

# えちごやま

## まちづくりのパンフレット



えちごやま ● まちづくりのパンフレット

平成18年8月

発行:和光市越後山土地区画整理組合



## 換地設計に向けた準備を進めています。

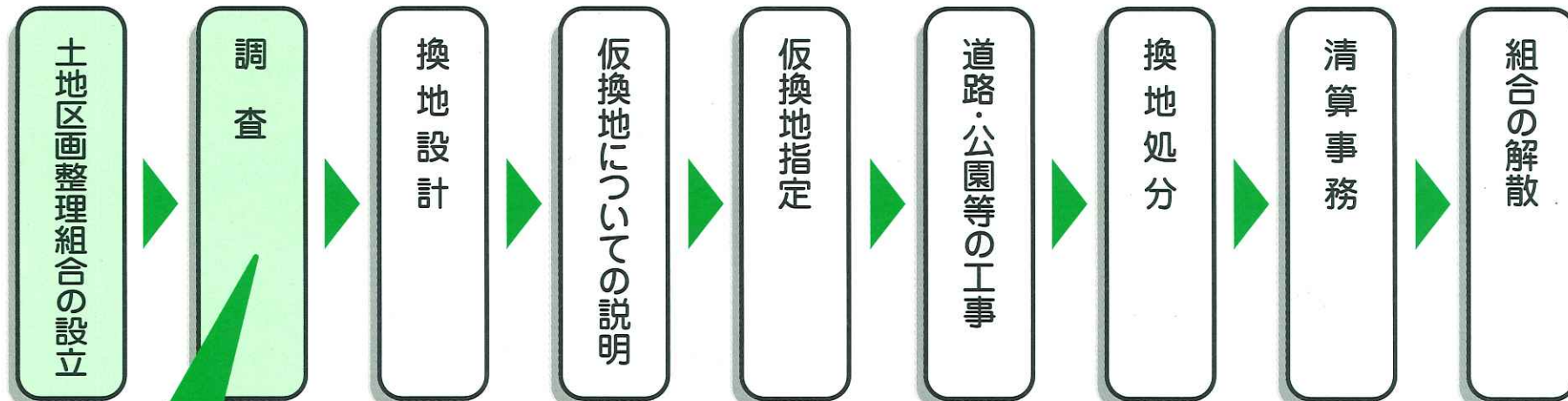
昨年9月に区画整理組合を設立して以降、  
区画整理組合では、越後山地区のまちづくりを進めるために、  
さまざまな調査や準備を進めてきました。  
今後の事業のおおまかな流れは、次のとおりです。  
そのなかで、区画整理組合では、換地設計に向けた準備として、  
現在、以下のような調査を進めています。



### 事業のおおまかな流れ

平成17年9月

現在



### ●現在、換地設計に向けて、 主に、このような調査を行っています。

- ◆**街区確定測量**: 事業計画の設計図で示されている公共用地について、境界点の位置を定め、これを現地に標示して、街区及び公共用地の位置、形状、面積を確定する測量です。
- ◆**路線測量**: 街区確定測量で定められた道路等の中心線上の点(中心点・中心測点)を現地に設置して、これらの標高(高さ)を算定し、工事設計の基準となる図面を作成するための測量です。
- ◆**地質調査**: 道路や調整池の設計を行うために、そこの地質状態を調べ設計条件とします。
- ◆**道路詳細設計**: 路線測量の結果に基づいて、道路の形状、高さ等を決定し図面に反映します。
- ◆**土地利用意向**: 以上の作業と並行して、みなさんの今後の土地利用の意向や換地設計調査についてのご意見をお聞きます。また、土地利用計画を策定して、換地設計の資料とします。





# 換地設計・仮換地指定とは？

## 換 地

●みなさまが現在お持ちの土地に代わって、区画整理事業の施行後に取得される土地のことを、「換地」といいます。



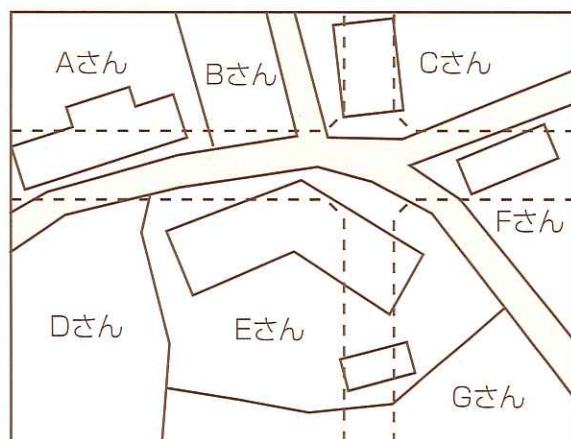
## 換地設計

●みなさまが現在お持ちの土地の評価を行い、区画整理事業の施行後に取得される「換地」の位置や形、面積を決める作業のことです。

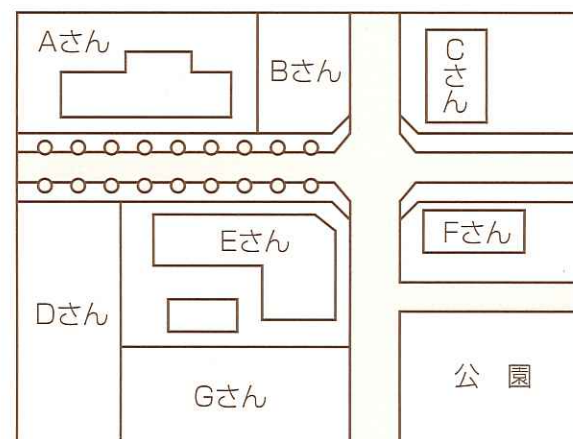
●「換地」は、現在のお持ちの土地の位置、面積、利用状況、環境等が照応するように設計します。

### 換地設計のイメージ

#### ■施行前



#### ■施行後



## 仮換地指定

●みなさまの土地利用を早期に実現するために、「換地」の使用または収益を開始させ、事業を円滑に進めるために行う、「仮の換地」を指定することです。

●仮換地指定後の開発や建築は、この仮換地先の土地で行う形になります。

●そのため、仮換地の土地が、ほぼそのまま換地として取得する土地になります。

## 仮換地の説明

●仮換地の指定にあたっては、区画整理組合からみなさんに説明等を行います。

●なお、仮換地指定は、同意書を提出していない人に対しても行われます。この仮換地指定を完了しないと、事業全体に支障をきたしますので、ご協力ください。

●開発や建築は、仮換地指定を行った後、使用収益の開始後に、この仮換地先の土地で行う形になります。

●そのため、仮換地の土地が、ほぼそのまま換地として取得する土地になります。

「換地」が決まってから、  
一筆ごとの土地の減歩率や清算金等も  
決まっていくことになります。





# 減歩率や清算金の仕組み

## 減歩率

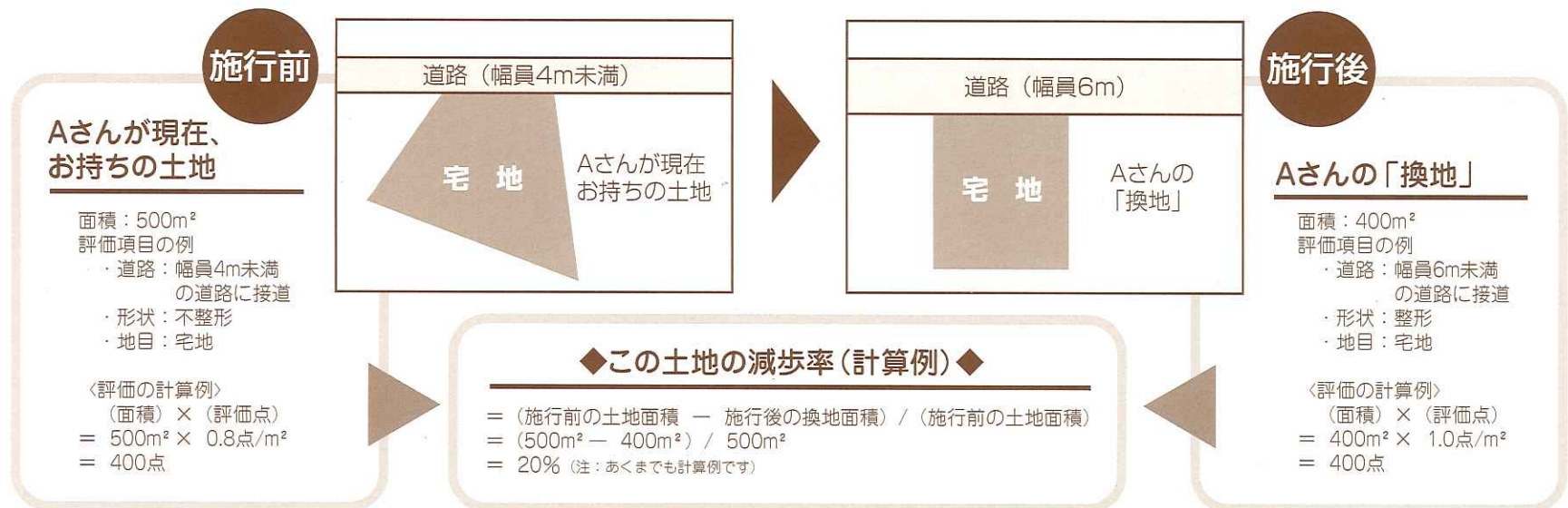
●みなさまが現在お持ちの土地と、「換地」を比べて、区画整理事業によって、どれくらい良くなったかを評価し、良くなり具合に応じてその分を土地で提供して

いただくことを減歩（提供していただく割合を減歩率）といいます。

●しかがって、土地ごとに減歩率は異なります。

### 減歩率のイメージ

注:あくまでも、分かりやすく説明するためのイメージです。



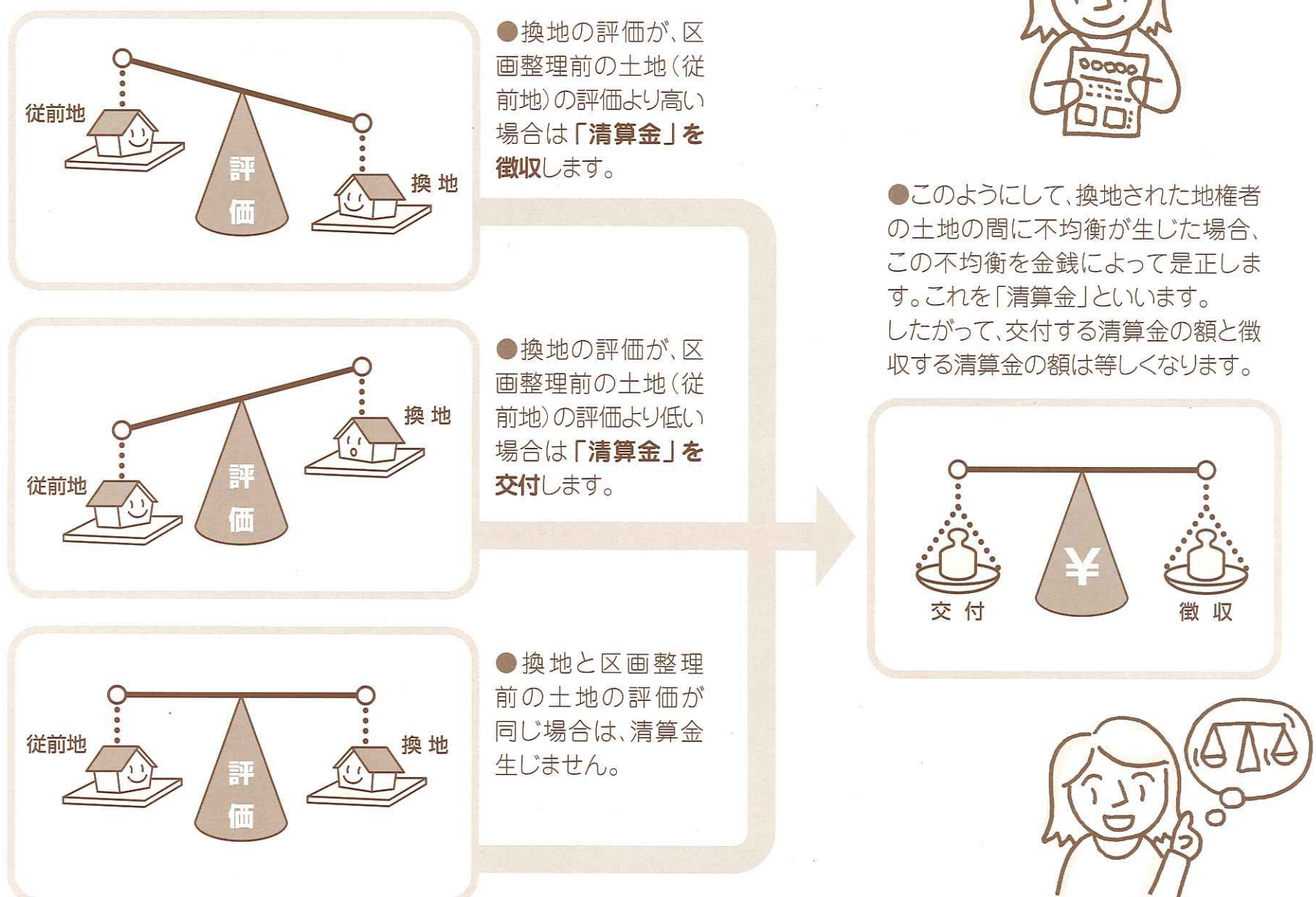
## 清算金

●施行前の土地と施行後の「換地」の評価を比べて、不均衡が生じた場合に、この不均衡を金銭によって是正します。これを清算金といいます。

●次のように清算金が生じないようにしますが、不均衡が生じた場合、権利に支払する場合（「交付」）と、権利者からいただく場合（「徴収」）があります。

### 清算金のイメージ

注:あくまでも、分かりやすく説明するためのイメージです。





# 土地評価の仕組み

## 土地評価

●区画整理事業の施行前、施行後の土地について、一筆ごとに土地の評価を点数式で評価します。



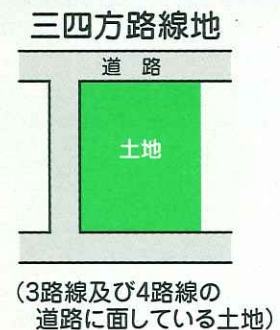
土地評価のしくみ

注:あくまでも、分かりやすく説明するためのイメージです。

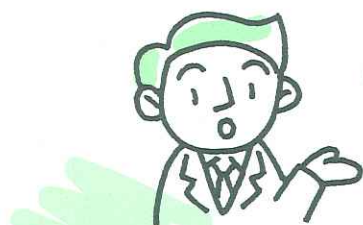
### ●普通地より土地評価が高くなるもの



高くなる

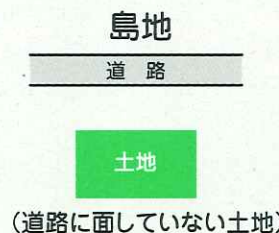
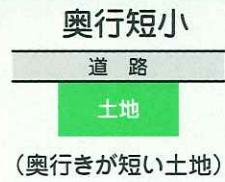


### ●普通地



低くなる

### ●普通地より土地評価が低くなるもの



## 路線価

●土地の評価の際には、評価のものさしとして路線価を基準として行います。  
●路線価のしくみは、次のとおりです。



路線価のしくみ

注:あくまでも、分かりやすく説明するためのイメージです。

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

●街路係数：道路の機能や性質を表します。

幅員が広い、舗装されている、歩道や植樹帯がある  
…このような場合に高くなります。

●接近係数：施設の接近性を表します。

バス停が近い、公園が近い、学校や病院が近い  
…このような場合に高くなります。

●宅地係数：宅地そのものの性質を表します。

上水道が整備されている、下水道が整備されている  
…このような場合に高くなります。



和光市越後山土地区画整理組合

【連絡先】組合事務所

住所：埼玉県和光市南 1-20-34 電話：048-462-2611

発行日：平成18年8月  
発行者：和光市越後山土地区画整理組合  
企画制作：野口都市研究所  
デザイン：みどりデザイン