

資料 2

・川越都市計画事業武蔵高萩駅北土地区画整理事業換地計画の作成について

1. 換地計画とは

換地計画とは、仮換地から本換地にするための換地処分を行うために定める計画です。

換地計画で定める内容は、換地設計、換地処分後の登記事項（新しい町名・地番・地目・地積）及び清算金などです。

2. 換地設計の内容

(1) 換地設計の方法

換地設計は、比例評価式換地設計法により定めています。

<比例評価式換地設計法とは>

整理前の各画地の価額を算出し、これに一率に比例率を乗じた権利価額に相当する換地を定める方法です。

(2) 土地評価の方法

画地の評価については、川越都市計画事業武蔵高萩駅北土地区画整理事業土地評価基準（以下「土地評価基準」という。）に基づき、路線価式評価方法としています。

<路線価式評価法とは>

道路に沿接する標準的な間口、形状を有する画地を想定してその単位面積当たり価格を求め、それをその道路に付して路線価とし、その路線価をもとに、各評価対象画地の奥行の長短、道路との位置関係、形状の不整等個性による修正を行って評価する方法です。

(3) 換地の位置

換地の位置は、換地設計基準第6条の規定により定めるとおり、原位置付近において整理前の画地の位置に照応する位置に定めています。しかし、この事業の施行により新たに造成される公共施設の影響その他特別の事情のある場合で原位置付近に定めることが困難であるものについては、整理前の土地の位置に照応する他の位置に定めています。

(4) 特別な宅地の取り扱い

1) 法第90条処分地（権利者からの申出又は同意により換地不交付）

該当地はなし

2) 法95条第1項 (特別宅地)

法第95条第1項に該当する宅地(墓地)については、換地設計基準第11条に基づき換地の位置・地積について特別の考慮を払うものとして定めています。

3) 法第95条第6項 (公共施設に供する宅地の換地不交付)

法第95条第6項の公共用地の用に供している宅地のうち、代替する公共施設が設置され当該施設が廃止される場合は、換地設計基準第12条に基づき、これらの宅地に対して換地を定めないものとしています。

4) 小規模宅地 (減歩緩和措置)

事業計画決定の日現在における所有者又は借地権者が有する従前の宅地の合計地積が330㎡未満の権利者については、減歩緩和をして換地を定めています。

(4) 保留地

保留地は、換地に支障のない範囲で、その目的に合わせて定めています。

3. 換地計画の内容

換地計画に定める内容は、以下のとおりとなります。

(1) 換地処分後の町名

本地区内の新町名は、アンケート結果に基づき、以下のとおりとしています。

「武蔵高萩一丁目」、「武蔵高萩二丁目」、「武蔵高萩三丁目」、「武蔵高萩四丁目」
なお、換地処分後の町界・町名は、令和4年12月の日高市議会定例会にて議決されています。

(2) 換地処分後の地番

換地処分後の地番は、一街区親番、画地枝番方式を採用し、原則、街区ごとに同じ親番を設定し、画地ごとに枝番を設定しています。

道路、調整池、水路、緑地及び駅前広場は、町界ごとに宅地の最終番親番を設定しました。

(3) 換地処分後の地目

さいたま地方法務局飯能出張所との協議の結果以下のとおりに設定しています。

- ① 現況土地利用が課税地目と付随しているため、現況の課税地目に応じて地目を設定
- ② 従前地目が『宅地』の場合については、原則『宅地』
- ③ 保留地については、原則『宅地』
- ④ 一つの画地で宅地と畑のように複数の土地利用をしている場合は、現況の課税地目及び土地利用に応じた地目を設定

- ⑤ 現況が農地であっても、農地転用の届出がされている画地は、「宅地」または「雑種地」

(4) 換地処分後の地積

令和4年度までに実施した出来形確認測量の成果を、換地処分後の土地の地積としています。

(5) 清算金

1) 清算金の算定方法

清算金は、比例清算方式により算定しています。

<比例清算方式とは>

従前の宅地の総価額と換地の総価額が同額となるように、換地の総価額と従前の宅地の総価額の比を従前の宅地の価額に乗じます。

その結果、従前の宅地の価額より換地の価額が高いときは、その差額が徴収清算金となります。又は、従前の宅地の価額より換地の価額が低いときは、その差額が交付清算金となります。

なお、清算金の徴収の総価額と交付の総価額は同額となります。

2) 清算金の単価（指数1個当たり単価）

清算指数1個当たり単価の算定は、土地評価基準第20条に基づき工事概成時（令和4年）の固定資産税評価額の平均額を、土地区画整理事業で該当する換地の㎡当たり指数の平均で除することにより算出された単価により算定しました。

その結果より、清算指数1個当たりの単価を37円/個としています。

3) 権利の割合

権利の割合については、土地評価基準第21条の規定により定めた、国税庁の令和5年度財産評価基準書「倍率表」における本地区の借地権割合を参酌し、所有権価格率50%：借地権価格率50%、又は所有権価格率60%：借地権価格率40%と定めています。

なお、所有権者及び借地権者の連名にて権利割合を申告された場合は、その申告された権利割合とします。

4) その他

法第95条5項に基づき、法95条第1項の墓地は清算金なしと定めています。