羽村駅西口土地区画整理事業 情報紙



~人と環境に優しいまちづくりを目指して~

第19号 平成 19年 11月 28日

編集·発行 羽村市都市整備部区画整理事業課

機地設計(案)、こうして

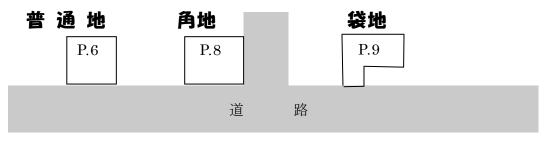
去る、11月5日に開催された第26回土地区画整理審議会で、本事業における換地設計(案)を作成するにあたり、位置、地積等において一般普通宅地の取扱いとは異なる特別な考慮を払う必要のある「墓地」、「水道局用地」などと、「換地を定めない私道等」について、その取り扱いに対し審議会の同意が得られました。(なお、「学校・保育園・幼稚園」、「神社」、「会館」、「消防施設」などの取扱いは、第24回で同意済)

このことから、現在、換地設計(案)の取りまとめにかかっておりますが、本事業は、羽村駅西口の既成市街地であり、地域特性からの様々な要因が加わりますことから、換地設計(案)を作成するに当たり関係機関との調整に時間を要しております。

このため、当初11月末を予定しておりました換地設計(案)の個別説明の開催時期につきましては、関係機関との調整が完了しだい「まちなみ」でお知らせいたしますので、暫くの間お待ちいただくようお願いいたします。

第19号の主な内容

- 公金支出差止請求事件について
- 土地区画整理審議会経過等について
- 画地評価の計算例について



東京地鐡 西口権利者の会への 補助金支出の正当性認める

● 公金支出差止請求事件について

平成 19 年 10 月 19 日(金)、東京地方裁判所民事部において、<u>羽村駅</u> 西口土地区画整理事業権利者の会に対する羽村市の補助金支出が適性 に執行されていることが認められる判決が出ました。

この裁判は、平成 18 年 2 月 17 日に本地区在住の原告 9 人が、羽村市長を相手取り、公金支出の差止等を求め住民訴訟を起こしたもので、延べ8回にわたる口頭弁論と証人尋問の後、判決が言い渡されたものです。

この内容については、原告が「羽村市長による西口権利者の会への補助金支出決定が違法であることを主張し」羽村市が同市長に対して 損害賠償を請求するよう求めると同時に、同権利者の会に対する一切 の補助金支出の差止めを請求したものです。

今回の判決では、本件補助金のうち、平成 15 年度(第1回、2回)及び平成 16 年度(第1回)の支出については、「当該行為のあった日から1年を経過したのちに住民監査請求がされたことから不適法である」との理由で原告の請求が却下となりました。また、平成16年度(第2回)、平成17年度(第1回)及びその後の補助金支出については、裁判長が、羽村駅西口土地区画整理事業の高い公益性を認めた上で、本事業に協力し権利者相互の連携と共同の利益を図ることを目的として設立された権利者の会への「補助金支出決定が違法であるということはできない」として原告の請求を棄却したものです。

なお、この判決の主文及び結論は次のとおりです。今後とも皆様のご 協力のもと本事業を推進していきますので、よろしくお願いいたします。 平成18年(行ウ)第70号 公金支出差止等請求事件 平成19年10月19日 東京地方裁判所判決文より抜粋。

主

- 1 本件訴えのうち、被告が並木心に対し45万円及びこれに対する本判決確定 の日から支払済みまで年5分の割合による金員の支払を請求するよう求める部 分を却下する。
- 2 その余の訴えに係る原告らの請求をいずれも棄却する。
- 3 訴訟費用は原告らの負担とする。

(中略)

3 結論

以上のとおり、本件訴えのうち、本件補助金1、本件補助金2及び本件補助金3の各支出決定に係る部分は、適法な住民監査請求を前置しておらず、不適法であるから、これらをいずれも却下することとし、その余の訴えに係る原告らの請求は理由がないからいずれも棄却することとして、訴訟費用の負担につき、行政事件訴訟法7条、民訴法61条を適用して、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第38部

※ 東京地方裁判所判決文の写しは、区画整理管理課、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でご 覧になることができます。

なお、羽村市のホームページに抜粋を掲載(TOP、プレスリリース一覧、平成 19 年 10 月 19 日)していますので、あわせてご覧ください。

● 羽村駅西口土地区画整理審議会の審議状況について

平成18年9月4日に決定した換地設計基準等を踏まえ、土地区画整理法第95条第1項に該当する位置・地積等に特別の考慮を払い換地を定める宅地のうち、「学校・保育園・幼稚園」、「神社」、「会館」、「消防施設」について、平成19年1月30日の第24回土地区画整理審議会に諮問し同意を得ています。

また、10月18日の第25回土地区画整理審議会において、土地区画整理法第95条第1項に該当する位置・地積等に特別の考慮を払い換地を定める宅地のうち、「墓地」「水道局用地」「構造上移転が著しく困難なもの」及び法第95条第6項に該当する換地を定めない宅地(私道)について諮問し、11月5日の第26回土地区画整理審議会で同意を得ました。

★ 法第 95 条第 1 項において、その宅地のもつ公益性等により位置・地積等に特別の考慮を払い換地を定める宅地は、下記のとおりです。

学校等:【羽村東小学校】



その他 【ルーテル幼稚園】

宗教上特別の価値のある宅地 【稲荷神社】



その他 【聖徳神社】 【児魂神社】 【ルーテル羽村教会】

集会施設: 【本町会館】



市町村が設置する消防施設:【羽村 市消防団第3分団車庫】



水道:水道局用地



道路の下に羽村取水所から村山貯水池ま での導水管が埋設されています。

児童福祉施設:【しらうめ保育園】



墓 地 散在墓地及び 禅林寺集合墓地

構造上移転が著しく困難なもの

道路ってなんだろう?

道路は、公共空間として一般の通行をはじめ、災害時における緊急車両の通行や物流のための輸送空間機能等の役割があります。また、火災等が発生した場合における延焼遮断空間としての防災機能があります。

建築基準法では、防災性・安全性等の観点から最低幅員4m以上を原則としていますが、セットバック義務等の規制事由が建替え時期に表面化されるため、道路としての系統性をもった公共空間が確保できない現状にあり、そのまま放置されると無秩序な市街化により迷路のようなまちが形成されてしまいます。

こうした中、現在の状況を刷新するには、土地の再配置を行うことがもっとも有効であり、これを 法制度化し多くの実績を残しているのが土地区画整理事業であり、本事業により、狭隘な道路 等は生まれ変わります。

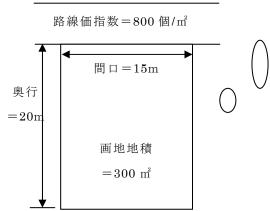


● 画地評価の計算例について

土地の評価は、まちなみ第18号で紹介したように、道路の幅員や駅からの距離 並びに公共空間等によって、道路の標準的な価値 (路線価指数)を定め、道路と 土地の位置関係・土地の形状や利用状況等により個別に評価の修正を行います。

なお、評価は現在の土地と換地後の土地両方行います。





左図のように道路に接している部分を、**間口**と言い、道路からその土地の 一番奥までの距離を**奥行**と言います。

このような土地を**普通地**と言い、標準的な画地になります。

本地区では、奥行が20mまでは評価の修正はありません。(注意:奥行きが狭い場合や道路に接していない場合は、奥行きによる修正をします。)

基本的な計算方法:この計算が基本となります。

- ① 路線価指数 × 必要な修正(個別修正率) = 平方メートル当たり指数
- ② 平方メートル当たり指数 × 画地地積(基準地積又は換地地積) = 総指数

この計算方法により、上記の普通地の評価は、下記のように計算します。

① 路線価指数 × 奥行長による修正 = 平方メートル当たり指数

800 × $\frac{100.0}{100}$ = 800個/㎡

(小数点以下第1位四捨五入。 以下同じ。)

② 平方メートル当たり指数 × 画地地積 = 総指数

800 × 300 = 240,000個

(小数点以下第1位四捨五入。

以下同じ。)

減歩緩和が適用 される土地は、 小規模画地の修 正をするって聞 いたけど? そのとおり!上記の計算例に は加味していません。実際に は右上のグラフのように面積 規模に応じて、5%を上限に 上方修正します。

上記の普通地の場合だと次ページのようになります。

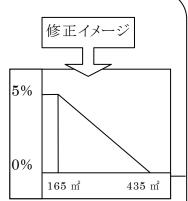


小規模画地の修正について

※整理前において、減歩緩和の適用を受ける435㎡未満の土地は、小規模画地修正 係数を乗じて評価します。

小規模画地修正係数は次の計算によって算定します。

- 165㎡以下の画地は、5%高くなります。
- 165㎡≤画地地積≤435㎡の場合は、 次の式により算定した修正率分高くなります。



算定式【 1-0. 05(画地地積-435)/(435-165)】 (小数点以下第4位を4捨5入。)

- ※ 前ページ普通地の計算例 (300 m) の場合は、下記のように計算します。 $1-0.05(300-435) \div (435-165) = 1.025$ ・・・小規模画地修正係数
 - ① 路線価指数×奥行長による修正×小規模画地修正=平方メートル当たり指数

800 ×
$$\frac{100.0}{100}$$
 × $1.025 = 820$ 個/㎡

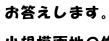
② 平方メートル当たり指数 × 画地地積 = 総指数

820 × 300 = 246,000個

しないと思う . けど・・・



整理後の評価には適用しないよね?



小規模画地の修正は、整理 前のみに適用します。



角地の計算はどうなるの?

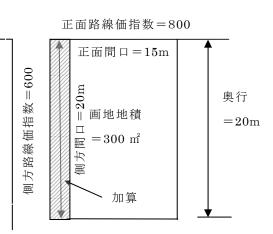
正面路線から普通地として計算した指数と側方加算指数(側方路線価指数×側方路線間口×側方加算率)を合計し、その画地の地積で割って**平方メートル当たり指数**を算定し、普通地と同様に画地の**総指数を**算出します。

正面路線ってなんだろう?

2 以上の路線に接する画地に おいて、路線価指数の大きい 路線をいいます。

また、側方路線とは角地において、側方の間口が接する路線をいいます。





はじめに、平方メートル当たり指数を計算します。

(1) 普通地として計算した指数

正面路線価指数 × 奥行長による修正 × 小規模画地修正 × 画地面積 =

$$800 \times \frac{100.0}{100} \times 1.025 \times 300 = 246,000$$

側方加算指数の計算

側方路線価指数 × 側方間口 × 側方加算率 =

$$600 \times 20 \times 0.5 = 6,000$$

高くなります。

普通地の評価と比べる

と、この側方加算分が

普通地として計算した指数 + 側方加算指数

$$\frac{246,000 + 6,000}{300} = 840$$
個/㎡ ・・・ 平方メートル当たり指数

画地地積

普通地と同様に、下記のとおり総指数を算出します。

② 平方メートル当たり指数 × 画地地積 = 総指数

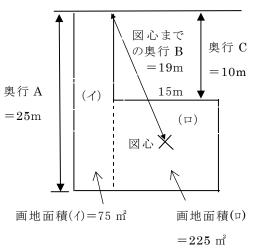
 $840 \times 300 = 252,000$ 個

袋地の計算はどうなるの?

袋地の計算は、普通地部分(イ)と袋状部分(ロ)に区分して評価した指数を合計し、その合計した指数を普通地部分(イ)と袋状部分(ロ)を合計した総地積で割り平方メートル当たり指数を算出し、総指数は、普通地と同様に下記の計算により算出します。

袋地の例

間口=3m 正面路線価指数=800



画地の総地積=300 ㎡

この例で、適用するいろいろな修正

★道路に面する間口が狭い場合:間口狭小修正 間口が4m未満の場合は修正します。この例の場合は間口 が3mとしていますので、修正率は0.98となります。

★間口に比べて奥行が長い場合: 奥行長大修正 間口と奥行の比率が 3 倍以上の場合修正します。この例では、奥行 C(10m)を間口(3m)で割って算定します。よって、3.3 倍となり修正率はO. 99となります。

★袋地修正

袋状の部分は、道路に面していない部分となるので、裏地としての修正となる袋地修正率と道路に接していないことによる奥行きの修正をします。

また、袋状部分の奥行きの計測方法は、袋状部分の図心から道路に接している部分までの最短距離とします。

はじめに、平方メートル当たり指数を計算します。

① 「普通地部分の計算:(イ)の部分の指数

路線価指数×奥行長による修正×小規模画地修正×間口狭小修正×奥行長大修正×画地面積(イ)=(奥行 A:25m)

800 ×
$$\frac{98.0}{100}$$
 × 1.025 × 0.98 × 0.99 × 75 = 58,474 個

+

|袋状部分の計算:(口)の部分の指数

路線価指数×奥行長による修正×小規模画地修正×袋地修正×画地面積(ロ)= (図心までの奥行 B:19m)

800 ×
$$\frac{92.8}{100}$$
 × 1.025 × 0.95 × 225 = 162,655 個

(イ)の部分の指数 + (ロ)の部分の指数

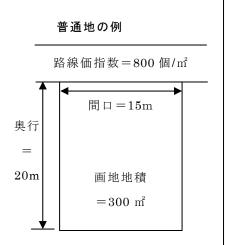
$$\frac{58,474+162,655}{75+225}$$
 = 737.09 = 737 個/㎡ ・・・ 平方メートル当たり指数

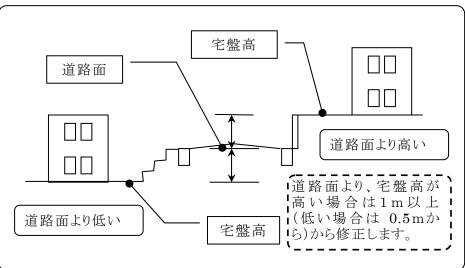
(イ)の部分の画地面積 + (ロ)の部分の画地面積

普通地と同様に、下記のとおり総指数を算出します。

このような修正もあります。

・道路面と敷地地盤高に 0.5m 以上差がある場合は、高低差の修正をします。





道路面より1m敷地地盤高が高い場合の平方メートル当たり指数計算例

路線価指数×奥行長による修正×小規模画地修正×高低差修正=平方メートル当たり指数

800 ×
$$\frac{100.0}{100}$$
 × 1.025 × 0.990 = 812 個/㎡

道路面より1m敷地地盤高が低い場合の平方メートル当たり指数計算例

路線価指数×奥行長による修正×小規模画地修正×高低差修正=平方メートル当たり指数

800 ×
$$\frac{100.0}{100}$$
 × 1.025 × 0.975 = 800 個/m²

画地の評価計算においては、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 をご紹介いたしました。

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。

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】每週月曜日~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

