

平成 5 年 8 月 31 日
発行 白岡町役場 土地区画整理課
区画整理推進室
☎ 349-02 白岡町大字小久喜 1 2 1 3 - 1
〒 0 4 8 0 (9 3) 6 4 0 3

＝ す み よ い ま ち づ く り ＝

都市計画（区域）決定（案）の縦覧は秋になる見込みです

残暑の候、皆様がたにはご健勝のこととお喜び申し上げます。

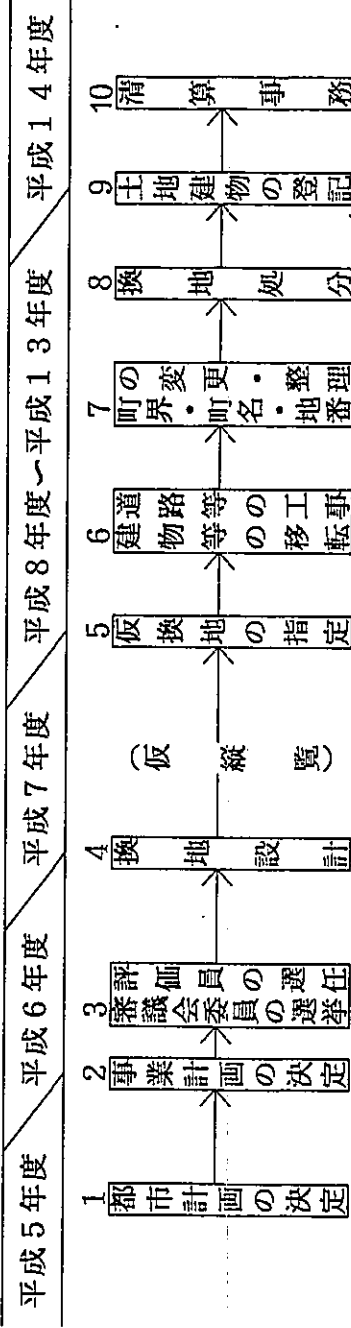
都市計画（区域）決定（案）の縦覧につきましては、今年の夏ごろ予定されていましたが、県の事務手続上、秋になる見込みです。なお、都市計画（区域）決定（案）の縦覧の期日が確定いたしましたら、改めてご案内申し上げます。

また、皆様がたより質問がありました減歩・清算金の基本的な考え方について、以下のⅡ、Ⅲで簡単な例によりご説明いたします。

今後とも事業の早期事業化のため鋭意推進してまいりますので、なお一層のご理解、ご協力をお願いいたします。

I 土地区画整理事業の手順

（予定）



◎ 減歩は、『5. 仮換地の指定』で個々の土地の概算減歩率が算定され、『8. 換地処分』で確定します。

◎ 清算金は、減歩が確定する『8. 換地処分』で定まり、『1 0. 清算事務』で徴収・交付を行うことになります。

II 減歩について

減歩とは、土地の利用増進の範囲内において、それぞれの土地から応分の負担をしていただき、公共施設用地（道路・公園等）や事業費の一部に充当するための土地（保留地）を提供していただくものです。

平均減歩率は、土地区画整理事業地区全体の平均であり、個々の負担する減歩については、1 筆ごとに整理前後の土地の評価を行い減歩率を定めていきます。算出方法は、「路線価方式」が一般化されています。これは、道路に点数をつけて1 筆ごとに整理前後の評価を点数（仮に持ち点と考えて下さい）に置換えて行うものです。下記に簡単な例を示し、考え方のご説明をいたします。

〔例〕

路線価方式により整理前と整理後の土地について土地の評価（持ち点）を計算します。

〈整理前〉	
4 m 道路	8 0 0 点
土地 2 0 0 m ²	
----->	
〈整理後〉	
6 m 道路	1 0 0 0 点
土地 1 6 0 m ²	
〈整理前評価〉	
8 0 0 点×2 0 0 m ²	
＝1 6 0, 0 0 0 点	
〈整理後評価〉	
1, 0 0 0 点×1 6 0 m ²	
＝1 6 0, 0 0 0 点	

整理前で1 6 0, 0 0 0 点の持ち点があります。整理後についても整理前の1 6 0, 0 0 0 点の評価と同じになるように算出すると、新しい土地（換地）は1 6 0 m²となり4 0 m²（2 0 %）の減歩となります。

このように一筆ごとに評価することを原則としていきますので、個々で所有している土地の形態により土地により土地の評価が異なります。

* 上記の例は、説明のための「考え方」を示したもので点数は、確定しているものではありません。

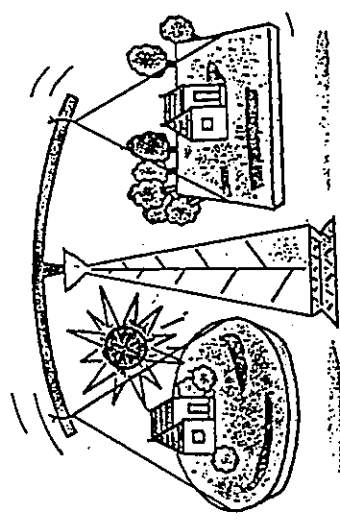
Ⅲ 清算金について

新しい土地（換地）の位置や面積を定めるにあたり、それぞれ従前の土地に見合うよう設計しますが、減歩率や土地の利用増進の程度について、若干のバラツキが生じることがあります。これを金銭で清算することになります。

また、ある一定面積以下の土地については、減歩の緩和若しくは減歩されない場合があります。この場合には、減歩相当分を土地の減歩に代えて金銭で清算することになります。

減歩をしない面積等は、東部中央地区についてはまだ定まっておられません、現在施行中の原ヶ井戸・東地区は135㎡、野牛・高岩地区は165㎡まで減歩がゼロとなっています。

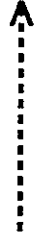
清算金について、下記に簡単な例を示し「考え方」のご説明をいたします。



〔例〕 減歩率ゼロの例を簡単に説明いたします

《減歩をしない一定面積以下の土地を135㎡と仮定した計算例》
路線価方式により整理前と整理後の土地について土地の評価（持ち点）を計算します。

〈整理前〉	
4.5 m 道路	850点
土地	135㎡



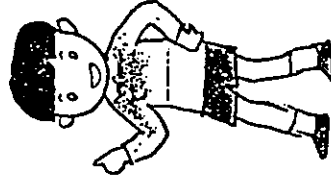
〈整理後〉	
6 m 道路	950点
減歩率0%	135㎡

〈整理前評価〉
 $850点 \times 135㎡$
 $= 114,750点$

〈整理後評価〉
 $950点 \times 135㎡$
 $= 128,250点$

整理前の持ち点は、114,750点あります。公共施設（道路・公園等）の整備により整理後の持ち点は、128,250点となり評価が上がります。

しかし、減歩率をゼロにしていますので減歩相当分を清算金として徴収することになります。



〈整理後〉 〈整理前〉
 〈評価〉128,250点－114,750点＝13,500点増

〈清算金〉（1点当り20円とした場合）
 整理により増加する13,500点分の清算金徴収額は、
 $13,500点 \times 20円 = 270,000円$

よって、減歩相当分を清算金として徴収する金額は、27万円になります。

* 上記の例は、説明のための「考え方」を示したもので「点数及び1点当たりの単価」は、確定しているものではありません。

土地区画整理事業は、関係権利者の皆様方と町が一体となり行う事業ですので、なお一層のご理解、ご協力をお願いいたします。