

区画整理だより

篠原土地区画整理事業

平成 27 年 9 月 発行

第 4 号

南国市都市整備課土地区画整理係
☎088-821-7373

審議会と評価委員会を開催しました

第 3 回 審議会

平成 27 年 6 月 5 日（金）に第 3 回の篠原土地区画整理審議会を開催しました。

換地設計基準（案）についての説明と、土地区画整理法第 95 条第 6 項該当地と従前の土地図の縦覧についての諮問を行ない、原案どおり承認されました。

『換地設計基準』（案）については 2～3 ページを参照してください。

土地区画整理法第 95 条第 6 項について

土地区画整理法第 95 条第 6 項では、私道などの公共施設の用に供している宅地について、審議会の同意を得て、換地を定めないのであると定められています。本地区該当地の所有者の方には個別に説明を行っています。



第 3 回 評価委員会

平成 27 年 8 月 10 日（月）に第 3 回の篠原土地区画整理事業評価委員会を開催しました。

従前の土地図の縦覧結果の報告と、土地評価基準（案）についての説明を行ないました。



『土地評価基準』（案）については 4 ページを参照してください。

従前の土地図の縦覧を実施しました

平成 27 年 7 月 3 日（金）から 7 月 16 日（木）までの 2 週間、従前の土地図の縦覧を実施しました。

19 名の関係者の縦覧があり、意見書の提出はありませんでした。

従前の土地図とは

仮換地計画（案）作成に必要な従前の土地各筆の位置や形状などを表示した図面です。本地区では、平成 25 年度実施の一筆地測量の結果と法務局の公図等を基に作成しています。

埋蔵文化財調査についてご報告します

本事業の施行地区は、全域が埋蔵文化財包蔵地「若宮ノ東遺跡」の範囲に含まれていることから、昨年度、埋蔵文化財調査の試し掘りを全 22 箇所で行いました。

その結果、施行地区全域で弥生時代から近世までの遺構（竪穴住居跡等）や遺物（弥生土器、緑釉陶器等）が発見され、記録保存のために本格的な調査が必要となりました。

今後の調査については、市の担当部署（教育委員会）と協議を行い対応して参りますので、ご協力をお願いします。



▲弥生時代のかめ鏡（ほぼ完全形で発見）

換地設計基準と土地評価基準について

仮換地計画（案）の作成にあたり、客観的な判断基準に基づいて換地設計と土地評価を行うために、篠原地区の特性に合わせた換地設計基準及び土地評価基準を定めることにしています。

換地設計基準は審議会に、土地評価基準は評価員に諮問を行なって決定します。

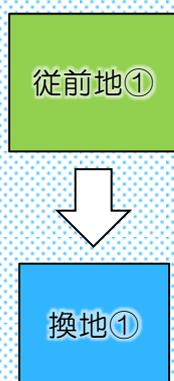
換地設計基準（案）

換地設計基準は、換地の位置やその地積の定め方などを規定した基準です。

従前の宅地と換地の対応（第 6 条）

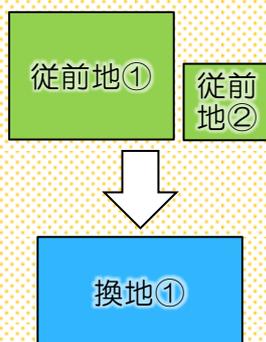
原則 （第 1 項）

従前の宅地 1 筆に対して 1 個の換地を定めます。



合併換地 （第 2 項、第 3 項）

複数の従前の宅地を所有しており、地積が小さい宅地が含まれている等の場合は、他の宅地に隣接又は合併して換地を定めることがあります。



分割換地 （第 4 項）

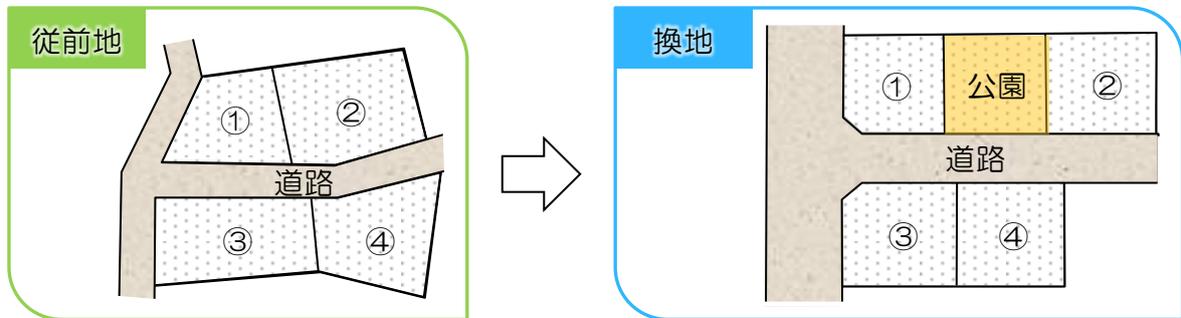
従前の宅地の地積が著しく大きい等の場合は 1 筆の宅地に対して、数個の換地を定めることがあります。



換地の位置（第8条）

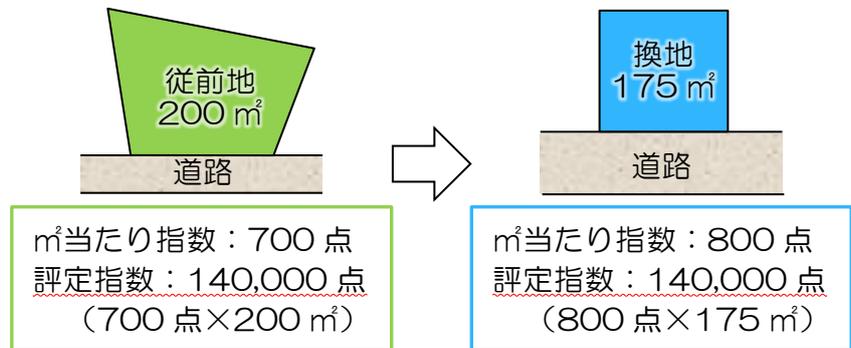
換地の位置は、原則として従前の宅地の相隣関係や土地利用を考慮して原位置付近に定めます。（第1項）

事業により新たに造成される道路や公園等の影響等により原位置付近に換地を定めることが困難である場合は、従前の宅地と照応する他の位置に定めることがあります。（第3項）



換地の地積（第9条）

従前の宅地と換地の土地評価を行い、従前の宅地と換地が同じ評価額となるように換地の地積を定めます。

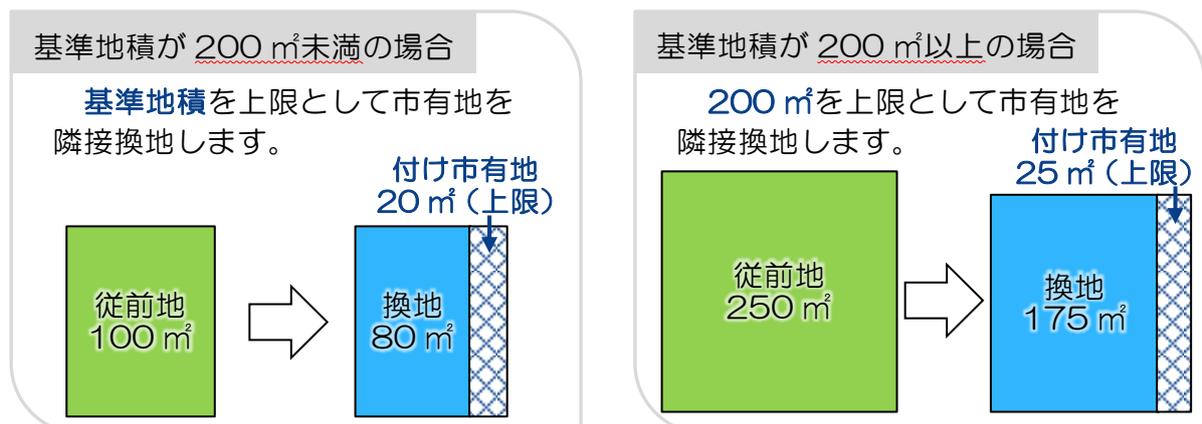


換地の形状（第10条）

換地の形状は、長方形を標準として従前の間口長（道路に接する部分の長さ）や土地利用を考慮して道路と接するように定めます。

宅地地積の適正化対策（小宅地の取扱い）（第14条）

換地の地積が **200㎡未満**となる宅地を対象として、隣接換地した市有地を購入していただくことにより基準地積（従前の宅地の地積）を確保する宅地地積の適正化対策（小宅地対策）を実施します。該当地の所有者の方には個別に説明を行ってまいります。



土地評価基準（案）

土地評価基準は、土地評価の方法を定めた基準です。

土地評価は、地区内の道路に「路線価」を設定し、路線価を基準として画地評価を行う「路線価式土地評価方法」により行ないます。

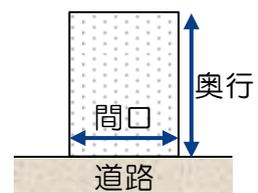
また、土地の価額は金額ではなく指数（点数）で表示します。

路線価（第3条及び第7～8条）

路線価は、その道路に面する標準的な土地（標準画地^{※1}）の単価を㎡当たり指数で表したものです。

※1 標準画地（篠原地区の場合）

間口：10～15m
奥行：10～20m
地積：200㎡程度



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

街路係数：宅地に接する道路の性質、機能に基づく係数（道路の系統・幅員・整備状況など）

接近係数：駅、公園、学校などの公益施設からの距離に基づく係数

宅地係数：市街地としての整備水準に基づく係数（公共用地の割合・上下水道の有無など）

画地評価（第9～18条）

評価する画地の形状（間口、奥行長等）や道路に接する宅地の状態（角地、三方路線地等）などにより路線価（標準画地の㎡当たり指数）を修正して㎡当たり指数を算出し、地積を乗じて評価額（評定指数）を求めます。

$$\text{土地評価} = \text{路線価} \times \text{修正係数}^{\text{※2}} \times \text{地積} + \text{加算指数}^{\text{※3}}$$

※2 修正係数

標準画地と比べて間口や奥行長などの形状が異なる場合に奥行逓減割合や、不整形修正係数、無道路地修正係数などにより修正を行います。

※3 加算指数

画地が複数の道路と接している場合は、道路と一辺を接する画地として算出した指数に、側方路線や背面路線の影響（側方加算指数、背面加算指数）を加算します。

ご不明な点は
篠原土地区画整理事務所
☎088-821-7373 まで
お問合せください。

