

報告事項第 1 号

あずま南地区土地区画整理事業における
地区計画の変更について

あずま南地区地区計画の概要

あずま南地区とは、朝霞第9小学校、カインズ朝霞店に隣接した約13.5ヘクタールの土地で、令和4年9月20日に地区計画等を定め、あずま南地区土地区画整理組合により、土地区画整理事業を行っています。

※1

※2

住民主導の区画整理になりますが、住民と市が連携しながら、道路などの公共施設の配置、建築物やその敷地などに関して、きめ細かな「まちづくり」を進めていくため、市が「地区計画」を定め、地区の目指すべき将来像を設定しています。

今回の地区計画の変更では、交通環境の更なる安全性の確保や、より周辺環境との調和に配慮した工業系地区の形成を図るために、道路配置及び緩衝緑地等を変更するものです。

地区計画は1～4の内容で構成されています。

	あずま南地区	
1 地区計画の目標	・土地区画整理事業による計画的な都市基盤整備と、物流関連施設を主体とした市街地の形成 ・周辺環境との調和に配慮した工業系地区の形成	
2 土地利用の方針	A	大規模な物流関連施設（倉庫、流通センター）等の立地を主体とした土地利用
	B	既存施設及び周辺環境との調和に配慮した工業・業務系施設の立地を主体とした土地利用
3 地区整備計画	区画道路、公園、広場、歩道上空地、緩衝緑地、建築物等に関する事項、地区の区分	
4 計画図（地区整備計画図）	資料④参照	

今回の地区計画変更では、
「区画道路」、「緩衝緑地」と
「地区の区分」を変更するものです。

※1 あずま南地区土地区画整理組合・・・所有権者等で設立された土地区画整理組合。令和4年9月21日に、朝霞市が認可しました。

※2 土地区画整理事業・・・まちづくりのハードな部分を受け持つ整備手法のうちのひとつで、一定の広がりを持って「まち」を整備することができる、いわゆる面的整備の代表的な手法です。具体的には、狹隘道路や不成形な土地の形状が改善されることで、土地の使い勝手が良くなり防災面の向上などが挙げられます。主に「組合施行」と「公共団体施行」で行われます。

理 由 書

本理由書は、都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第1項の規定に基づき、朝霞都市計画地区計画の変更（朝霞市：あずま南地区）についての理由を示したものです。

1 朝霞都市計画区域における位置等

朝霞都市計画区域は、都心から約20km圏、本県の南西部に位置しています。また、朝霞都市計画区域に含まれる土地の区域は、朝霞市の行政区域の全域です。

【朝霞市：あずま南地区】

本地区は、朝霞市の東部に位置し、東武東上線朝霞駅から北東へ約1.5キロメートルに位置し、都市計画道路志木和光線（一般国道254号和光富士見バイパス）に近接する区域です。

市街化区域への編入に合わせて、新たな土地利用が適正に誘導されるよう、地区施設を適正に配置し、建築物の規制、誘導を行うことにより、計画的な工業系地区の形成を図るため、地区計画を決定しました。

2 変更理由

【朝霞市：あずま南地区】

本地区の交通環境の更なる安全性の確保や、より周辺環境との調和に配慮した工業系地区の形成を図るために、道路配置及び緩衝緑地を変更するものです。

3 変更内容

【朝霞市：あずま南地区】

本地区計画の地区整備計画の「地区施設の配置及び規模」について、「地区施設（道路）」及び「地区施設（緑地）」を変更します。道路配置については、車両の通行速度抑制を誘導することで、当初計画より、地区内の通学路における交通安全の向上を図ります。緩衝緑地については、周辺の住宅地及び地区内道路を通行する、地域住民等の歩行者への配慮を図ることとし、当初計画より、同等以上の延長・面積を確保します。

また、「地区の区分」において、「A地区」及び「B地区」の面積を変更します。

			新	旧	
地区 整備 計画	地区 施設の 配置 及び 規模	道路	区画道路1号 幅員14～16.5m 延長約680m 区画道路2号 幅員11.5m 延長約630m 区画道路3号 幅員6m (10.5m) 延長約220m 区画道路4号 幅員10.5～12.5m 延長約230m 区画道路5号 幅員8m 延長約280m 区画道路6号 ※道路位置の変更 幅員8m 延長約130m	区画道路1号 幅員14～16.5m 延長約680m 区画道路2号 幅員11.5m 延長約630m 区画道路3号 幅員6m (10.5m) 延長約220m 区画道路4号 幅員10.5～12.5m 延長約230m 区画道路5号 幅員8m 延長約280m 区画道路6号 幅員8m 延長約130m	
		緑地	緩衝緑地1号 幅員10m <u>延長約470m</u> <u>延長約100m</u> 緩衝緑地2号 幅員5m <u>延長約160m</u> <u>延長約100m</u>	緩衝緑地1号 幅員10m <u>延長約580m</u> 緩衝緑地2号 幅員5m <u>延長約110m</u> <u>延長約120m</u>	
	地区 の 区分	面積	A地区（工業地域） <u>約8.2ヘクタール</u>	B地区（工業地域） <u>約5.3ヘクタール</u>	A地区（工業地域） <u>約8.9ヘクタール</u> B地区（工業地域） <u>約4.6ヘクタール</u>

4 関係する都市計画

なし

朝霞都市計画地区計画の変更（朝霞市決定）（案）

朝霞都市計画あずま南地区地区計画を次のように変更する。

		告示年月日 令和 年 月 日
名 称	あずま南地区地区計画	
位 置	朝霞市大字根岸及び大字台の各一部	
面 積	約13.5ヘクタール	
地区計画の目標	本地区は、朝霞市の東部、東武東上線朝霞駅から北東へ約1.5キロメートルに位置し、また、東京外かく環状道路に接続する都市計画道路志木和光線（一般国道254号和光富士見バイパス）に近接しており、交通の利便性が高い区域である。 また、都市計画マスタープランにおいて「まちづくり重点地区」として、交通の利便性に優れた立地特性を生かし、地域経済の活性化、雇用の創出に資する工業系の土地利用を図ることとしている。 これらの状況を踏まえ、土地区画整理事業による計画的な都市基盤整備と、物流関連施設を主体とした市街地の形成を図るため、地区計画を策定し、土地利用の規制・誘導を行うことにより、周辺環境との調和に配慮した工業系地区の形成を目標とする。	
区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用の方針	周辺環境との調和に配慮しつつ、まちづくり重点地区にふさわしい工業系の土地利用を推進するため以下のとおり区分し、土地利用の方針を定める。 1 A地区 大規模な物流関連施設（倉庫、流通センター）等の立地を主体とした土地利用とする。 2 B地区 既存施設及び周辺環境との調和に配慮した工業・業務系施設の立地を主体とした土地利用とする。
	地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により計画的に整備される道路、公園の機能及び環境が損なわれないよう、区画道路、公園及び公共空地（歩道状空地、広場）を適正に配置する。 また、周辺環境との調和に配慮した工業系の土地利用を推進するため、地区の外周に緩衝緑地等を配置する。 なお、災害に配慮し区域内の雨水調整機能を確保するため、雨水流出抑制施設（地下調整池、貯留施設）を配置する。
	建築物等の整備の方針	本地区の土地利用が適正に誘導されるよう、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度及び垣又はさくの構造の制限を定める。

地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員又は面積	延長	備考	
	道路	区画道路1号	14～16.5メートル	約680メートル	拡幅(市道22号線)	
		区画道路2号	11.5メートル	約630メートル	拡幅(市道6号線)	
		区画道路3号	6メートル (10.5メートル)	約220メートル	拡幅(市道159号線)	
		区画道路4号	10.5～12.5メートル	約230メートル	新設(地下貯留施設)	
		区画道路5号	8メートル	約280メートル	新設	
		区画道路6号	8メートル	約130メートル	新設	
	()は、地区計画区域外を含む全幅員					
	公園	公園1号	約0.3ヘクタール	—	新設(地下調整池)	
	緑地	緩衝緑地1号	10メートル	約470メートル 約100メートル	新設	
		緩衝緑地2号	5メートル	約160メートル 約100メートル	新設	
		高木(成木時に樹高4メートル以上)を植栽する。ただし、車両等の出入口、門柱、門扉又は公益上、安全上、保安上必要なものを除く。				
その他の公共空地	歩道状空地1号	5.6メートル	約220メートル	拡幅(市道159号線、地下貯留施設)		
	広場1号	約0.04ヘクタール	—	新設		
地区整備計画	地区の区分	名称	A地区(工業地域)		B地区(工業地域)	
		面積	約8.2ヘクタール		約5.3ヘクタール	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。			次に掲げる建築物は、建築してはならない。
			1 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿			1 住宅(この地区計画の決定の告示日において、現に住宅の用途に供する建築物の敷地として使用されている土地の土地区画整理法(昭和29年法律第119号)の規定による換地処分又は仮換地の指定を受けた土地の全部を一の敷地として使用するものを除く。)
			2 保育所その他これに類するもの(第1号及び第3号から第17号の建築物以外の建築物内に設けるもので、同一の敷地内において事業を営む地区内事業所の従事者のみが利用するもののうち、延べ面積が200平方メートル以下のものを除く。)			2 共同住宅、寄宿舍又は下宿
			3 幼保連携型認定こども園(第1号、第2号及び第4号から第17号の建築物以外の建築物内に設けるもので、同一の敷地内において事業を営む地区内事業所の従事者のみが利用するもののうち、延べ面積が200平方メートル以下のものを除く。)			3 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの
			4 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの			4 幼保連携型認定こども園
			5 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの			5 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
			6 図書館、博物館その他これらに類するもの			6 図書館、博物館その他これらに類するもの
			7 神社、寺院、教会その他これらに類するもの			7 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
			8 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの			8 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの
			9 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの			9 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
			10 カラオケボックスその他これらに類するもの			10 カラオケボックスその他これらに類するもの
			11 公衆浴場			11 公衆浴場
			12 診療所			12 診療所
			13 畜舎			13 畜舎
			14 自動車教習所			14 自動車教習所
			15 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理の用に供する建築物及び工作物(自己の廃棄物の処理の用に供する場合を除く。)			15 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理の用に供する建築物及び工作物(自己の廃棄物の処理の用に供する場合を除く。)
16 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(る)項第一号及び第二号に該当する建築物			16 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(る)項第一号及び第二号に該当する建築物			
17 店舗、飲食店その他これらに類するもの(第1号から第16号の建築物以外の建築物内に設けるもので、同一の敷地内において事業を営む地区内事業所の従事者のみが利用するもののうち、延べ面積が200平方メートル以下のものを除く。)			17 店舗、飲食店その他これらに類するもののうち、延べ面積が300平方メートルを超えるもの			

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	10,000平方メートル	500平方メートル
			ただし、建築物の敷地面積の最低限度未満の土地で、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 1 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）の規定による換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、かつ、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの 2 この地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しなくなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの 3 公益上必要な建築物の敷地として使用するもの	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置については、次に掲げるとおりとする。 1 計画図に表示する壁面線1号の道路境界線までの距離は、10メートル以上とする。 2 計画図に表示する壁面線2号の道路境界線までの距離は、5メートル以上とする。 3 隣地境界線までの距離は、2メートル以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置については、次に掲げるとおりとする。 1 計画図に表示する壁面線3号の道路境界線までの距離は、1メートル以上とする。 2 隣地境界線までの距離は、0.7メートル以上とする。
			ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 1 この地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの 2 公益上、安全上、保安上必要な建築物の敷地として使用するもの	
		建築物等の高さの最高限度	31メートル	25メートル
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する側の垣又はさくの構造は、次の各号のいずれかに該当するものでなければならない。ただし、門柱及び門扉を除く。 1 生け垣 2 鉄柵、金網等の透視可能なフェンス又はさく等で、敷地地盤面からの高さは2.0メートル以下とする。また、当該フェンス又はさく等に基礎を設ける場合は、基礎の高さを敷地地盤面から0.5メートル以下とする。 3 第1号及び第2号を組み合わせたもの	

「区域及び地区整備計画は、計画図表示のとおり」

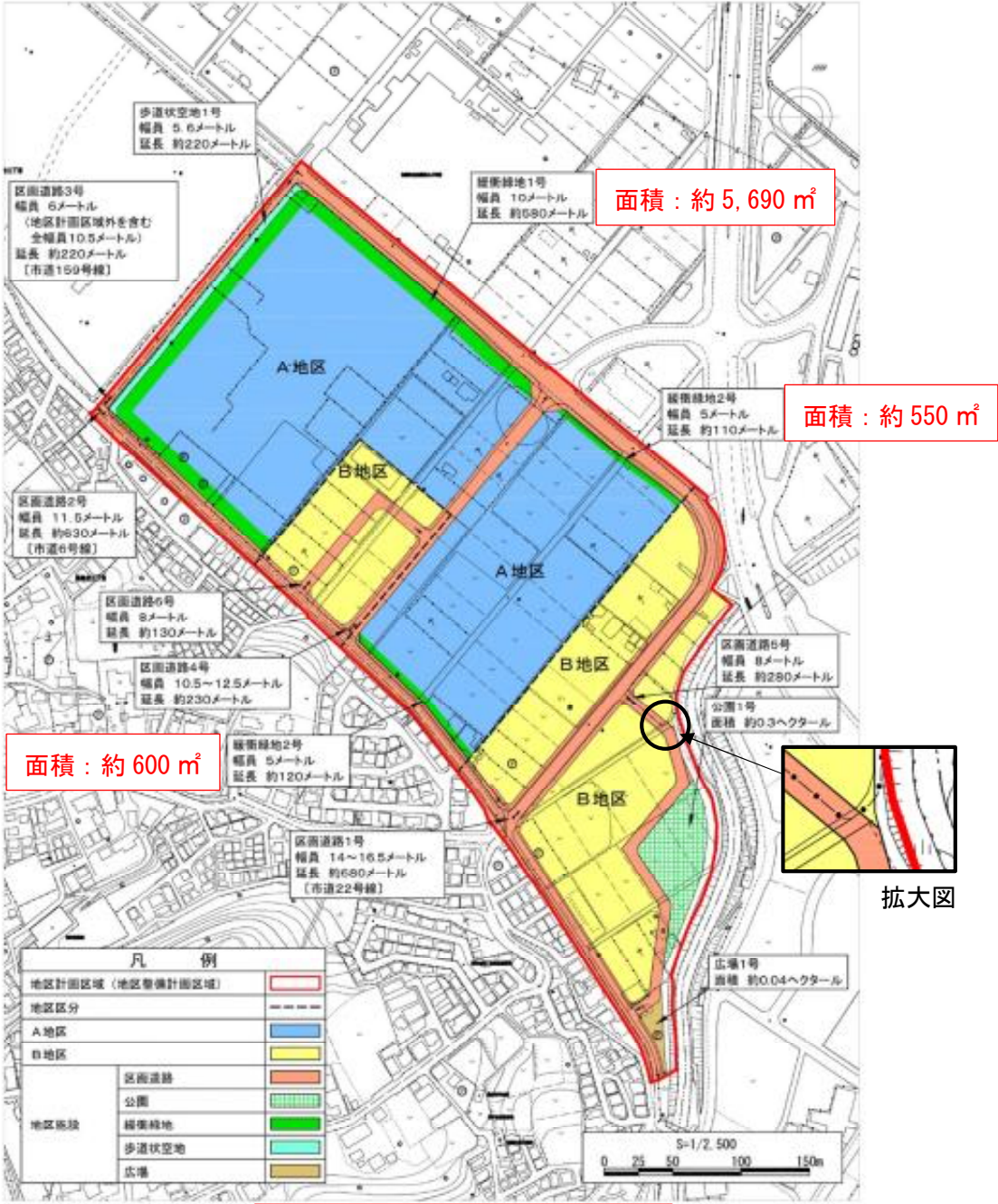
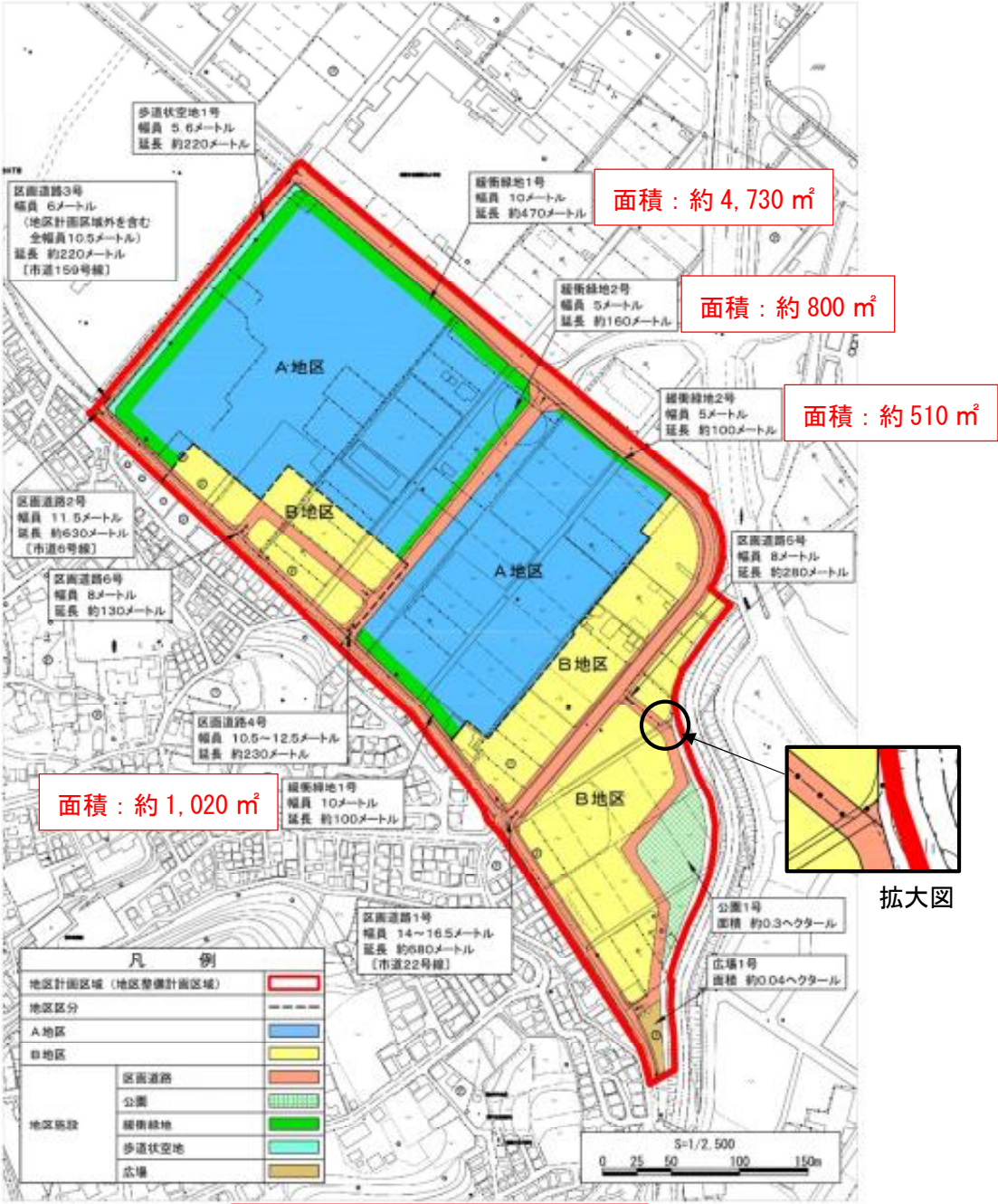
理由 本地区の交通環境の更なる安全性の確保や、より周辺環境との調和に配慮した工業系地区の形成を図るために、道路配置及び緩衝緑地を変更するものです。

新

旧

計画図（地区整備計画図）（あずま南地区） 1/2

計画図（地区整備計画図）（あずま南地区） 1/2



緩衝緑地面積計：約 7,060 m²

緩衝緑地面積計：約 6,840 m²

地区計画変更スケジュール

※ 法：都市計画法、区画法：土地区画整理法

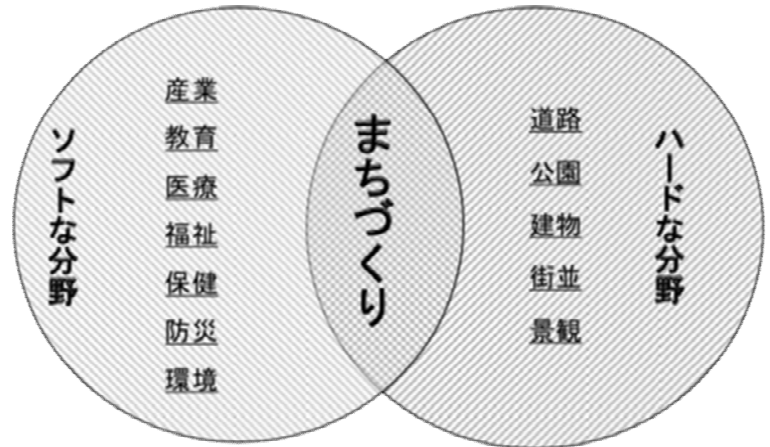
		8月			9月			10月			11月			12月			1月			2月			3月		
まちづくり推進課（区画整理係）	地区計画（市決定）																								
														</											

I. 土地区画整理事業とは

1. まちづくりと土地区画整理事業について

まちづくりのひとつの手法

土地区画整理事業は、まちづくりのハードな部分を受け持つ整備手法のうちのひとつで、一定の広がりを持って「まち」を整備することができる、いわゆる面整備の代表的な手法です。



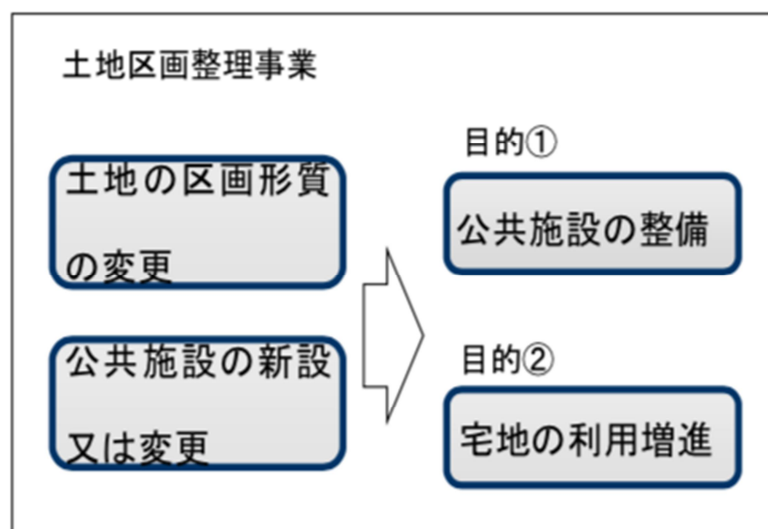
土地区画整理事業の本質

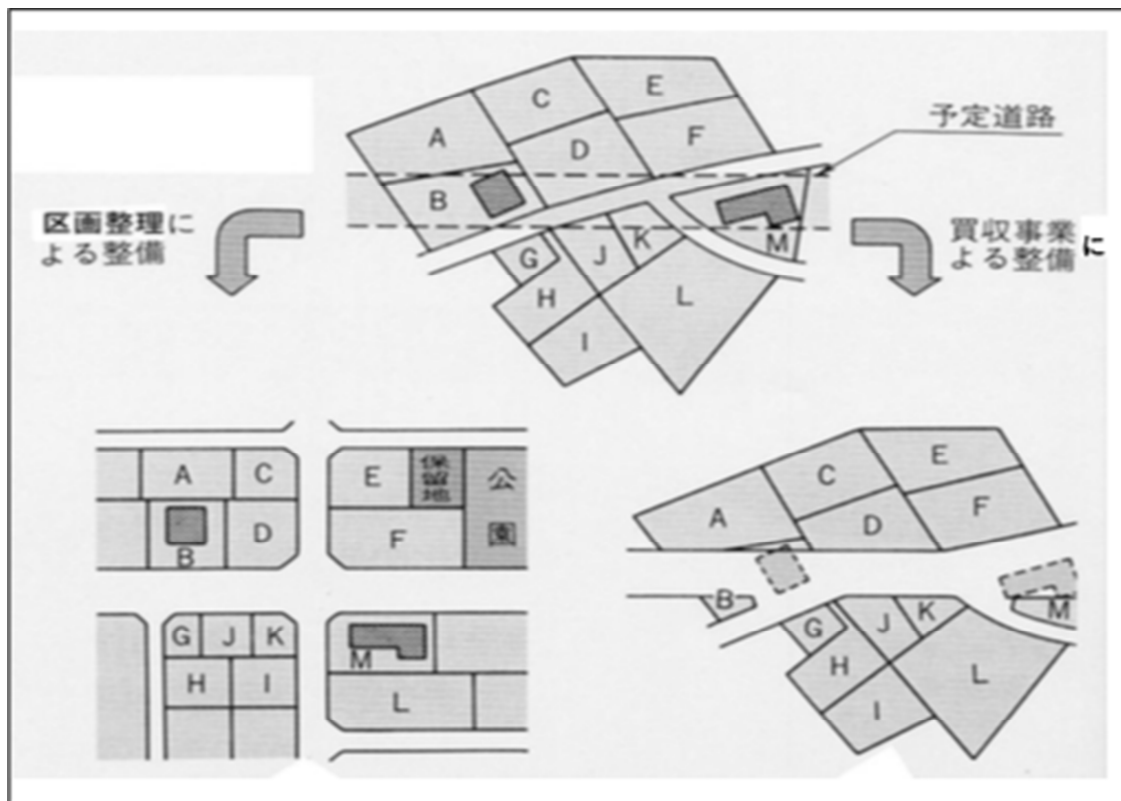
土地区画整理事業の目的について、土地区画整理法は、下記の通り定めています。

(定義) 法第 2 条

この法律において「土地区画整理事業」とは、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、この法律で定めるところに従って行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業をいう。

土地区画整理事業は、「土地の区画形質の変更」と「公共施設の新設又は変更」という仕組みを使って「公共施設の整備」と「宅地の利用増進」を実現しようとするところに特徴があります。「区画形質の変更」を別の言葉で言い換えると「換地」であり、それが土地区画整理事業の本質であると言えます。





用地買収

用地買収による幹線道整備も重要な役割を果たしていますが、上図のように、

1. 道路の計画線にかかった人(Bさん・Mさん)は 地区外に転出せざるを得ません。
 2. 買収で**不整形な土地** (Bさん・Kさん・Mさん)が残り、有効利用できません。
 3. 従来からの道路と **複雑な交差点**の形状が残り安全な交通処理ができません。
- また、
4. 裏手にあった土地(Aさん)が幹線道路沿いに出てきます。協力の割合が高い(Bさん)は立ち退いて、協力の割合が低い人(Aさん)が恩恵を受ける、という**不公平**も生じてしまいます。

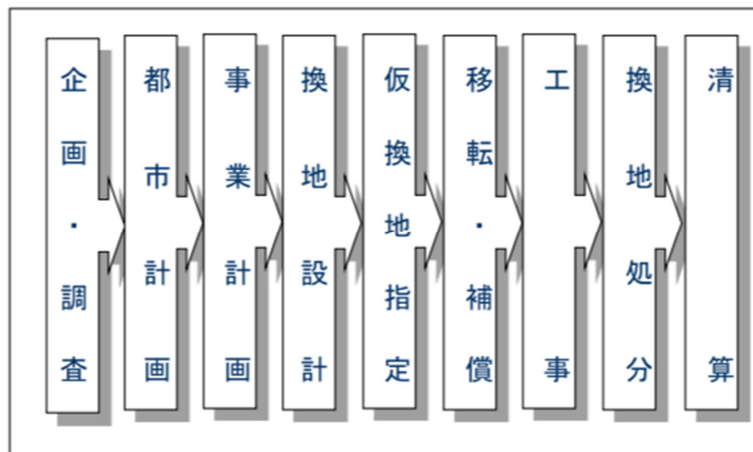
土地区画整理事業

これに比べて、土地区画整理事業は、**換地**という仕組みを使って、

1. 道路にかかる人(Bさん・Mさん)も換地が定められるので施行前と同じ場所で生活再建 できます。
2. 交差点が機能的に整理されて、安全が確保されます。
3. 沿道に不整形で土地利用が困難な土地が残ることもありません。
4. 道路に面する割合が施行前後で大きく変わらないことで**公平性**が保たれます。

土地区画整理事業は、一定の広がりをもって、幹線道路などの基盤整備に併せて身近な生活道路網を整備することができ、用地買収方式では解決できない問題を解決できる優れた手法です。

土地区画整理事業の流れ



- 企画・調査** まちづくりの必要な地域について、どのようなまちづくりが良いか、調査に基づいて構想・方針を定めます。
- 都市計画** 公共団体施行の土地区画整理事業、または組合施行でも国費導入を予定する場合は、都市計画決定し、都市計画事業として施行する必要があります。
- 事業計画** 事業の基本方針=青写真を定めて、大臣や知事の認可を受けます。組合施行の場合は組合設立認可の手続き、公共団体施行の場合は**設計の概要**の認可の手続きを行います。
- 換地設計** 事業計画に定められた設計図に基づいて、一人一人の宅地を再配置することを換地設計といいます。

- 仮換地指定** 換地設計に基づいて、新しく使える仮換地の位置・形状・地積を指定します。通常、仮換地指定は、移転・工事の予定に合わせて順次行われます。
- 移転・補償** 建物等の支障物件がある場合は、契約により移転補償金を支払って建物を移転していただきます。
- 工事** 建物が移転した後に、道路や公園の築造工事、ライフラインの移設・新設工事、宅地の整地工事を行います。

のなかは繰り返し行います。

換地計画・換地処分

地区全体の工事が終わったら、出来形確認測量を行い、その測量成果をもとに**換地計画**を定め、①換地の権利関係を確定し、②清算金の額を定めます。

清算

清算金の徴収・交付を行って、事業は完了します。

2. 施行者について

土地区画整理事業の施行者になれるのは、次の7者です。

①個人施行（法3条1項、4条~13条）

個人施行は、宅地の所有者または借地権者が、一人で、あるいは数人共同して施行するものです。個人施行にあたっては、**規約**もしくは**規準**と**事業計画**を定め、関係権利者**全員の同意**を得て、事業の

施行について**知事の認可**を得なければなりません(法 4 条、省令 2 条 1 項 1 号)。

②組合施行 (法 3 条 2 項、14 条~51 条)

組合施行は、宅地の所有者または借地権者が 7 人以上共同して、土地区画整理組合を設立して施行するものです。組合設立にあたっては、**定款および事業計画**を定め、施行地区となる区域内の土地所有者および借地権者のそれぞれ **3 分の 2 以上の同意**(土地所有者および借地権者の地積の合計についても 3 分の 2 以上)を得て(法 18 条)、組合の設立について**知事の認可**を得なければなりません(法 14 条 1 項)。

③会社施行 (法 3 条 3 項、51 条の 2~51 条の 13)

会社施行は、地権者(土地所有者・借地権者)が**議決権の過半数**を保有し、それらの地権者と会社が宅地と借地の総地積の 3 分の 2 以上を所有もしくは借地している区画整理会社(株式会社)が施行するものです(法 3 条 3 項)。施行にあたっては、**規準および事業計画**を定め、施行地区となるべき区域内の土地所有者および借地権者のそれぞれ **3 分の 2 以上の同意**を得て(法 51 条 6)、土地区画整理事業の施行について**知事の認可**を得なければなりません(法 51 条の 2)。

④地方公共団体施行 (法 3 条 4 項、52 条~65 条)

都道府県または市町村が施行する区画整理事業です。都市施設の整備等、都市全体の都市計画的視点から、都市計画事業として施行されます(法 3 条 4 項、3 条の 4)。

事業を施行する場合は、**施行規程および事業計画**を定め、事業計画の内の**設計の概要**について、都道府県知事または国土交通大臣の**認可**を受けます(法 52 条)。

⑤国土交通大臣施行 (法 3 条 5 項、66 条~71 条)

国の利害に重大な関係があり、災害の発生その他特別な事情がある場合に、国土交通大臣が自ら施行する区画整理事業です(法 3 条 5 項)。施行にあたっては、施行規程を国土大臣省令で定め、事業計画を決定し、大臣が公告します。

⑥都市再生機構施行 (法 3 条の 2、71 条の 2~71 条の 6)

都市再生機構が、その団体の目的に照らして施行する事業です。

施行にあたっては、施行規程及び事業計画を定め、国土交通大臣の認可を受けます。

⑦地方住宅供給公社施行 (法 3 条の 3、71 条の 2~71 条の 6)

地方住宅供給公社が、その団体の目的に照らして施行する事業です。

施行にあたっては、施行規程及び事業計画を定め、国土交通大臣又は都道府県知事の認可を受けます。

3.事業が可能な区域について

土地区画整理事業の施行は、**都市計画区域**(ひとまとまりの都市として整備・開発・保全すべき区域)内に限られます(法 2 条 1 項)。

組合施行の場合

国費を受けない場合は、都市計画事業として施行する必要がないので、開発許可の基準(都市計画法第 34 条)に該当するものであれば、市街化調整区域においても施行することができます。

公共団体施行の場合

施行区域(土地区画整理事業について都市計画決定された区域。「施行地区」とは違います。)内において都市計画事業として施行しなければなりません(法 3 条の 4)。また、都市計画事業として施行される市街地開発事業は、市街化区域または区域区分の定められていない都市計画区域(非線引都市計画区域)内に限定されています(都市計画法 13 条 1 項 12 号)ので、結果として、公共団体は**市街化調整区域**では土地区画整理事業を施行することができません。

4.換地について

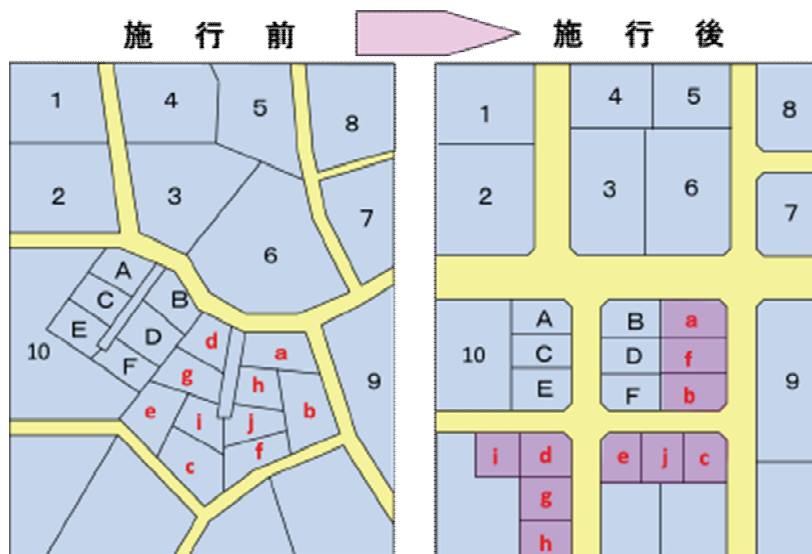
土地区画整理事業によって、現在の宅地に代えて新しく定められる宅地を**換地**と言います。土地の形と面積を変えるためには、通常ですと、土地を分筆したり合筆したり交換したりという作業(=分合)を繰り返していくこととなりますが、土地区画整理事業の**換地**という仕組みでは、いったん従前地をすべて交換抹消して白紙の状態にし、新たに換地を創設することによって一気に入れ替えを完成させます。**換地**はほかの手法には見られない、土地区画整理事業独特の卓越した仕組みであると言えます。

照応の原則

土地区画整理法は、換地設計にあたっての原則を次のように定めています。

照応の原則) 換地設計にあたっては、換地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が、従前地と照応するように定めなければならない。(法 89 条参照)

これが 照応の原則 と言われるものです。換地は、この照応の原則を基に行われます。



5.減歩について

減歩 土地区画整理事業で新たな公共施設が整備されることによって、その反作用として宅地の面積が減少することを**減歩**と言います。減歩の「歩」は「坪」と同じ意味で、減歩とは「減った坪数」という意味です。

ちょう たん せ ぶ
(1 町 =10 反 1 反=10畝 1 畝=30歩 1 歩=1 坪=3.3 m² 1 町=3000 歩=約 1ha)

公共減歩と保留地減歩

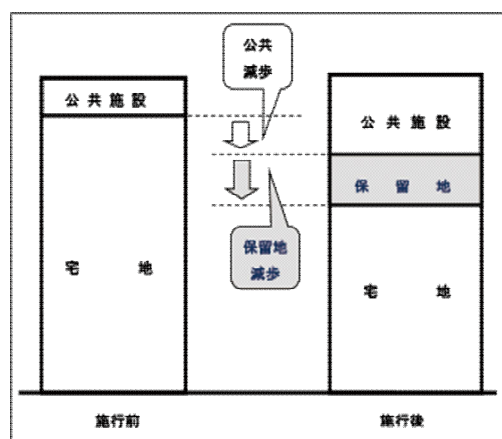
公共減歩

公共施設の整備改善が土地区画整理事業のひとつの目的であることから、公共施設の面積が増加する分、宅地面積が減少し、この面積の減少分を施行地区内の地権者が減歩(公共減歩)という形で負担することは、土地区画整理法が当然に予定していることです。

保留地減歩

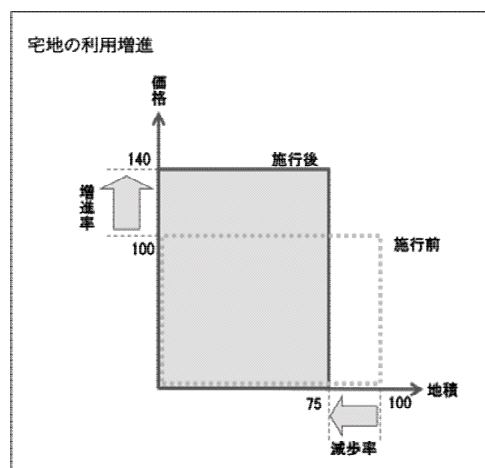
土地区画整理事業の費用に充てるために、施行地区内に保留地を定めることができ、この保留地も施行地区内の地権者の減歩(保留地減歩)による負担となります。

この公共減歩と保留地減歩を合わせて**合算減歩**と言います。



6. 宅地の利用増進について

次の図で、施行前後の地積と地価水準(㎡あたり価格)を比較して、宅地の利用増進と減歩の関係を見えます。点線が施行前、実線が施行後を表しています。



清算に用いる

- 減歩率 = $1 - 75/100 = 0.25 = 25\%$
- 増進率(事業計画に定める) = $140 \div 100 = 1.40$
- 比例率(比例係数)

	施行前	施行後
宅地地積 (㎡)	100	75
宅地価格 (円/㎡)	100	140
総価額 (円)	10,000	10,500

増進率

施行前の地積が 100 で価格が 100 だったとします。施行後は 25% の減歩を負担して地積が 75 に減りますが、宅地価格が上昇して 140 になったとします。このとき、施行前後の地価水準(㎡あたり価格)の比を**増進率**と言い、事業計画に記載します。図では、施行前の宅地価格 100 と、施行後の宅地価格 140 との比 1.40 が増進率で、40%の増進があると言います。

一般に、事業計画に定める増進率が 1.0 以下になることはありません。

② 比例率(比例係数)

保留地を除く施行前後の**宅地総価額**の比を**比例率**(または比例係数)と言います。図では、施行前の宅地総価額 10,000 と、施行後の宅地総価額 10,500 の比 1.05 が比例率で、減歩よりも利用増進の方が 5%上回っていると言えます。図に表すと、横軸に減歩、縦軸に事業計画に定める増進率、四角形の面積で比例率が表されます。

さらにこの関係を突き詰めて考えると、比例率が 1.0 に満たないという可能性が有ることにお気づきでしょう。つまり、利用増進よりも減歩率の方が大きい、別の言葉で言えば、減歩率に相当する利用増進がない場合は、比例率<1.0 ということがあり得るわけです。

比例率は、換地設計および清算の際に使用します。

7. 清算について

清算の性格

清算は、減歩に対する**補償**ではありません。

換地は原則として従前地に照応するように定めることから、照応している限りにおいて、清算を

生じないはずのものです。換地相互間に**不均衡**が生じた場合は、金銭の徴収と交付によって**是正**しなければならないとされています(法 94 条)。清算すべき換地の不均衡としては、次のようなものが想定されます。

清算すべき不均衡

照応の例外による不均衡

1. 本人からの**申し出**または**同意**に基づいて、換地を定めないとき
 2. 小宅地の**減歩を緩和**する場合、または、そのことによって小宅地以外の宅地が**強減歩**となる場合
 3. **創設換地**を定めたとき
 4. **公益施設**の用に供している宅地について、地積について特別な定めをしたとき
 5. **公共施設**の用に供している宅地について、換地を定めないとき
- これらは換地相互間に不均衡を生じさせていますから、清算金により調整します。

設計・施工上生じる不均衡

6. 街区間の面積の過不足や換地相互間の関係から、換地設計で理論上の寸法・面積が 厳密に確保できないとき
7. 施工の精度が確保されないときなど、微細ではありますが、不均衡が生じることは、ほとんど避けることができません。これらも当然に清算の対象となります。

清算金の価格水準

清算金の性格が、**損失の補償**ではなく、換地の**不均衡の是正**であることから、清算金の算出にあたって、その価格水準は**時価**である必要はなく、施行地区内の権利者の**納得**の得られる水準であればよいとされています。

通常、清算の価格水準は、**固定資産税**もしくは**相続税**課税の価格水準を参考にして定められるのが一般的です。

参考:(公社)街づくり区画整理協会 土地区画整理セミナー

『土地区画整理の仕組みと運用』テキスト

公益社団法人 街づくり区画整理協会

Urban Regeneration and Land Readjustment Association

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町 3 番 32 号 都市計画会館 2 階

TEL: 03-3262-2089 FAX: 03-3262-5907

報告事項第 2 号

朝霞都市計画道路黒目川通線の都市計画変更について

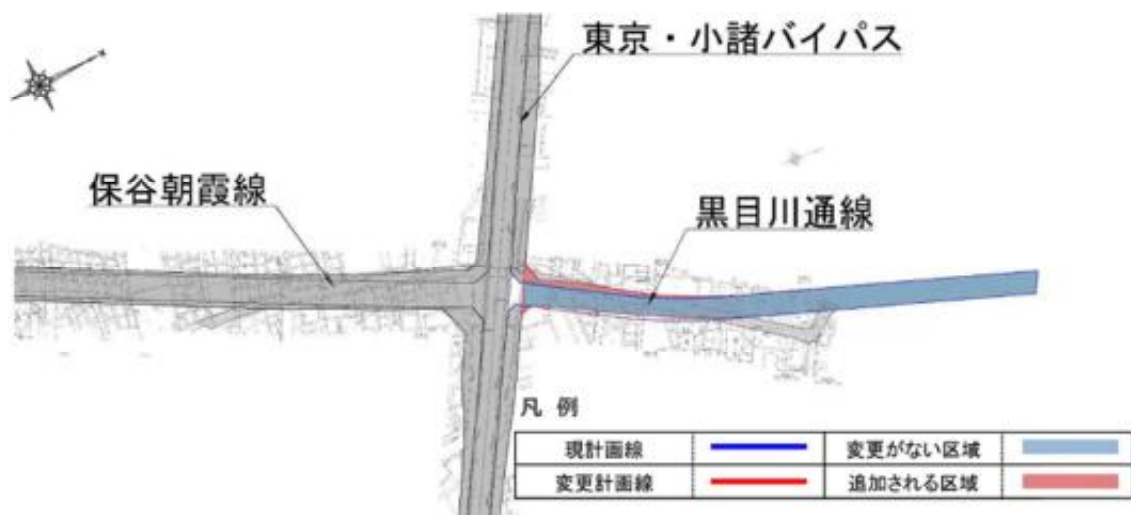
報告事項第2号 朝霞都市計画道路黒目川通線の都市計画変更について

対象路線

朝霞都市計画道路3・4・8号 黒目川通線

変更内容

項 目	変更前	変更後
名 称	3・4・8号 黒目川通線	3・4・8号 黒目川通線
延 長	約5,180m	約5,180m
標準幅員	18m	18m
車線数	—	2車線
交差形状	—	東京小諸バイパスと立体交差



変更理由

朝霞都市計画道路3・4・8号黒目川通線に接続する新座都市計画道路3・4・1号保谷朝霞線及び新座都市計画道路3・4・2号東京・小諸バイパスにおける道路幅員の構成等の変更に伴い車線数等の変更を実施する。

今後の予定

- ・都市計画変更案の作成（埼玉県）
- ・都市計画変更案の広告・縦覧
- ・市への意見要望（次回以降の朝霞市都市計画審議会で意見聴取します）
- ・都市計画審議会（埼玉県）
- ・都市計画決定・告示

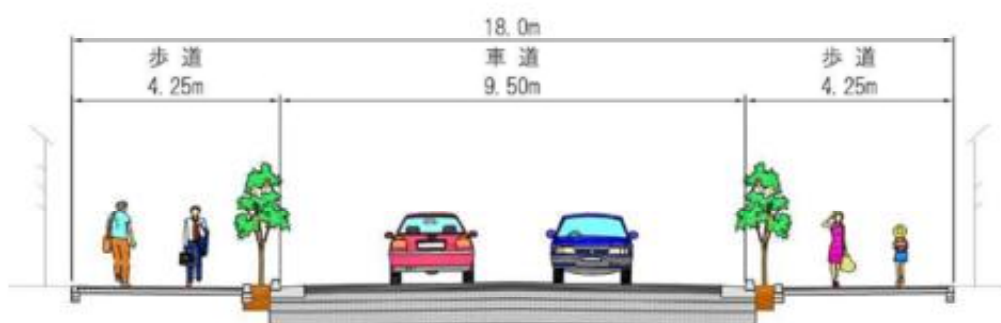
★都市計画道路とは

都市の骨格を形成し、都市の健全な発展と機能的な都市活動を確保するため、都市交通における最も基幹的な都市施設として都市計画法に規定した手続により定める道路である。

都市計画道路は、人や物資の円滑な移動を確保する役割のほか、防災や環境・景観面での良好な都市空間の形成、上下水道、電気、ガスなどの収容空間、土地利用の誘導など様々な役割があり、都市基盤の中でも最も基本となる根幹施設である。

道路幅員の構成（黒目川通線）

現計画から変更なし



この図はイメージであり、詳細は今後の関係機関との調整等により変更となる場合があります。

交差形状のイメージ（榎木ガード付近）



※ 上記の図はイメージであり、詳細は今後実施する道路詳細設計の中で決定していきます。