

想定換地設計を行い円滑な事業実施を図る

目的

土地区画整理事業を進めていく上での大きなリスク要因は、権利者との合意形成、資金計画、事業期間の延伸です。中でも、換地設計に係る権利者との合意形成は事業認可前の初動期から仮換地指定、換地処分、清算に至る完了期まで長期間に亘るため、事業の成否に大きく影響します。

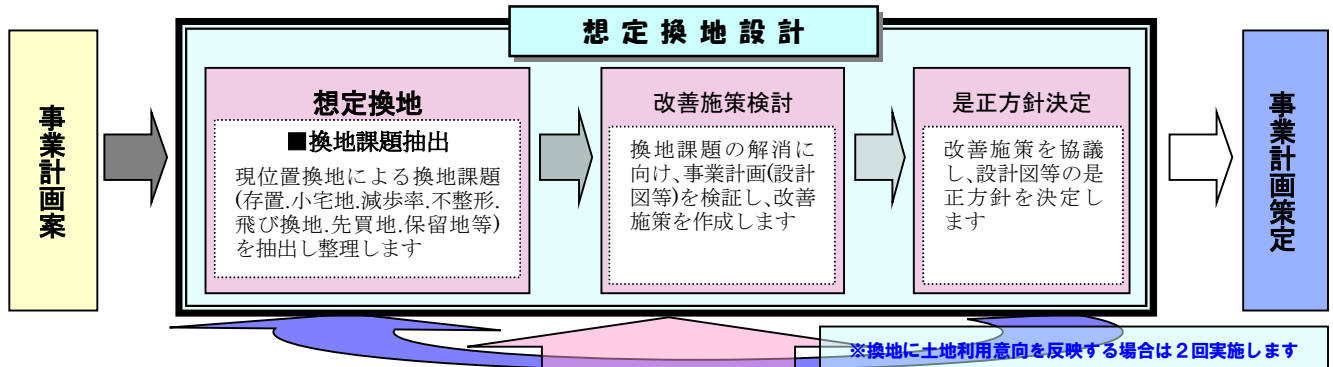
今後の区画整理は、コンパクトシティ形成のための再整備など、市街地化率の高いエリアで実施することが多くなってくると予想され、事業化の早い段階から地区内の多様な権利者の不安を取り除いていくことが重要課題となっています。

換地に関する過去の審査請求の内容では、「位置」や「減歩率(評価)」に関するものが多く、事業計画策定前に換地設計上の課題を抽出し、必要であれば計画にフィードバックして対策を講じていくことが重要となります。

想定換地設計は、換地設計に係る課題を様々な視点から洗い出し予め改善策を講じていくことで、事業認可後の仮換地指定から収束段階までを円滑に進めるために実施されるものです。

内容

■想定換地設計を実施し換地課題の改善施策を講じた事業計画を策定する



●信号を●信号へ 想定換地設計を行い事業計画上の問題点を解消する！

※尚、土地利用の純化を図るため、申出換地を検討している地区や、土地利用意向を反映させた換地を検討している地区は、「土地利用意向調査」を行い、①現位置での想定換地の他、②(土地利用意向による)想定換地を実施し、施策検討後、是正方針を決定し事業計画上の問題点を解消します

技術ポイント

(1) 権利調査補正

- 権利調査をし、データ及び調書等の補正を行います
 - ・権利調査……登記要約書照合、公図照合を行います
 - ・データ及び調書等の補正……分筆・所有権移転等に伴いデータ及び土地調書、区域図の補正を行います

(2) 想定換地設計準備

ポイント①：現地状況をしっかり把握し地区状況にあった基準案を作成します

- 資料調査や現地調査をし、地区状況を勘案した基準案を作成します
 - ・資料調査……上下水道・ガス、道路台帳・指定道路、生産緑地、特別地等についての資料調査を行います
 - ・現地調査……受益・受損施設、道路状況、土地利用状況等について現地調査を行います
 - ・整理前土地地積の確定……地区面積、登記地積合計に基づき按分率を算定し基準地積を算出します
 - ・基準案等の作成……地区状況を勘案した換地設計基準案、土地評価基準案、小宅地細則案等を作成します

(3) 想定換地のための土地評価

ポイント②：税評価等とのバランスを検証し評価の妥当性を確認します

- 税路線価バランス、事業計画案との増進率整合、抽出減歩を検証し想定換地のための土地評価を行います
 - ・整理前後路線価の設定……区域図、設計図を基に現地調査結果等を踏まえ整理前後の路線価算定を行います

- ・整理前各筆評価……整理前路線価、画地の個別要因を基に評価計算し整理前各筆評価指数を算出します
- ・整理後街区評価……整理後路線価、画地の個別要因を基に評価計算し整理後街区評価指数を算出します
- ・増進率算定……税路線価バランス、事業計画案との増進率整合、抽出減歩率を検証し増進率を算定します

(4) 想定換地計算

ポイント③:事例検証し地区にあった特別地方針を定め比例率や権利指数を算定します

- 特別地の換地方針を踏まえ、一般宅地の比例率算定後、整理前各筆権利指数を算出します
- ・特別地の換地方針決定……特別地の換地方針(法第95条第1項各号該当地区の方針)を決定します
- ・比例率算定……方針決定後、試算調整決定し一般宅地の比例率算定と宅地全体の比例率算定を行います
- ・権利指数の算定……整理前各筆評価指数に一般宅地の比例率を乗じ整理前各筆権利指数を算出します

(5) 想定換地割込み

ポイント④:換地の割込み方針を定め割込み、課題を抽出し整理検証します

- 換地の割込み方針決定を踏まえ、換地割込みを行い、換地課題を抽出し整理検証します
- ・換地の割込み方針決定……換地割込み方針(現地換地を基本:存置、小宅地、農地、保留地等方針)を決定します
- ・換地配分……整理前各筆権利指数と整理後街区評価指数を基に各街区に割込む宅地を選択します
- ・換地割込み……換地配分と従前地状況を基に位置決めを行い換地計算し割込みを行います
- ・換地調書等作成……従前地と換地の関係を表した換地調書(調書・割込み図)と総括表を作成します
- ・換地課題の整理……調書を基に換地課題(存置、小宅地、減歩率、不整形、先買地、保留地等)を整理検証します

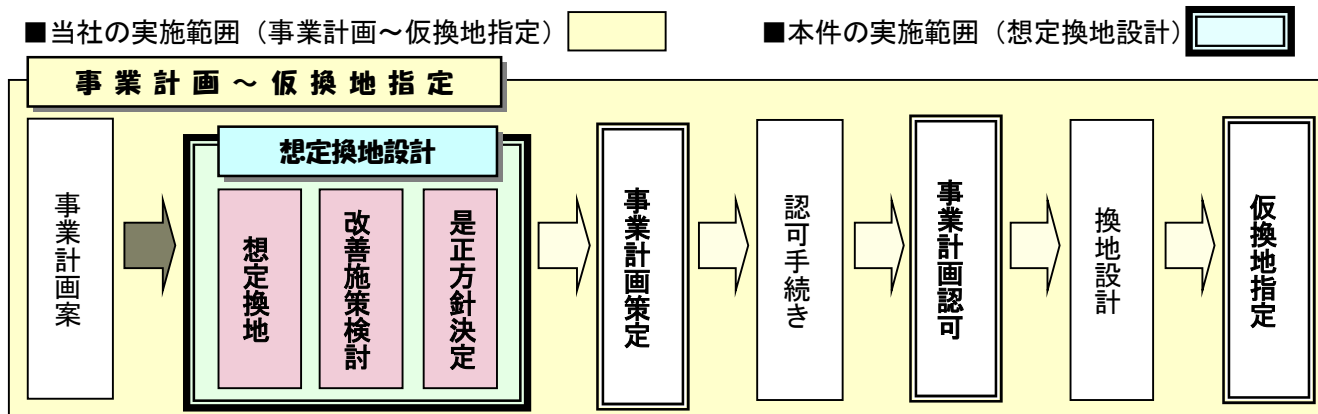
(6) 改善施策検討・是正方針決定

ポイント⑤:換地課題を解消する是正方針を提案し協議決定します

- 換地課題の解消に向け、改善施策案を作成し、協議検討し是正方針を決定します
- ・改善施策検討……換地課題の解消に向け、事業計画(設計図等)や換地方針を検討し改善施策を作成します
- ・是正方針決定……改善施策を協議し、事業計画(設計図等)や換地方針の是正方針を決定します

※ 換地設計に土地利用意向を反映する場合は、土地利用意向調査を実施し想定換地も2回行います
(1回目:現位置での想定換地、2回目:土地利用意向を反映した想定換地)

事業の流れ〔当社と本件の実施範囲〕



当社実績

- ・ 浜北新都心土地区画整理事業 浜松市 (旧. 浜北市) 施行者: 都市再生機構 (旧. 地域振興整備公団)
- ・ 知立駅周辺土地区画整理事業 知立市 施行者: 知立市
- ・ 桑名駅西土地区画整理事業 桑名市 施行者: 桑名市
- ・ 長湫南部土地区画整理事業 愛知県長久手町 施行者: 長湫南部土地区画整理組合
- ・ 尾張旭北原山土地区画整理事業 尾張旭市 施行者: 尾張旭北原山土地区画整理組合
- ・ 安城南明治第一土地区画整理事業 安城市 施行者: 安城市
- ・ 千住大橋駅前街区土地区画整理事業 東京都足立区 施行者: 都市再生機構 (同意施行者)

玉野総合コンサルタント株式会社

お問い合わせ先: 事業企画部 (TEL. 052-979-3960/FAX. 052-979-3970)