

平成19年8月29日

各権利者 様

長崎都市計画事業

時津中央第2土地区画整理事業

施行者 時津町

代表者 時津町長 平 瀬 研

(公印省略)

### 仮換地（案）の修正に係るご協力について

残暑の候、皆様におかれましては益々ご健勝のことと存じます。又、時津中央第2土地区画整理事業について多大なご協力をいただき誠にありがとうございます。

さて、仮換地（案）の説明を5月に行い皆様から要望書を提出いただいたところですが、修正方針を定め現在作業中でございます。

現在の計画はそのままでよいという方も多数おられますので、変更しなくてもよい換地がある中で、要望事項の内容を検討しながら修正案を作成しております。これからは、皆様と協議することを主体に、要望書を提出された方及び修正によって影響が出る方を中心として、戸別訪問等をさせていただき進めていきたいと思っております。

また、宅地面積が165㎡以上の減歩率緩和対象とならない宅地で、現在の平均減歩率（24.2%）を上回る自己の居住用宅地に限り、新たな緩和対策を設けることができるようになりました。この件につきましても、併せてご相談をさせていただきたいと考えております。

つきましては、9月に入りましたら個別に確認をさせていただき、修正案を作成していきたいと思っております。これらの修正に伴う仮換地（案）の供覧を平成20年1月頃に実施したいと考えていますので、皆様のご協力をよろしくお願いいたします。

---

---

## 仮換地（案）の修正方針と要望書の提出状況

保留地のような余裕宅地がないため、ひとつの宅地を修正することによって周囲の宅地に影響を与えます。その中で優先して修正しなければならない事項を定めます。

### 1. 建付地についての対応

- 1) 長年のコミュニティを重視し、飛び換地の解消に努力します。
- 2) 行政区が変更になるような換地については、極力避けるように努力します。
- 3) その他、施行者（町）が修正すべきと判断したもの。

※ 建付地－所有者が自ら居宅として使用している宅地です。アパートや戸建ての貸家は対象外とします。

### 2. 新たな緩和対策

別紙のとおり

### 3. 減歩率の計算例

別紙のとおり

### 4. 要望書の提出状況

- ▶ 供覧対象者 303名
- ▶ 要望書提出者 125名
- ▶ 要望書の内容 54項目（185件／重複回答有り）

#### 《主な要望》

##### ① 換地地積、減歩率に関するもの（66件）

- ・ 減歩率が高い
- ・ 減歩率の算定根拠を説明して欲しい
- ・ 公衆用道路を換地して欲しい
- ・ 周囲の減歩率を教えて欲しい
- ・ 小宅地の減歩は生活が不便になる

##### ② 換地先の環境に関するもの（29件）

- ・ 日当たりが悪い
- ・ 現状と同じような条件の換地先が欲しい
- ・ ゴミステーションの設置
- ・ 公園の近くを希望
- ・ 向きが悪い

③ 土地利用に関するもの（２２件）

- ・ 土地をまとめて欲しい
- ・ 角地が良い
- ・ 換地の形状が悪い
- ・ 間口が狭い
- ・ 宅地と前面道路を同じ高さにしてほしい

④ 換地の位置に関するもの（９件）

- ・ 飛び換地はいやだ
- ・ 幹線道路沿いが良い
- ・ 幹線道路沿いはいやだ
- ・ なぜその場所になるのか詳細を説明して欲しい

⑤ その他（５９件）

- ・ 高齢のためローン生活が心配、移転は困難
- ・ 納得のいく積極的な対応をして欲しい
- ・ 区画道路を変更してほしい
- ・ １８ｍ道路は不要である
- ・ 慎重な財政運営をして欲しい

⑥ 今回説明を受けた換地（案）で了承（２３名）

## 2. 新たな緩和対策

1) 次の条件のすべてに該当する換地を対象とします。

建付地である

既に換地設計基準に規定している小宅地等に関する措置（165㎡未満）により

緩和措置を受けない宅地

現時点の実質平均減歩率24.2パーセント以上となる宅地

仮換地の地積が、300㎡未満となる宅地

2) 緩和対策の方法

減歩率が24.2パーセント以上となる宅地については、24.2パーセントを超える部分について2分の1を軽減します。ただし、事業完了時点で清算金の徴収となりますので本人の意志によって選択できるものとします。

$$\text{宅地の基準地積} \times \left[ 1 - \left\{ \text{減歩率} - \frac{(\text{減歩率} - 0.242)}{2} \right\} \right]$$

【例題】 基準地積200㎡、減歩率30%の宅地について計算します。

$$\text{通常の換地地積} \quad 200\text{㎡} \times (1 - 0.3) = 140\text{㎡}$$

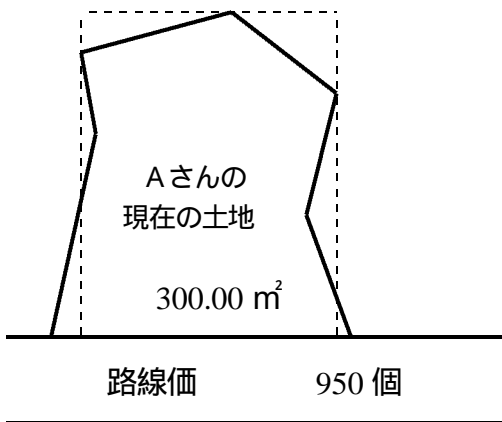

今回の緩和対策

$$\begin{aligned} & 200\text{㎡} \times \left[ 1 - \left\{ 0.3 - \frac{(0.3 - 0.242)}{2} \right\} \right] \\ &= 200\text{㎡} \times \{ 1 - (0.3 - 0.029) \} \\ &= 200\text{㎡} \times (1 - 0.271) \\ &= 145.8\text{㎡} \end{aligned}$$

減歩率は27.1%となり、通常の計算より5.8㎡多く換地されます。

### 3. 減歩率の出し方(概要)・・・供覧の時に詳しく説明します。

この表は、形状欄のような不整形な宅地の場合の減歩率を仮に算定したものです

	整 理 前	整 理 後
面 積	300.00 m <sup>2</sup>	236.64 m <sup>2</sup>
形 状	<p>整理前</p>  <p>Aさんの 現在の土地 300.00 m<sup>2</sup></p> <p>路線価 950 個</p> <p>修正係数には、奥行、間口、三角地等いろいろな係数があります。 現在の宅地の形状や条件が評価に影響し、評価指数が算定されます。 この場合、不整形地修正係数・・・0.97がかかるものとしてします。</p>	<p>整理後</p>  <p>Aさんの 換 地 236.64 m<sup>2</sup></p> <p>路線価 1,250 個</p> <p>各種修正係数は・・・1.0とします。</p>
評 価 (時価の算定ではありません)	<p>評価指数 276,450 個 (950 × 0.97 × 300.00)</p> <p>権利指数 295,801 個 (276,450 × 1.07)</p>	<p>295,801 ÷ 1,250 = 236.64 m<sup>2</sup></p> <p>換地評価指数 295,800 個 (1,250 × 236.64)</p>
減歩率	$\frac{\text{整理前の地積} - \text{整理後の地積}}{\text{整理前の地積}} = \frac{300.00 - 236.64}{300.00} = 21.1\%$	
清 算	<p>295,801 個 (整理前) - 295,800 個 (整理後) = 1 個 (清算金交付) (金額は工事完成時に決定します)</p>	