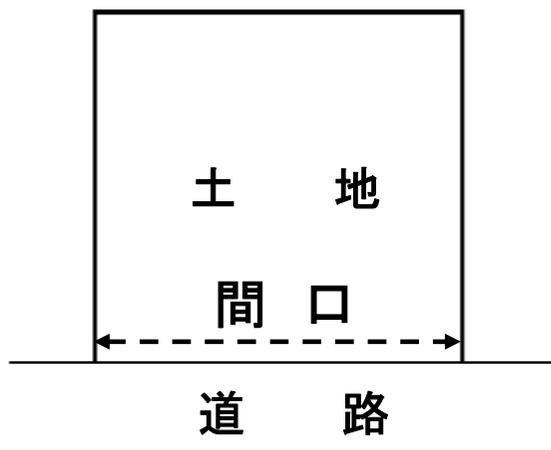
評価が高い

>

評価が低い

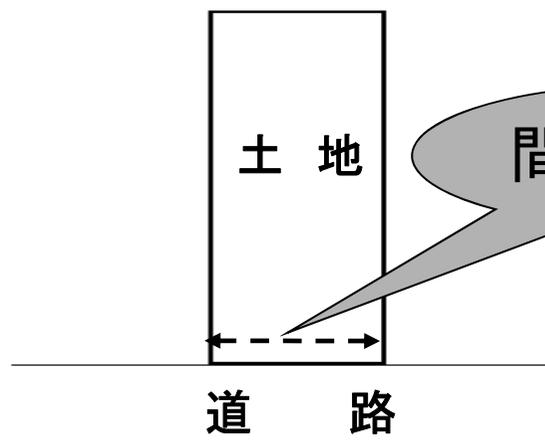
● 間口が狭い土地について

標準的な土地



評価が高い

土地

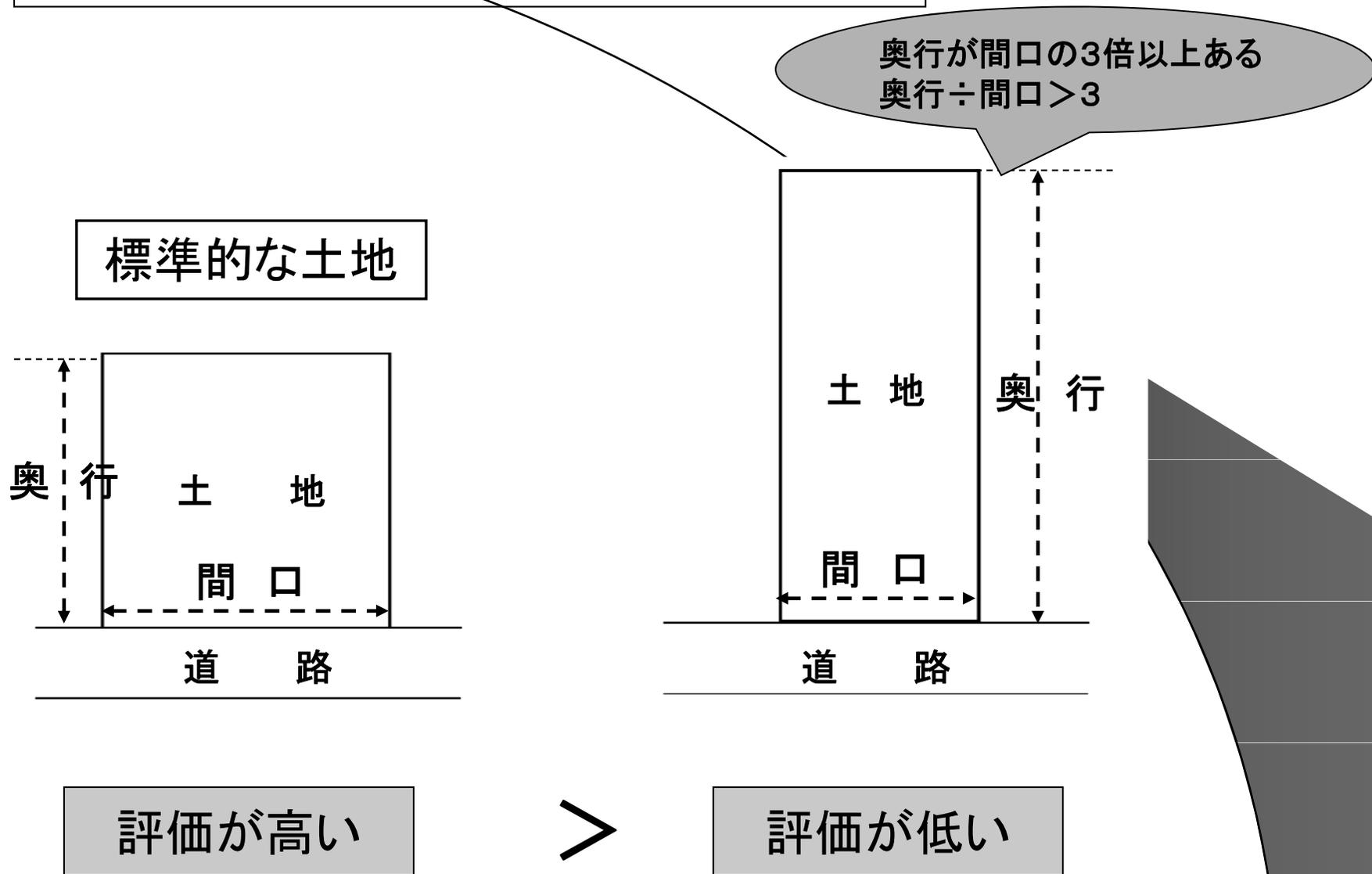


間口が狭い

評価が低い

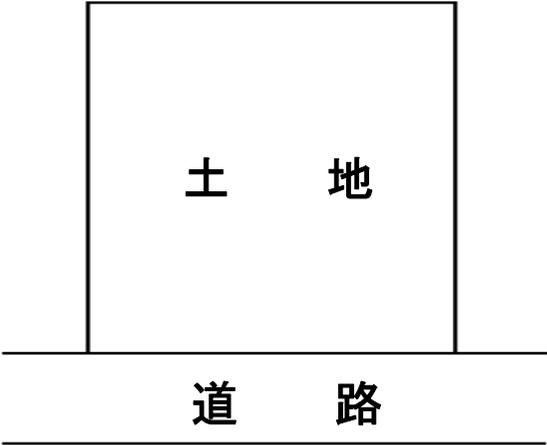
>

● 間口に比して奥行が長い土地について



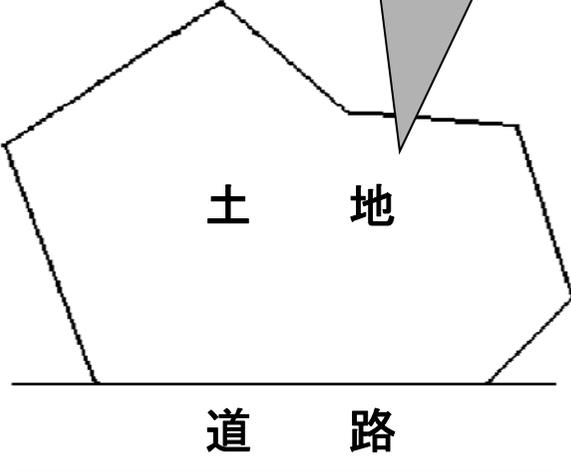
● 形状が不整形な土地について

標準的な土地



評価が高い

形状が不整形

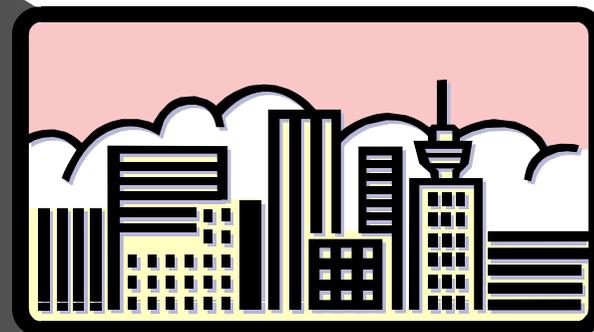


評価が低い

>

換地について

終り



和光市白子三丁目中央土地区画整理組合