

# まちづくり・かわら版

平間・東地区のまちづくり情報誌

## 換地設計のしくみ



**No.21**  
平成15年10月7日

編集・発行  
施行者：長崎市  
(東長崎土地区画整理事務所)

秋涼の候、皆様方におかれましては、ますますご健勝のこととお喜び申し上げます。今後も皆様方とともに平間・東地区のまちづくりを進めていきますので、よろしくお願いいたします。

さて、7月に開催したまちづくり総会においては、お忙しい中多数のご参加をいただきありがとうございました。

まちづくり総会において皆様方からいただいたご質問やご意見及びまちづくり・かわら版No.20において十分な説明が行えなかった事項について、今号(まちづくり・かわら版No.21)の発行により補足させていただきます。

今号の内容は、換地の定め方に関する基本的な考え方であり、今年中の実施を予定している仮換地案の供覧にも関わりますので、よくお読みください。

なお、今号発行にともなう**まちづくり総会は開催いたしません**ので、内容等ご不明な点がございましたら12ページの担当者までお問い合わせ願います。

### 「もくじ」

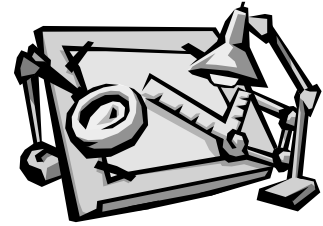
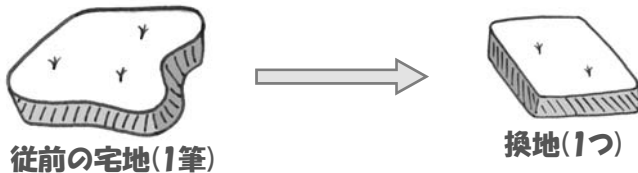
● 換地設計基準の基本的な考え方	2ページ
● 小規模宅地の取扱い	6ページ
● 保留地の取扱い	9ページ
● 今後のスケジュール	10ページ
● 各種調査を実施しています	12ページ
● お問い合わせ先	12ページ



# 換地設計基準の基本的な考え方

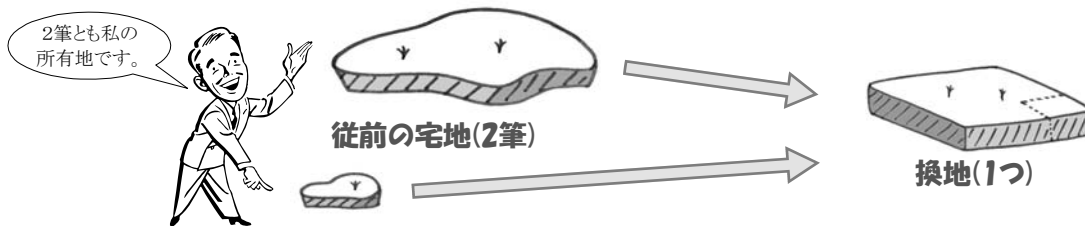
## 1 従前の宅地と換地の対応

原則 1筆の従前の宅地に対しては1つの換地（1対1）

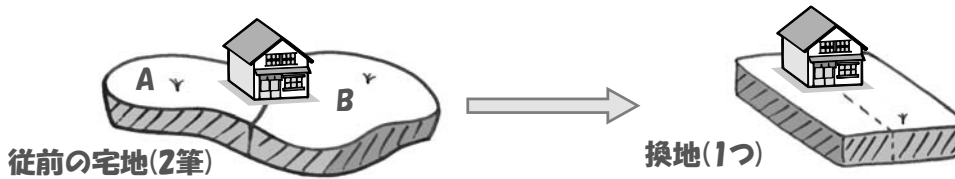


例外その1 2筆以上の従前の宅地に対して1つの換地（多対1）

- ① 条件 ・ 従前の宅地の所有者が同じ(平成14年5月31日現在)であること
- ・ 基準地積が極めて小さい従前の宅地があること
- ※ 以上の条件を満たす場合、必ず例外を適用します。



- ② 条件 ・ 従前の宅地の所有者が同じ(平成14年5月31日現在)であること
- ・ 従前の宅地に付随する権利(抵当権など)が同じであること
- ・ 現在、実質的に一体利用していること
- ※ 以上の条件を満たす場合、例外を適用することもできます。



## 区画整理のことば

### 従前の宅地

現在利用されている土地のことです。  
 区画整理後に利用していただく土地(換地)に対して、区画整理前(従前)に利用されていた土地(宅地)という意味です。  
 ※ 区画整理事業では、公共用地(道路・公園等)以外の土地は、登記簿の地目や現況が山林や田であっても、すべて**宅地**と云います。

### 換地

区画整理後に利用していただく土地(宅地)のことです。

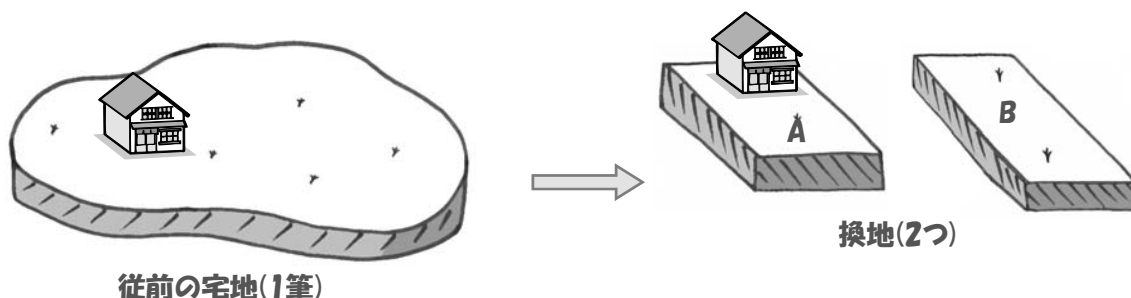
### 換地処分

工事完了後、地区内すべての換地を、その位置形状に基づいて登記する行政処分のことです。  
 また、換地処分により、清算金の金額が決定します。

## 例外その2 1筆の従前の宅地に対して複数の換地（1対多）

① 条件 ・ 基準地積が著しく大きい従前の宅地であること

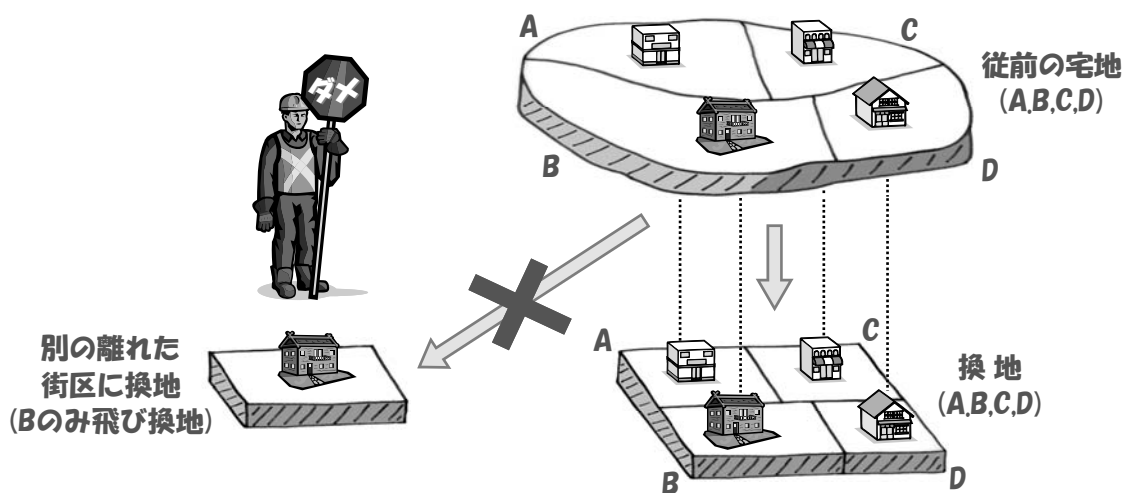
※ 以上の条件を満たす場合、例外を適用することもできます。



## 2 換地の位置

原則 換地は現在の位置付近に定める

※ 特別な理由が無い場合には、別の離れた街区に換地を持っていく(飛ばす)ことはできません。



### とびかんち 飛び換地

現位の位置付近に換地を定めることができない(特別な理由がある)場合に、現在の位置から離れて換地を定めることを**飛び換地**と言います。

飛び換地は、あくまで例外事項であるため、「個人的にあっちの方がいいな」などの特別な理由でない場合には適用されません。

### ようちいき 用途地域 (4ページ)

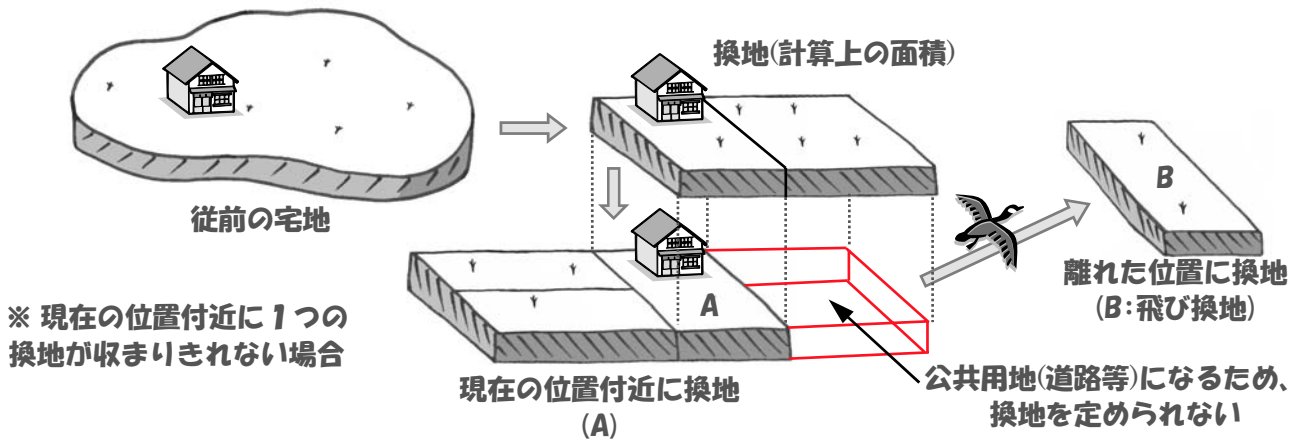
都市計画法及び建築基準法の規定により、建築物の用途、容積、建ぺい、日影等を規制している地域です。

例えば、工場が住宅地域内にある場合、現位の位置付近に換地を定めることが困難です。

したがって、例外を適用し、工場が将来的に営業できる位置(**用途地域**)に換地を定めることができます。

例外 特別な理由がある場合、離れた場所に定めることができます。

例：現在の位置付近に1つの換地が収まりきれない場合や、用途に制限のある土地利用をしている場合は、離れた場所に換地を定めることができます。



### 3 換地の地積

換地の地積は、従前の地積(基準地積)とその評価を元に、換地の評価に応じて定めます。

従前の宅地と換地の評価は、基準に基づき計算し、評価員の意見を聞いて客観的に定めます。

例外: そんち 存置(建物移転を行わない宅地で、土地としての減歩を行えない宅地)は、現在の利用状況に合わせて換地の地積を定めます。

この場合、換地処分後にお金(清算金)を徴収します。(5章:清算金参照)



### 区画整理のことば

かいく  
街区

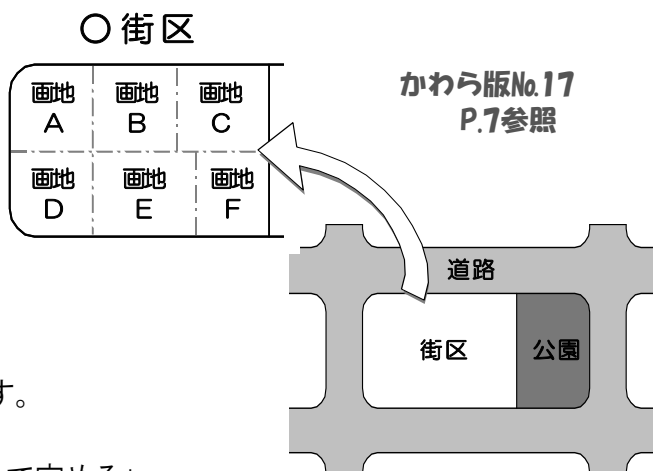
道路や公園など公共用地に囲まれている土地を**街区**と言います。

かくち  
画地

街区の中にある個々の宅地を**画地**と言います。

※ **換地**と**画地**は、ほぼ同じです。

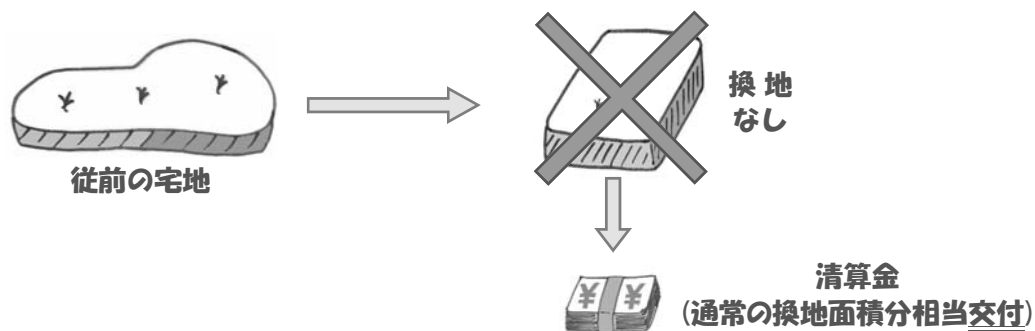
使用例 「Yさんに○街区のA**画地**を**換地**として定める」



## 4 換地を定めない場合

所有者の申出又は同意があった場合は、換地を定めません。

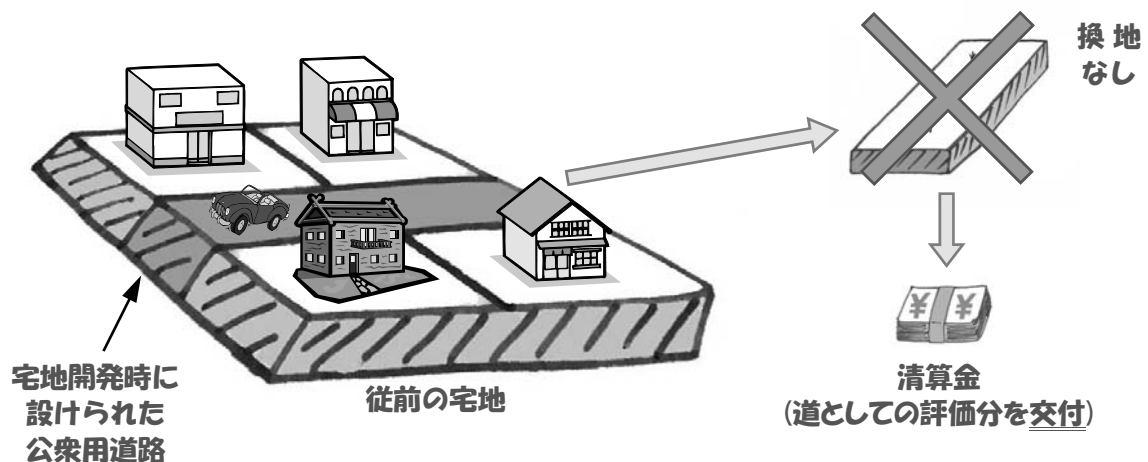
この場合は土地(換地)でなく、換地処分後にお金(清算金)を交付します。



## 5 公共の用に供している宅地

例えば、現在道路として使っている土地(位置指定道路など)は換地を定めません。

この場合、換地処分後にお金(清算金)を交付します。



### せいさんきん 清算金

事業のために必要な公共用地や保留地の面積(減歩の総面積)は決まっています。

例えば、Aさんの減歩を土地でいただけなかった場合、Aさんの減歩分を地区内の他の方々が負担します。

このまま事業を終えてしまうと減歩をされなかったAさんが得をして、代わりに減歩された方々は損をしてしまい、不公平です。

そこで、この不公平を金銭によって解消す

るのが、**清算金**です。

**清算金**は、換地処分後に施行者が受渡し役となり、皆様方に対し徴収・交付します。

清算金はその性格上換地処分をしないとその金額を確定(清算)することができません。

また、清算金は換地処分時の土地所有者及び借地権者に対し発生するため、事業期間中に土地を売買される場合には注意が必要となります。





# 小規模宅地の取扱い

同一所有者及び同一借地権者の基準地積の合計が160㎡未満の宅地を小規模宅地とし、換地の面積が極端に小さくならないように特別な取扱いをすることができます。

## 1 基準地積が100㎡以上160㎡未満

次の計算式で緩和地積を求めます。

$$\text{緩和地積(㎡)} = (1 - (\text{基準地積} - 100) \div 60) \times 100$$

この計算式で求められた緩和地積からは土地で減歩をせず、そのままの地積が残ります。したがって、基準地積(A)から緩和地積(B)を除いた地積(C)に対して減歩を計算します。

減歩率が30%の場合の換地地積

(単位:㎡)

	基準地積 A	緩和地積 B	減歩対象地積 C=A-B	減歩 D=C×30%	換地地積 E=C×70%+B
例 1	150.00	16.67	133.33	39.99	110.00
<b>例 2</b>	<b>130.00</b>	<b>50.00</b>	<b>80.00</b>	<b>24.00</b>	<b>106.00</b>
例 3	110.00	83.34	26.66	7.99	102.00

減歩率が50%の場合の換地地積

(単位:㎡)

	基準地積 A	緩和地積 B	減歩対象地積 C=A-B	減歩 D=C×50%	換地地積 E=C×50%+B
例 4	120.00	66.67	53.33	26.66	93.34



緩和地積を考慮して計算した結果、換地地積が100㎡を下回った場合は、換地地積を100㎡にします。



100.00



## 区画整理のことば

### 減歩

新たに整備する道路や公園などの用地にするため、皆様方から少しずつ提供していただく土地のことです。

また、保留地として第三者に売却し、その代金を事業費に充てる保留地減歩も含まれています。

平間・東地区では、平均減歩率約30%でご説明していますので、このかわら版にお

いても減歩率30%を用いて具体例を説明しています。

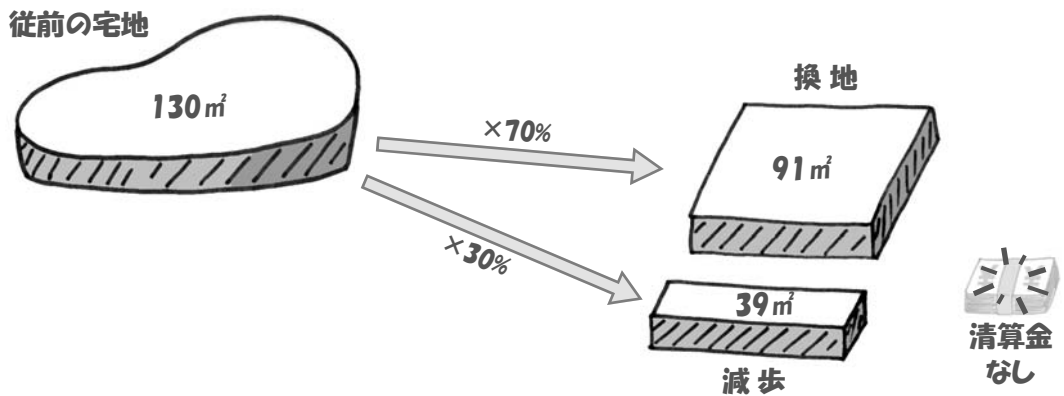
なお、平均減歩率はあくまで平均ですから、平均より高い人もいれば低い人もいます。

**減歩率の差は、区画整理前後の土地を評価することによって明らかになる便利になった度合の差によるものです。**

便利になった度合が高い人ほど区画整理事業の恩恵を受けるため、減歩率も高くなるのです。

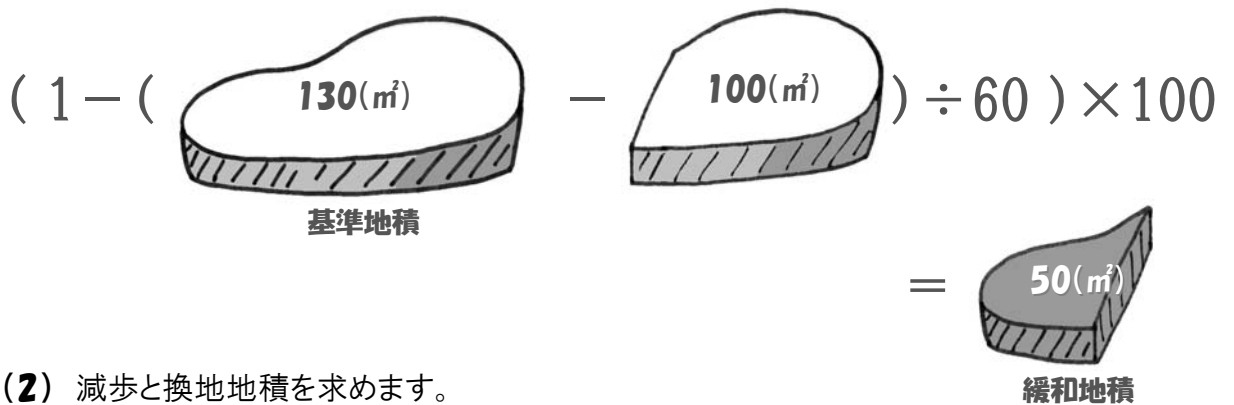
例 2 の場合 … 従前の宅地が1筆、基準地積:130㎡、減歩率:30%

① 減歩緩和なし

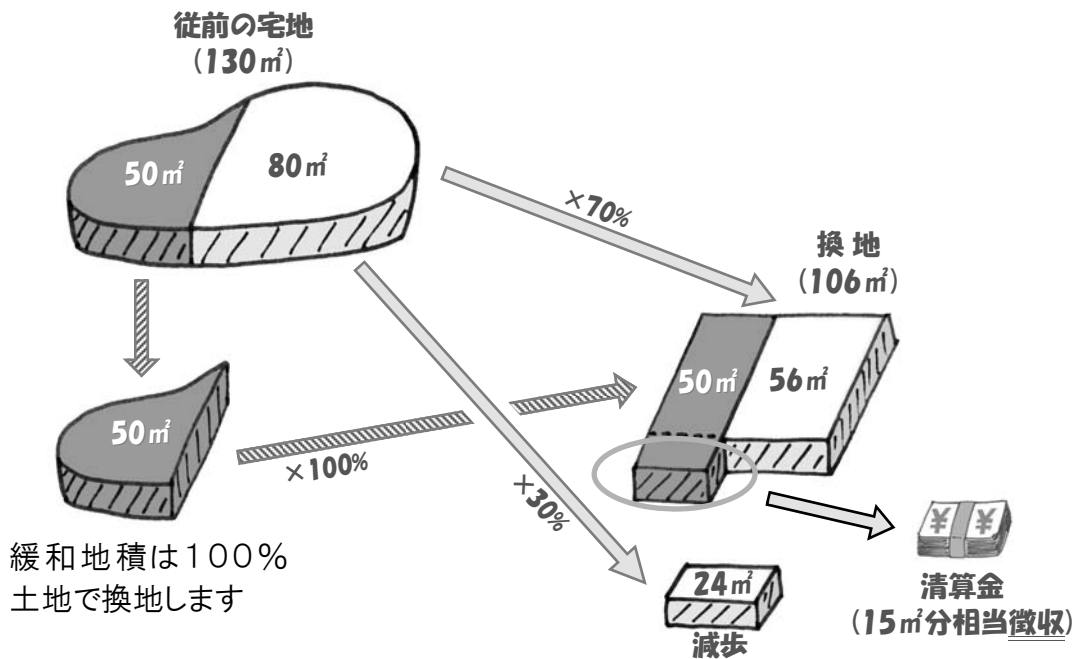


② 減歩緩和あり

(1) 計算式に従って緩和地積を求めます。



(2) 減歩と換地地積を求めます。



## 2 基準地積が30㎡を超え100㎡未満

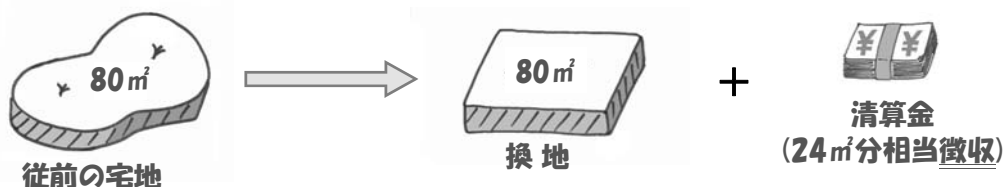
基準地積を換地地積とすることができます。

基準地積 = 換地地積

例：基準地積が80㎡、減歩率が30%の場合の換地地積

基準地積が換地地積となります。

土地で減歩しなかった分は換地処分後に清算金として徴収します。



## 3 基準地積が30㎡以下

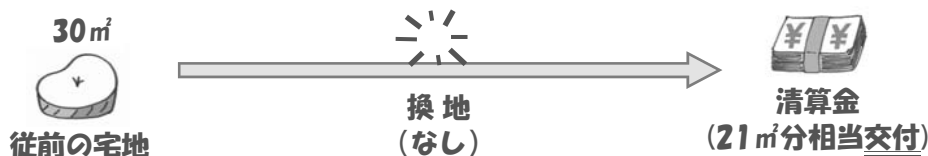
基本的に換地を定めません。

土地ではなく、換地処分後にお金(清算金)を交付します。

例：基準地積が30㎡、減歩率が30%の場合の換地地積

換地を定めません。

本来、換地として定めるべき面積相当分を換地処分後に清算金として交付します。



### 区画整理のことば

#### きじゅんちせき 基準地積

換地を定める基準となる土地の面積を**基準地積**と言います。

基準地積には、次の3つのパターンがあります。

- ① 平成14年5月31日より前に実測登記(法務局に地積測量図有り)した土地は、**登記簿面積が基準地積**です。
- ② 平成14年5月31日から60日以内に基

準地積の更正申請を行い、施行者に認められた土地は、**申請面積が基準地積**です。

- ③ ①と②に該当しない土地は、**登記簿面積にあん分率を掛けたものが、基準地積**です。ただし、あん分率が低い場合には、登記簿面積が基準地積となることもあります。

あん分など、詳しいことは、まちづくり・かわら版No.13『基準地積特集号』を参照してください。





# 保留地の取扱い

減歩した土地の一部を宅地として残したものが保留地です。

保留地は、第三者に売却し、その代金を事業費の一部に充てることを目的としています。

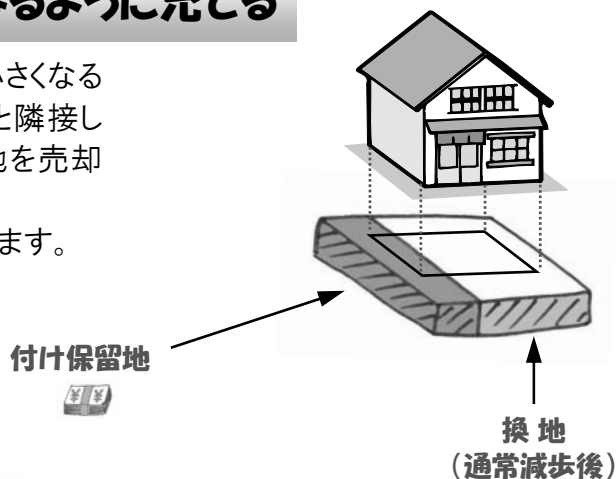
## 1 独立した1つの画地として売却

1つの宅地として利用できる面積を確保し、保留地として定めて第三者に売却します。  
ここで言う第三者とは、地区内の権利者の方々に限らないという意味です。  
通常、保留地とはこの土地のことを言います。

## 2 画地の面積が適正規模となるように充てる

減歩などの理由により、画地の面積が小さくなる場合、画地が適正規模となるように換地と隣接して保留地を定め、換地の所有者に保留地を売却します。

この保留地のことを「**付け保留地**」と言います。



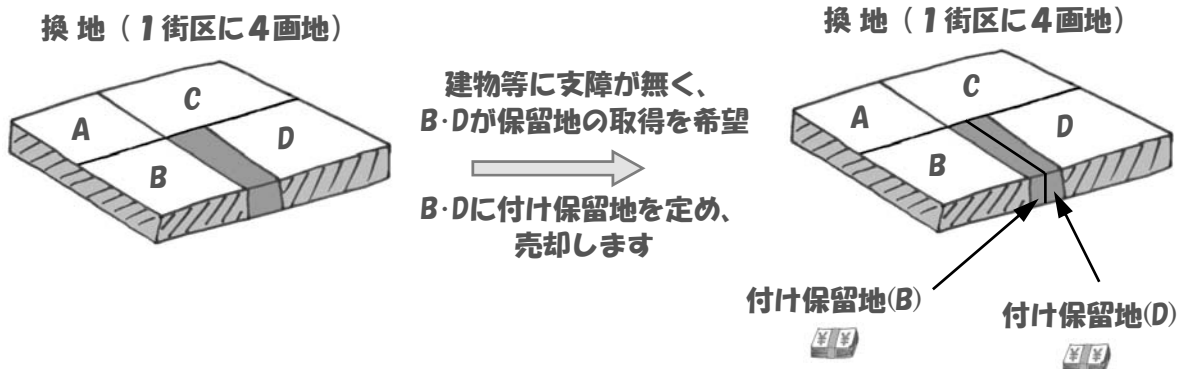
## 3 街区内の換地調整に充てる

適正に換地設計を行った結果、街区内に1つの宅地として売却するには小さすぎる余剰地ができた場合、保留地として定めます。

この保留地は、街区内に換地を定めた方々の中で、購入希望者の調整を行った上で売却します。(この保留地の場合も「**付け保留地**」と言います。)

ただし、換地調整をすることにより本来予定していない補償費(家屋の移転など)が発生する場合には、付け保留地を定めることができません。

また、すべての街区に余剰地(換地調整用の保留地)があるとは限りません。

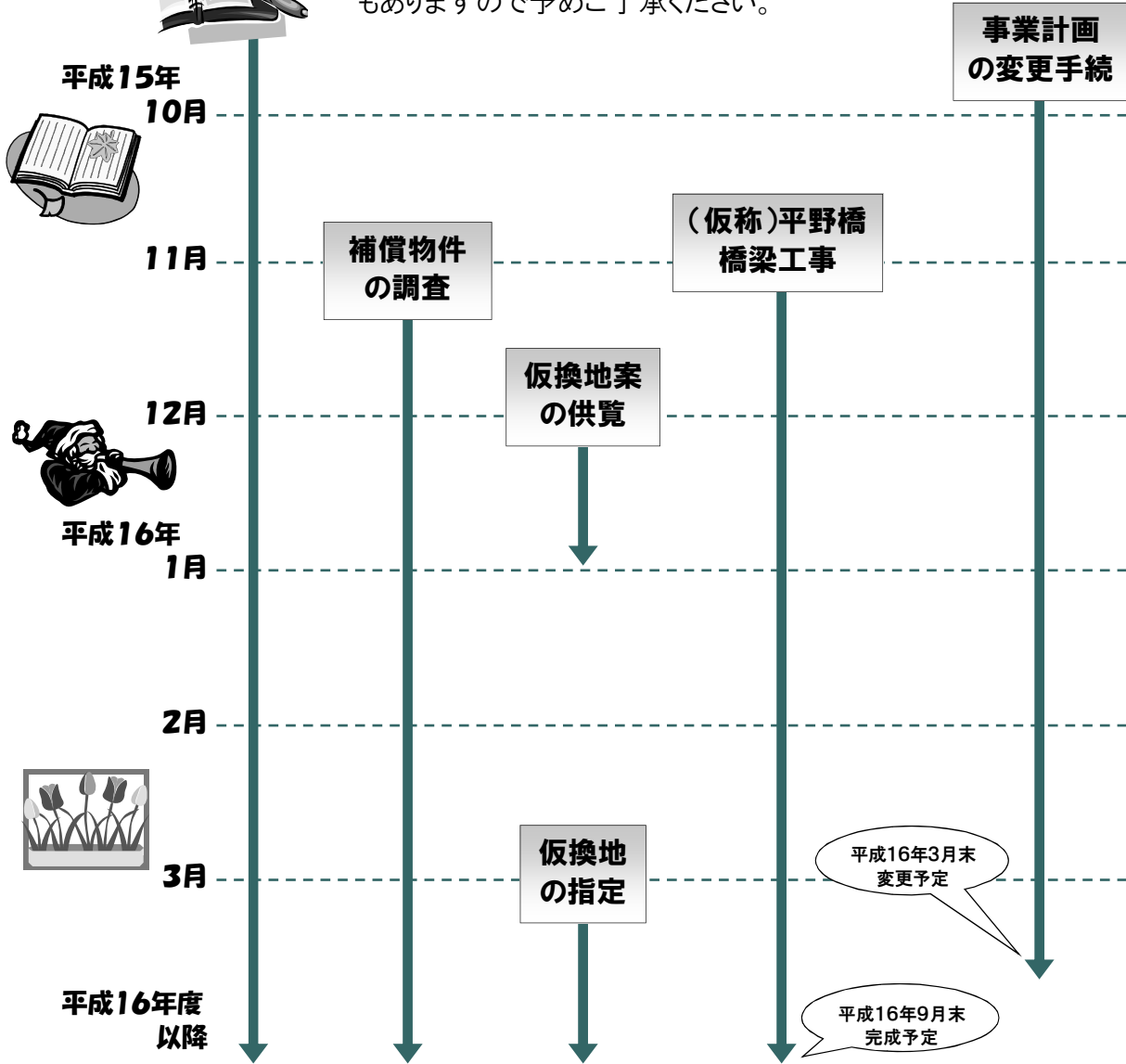




# 今後のスケジュール



※ 現時点での予定であるため、変更の可能性  
もありますので予めご了承ください。



## 1 補償物件の調査

平間・東地区土地区画整理事業でまず最初に整備する予定となっている都市計画道路現川線及び東長崎縦貫線の周辺地域において、補償(移転)の対象となる建物の調査を行います。



この調査は、補償費を算定する根拠となるもので、受託業者が調査にお伺いすることになります。家屋内の動産等も調査しますので、皆様方にはご迷惑をおかけしますが、ご協力をお願いいたします。

なお、この調査は、事業期間中、工事予定箇所に沿って順次行っていきます。

## 2 仮換地案の供覧

仮換地案の供覧とは、皆様方の土地が区画整理後にどの位置にどのような形状でどれくらいの面積になるかを見ていただき、ご要望をお聞きすることです。

仮換地案の供覧は、まちづくり総会等で多く聞かれた「**自分の土地がどうなるのか見えてこない**」という不安を少しでも早く解消するために行うものです。

また、「**換地設計にあたって、権利者の意見を聞いてほしい**」というご要望も多くあったため、仮換地案の供覧期間中に皆様方の要望書も受け付けることにしました。

皆様方から提出された要望書は、内容を十分に検討して実現可能なものは仮換地案を変更します。しかしながら、どうしても叶えられない要望もあると思われませんが、いずれの場合も審議会の意見を聞いた上で決定します。

叶えられなかった方々の中には、他人の要望は聞いて自分の要望は聞いてもらえなかったと不満を持たれる方がおられるかもしれません。

このような不満が出る可能性があることに関して、審議会において説明したところ、可能な要望だけでも聞いてほしいというご意見をいただきました。

皆様方にお見せる仮換地案は、施行者が基準に基づいて客観的に作った案です。この案に、**可能な限り皆様方のご要望を反映させることによって、事業全体としてより良い仮換地案になる**と考えています。

◎ 現時点で決まっている仮換地案の供覧に関する基本方針は次のとおりです。

- 1 仮換地案は施行者が前掲各種基準等に基づき、客観的に作成します。
- 2 仮換地案の作成にあたって、各戸訪問等による各個人の意見聴取はいたしません。
- 3 仮換地案は、期間(2週間程度)を定めて今年中に供覧します。
- 4 仮換地案の供覧は、東長崎土地区画整理事務所内で行います。
- 5 仮換地案の供覧期間中、皆様方のご要望を書面で募ります。
- 6 皆様方からいただいたご要望は審査したうえで、実現可能なものを仮換地案に反映いたします。

※ 供覧の方法は、上記のとおり現在検討中ですが、**詳細が決定次第、次号まちづくり・かわら版において詳しくご説明します。**





# 各種調査を実施しています

土地区画整理法第74条の規定に基づき、各種調査を行っています。  
主な調査項目は以下のとおりです。

## 1 土地登記簿の調査

定期的に土地登記簿の調査を行っています。  
権利者の変動、分筆・合筆等がなされていないかを調査するのが目的です。

## 2 住民票及び戸籍の調査

所有権移転届等を受理した場合、住民票を請求し、権利者の現住所を調べています。  
権利者が死亡していることを知った場合、戸籍を請求して相続関係を調査し、住民票を請求して相続人の現住所を調べています。  
また、権利者が法人である場合は、法人登記簿を調査しています。

## 3 固定資産税の課税状況等の調査

土地の評価を適正に行う資料とするため、施行地区内の土地の課税状況等を調査します。  
この調査の目的は、あくまで課税状況等であり、収納状況は一切調査いたしません。

このように、平間・東地区土地区画整理事業を施行していくためには様々な調査を行い、皆様方の個人情報も多く取り扱うことになります。

調査・収集した個人情報は施行者が厳重に管理し、皆様方と共に進めていく平間・東地区のまちづくりのみ使用してまいりますので、今後とも、平間・東地区土地区画整理事業に対するご理解、ご協力をお願いいたします。

なお、ご不明な点やその他ご質問等がございましたら、下記担当者までお気軽にお問い合わせください。



編集・発行 施行者：長崎市（東長崎土地区画整理事務所）

〒851-0133

長崎市矢上町247番地の5  
担当 換地係 金原、樋口  
補償係 出口、徳久

お気軽にご相談ください。  
電話 095(839)5381

### 案内図

