

区画整理だより

発行 平成23年10月28日

松山市二番町4丁目7-2

松山市 都市整備部 松山駅周辺整備課

電話:089-948-6508 FAX:089-934-1807



基準地積が決まりました

換地設計のもとになる基準地積(従前の土地の面積)が決まりました。

- ・地積測量図がある土地 ⇒ 地積測量図の面積
 - ・地積更正申請をされた土地 ⇒ 更正後の面積
 - ・登記簿しかない土地 ⇒ 登記面積+あん分面積(なわ伸び分)
- あん分率 :JRより西4.7% JRより東1.6%

今後の地積更正等は、換地設計には反映できなくなります。

換地設計に必要な基準等が決まりました

審議会及び土地評価委員会を経て、換地設計に必要な次の基準等が決まりました。

- ・土地評価基準 ・換地設計基準
- ・特別の宅地に関する措置 ・小規模宅地の取扱い要領

以下、基準等の概略をご説明します。

土地評価基準

施行前後の土地評価の方法を定めています。

- ・土地評価は、金額ではなく、「㎡当たりの指数(点数)」で行います。
- ・土地評価は、「路線価」を設定し「画地評価」をおこないます。

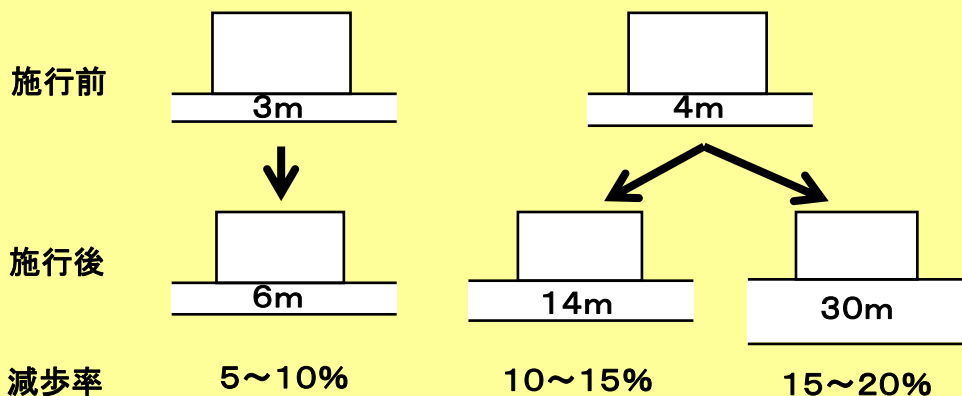
<路線価>

- ・その道路に面する標準的な土地の㎡当たり指数です。
- ・道路の使いやすさ、幅員、施設までの距離、土地利用状況等で計算します。

<画地評価>

- ・路線価を土地の形状等に応じて修正、加算します。
- ・奥行、間口、方位、形状、角地であるか等で修正、加算されます。

この基準による減歩率の目安は、以下のとおりです。



※実際の減歩率は、方位、形状、角地、道路の付き方等によって、個々の土地で異なります。

換地設計基準

換地の位置、地積、形状を定める際の方針です。

<換地の位置・形状>

- ・原則として原位置付近に定めます。
- ・公共施設の影響等により他の位置に定める場合は、相対的な位置関係(相隣関係や方位、角地等)を考慮して定めます。
- ・換地の形状は、長方形を標準として、従前の間口、方位、接する道路等を考慮して定めます。

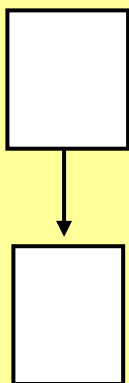
<換地の地積>

- ・換地の地積は、現在の土地と換地の土地評価の差によって決まります。
そのため、換地の位置によって減歩率は異なります。

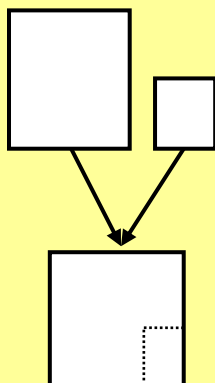
<従前の土地と換地の対応>

- ① 原則として「現在の土地1筆⇒換地1個」です。
- ② 所有者が同じ場合等は隣接又は合併して換地することがあります。
- ③ 土地が大きい場合等は「現在の土地1筆⇒換地複数個」となることがあります。

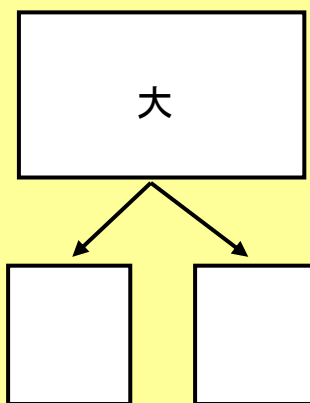
①の例



②の例



③の例



※実際の換地設計は左の例を組み合わせで行われます。

特別の宅地に関する措置

JRの鉄道敷地(本線部分)及び駅前広場については、等価等積で換地します。

小規模宅地の取扱い

住居の用に供していて、地積の小さい土地については減歩を緩和します。

- ・基準地積が 100m^2 以下 : 減歩を0%にします。
- ・基準地積が $100\text{m}^2 \sim 165\text{m}^2$: 減歩を緩和します。
(ただし、緩和した分と本来の減歩の差は、清算金として徴収します。)

今後は、以上の基準等をもとに、一般宅地(JRを除く)の換地設計を行い、必要に応じて道路計画を見直し、審議会の答申を頂いたうえで、皆様に供覧して個別にご説明いたします。