

区画整理のしおり

換地と補償



すみよいまちづくりのために



札幌市都市局市街地整備部

もくじ

1. 土地区画整理事業の進め方	-----	P 1
2. 換 地	-----	P 2
3. 換 地 設 計	-----	P 4
4. 減 歩	-----	P 6
5. 土 地 の 評 価	-----	P 8
6. 清 算 金	-----	P 10
7. 移 転	-----	P 12
8. 補 償 の 内 容	-----	P 13

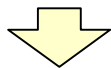
この『しおり』は、
札幌市施行の土地
区画整理事業を対
象として作成した
ものです。

1. 土地区画整理事業の進め方

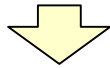
まちづくり案の検討



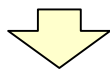
土地区画整理事業の都市計画決定



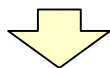
事業計画・施行規程等の決定



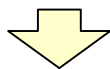
土地区画整理審議会の設置



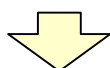
仮換地指定



建物の移転及び工事の実施



換地処分



土地・建物の登記及び
清算金の徴収・交付

みなさんとまちの将来像を、区画整理によりどのように実現するかを検討します。

事業の種類、名称、施行区域等の内容を都市計画決定します。

区画道路、公園等の位置、資金計画、地区の平均減歩率などが決定します。

宅地の所有者、借地権者の中から選挙で選ばれた委員と学識経験者により構成されます。

将来の換地となる土地の位置、地積等を仮に指定します。

仮換地に建物などを移転したり、道路、公園、上・下水道等の工事を行います。

換地計画に基づいて、関係者のみなさんの換地や清算金が確定します。

施行者が、土地・建物の表示の変更登記をまとめて行います。
清算金の徴収・交付をもって事業は終了します。

2. 換地

土地区画整理事業では、みなさんの所有している個々の土地（図1）について、計画された道路・公園等（図2）の整備にともない再配置を行います。このように置き換えられた土地を「換地（かんち）」といいます（図3）。換地には、もとの土地の所有権、借地権等がそのまま移ることになります。

Q： 道路や公園は土地を買収して札幌市がつくるのですか？

A： 土地区画整理事業では、基本的に、土地を買収することはありません。みなさんが事業によって受ける利益に応じて土地を提供していただき、道路・公園等を整備します。

Q： 自分の土地が計画道路や公園にかからない人は、事業に直接関係ないではありませんか？

A： 土地区画整理事業は、道路・公園等の整備をその施行地区の地権者全員が事業によって受ける利益に応じて土地で負担していただく事業です。

したがって、自分の土地が計画道路や公園にかかるか否かにかかわらず施行地区内の地権者全員に参加していただくこととなります。





図1

現在（整理前）
の街並み

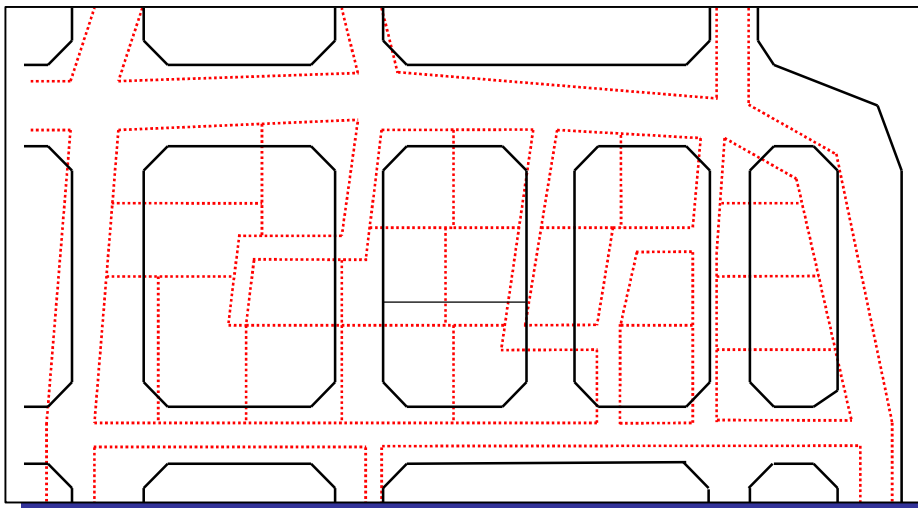


図2

まちづくりの計
画（道路・公園
等の位置）が決
まります。

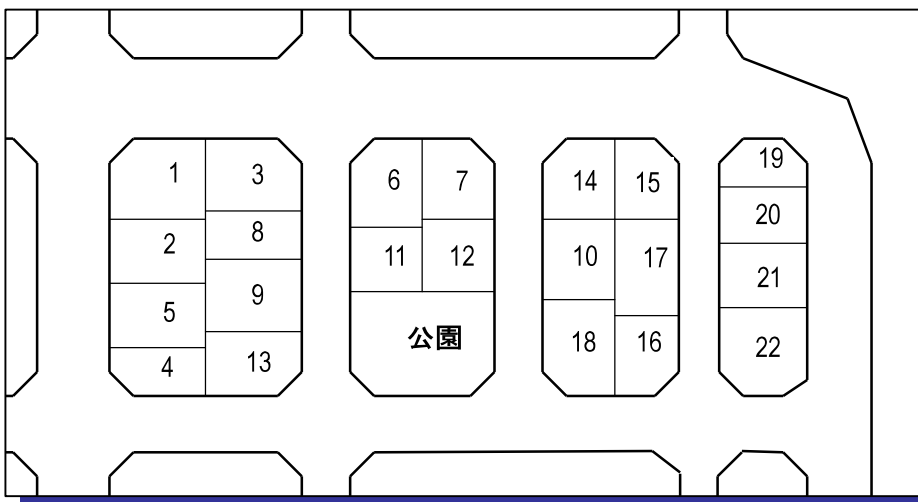


図3

まちづくりの計
画により新たに
土地を配置しま
す（換地）。

3. 換地設計

換地設計とは、現在（整理前）の土地に対してどのような換地を定めたらよいかその計算を行い、換地の位置や形状、面積を定め図面に割り込みを行い、換地計画の案（換地図）をつくることをいいます。

したがって、換地設計は、後の仮換地の指定又は換地計画の決定の基準として用いられます。

図4
現在（整理前）
の土地

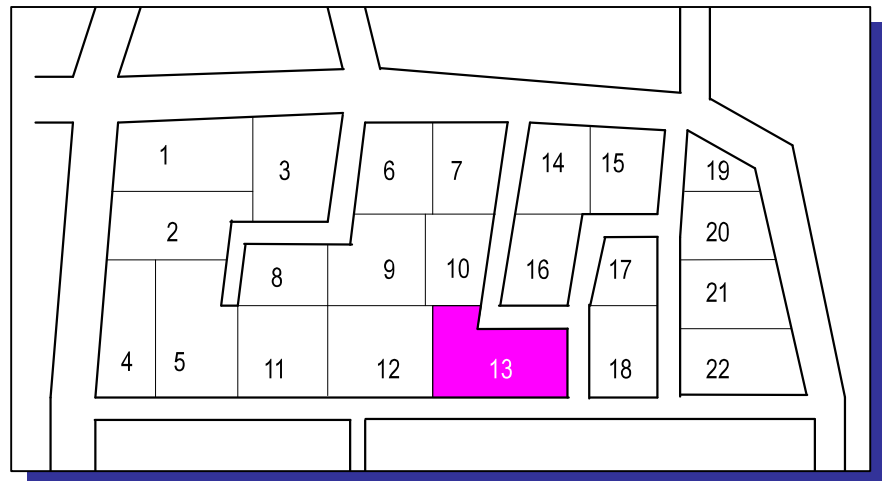
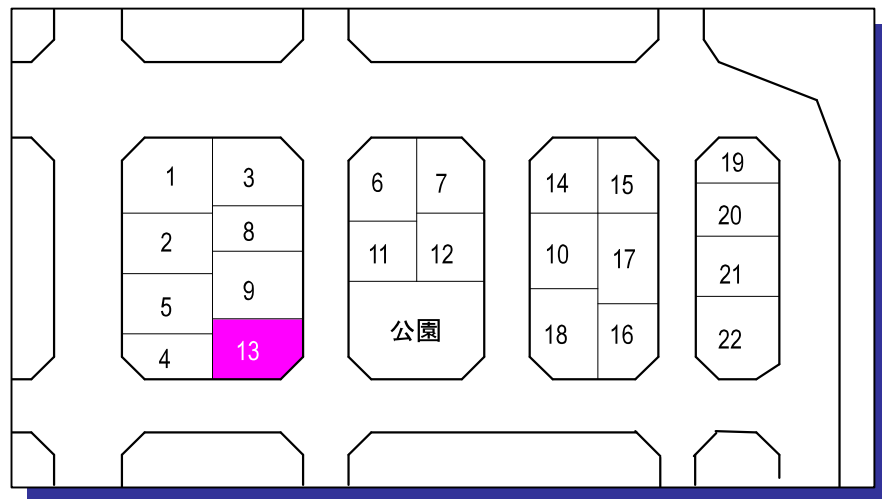


図5
換地設計



- 換地設計にあたっては、換地と現在（整理前）の土地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が総合的に見合うように換地を定めます。これがいわゆる『照応の原則』となります。
- 換地の位置は、現在の土地とほぼ同じ位置に定められますが、現在の土地の位置が道路、公園等の用地になるなどの理由で、離れた位置に定められる場合もあります（例 図4、図5の13番の土地）。
- 換地の面積は、現在の土地と換地について土地の評価を行い、その評価が等しくなるように定めるのが原則です。
- この換地設計の案は、札幌市が作成し、みなさんに発表します。このとき、換地の位置、形状、面積、減歩などを説明します。

仮換地は、換地として登記される予定の土地で、できるだけ受益と負担が公平になるよう土地区画整理審議会の意見を聴いて定めます。仮換地が指定されると道路・公園等に支障となる建物、工作物、樹木等は現在（整理前）の土地から仮換地に移転していただくことになります。



Q： 土地区画整理審議会とはどういうものですか？

A： 札幌市が施行する事業において、施行地区ごとに設けられる諮問機関で、換地計画、仮換地の指定等に関する事項について事業を適正に行うため同意または意見を求めます。

委員の定数は施行規程に定められ、宅地所有者及び借地権者から別々に選挙され、学識経験者を委員に加えるのが通例です。

4. 減歩

土地区画整理事業は、事業に必要な土地を施行地区内の地権者のみなさんから少しずつ提供していただいで行うまちづくりの事業です。図4と図5を見比べていただくと、事業後において道路の幅員が広くなり公園が増設され、みなさんの土地はそれぞれ面積が減少した土地に置き換えられていることが理解できると思います。このように土地の面積が事業により減少することを「減歩（げんぷ）」といい、その割合を「減歩率」といいます。

Q： 事業計画で定められた減歩率と個々の宅地の減歩率が異なるのはどうしてですか？

A： 事業計画で定められた減歩率は、施行地区内の総宅地面積についての平均の減歩率で、総宅地の面積が事業施行前後でどのような割合で変わるかを示したものです。

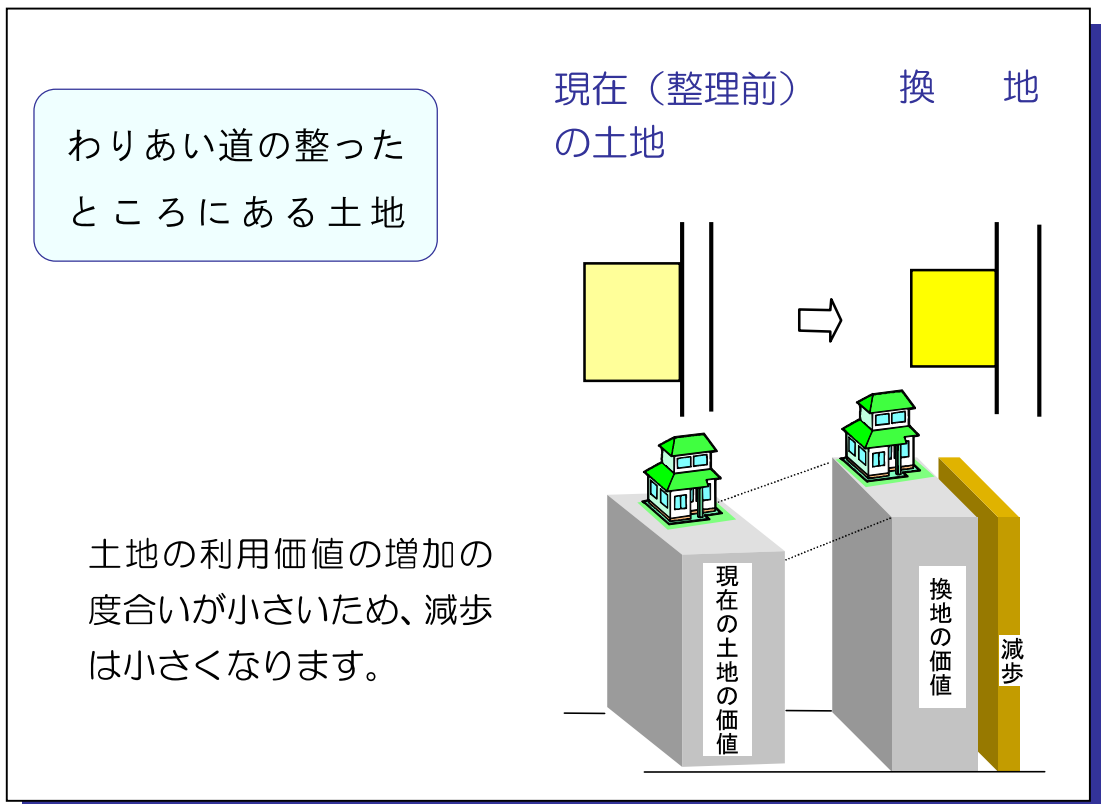
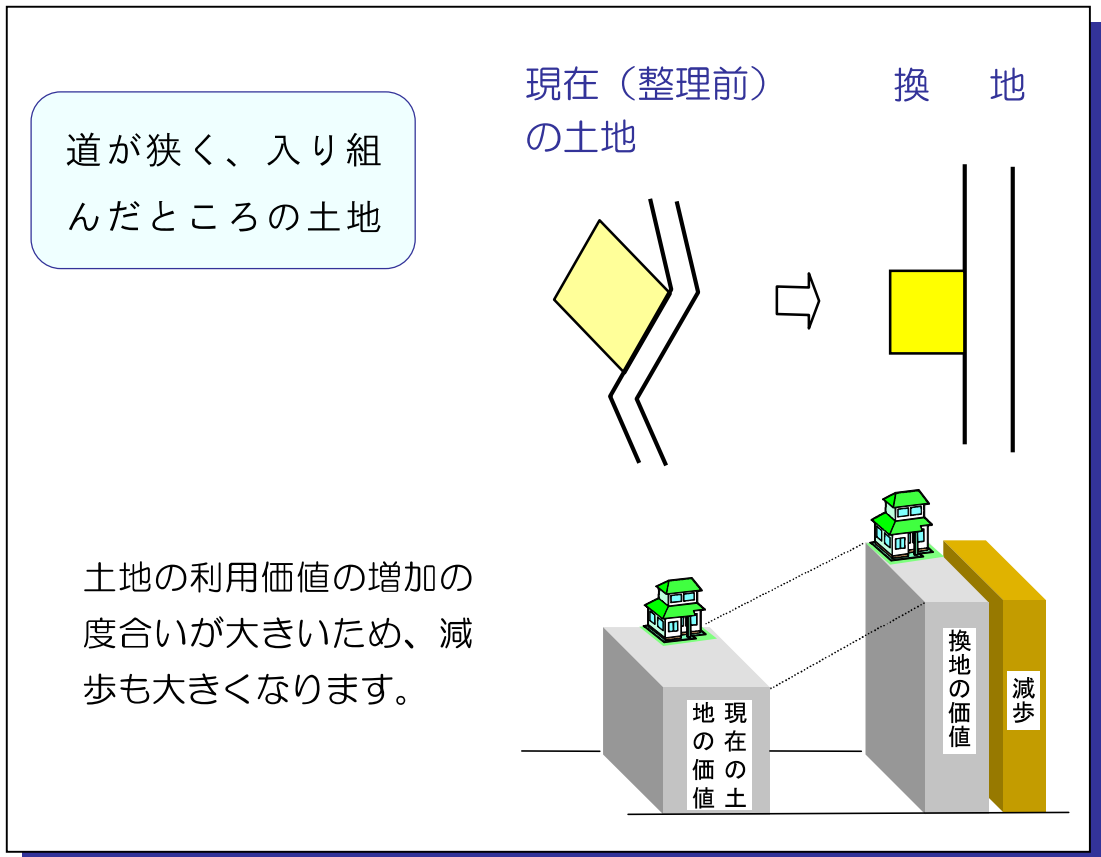
それに対し個々の宅地の減歩率は、その整理前の宅地面積に対する整理後における宅地面積の減少の割合であり、個々の宅地の利用価値の増加の度合いに応じて、個々の宅地毎に決められたものです。このため両者は異なります。



宅地

土地区画整理事業では、国又は地方公共団体が所有している公共施設の用地（道路、公園、水路等）以外の土地をすべて宅地といい、一般的に言われている「宅地」とは異なります。

図6 減歩は土地の利用価値の変化状況で変わります。



5. 土地の評価

土地区画整理事業では、土地の評価に基づいて換地や減歩などが決められます。土地の評価は、土地売買や課税のための評価と異なり、土地区画整理事業により、土地の利用価値が整理前後でどのように変化するかを判断することです。

- 土地の評価は、道路に「路線価指数」を付け、それに個々の土地に応じた修正係数を乗じることで行います。

$$\text{土地評価} = \text{路線価指数} \times \text{修正係数} \times \text{面積 (m}^2\text{)}$$

路線価指数

一般的に路線価は金額で表示されますが、区画整理事業ではこれを比較数値で表し、路線価指数としています。路線価指数は、評価の対象となっている地区または工区のうち整理前の最高価格の路線を1000個とし、その他の路線は1000個に対する比較数値で表示します。(図7)

路線価指数を出すための指標には、次の3つがあります。

- | | | |
|-----------|-------|-----------------------------|
| ①道路の便利さ | …………… | 道路の幅員、道路のつながり方、歩道や街路樹の有無など |
| ②場所の便利さ | …………… | 駅・バス停等からの距離等 |
| ③生活環境の便利さ | … | 土地の利用状況、上下水道の整備状況、安全性、自然環境等 |

修正係数

修正係数は、その土地の奥行き、間口、宅地の形状、角地かどうか等により定めます。

Q： 土地の評価は誰が行うのですか？

A： 地区内の土地を公平に評価するため、評価員の意見を聞き札幌市が行います。

Q： 路線価を金額で表示するのではなく、指数を使うのはどうしてですか？

A： 土地区画整理事業は、事業期間が長期にわたることが多く、事業の始まりと終わりで別々に土地の評価を行うと、地価の変動等の影響を受け区画整理の純粋な利用価値の増加の度合いを見極めることができません。

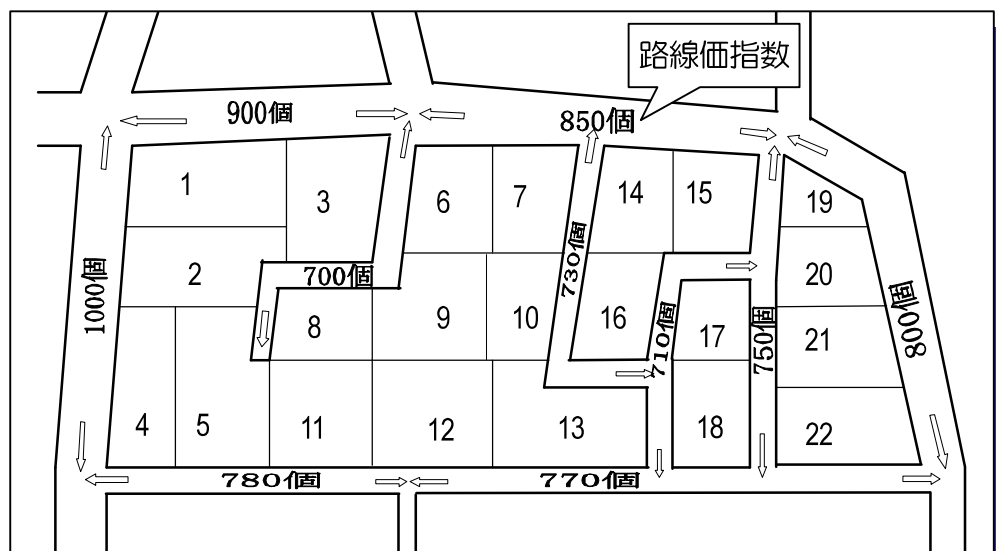
このため、区画整理の土地の評価においては、整理前と整理後を同一時点、同一条件で評価し、区画整理以外の要因を排除することが必要となります。

その方法として、整理前後の土地評価を指数で表し、工事がほぼ終わった時点で指数を金額に換算します。

評価員

評価員は、土地または建築物の評価について経験のある者3名以上を、土地区画整理審議会の同意を得て決定します。

図7
路線価指数図
(整理前)



6. 清算金

土地区画整理事業において生じる不均衡を金銭で是正するのが清算金の制度です。

清算金 = 整理前の土地の評価 - 整理後の土地（換地）の評価

（＋）の場合は交付、（－）の場合は徴収

- 清算金は、不均衡を是正するためのもので、支払う人（徴収）と受け取る人（交付）があり、この徴収金の合計と交付金の合計は地区全体で差し引きゼロとなります。

Q： 清算金の徴収、交付はいつおこなわれるのですか？
また、清算金を支払う場合、分割払いはできるのですか？

A： 清算金は換地処分の公告の日の翌日に確定し、その後に徴収・交付が開始されます。

清算金は、金額により5年以内で分割徴収または分割交付することができます。交付金の利率は年6%となっています。また、徴収金の利率は年6%以内で別に定めることとなっています。なお、札幌市では徴収金の利率を年2.4%と定めています。



清算金の徴収と交付の例

設定条件 1：整理前の土地の面積 200m²（約60.5坪）

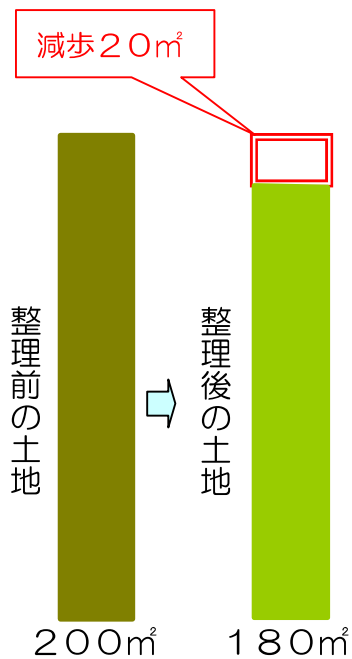
2：適正減歩率10%

※適正減歩率：整理後の土地の評価が整理前の土地の評価と同等となるように定める減歩率

Aさんの場合

実際減歩率 10%

適正減歩率 10%

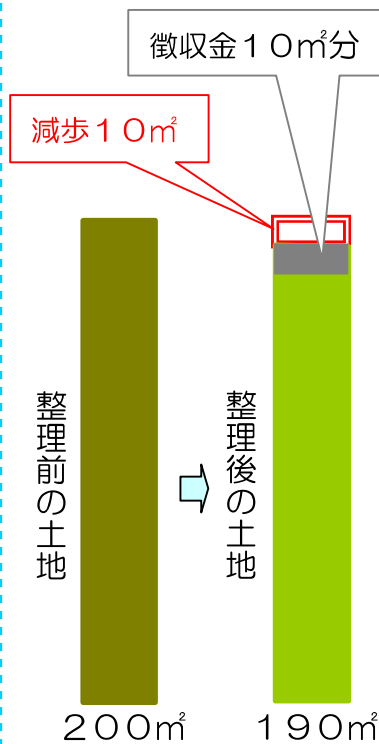


清算金はありません。

Bさんの場合

5%

10%

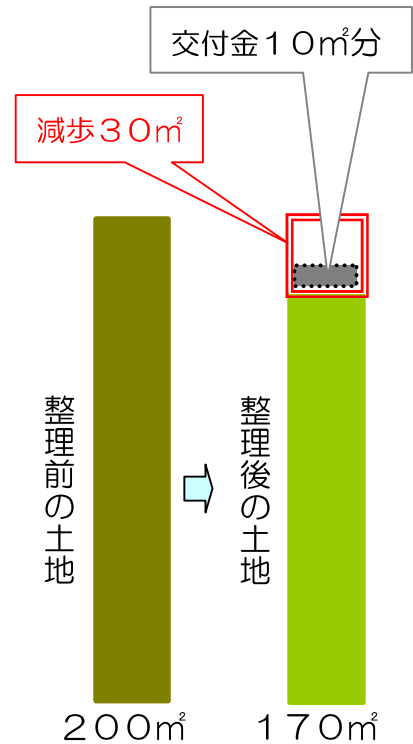


10m²分は清算金で徴収となります。

Cさんの場合

15%

10%

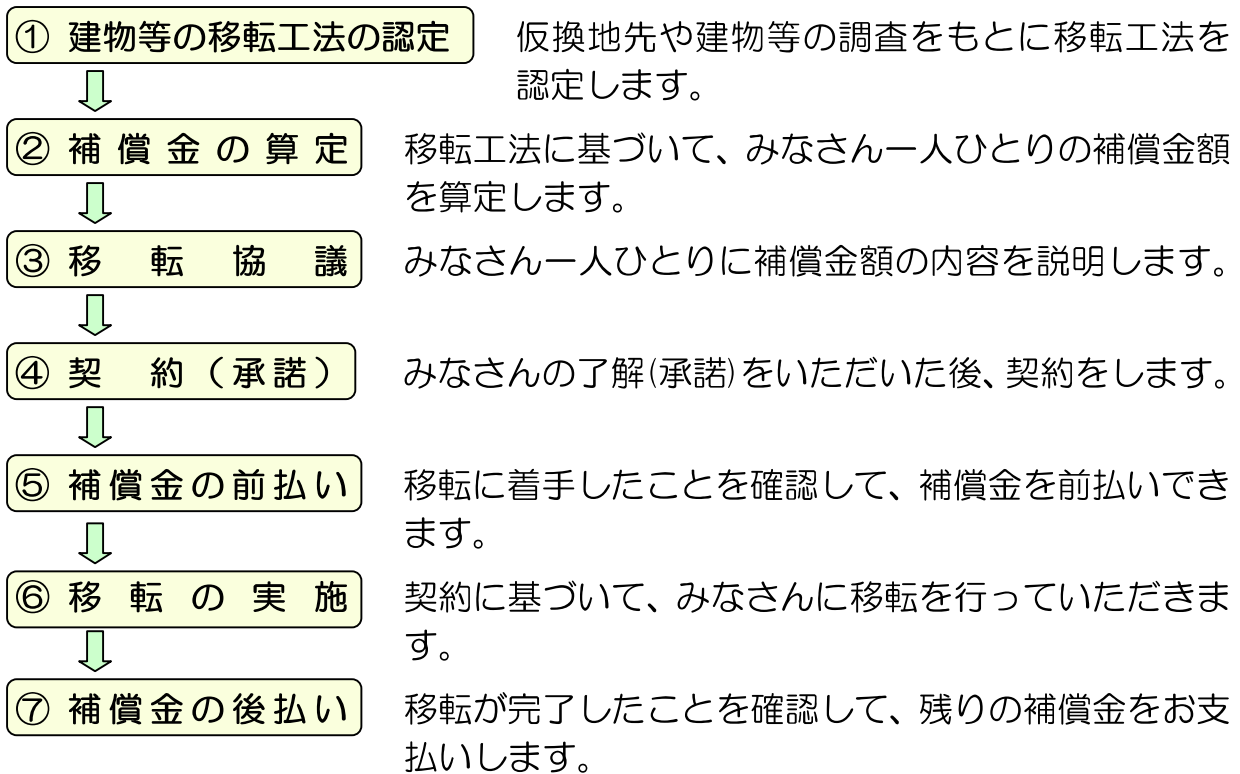


10m²分は清算金で交付となります。

7. 移 転

道路・公園等の整備を行うため、支障となる建物や門、塀、庭木などは、道路などの整備時期等に合わせて、新しい土地へ移転していただくことになります。

- 建物等の移転は、一般的にみなさんとの協議により、それぞれの建物等を所有しているご自身で行っていただきます。
- 移転に必要な費用は、補償金として札幌市がみなさんにお支払いいたします。さらに、補償金に自己資金を加え、改造したり建て替えることもできます。
- 建物や部屋を借りている方も移転していただきます。また、これに必要な費用は、補償金としてお支払いします。
- 補償の手順（建物を所有している方が移転を行う場合）



8. 補償の内容

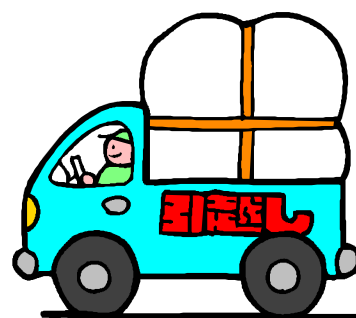
建物等の移転に伴い通常生ずる損失は補償いたします。この補償の額は、現在の土地の上にある建物等を新しい土地に移転するのに必要な費用です。

- 下表に示すような損失が生じた場合には補償いたします。

項目	内容
建物移転料	建物に移転するために必要な費用
工作物移転料	門や塀などに移転するために必要な費用
立木等移転料	庭木や庭石の移転に必要な費用
動産移転料	家財道具などを運搬するために必要な費用
仮住居補償	建物に移転する期間中の仮住まいに必要な費用
営業補償	商店などを営業している方で、移転期間中に営業できなくなった場合、その収入減などを補う費用 その期間中営業を休めない場合などは仮営業所を設置するために必要な費用
家賃減収補償	建物を貸している場合に、移転期間中に賃貸料を得ることができなくなる場合、その収入減を補う費用
移転雑費	建築確認申請書及び登記申請などの手続きに要する費用や、仮の引越先を探すための費用、転居通知費、移転旅費など

Q： 移転工事期間中はどこで生活するのですか？

A： 移転する建物に住んでいる方が、建物を移転するために要する期間中、仮住居を必要とする場合には、仮住居を一時的に借り入れるために必要な家賃または部屋代相当額及び権利金等の費用について札幌市が補償しますので、生活に必要なアパート等はみなさん個人で探していただくことになります。



Q： 建物の移転に伴い地代や家賃が上がった場合、その値上がり分は補償されるのですか？

A： 建物の移転に伴う地代や家賃の引き上げには、建物の移転そのものが直接の原因ではなく、移転の前後に土地の利用価値の上昇があった場合に、それを契機に地代や家賃の引き上げが行われることが考えられます。また、移転を契機として、自己資金を投入して建物を新築したり改築した場合などで増額の請求があることも考えられます。

しかし、これらは当事者間の契約関係の問題ですので、土地区画整理事業の範囲外のことですから補償の対象にはなりません。当事者間の協議により地代や家賃を定めていただくことになります。

