

# まちなみ

～人と環境に優しいまちづくりを目指して～



第18号 平成19年8月1日

編集・発行 羽村市都市整備部区画整理事業課

## 土地評価基準を決定しました

関係者の皆様には、日頃から羽村駅西口土地区画整理事業に関しましてご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

このたび、換地設計の実施にあたって、土地の評価が統一的に公平かつ妥当なものとなるよう評価員の意見を聴き土地評価基準を決定しましたので皆様にその概要をお知らせします。

今後は、換地設計基準及び土地評価基準等に従って、換地の割込み（土地の再配置）の作業を行い、仮換地（案）を審議会に説明した後、皆様にお示しすることになります。

今後とも、羽村駅西口土地区画整理事業の更なる推進のため、皆様のご理解とご協力をお願いいたします。

### 第18号の主な内容

#### 1 土地評価の要点について

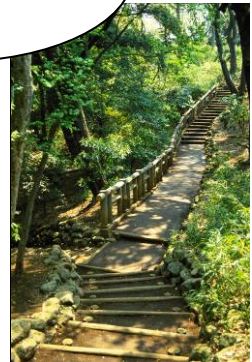
##### 【重要なお知らせ】

羽村市では、事業の円滑な推進を図るため、また、皆様のご負担を少しでも軽減するための用地の確保を行っています。施行区域内に土地をお持ちの方で、土地の処分をご検討の方は、羽村駅西口土地区画整理事務所までご連絡ください。

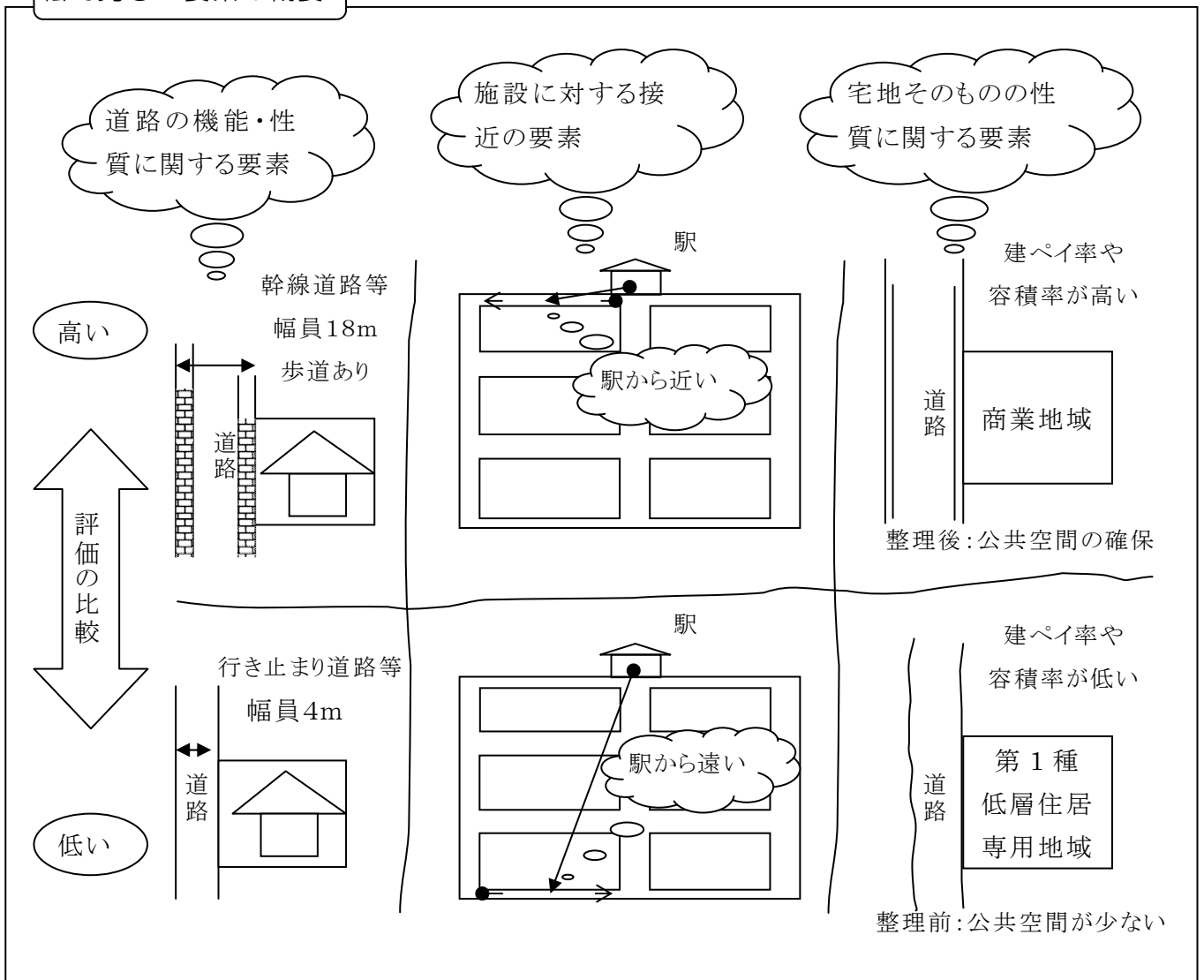
連絡先（042-570-7474）

# 1 土地評価の要点について

土地の評価は、下図のように道路の幅員や駅との距離関係並びに公共空間等の 3 つの要素から算出した“路線価”によって定めます。  
 なお、次ページのように、各々の土地の形状や利用状況等の個別要因により修正します。



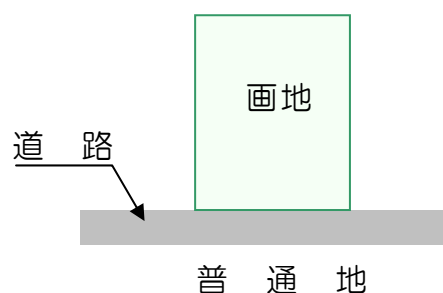
絵で見る 3 要素の概要



## 路線価指数※<sub>1</sub>（標準価格）の決定

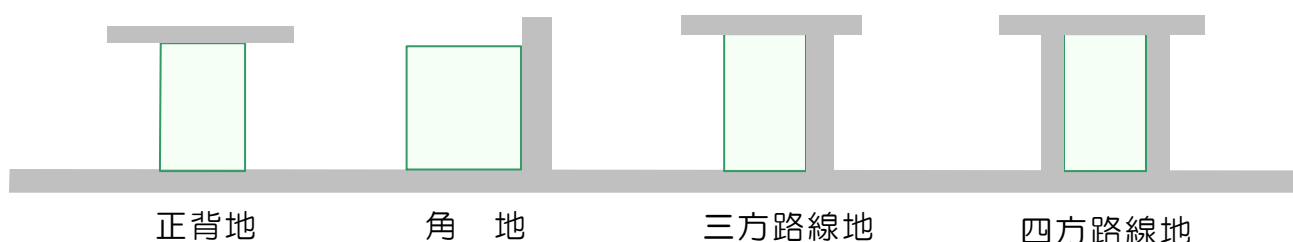
### 画地評価※<sub>2</sub>（個別要因の修正）

- ・ 道路との位置関係によるもの
- ・ 土地の形状・利用状況等によるもの



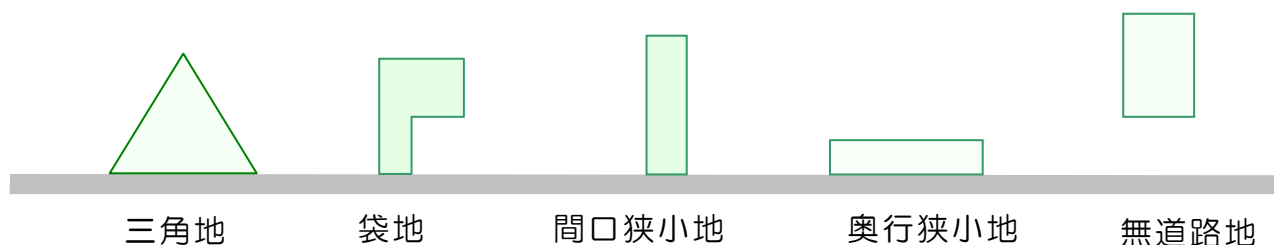
- ・ 道路との位置関係によるもの

（普通地と比較すると評価が高い）



- ・ 土地の形状、利用状況等によるもの

（普通地と比較すると評価が低い）



※ 上記以外にも様々な利用状況等があります。次ページの個別修正の概要によりご確認ください。

※1 路線価指数とは、路線価（平方メートル当りの価格）を指数で表わしたものです。

※2 画地とは、従前の宅地又は換地をいい、所有権若しくは借地権、地役権その他、土地を使用し又は収益することができる権利（自用地を含む）の目的となる一筆の宅地又はその部分をいう。

## 画地評価について

画地評価は、道路との位置関係や形状等によって異なりますが、基本的な計算方法は次のとおりです。

$$\text{路線価指数} \times \text{個別修正} = \text{平方メートル当り指数}$$

$$\text{平方メートル当り指数} \times \text{画地地積(基準地積又は換地地積)} = \text{総指数}$$

## 個別修正の概要

- ・ 奥行長による修正（奥行の長短による修正→私道等以外に適用）
- ・ 間口狭小による修正（間口が狭い場合→4m 未満に適用）
- ・ 奥行長大修正（間口：奥行の比率が大きい場合→3 倍以上に適用）
- ・ 三角地修正（三角形の場合→頂角 70 度未満に適用）
- ・ 袋地修正（道路に一部接している袋状の場合）
- ・ 無道路地修正（道路に接していない場合）
- ・ 傾斜地修正（地形が傾斜している場合→勾配 10%以上に適用）
- ・ 高低差修正（道路面と敷地地盤高に差がある場合→0.5m 以上に適用）
- ・ 小規模画地修正（画地規模が小さい場合→435 m<sup>2</sup>未満の画地に適用）
- ・ 土地利用現況修正（墓地、神社・境内地等）
- ・ 鉄道沿線修正（鉄道沿線の画地→線路敷より 30m 以内の画地に適用）
- ・ 建築利用制限修正（セットバックを要する部分の画地）
- ・ 私道等の修正（道路等公共空間の位置づけの場合）
- ・ 側方路線による修正（角地等の場合）
- ・ 背面路線による修正（正背地等の場合）

※上記の個別修正については、土地評価基準において修正率を定めています。

画地の評価計算は、利用状況や形状等により多岐にわたるため、代表的な計算例を次回紹介します。

また、区画整理事業課（羽村駅西口土地区画整理事務所）及び羽村駅西口個別説明事務所に、様々なモデルの画地評価計算例が備えてありますのでご相談ください。

# 換地の割込みの例



整理後は、原則として6m以上の道路に面し整形な土地で利用できるようになります。

現在の状況



将来のイメージ



## 清算金について

清算金とは、土地区画整理事業施行地区内の換地相互間に生じた不均衡を金銭により是正するものです。

清算金は、現時点において面積を確定することや固定資産税等の将来予測が不可能なため土地区画整理事業の工事が概ね完了する時点で算定します。

土地区画整理事業は、良好な住環境等を整え、安全で良好な公共空間を創出するために、その一部を皆様からの減歩による負担で補うものとしています。

ただし、減歩の緩和の適用を受ける等の面積的な軽減をした場合は、清算金として是正（徴収）するものとしています。逆に換地が定められない場合は交付金により是正するものとしています。

## 清算金が生じる場合

減歩緩和の適用を受けている場合等



清算金は、徴収となります

私道等の場合で換地が与えられない場合



清算金は、交付となります

お問い合わせはこちらへ

### ○羽村駅西口個別説明事務所

【開所日】毎週月曜日～土曜日

【開所時間】

①月・水・金・土曜日 午前9時～午後5時

②火・木曜日 午前9時～午後8時

【住所】羽村市羽東1-14-1

Tel (042) 554-9026

### ○羽村駅西口土地区画整理事務所

【開所日】毎週月曜日～金曜日

【開所時間】

午前8時30分～午後5時15分

【住所】羽村市羽東1-29-35

Tel (042) 570-7474