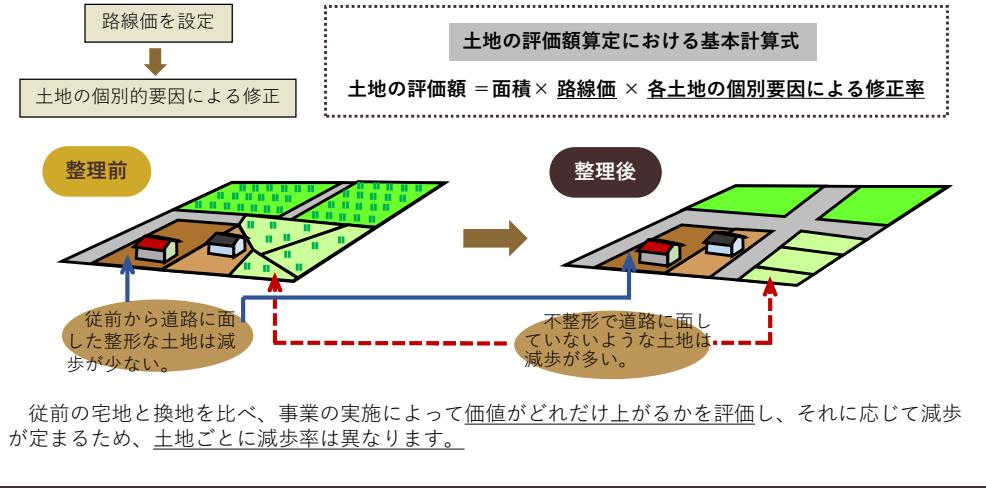


換地計算の方法

換地設計にて使用する計算の方法として、比例評価式換地計算法を適用します。

比例評価式計算方法は整理前後の道路に路線価を設定し、これを土地の個別的要因（角地、無接道路等）に応じて修正し、整理前後の土地の評価額を算定します。



個々の整理前の土地評価額を基準とし、この価額に見合う整理後の土地の地積を算出します。

なお、公共減歩と保留地減歩は一括して計算します。

$$\begin{array}{l} \text{整理前} \\ 300\text{m}^2 \times \\ 600\text{個}/\text{m}^2 \\ = 180,000\text{個} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{整理後} \\ 180\text{m}^2 \times \\ 1,000\text{個}/\text{m}^2 \\ = 180,000\text{個} \end{array}$$

地区内での耕作について

当組合は、令和4年度に仮換地指定を実施する予定です。仮換地の指定に伴い、現在地区内の農地にて耕作をされている方は、令和4年6月末までに耕作を停止いただきますようご協力の程よろしくお願ひいたします。

所有地の草刈りについて

仮換地指定を実施するまでは、現在所有されている土地において、地権者様により草刈り等の管理をいただきますようよろしくお願ひいたします。

○お問い合わせ先

〒500-8384岐阜市薮田南5丁目14番12号

公益社団法人岐阜県都市整備協会内 岐阜県シンクタンク庁舎5階
岐阜市鷺山中株地区画整理組合事務局 担当：須田、佐藤

TEL (058) 274-0080 FAX (058) 274-2772



SAGIYAMA
NAKASU
Vol.05
2021.11

岐阜市鷺山中株地区画整理組合

なかすだより

第6回総代会を開催しました

深秋の候、皆様におかれましてはますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

先日の第6回総代会において、総代の皆様にはご多忙の中、ご出席いただき誠にありがとうございました。今回は、令和2年度決算や借入金限度額の変更のほか、換地規程、評価基準についてご審議いただきました。

換地規程及び評価基準につきましては、単に仮換地に向けた規程・基準の制定だけではなく、総代の皆様に換地のルールや知識について理解を深めていただくため、総代会の場において勉強会を実施させていただきました。来年度には仮換地指定を実施できるよう進めてまいりますので、ご理解ご協力いただきますよう何卒よろしくお願ひいたします。



日 時：令和3年10月2日（土）10:00～
場 所：ぎふ農業協同組合鷺山支店
出席者数：15名（総代総数15名）
議 題：議案第1号 令和2年度事業費収支決算及び事業報告並びに財産目録について
議案第2号 借入金限度額の変更について
議案第3号 換地規程について
議案第4号 評価基準について



すべての上程議案は、原案どおり議決されました。

01 令和2年度事業費収支決算について

(単位：円)			
収 入		支 出	
款	決算額	款	決算額
借 入 金	11,155,449	工 事 費	0
補 助 金	12,980,000	補 償 費	0
保 留 地 処 分 金	0	調査設計費	13,522,300
雑 収 入	65	負 担 金	0
繰 越 金	52,230	会 議 費	111,050
		事 務 所 費	10,271,230
		償 還 費	57,149
		管 理 費	0
		雑 支 出	58,000
		予 備 費	0
合 计	24,187,744	合 计	24,019,729

02 借入金限度額の変更について

借入金限度額

【変更前】 1,400,000,000円



【変更後】 1,200,000,000円

変更理由

社会情勢の変化に伴い、取引金融機関より融資によるリスクを低減するよう借入金限度額の減額について相談を受け、今後の事業費シミュレーションを精査した結果、上記借入金限度額にて今後の運営に目途が立ったため。

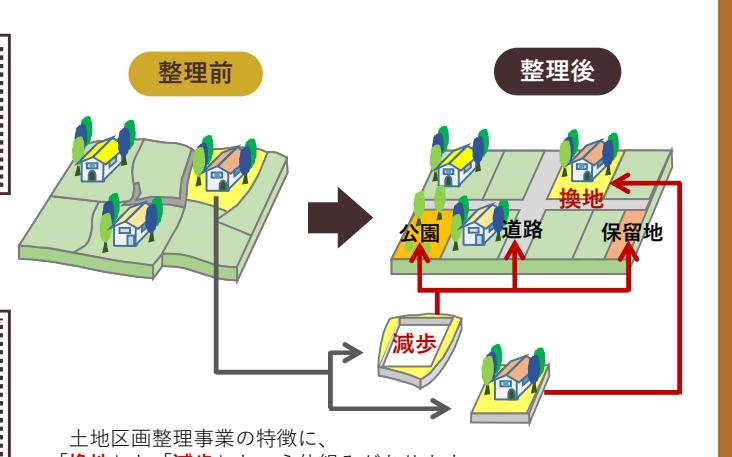
土地区画整理事業とは

公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を目的に行われる事業です。

「公共施設の整備改善」
道路、公園、水路など「公共施設」を整備する。



「宅地の利用の増進」
すべての土地を道路に面した土地に形状を変更してお返しする。



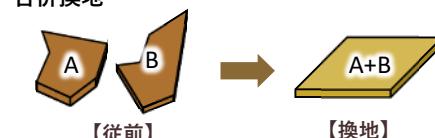
換地の組み合せ

従前地と換地の組合せパターンは下記の3種類です。

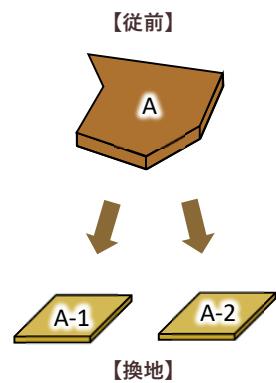
原則



合併換地



分割換地



換地と減歩

換地の概要

従前の宅地を造成・整形化し、その地権者様に対し、新たに交付される宅地のことです。

換地設計のイメージは、整理前・後で全く同じ土地にすることは困難なため、照応の原則により各地権者間に不均衡が生じないよう総合的に判断して、概ね釣り合いがとれるように換地を定めます。

照応の原則

※土地区画整理事業法第89条に規定

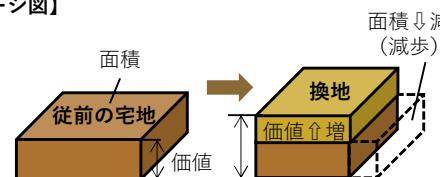
- ①位 置…従前の宅地の付近に換地を定める。
- ②地 積…周囲の宅地の減歩率と均衡するように定める。
- ③土 質…土質が照応する位置に換地を定める。
- ④水 利…上下水道、水路等従前の利用者が継続して利用できるように配慮する。
- ⑤利用状況…従前の宅地の利用状況が継続できるよう定める。
- ⑥環 境…生活環境、景観、日照、騒音等に配慮する。

※実際は6要素全てを照応することは困難なため、6要素を総合的に考慮して、換地と従前地が照応するように定めることを原則としています。

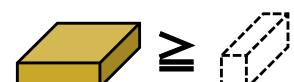
減歩の概要

土地区画整理事業区域内の地権者の皆様から、事業による土地の利用価値の増進に応じて、それぞれ土地を提供いただきます。これを減歩といいます。

【イメージ図】



「価値の↑増」分を「面積の減」分が超えることはありません。



減歩によって、それぞれの土地の面積は減少しますが、土地の価値としては増加します。

仮換地指定までの換地の流れ

事業開始後、仮換地指定までの換地の流れについては、下記の順に進んでいきます。

1 挿地規程・評価基準の決定	「 換地規程 」 握地設計に必要な事項を定める。 「 評価基準 」 土地評価の実施の方法について定める。 <small>※R3.10.2 第6回総代会議決済</small>
2 路線価の決定	整理前、整理後のすべての道路に路線価を決定する。
3 土地評価	それぞれの土地の評価を行う。 <small>※一般的な土地の売買のための評価ではなく、土地区画整理事業上、換地設計等を行うための評価になる。</small>
4 握地設計	施行後の全ての土地の位置、面積、形状を定める。
5 仮換地案の説明	土地の所有者及び借地権者の方に対して、日時と場所を通知し、個別に仮換地について説明を行う。
6 総代会の議決	換地設計を決定し、「 仮換地の指定 」を行う場合、総代会での議決が必要。
7 仮換地指定	事業を円滑に進めるために「 仮の換地 」を指定する。 <small>※「仮」としているが、開発や建築は仮換地先の土地で行うため、仮換地の土地がほぼ最終の換地先となる。</small>