

標題 土地区画整理事業の区域縮小に係る影響についての事例紹介

氏名（所属） 日本工営都市空間(株)大阪支店技術部都市整備課 福田英三

編集協力：和歌山県 橋本市 建設部 まちづくり課

1. 地区の概要

本地区は、JR和歌山線及び南海高野線と相互乗り入れの駅である橋本駅前にあり、市の行政、業務施設の中心部から東へ700m付近に位置する。

認可時の施行区域は、東側を市道中心線、南及び西側は一級河川紀の川と橋本川、北側をJR和歌山線及び橋本駅前広場を境とする面積約7.1haの区域であったが、縮小後は、都市計画道路駅前寺脇線及び国道24号の北側の一部を除外する施行区域（約5.1ha）となった。



図1 橋本市と施行地区の位置

2. 事業の経緯

本地区は、平成8年12月に事業計画の認可を受け、平成14年2月に第1回の仮換地指定を行った。しかしながら、その後の景気低迷により橋本市の財政健全化計画に沿った形で、土地区画整理事業の進め方について見直しを行う必要性が生じた。

見直し計画の内容としては、従来通り事業を継続して進めていく先行区域（3.6ha）と、先行区域の工事完了後に整備方針

を出す休止区域（3.5ha）に区分して、事業を進めていくものであり、平成16年9月に発表された。



図2 先行区域と休止区域（H16）

平成16年9月の見直し計画(案)発表時点では、紀の川沿いの護岸整備の事業化が困難な状況であったため、市としては紀の川沿いの区域を休止区域としていたが、平成18年に紀の川護岸整備が国の直轄事業に採択されたことから、休止区域であった紀の川沿いの区域(1.1ha)を先行区域に含めて、先行区域(4.7ha)と休止区域(2.4ha)に変更して、事業を継続することになった。

しかし、その後も税収の低下や社会保障等の支出の増加により市の財政事情は更に厳しさを増すこととなり、地区全体を施行することは、困難であるとの判断から、再度の計画見直しが必要となり、平成29年に施行区域を5.1haに縮小(2.0haを地区除外)することになった。



図3 先行区域と休止区域 (H18)



図4 施行地区の概要図 (H29)

3. 施行区域縮小に係る課題と対応策

1) 従前地と仮換地の位置

土地区画整理事業の換地処分では、従前の公図は閉鎖され、その上に新しい地図が書換えられるため、従前地と仮換地が、施行区域に全て含まれる必要がある。

本地区においては、休止区域から1筆のみ施行区域へ飛換地が生じており、その宅地の取扱いが課題となった。飛換地の従前地は、道路に接道しており、宅地利用するにあたって支障がないことから、周辺道路を施行区域に含まずに、市有地の換地として処理した。

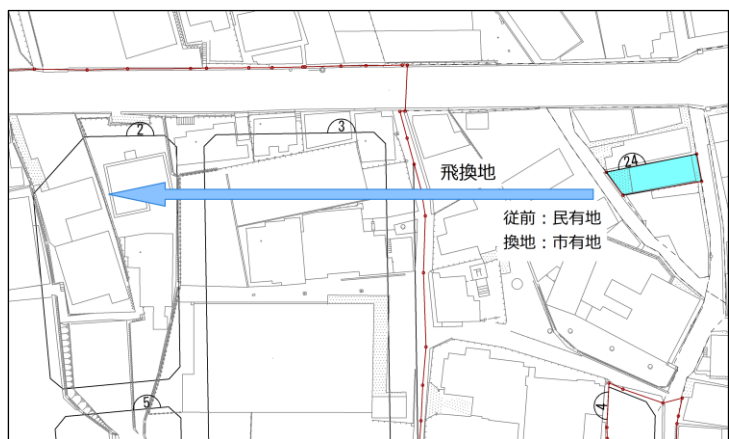


図5 当該箇所の拡大図

2) 縮小後の施行区域について

本地区は、幹線道路の整備による活力ある街の再生及び、生活道路の整備等による都市防災機能の向上と良好な居住環境の再生を目指して、これまで補助事業として事業が推進されてきた。

一方で、平成18年の計画における先行区域の面積は4.7haであり、そのままでは、公共団体等区画整理補助事業の採択要件である施行地区面積が5ha以上に該当しない。なお、採択要件に該当しない場合には、補助金の返還による更なる財政支出が生じるなど更なる事業長期化の可能性も懸念される。

そこで区域の縮小にあたっては、資金計画の改善を前提としながら、仮換地指定や使用収益開始の状況、公共施設の整備状況や地区内外の生活環境等を考慮して、当初の事業目的を達成できる区域を設定するよう検討した。結果、施行地区面積は約5.1haとなり、補助採択要件を満たすことが可能となった。

3) 整理前後の土地評価

区域縮小に伴い、整理前後路線価の計算において、整理前における最高路線価の路線変更、整理前後の公共用地面積・延長の見直し作業が生じた。

見直し作業により、整理前後の路線価及び土地評価に変動が生じるため、各画地に生じる清算指数の取扱いが課題となった。

整理前後の路線価および土地評価の見直しは、過去の経緯を踏まえ、一般民有地に事業縮小による影響を負担させないように留意し、画地毎に評価内容を点検した上で、各画地の評価内容を確定させた。

また、整理前後の画地評価については、経年変化の修正等が十分に反映されていない部分もあったことから、見直しに合わせて、全体の評価関係図書を整理した。

4) 減価買収地の見直し

上記の土地評価の見直しに伴い、減価買収地の検証作業を行った。減価買収地の位置に偏りがあったことから、評価計算では事業フレーム上の面積を上回る結果となり、減価買収地が過大であるという問題が生じた。

そのため対応策として、減価買収地から宅地への入替作業を行った。入替作業にあたっては、入替後の減価買収地の金額が、入替前の減価買収地の実績額を上回らないように、留意した。また、入替にあたっては、市と国とで減価買収地を事業用地として取扱うことについての協議を行った。

なお、整理前後の土地評価を整理した結果、整理後の評価指数が整理前の評価指数を若干上回る結果となったため、清算比率率を整理前の評価指数に乗じて補正した。

以上の作業を実施し、その後に、市議会、地元関係団体、地元住民などへの説明、また、国土交通省や事業認可者である和歌山県との協議を経て、第8回事業計画変更（平成29年8月）により、施行区域は7.1haから5.1haに変更された。

地区面積の縮小前後の減歩率計算表は、表1・2のとおりである。縮小後の合算減歩率が縮小前と比較して約2%上昇しているが、一般民有地の減歩率は、上記の対応により変更は生じていない。

表1 区域縮小前の減歩率計算表（地区面積 7.1ha）

整理前 宅地面積 (台帳面積)	同更正地積 (測量増減 を加減した もの)	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率		
		保留地 を含め た宅地 地積	保留地 を除い た宅地 地積	公共 減歩 地積	公共保留 地を合算 した減歩 地積	公共 減歩率	公共 地合 算減 歩率	保留 減
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%	%
53,130.82	57,824.12 (52,881.42)	44,884.99	44,884.99	12,939.13 (7,996.43)	12,939.13 (7,996.43)	22.38 (15.12)		22.38 (15.12)

()内は減価補償金で用地取得した場合

表2 区域縮小後の減歩率計算表（地区面積 5.1ha）

整理前 宅地面積 (台帳面積)	同更正地積 (測量増減 を加減した もの)	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率		
		保留地 を含め た宅地 地積	保留地 を除い た宅地 地積	公共 減歩 地積	公共保留 地を合算 した減歩 地積	公共 減歩率	公共 地合 算減 歩率	保留 減
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%	%
36,150.03	40,175.90 (36,211.58)	29,902.20	29,902.20	10,272.48 (6,308.16)	10,272.48 (6,308.16)	25.57 (17.42)		25.57 (17.42)

()内は減価補償金で用地取得した場合

4. その他の取組み

1) 換地計画案の個別説明

換地計画の縦覧を円滑に進めるため、換地計画の縦覧の前に、換地計画案の個別説明会を2週間、開催した。開催にあたっては、事前に換地計画案の内容（各筆各権利別清算金明細書、換地区）を送付した。

そのため、個別説明の実施により、通常の換地計画の工程よりも、期間を要したが、権利者の疑問点等が解消でき、換地計画の縦覧を円滑に進めることができたと考えられる。

2) 処分登記

換地設計時に公示送達（行方不明）対象地を合併換地としており、そのまま換地計画へ移行した。換地処分後に区画整理登記を申請した際、新たに登記識別情報が交付されるが、受け取るべき者が存在しないため、登記官と相談の上、該当地については、「登記識別情報の交付を希望しない」とした。このことから、所有者が行方不明等の場合は、換地設計時より、登記識別情報が交付されないように、「1対1型換地」とすることが望ましい。

5. おわりに

本地区の大部分が既指定または使用開始済の仮換地であったため、区域縮小に係る検討作業にあたっては、地権者への負担の追加が最小になるように注意した。

施行区域の縮小にあたっては、様々な課題があろうと考えますが、本地区の事例を参考に、類似地区の事業の円滑な早期収束の一助になれば幸いです。

参考文献

- 1) 区画整理だより No. 43 、橋本市建設部市街地対策室、平成 16 年 12 月
- 2) 区画整理だより No. 50 、橋本市建設部市街地対策室・市街地開発事務所、平成 18 年 9 月
- 3) 区画整理だより No. 79 、橋本市建設部市街地整備課、平成 29 年 5 月
- 4) 区画整理だより No. 81 、橋本市建設部市街地整備課、平成 30 年 1 月
- 5) 事例紹介 和歌山県橋本市の土地区画整理事業、区画整理 64 巻 10 号、令和 3 年 10 月