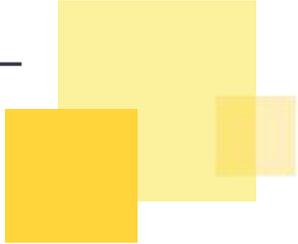


麻溝台・新磯野南部地区

第2回

土地区画整理事業 勉強会

麻溝台・新磯野南部地区事業検討パートナー
グッドマンジャパングループ



次第

ご挨拶

出席者のご紹介

勉強内容

一般的な換地の定め方について

建物等の移転・補償の概要について

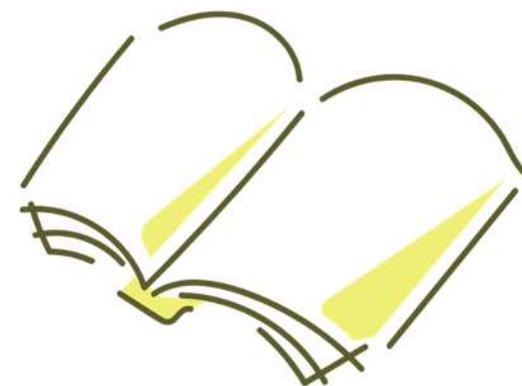
その他ご案内事項

土地利用意向調査の実施について

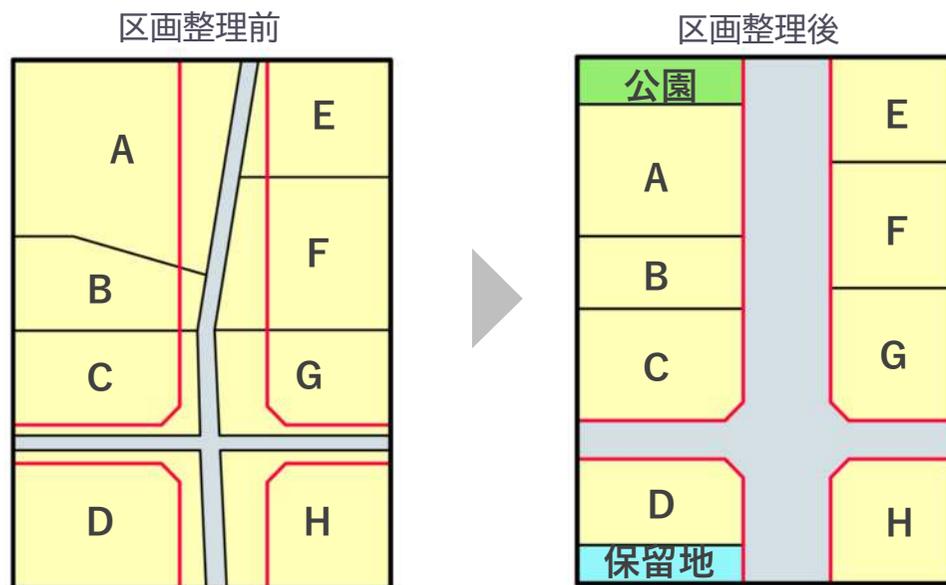
その他(今後の予定について)

一般的な換地の定め方について

“換地の考え方って？”



一般的な換地の位置と面積の考え方



※ 換地(かんち)とは…

事業を行うと道路や公園が新たに整備され、宅地も整形化されることから、各宅地は再配置をすることになります。再配置先の宅地をこれまでの宅地に対して換地といいます。

○ 換地の位置 (再配置先の位置)について

原則としては、区画整理前の各宅地の状況(位置、地積、土地利用状況、環境など)を考慮して区画整理後の街区内に再配置します。

○ 換地の面積 (再配置先の面積)について

区画整理前の宅地と区画整理後の宅地について、それぞれ土地評価を行い、区画整理前後で土地評価が等しくなるように換地の面積を定めるのが原則です。

※ 具体的な換地の設計に関する取扱いは、組合設立後に、地区状況に応じた換地規程で定めることとなります。

例外的な換地の取扱い

土地区画整理法に基づき、一部の宅地に特別な考慮を払い換地を定めたり、土地所有者の合意に基づく換地の申出手続きにより換地を定める場合があります。

○ 土地区画整理法に則り、例外的な取扱いをする場合

公共・公益施設等の用に供している宅地に対して、その位置や地積に特別な考慮を払い換地を定めることができるものなどがあります。(法第95条)

〔適用例〕 例えば、学校・病院・養護老人ホーム・私道などといった公共の用に供する施設のための宅地は、その公共公益性や機能を考慮して、換地の位置や地積を定めることができます。

○ 過小宅地の対策として例外的な取扱いをする場合

小規模な宅地などが減歩を受けたことにより、より小さい換地となり、現状の利用が困難となるような場合に配慮して、減歩を緩和し、緩和した減歩面積の代わりに金銭により清算するといった対策を行う事業もあります。

○ 土地所有者の合意に基づく換地の申出（申出換地）

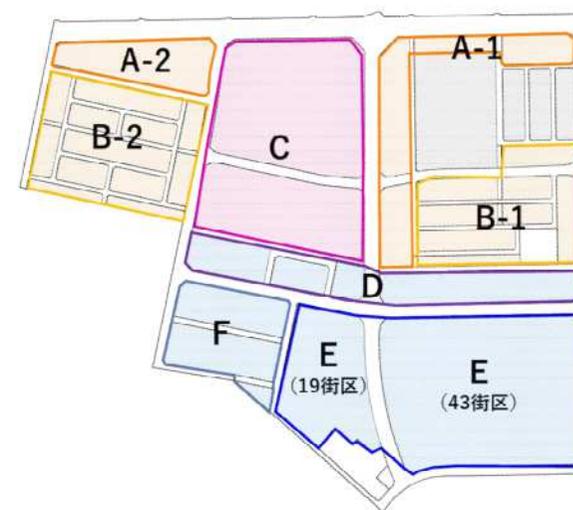
各土地所有者の将来の土地利用を実現し、より良い市街地形成を図るために、土地所有者と施行者で換地の位置に関する合意をし、この合意による換地の申出があった場合は、この合意に従った換地を定めることができます。土地所有者の合意に基づく申出換地は、申出換地の実施理由や申出の条件、手続きの方法などの情報提供を十分に行い、土地所有者の意思を確認した上で行います。

○ 麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業の申出換地（事例）

隣接する麻溝台・新磯野第一整備地区においても、従前の宅地の所有者が、将来の生活設計を考慮して選択する土地の活用形態と、施行者が、本事業完了後の成熟した市街地として目指す姿とを換地の設計を通じて整合させることを目的として、申出換地が実施されました。

エリア毎に住居系利用・生活支援系利用・工業系利用、そして共同売却・共同賃貸といった土地の活用形態にて申出換地を行っています。

A-1:住居系沿道エリア(南) (自己利用)
A-2:住居系沿道エリア(北) (自己利用)
B-1:住宅地エリア(南) (自己利用)
B-2:住宅地エリア(北) (自己利用)
C:生活支援系エリア (共同売却・共同賃貸)
D:工業系沿道エリア (自己利用)
E:工業系大規模エリア (共同売却)
F:工業系エリア (自己利用)



引用元：相模原市HP

土地評価の考え方について

個々の土地の評価は、事業における**一定の基準(土地評価基準)**により、個々の土地の状況に応じて行います。

代表的な土地評価の要因

- ① 宅地の面する道路の交通ネットワーク機能や整備水準
 - ・ 幹線道路・区画道路・行止り道路といった道路の交通ネットワーク機能
 - ・ 歩道や舗装の有無といった道路の整備水準
- ② 宅地と受益施設や受損施設との位置関係
 - ・ 受益施設や受損施設とどのような位置関係にあるのか
 - (例)受益施設:交通施設・公園・学校・文化厚生施設等、受損施設:ごみ処理場・ガスタンク等
- ③ 地域的な宅地の整備状況
 - ・ 市街地形成の成熟度
 - ・ 上水道・下水道などの供給処理施設の整備水準
- ④ 宅地の個別的な要因
 - ・ 宅地の奥行や間口などといった個別的な要因が考慮されます。

具体的な土地評価の要因は、組合設立後に、地区状況に応じた**適正な評価**となるよう**土地評価基準**で定めることとなります。

組合施行における仮換地が決まるまでの一般的な流れ

組合設立認可

組合の設立の認可により、組合が成立し本格的に事業を施行することができるようになります。

換地規程・土地評価基準等の総会決議

公平かつ適正な換地設計を行うためのルール(換地規程)や、区画整理事業の土地評価の実施の方法等に関するルール(土地評価基準)を総会の同意により定めます。

換地設計

総会の同意により定められた諸規程に基づき、区画整理前の各宅地に対する宅地の再配置案(仮換地案)を設計します。

仮換地案の供覧

仮換地案を各地権者に個別に説明します。

※ 仮換地とは…
区画整理施行中において、仮換地指定により定められた再配置先の土地を仮換地といいます。原則としては、区画整理事業が完了するとそのまま換地となります。

仮換地の指定

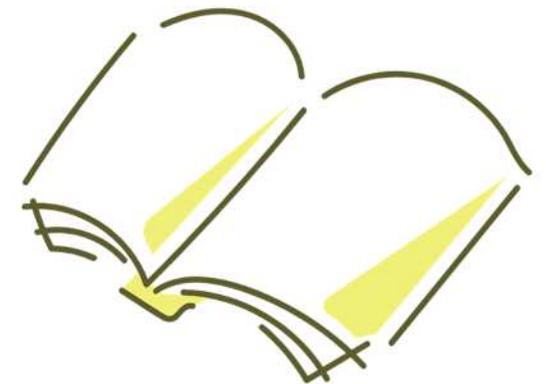
組合の総会の議決を経た上で、地権者の方々に対し、現在の区画整理前の土地に替えて、区画整理後の土地(仮換地)を指定する行政処分です。

補償金の提示・建物移転

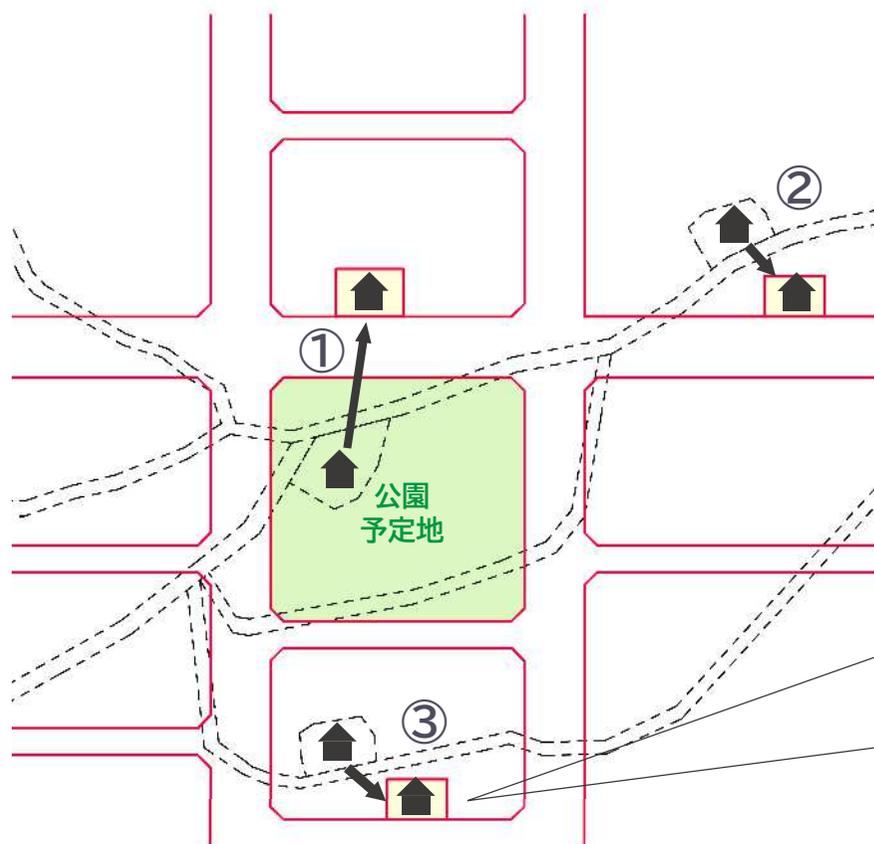
仮換地の指定により、道路や供給処理施設等の工事が実施できるようになります。工事施工に伴い、建物等が支障となる場合は、建物等の移転となります。

建物等の移転・補償の概要について

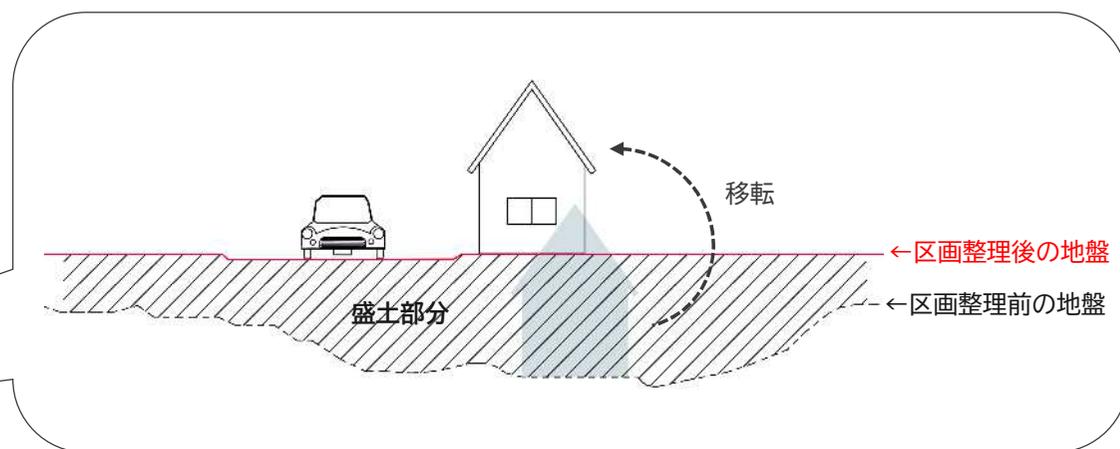
“補償の考え方って？”



移転が生じるケース



- ① 区画整理前の土地が計画道路・公園などの公共用地になる場合。
- ② 移転先の土地(仮換地)が別の場所に指定され、現在の土地が使用することが出来なくなり、仮換地へ動かなければならなくなった場合。
- ③ 計画された宅地地盤の高さに、盛土したり、切土するなど、造成工事が必要になる場合。



組合施行における一般的な移転・補償の流れ

仮換地指定

物件調査・算定

移転の説明・協議補償額の提示
・補償契約

移転着手・移転完了

補償金支払い

皆様の建物の構造、間取り、用途、権利関係や工作物等、また事業者などの場合は営業の内容についても調査させて頂き、移転に伴う補償金を算定します。

建物などの所有者や占有者ごと個別に移転の時期や補償内容などの説明・協議の上、補償額を提示し、ご同意頂けた場合、個別に補償の契約を交わします。契約締結後、補償金の一部をお支払いいたします。

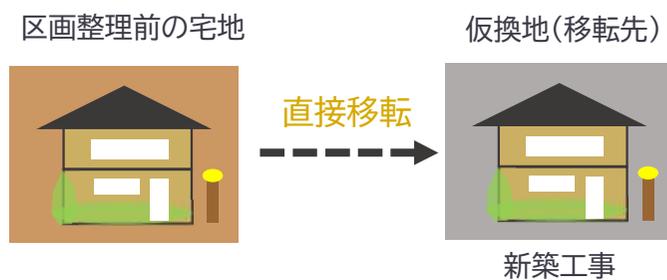
建物等の移転が完了し、区画整理前の土地が更地になったことを確認します。

建物等の移転完了を確認した後に補償金の残額をお支払いいたします。

移転の方法について

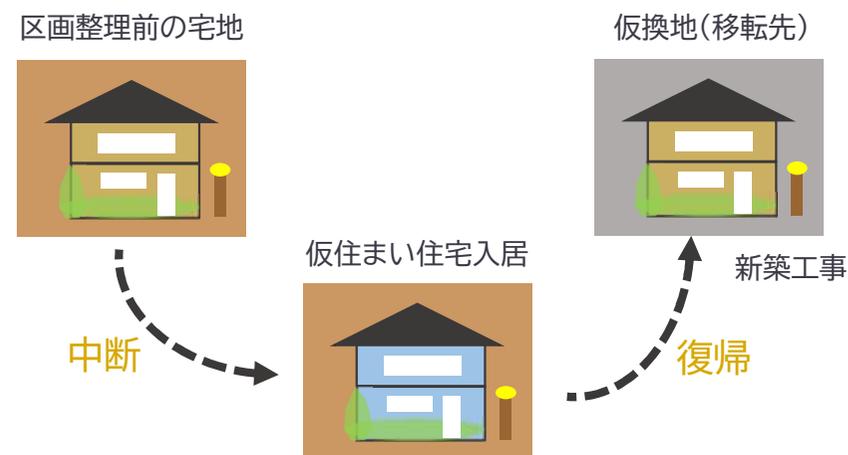
建物等の移転は換地設計と工事施工計画に基づき、移転を実施していただくこととなります。
現在の土地から仮換地(移転先)へ仮住まいせずに移転できる場合を**直接移転**といい、仮住まいしなければならない場合を**中断移転**といいます。

直接移転（1度引越し）



仮換地へ直接移転が可能な場合
(移転先が空いている場合)

中断移転（2度引越し）



建物を取り壊して一時的に仮住まいのうえ、仮換地に建替える場合
(移転先が空いていない場合)

移転の工法について

建物の移転工法にはいくつか種類がありますが、ここでは代表的な曳家工法と再築工法についてご紹介します。

○ 曳家工法

仮換地先に現在の建物を移転する敷地が確保でき、かつ、構造上可能な場合に、建物を引っ張って移動する工法です。



写真：他地区の区画整理事業施行事例

○ 再築工法

仮換地先に曳家が困難である場合、現在の建物を取り壊して、仮換地先に新たな建物を再建する工法です。



写真：他地区の区画整理事業施行事例

移転補償の項目と内容

① 建物移転補償

- 建物を移転するために必要な建物工事費用です。
- 建物の構造や用途、建築経過年数、移転工法等によって補償される移転工事費用は個々に異なります。

③ 庭木等移転補償

- 庭木等の移植等に要する費用です。

② 工作物移転補償

- 建物以外の門やブロック塀などを移転するために必要な工事費用です。



④ 動産移転補償

- 引っ越しに要する費用です。

⑤ 移転雑費の補償

- 移転に伴う建築確認申請などの手続きに要する費用です。

その他の補償

⑥ 営業補償

- 商店や工場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、その収益減などを補償します。また、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費用などを補償します。



⑦ 仮住居等の補償

- 建物を移転する期間中の仮住まいに必要な費用です。



その他のご案内について

- 土地利用意向調査の実施について
- 今後の予定について

土地利用意向調査の実施について

土地利用意向調査を実施し、現在の土地利用状況・将来の土地利用のご意向をお伺いし、土地利用計画(案)作成の参考にしたいと考えております。

○ 意向調査の方法

今後、土地所有者の方々に、土地利用意向調査票(質問用紙・回答用紙・返送用封筒)を郵送にて送付させていただきます。
回答用紙に質問に対する回答をご記入いただき、返送用封筒に回答用紙のみを入れて**6月24日(火)**までにご返送ください。

○ 意向調査の内容

問一 現在の土地利用の状況についてお尋ねします。

問二 現在、住宅用地・事業用地・特に利用していない土地・その他農地以外で利用している土地について、自己利用か他人に貸しているかをお尋ねします。

問三 現在、農地として利用している土地について、その耕作状況をお尋ねします。

問四 現在、住宅用地・事業用地・特に利用していない土地・その他農地以外で利用している土地の、将来の土地利用意向についてお尋ねします。

問五 現在、農地として利用している土地の、将来の土地利用意向についてお尋ねします。

土地利用意向調査票
回答用紙

記入例

ご記入日	令和7年 6 月 15 日	この回答用紙を返送用封筒に入れて令和7年6月24日までに返送ください。	
記入者氏名	登記と業人との続柄	住 所	連 絡 先
新磯野 一郎	本人	相模原市新磯野磯部出口〇番〇号	042-△△△-〇〇〇〇

(登記名義人) 新磯野 一郎

人 子	字	地番	登記地目	登記地積 (㎡)	共有 持分	回 答 欄					備考欄 借っている人の氏名	貸している面積 (㎡)		
						現在の土地利用			将来の土地利用				備 考 欄	
						問一：現在の土地利用 番号記入欄	問二：土地の利用者 番号記入欄	問三：農地の耕作状況 番号記入欄	問四：将来の土地利用 番号記入欄	問五：農地の利用 番号記入欄			借っている人の氏名	貸している面積 (㎡)
新磯野	磯部出口	100	宅地	300		1	1		3					
新磯野	磯部出口	200	雑種地	1,000		2	2		1		新磯野 二郎	1,000		
新磯野	磯部出口	300	雑種地	1,500		2	1		1					
新磯野	磯部出口	400	畑	500		3		1		4				

各地権者が所有している土地の情報を記載しています。
内容は、令和7年4月に土地登記簿の調査を行い把握したものです。
それ以降の所有権移転等についてはご容赦ください。

【問一】麻溝台・新磯野南部地区入の土地について、現在どのようにご利用されていますか。

- 1 住宅などの用地として利用している。
- 2 事業の用地として利用している。
- 3 農地として利用している。
- 4 特に利用していない。
- 5 その他農地以外で利用している。

記入例の場合…
100番の土地は住宅用地として、200番と300番の土地は事業用地として、400番の土地は農地として使っている。

【問二】住宅などの用地、事業の用地、特に利用していない土地、その他農地以外で利用している土地について、ご自身で利用されていますか、それと他に人に貸していますか。

- 1 自己利用している。
- 2 他人に貸している。

記入例の場合…
100番の土地は住宅用地として自分で使っている。
200番の土地は事業用地として1,000㎡すべてを新磯野二郎に貸している。
300番の土地は事業用地として自分で使っている。
400番の土地は農地利用なので問三で回答する。

【問三】農地として利用されている土地について、耕作はどのような状況になっていますか。

- 1 自分・家族が耕作している。
- 2 他人に貸して耕作している。
- 3 耕作しておらず、遊休農地となっている。
- 4 その他。

記入例の場合…
400番の土地は自分で耕作している。
100番・200番・300番の土地は農地利用ではないので、問二で回答する。

【問四】現在、住宅などの用地、事業の用地、特に利用していない土地、その他農地以外で利用している土地について、将来はどのような利用をしたいと思いますか。

- 1 現状の利用をそのまま維持したい。
- 2 畑とは違う利用をしたい。
- 3 土地を売却したい。
- 4 わからない。

記入例の場合…
100番の土地は売却したい。
200番の土地は貸し続けたい。
300番の土地は現在のまま利用したい。
400番の土地は農地なので、問五で回答する。

【問五】現在、農地として利用している土地について、将来はどのように利用したいと思いますか。

- 1 農業的利用を継続したい。
- 2 農業的利用を縮小したい。
- 3 農地以外の利用をしたい。
- 4 農地を売却したい。
- 5 わからない。

記入例の場合…
400番の土地は売却したい。
100番・200番・300番の土地は農地利用ではないので、問二で回答する。

(本意向調査等について、ご意見などがありましたらご記入ください)

麻溝台・新磯野南部地区 今後の予定について

令和7年（準備委員会）

令和8年（準備組合）

6月

土地利用意向調査



調査票の回収・集計



7月～

土地利用計画（案）の検討・作成



概算事業費・想定減歩率の算出



全体説明会（概略事業計画案について）



仮同意（事業化に向けての合意確認）



準備組合設立

組合設立認可※に向けた詳細な事業化検討
（定款・事業計画作成）

※ 認可申請にあたっては、地権者及び土地面積の2/3以上の同意が必要です。

※ 現時点では、組合設立まで約3～4年の期間を想定しています。

土地区画整理事業の基礎用語集

本日の勉強会で使われた用語のまとめ

特別の宅地に関する措置(とくべつのたくちにかんするそち)

法第95条に定める公共の用に供する施設用地、その他特別の事情のある土地等については、その位置、地積等に特別の考慮を払い、換地を定めることができる。

公益施設(こうえきしせつ)

土地区画整理法においては、公共施設という語は道路、広場、公園、水路等に限定されて用いられるので、普通には公共施設と呼ばれる学校、官公庁、図書館、公民館等を公益施設(又は公共的な施設)と呼んでいます。その他、駐車場、幼稚園、集会所、老人ホーム、診療所等も公益施設です。

申出換地(もうしでかんち)

換地の設計をするにあたり、換地の位置につき土地所有者が申し出た希望を尊重する手法です。これは、換地の設計を飛躍的に自由にし、権利者の参加する区画整理を可能にする有力な手法です。

奥行逓減(おくゆきていげん)

一般的に宅地にはある適正な奥行きの場合が使い勝手等から最良とされ、それより奥行きが浅くなっても、深くなっても価値が低くなるという考え方から、区画整理で宅地を評価する場合に最有効利用できる奥行きの評価を1.0として各宅地の奥行きに応じて評価します。

移転工法(いてんこうほう)

従前の建物を仮換地先に移転する方法としては、建物をそのまま直接移動させる曳家(ひきや)工法や、従前の建物は除却して同様の建物を仮換地先で再建する再築工法などが一般的に行われています。

再築工法(さいちくこうほう)

従前地に存する建物を換地上に移転する必要がある場合、従前の建物は取り壊して従前地については更地にし、換地上(仮換地指定時点では仮換地上)で補償金(必要に応じて権利者が資金を加えて)により新たに建物を建築することを再築工法という。

曳家工法(ひきやこうほう)

曳家とは、建物を解体せずに建物をそのまま移動することをいいます。家やビルなどの建築物をそのままの状態でも移動する建築工法です。

中断移転(ちゅうだんいてん)

工事の展開等の事情により、区画整理前の宅地も仮換地も使用収益できない中断期間が発生する場合があります、このような中断期間の生ずる移転方法を中断移転といいます。中断期間中は仮住まいで対応し、仮換地の使用収益開始後に再移転することとなります。

直接移転(ちよくせついてん)

移転の時期に仮換地が完成しており、直接仮換地に移ることができる場合を直接移転といいます。

※一般社団法人全日本土地区画整理士会HPの用語集等を参考にしています。