

相模原都市計画事業
麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業

先行住宅地街区に係る 従前地の土地評価の修正に関する 説明会

令和5年12月3日（日） 午後4時～
令和5年12月7日（木） 午後7時～

麻溝台・新磯野地区整備事務所

内容

1. 概要
2. 清算制度の概要
3. 先行住宅地街区への影響
4. 従前地の土地評価の修正要因
5. 清算金に関わる今後のスケジュール
6. A & A事業スケジュール

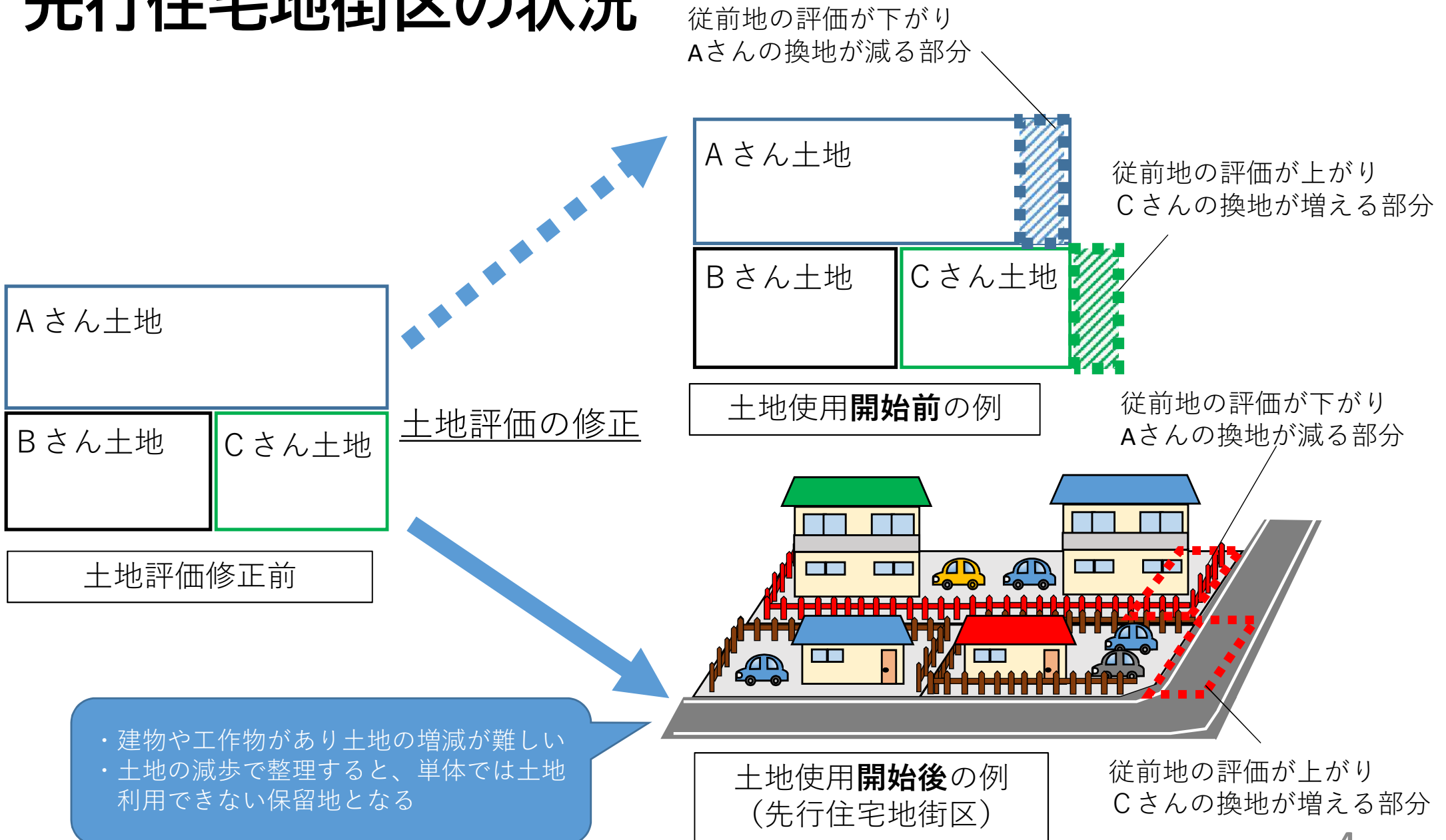
1. 概要

従前地の土地評価の修正による影響

- 従前地（仮換地前の土地）の土地評価について、地中障害物や土地評価の見直しによる修正の影響を整理しました。
- 従前地の土地評価の修正は、第一整備地区全体に影響があるもので、先行住宅地街区にも影響が及ぶものとなります。
- 土地の使用が開始されていない街区は、修正した従前地の土地評価に相応の換地面積を換地しますが、既に土地の使用を開始している先行住宅地街区は、換地面積の変更が困難なため、清算（金銭の徴収・交付）による整理が必要です。
- すべての工事が完了した後に清算について説明するのが一般的ですが、今回、清算の金額が高額になる地権者様がいることから、工事完了前ですが事前に説明します。

1. 概要

先行住宅地街区の状況



2. 清算制度の概要

清算とは・・・

- 従前地の評価から算出された権利地積と換地された地積の差について、金銭の徴収・交付により権利者間の不均衡を是正する、土地区画整理法に基づく制度です。
- 権利地積以上の換地を受けた方から金銭を徴収し、換地地積が権利地積以下となった方に金銭が交付されます。
- 清算金の徴収金額の合計と交付金額の合計は、総額として差し引きゼロとなります。

清算が生じる主な理由

- 小規模な宅地の減歩緩和（減歩率を低く設定または減歩しない）等、換地地積について特別な扱いをした場合。
- 工事誤差等の技術的理由から、換地地積の過不足が生じる場合。

3. 先行住宅地街区への影響

先行住宅地街区の地権者数

- 地権者数 31人 ※共有名義は1人として算出
- 従前の土地評価の修正がない地権者数：4人
- 従前の土地評価の修正がある地権者数：27人



区分	人数
徴収	24人
交付	3人

3. 先行住宅地街区への影響

先行住宅地街区における想定される清算金

- 清算金は本来、換地処分時（令和12年度頃）に金額が確定するものですが、権利地積の増減の影響を可能な限り具体的にお示しするために、清算金のおおよその目安を試算しました。
- お示しする想定される清算金は、参考のものとなり、実際の金額とは異なりますので、ご留意ください。
- 今回試算した想定される清算金は、不動産鑑定士による将来予想価格を基に算出したものです。

区分	想定される清算金（平均）
徴収	約100万円
交付	約10万円

4. 従前地の土地評価の修正要因

地中障害物による修正

- 従前地から確認された地中障害物等の処理費用については、土地所有者が全額負担することとしていましたが、事業の再開にあたり、処理費用を踏まえた一定の係数により評価を低減するものとして、従前地の土地評価を修正しました。

従前地の土地評価の見直し

- 令和4年度、事業再開に先立ち、係数操作を含め、従前地の土地評価の全件調査を行い、必要な評価の整理をしました。

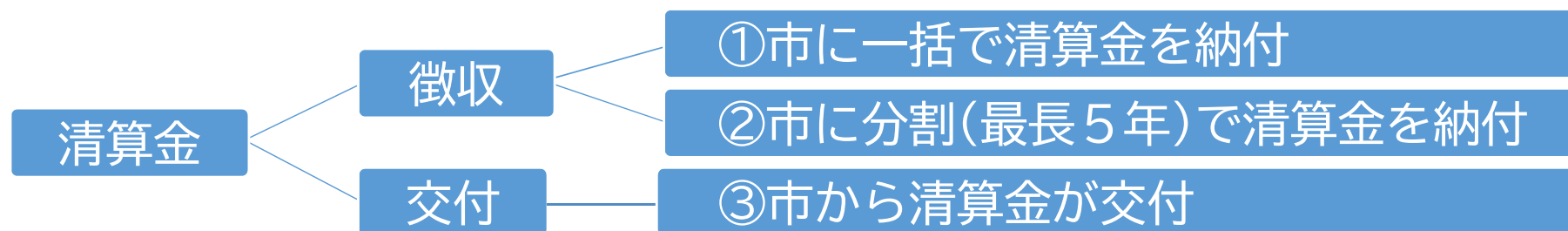
5. 清算金に関わる今後のスケジュール

個別訪問（令和5年12月中旬～）

- 職員が地権者の皆様を訪問し、改めてこれまでの経過や想定される清算金等について説明します。

清算金の徴収・交付（令和12年度頃）

- 清算金の金額が確定しましたら、土地所有者等にお知らせします。
- 清算金が徴収の場合は、一括納付もしくは分割納付※を決めていただき、清算金の納付手続きを行っていただきます。
- 清算金が交付の場合は、清算金の交付手続きを行っていただいた後、清算金をお支払いします。



※金額に応じた分割期間・回数を市の条例で定めています。 9

6. A & A事業スケジュール

令和5年度～

- 廃棄物混じり土等の処理（工事）
- 総合的な再開支援に係る業務委託

令和6年度

- 都市計画変更・事業計画変更
- 仮換地指定取り消し・再指定

令和7～10年度

- 基盤整備（道路等の整備）
- 工事・使用収益開始（順次）

令和11年度

- 工事完了・まち開き

令和12年度

- 換地計画・換地処分
- 清算金確定・清算