



第11回 岸和田市丘陵地区整備機構協議会

～ 丘陵地区整備における土地交換について ～

平成22年3月10日

岸和田市丘陵地区整備機構協議会

はじめに



前回協議会：上秋津地区・萱野中央地区における組織づくり
議論内容：組織づくり、今後の事業の進め方、土地交換

なぜ土地の交換が必要か？

「こんなことをやってみたい」という同じ思いを持つ人が集まり
実際の事業へとつなげていくことが必要です。

どうすれば実際に土地の交換が進められるのか？

まずは小さな地区で可能か検討することがスタートになります。

税金のことや、どのような費用がかかるか心配だが？

わからないことを勉強したり、思っていることを話し合える
ように、座談会を積み重ねていくことが必要です。

1. 土地交換について

(1) 土地交換のポイント

《土地交換の際に重要な事項》

地権者の意向

... 事業に参加し、土地の交換に賛同して頂けるかどうか。

土地の評価基準

... 土地の形状やどのような道路に接するか等、評価の基準が必要です。

土地交換の手法

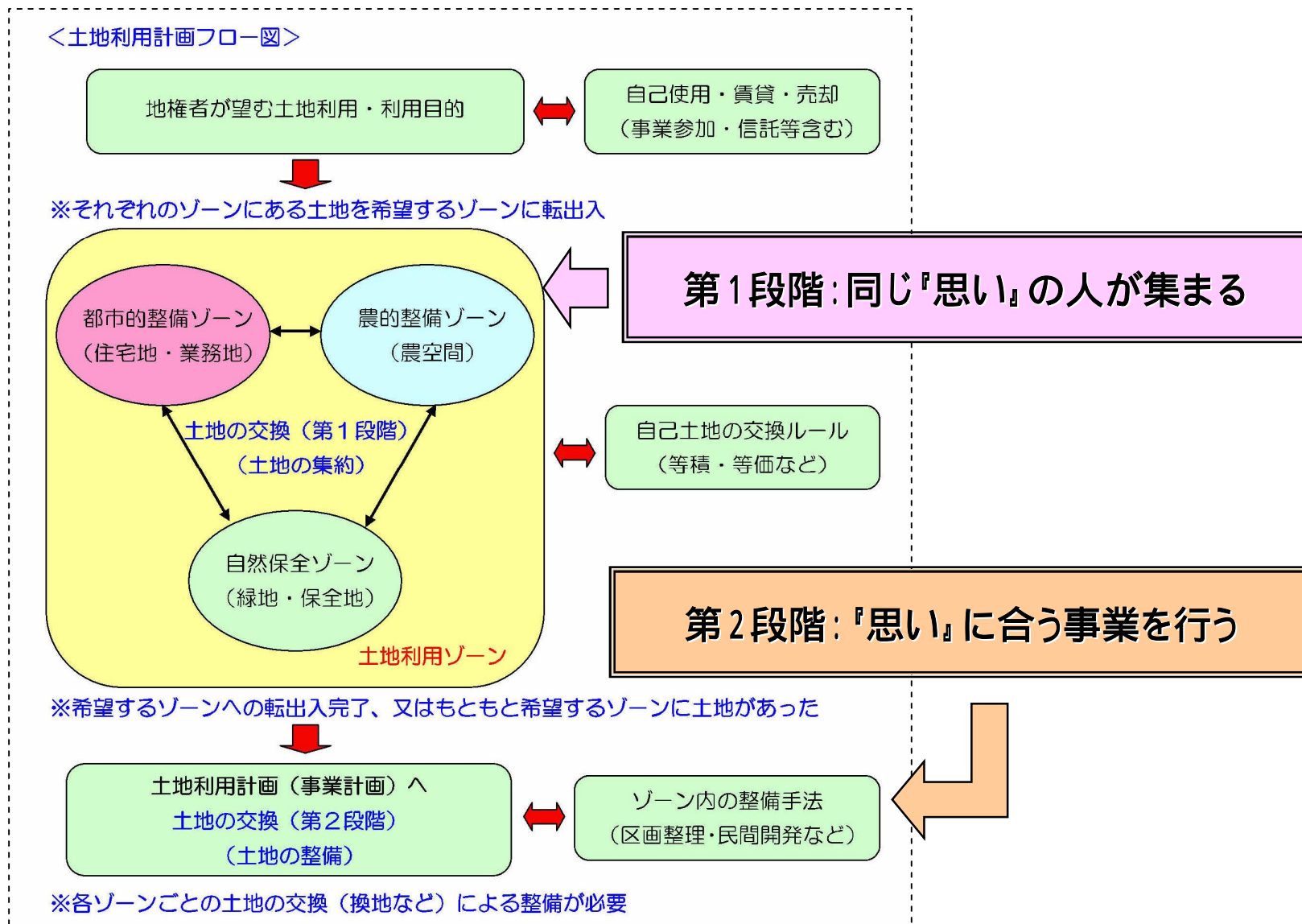
... 同じ面積の土地と交換するのか、同じ価値の土地と交換するのか



土地交換に先立ち、それぞれの土地をどのように評価するかが重要です。

(2) 2段階による土地交換について

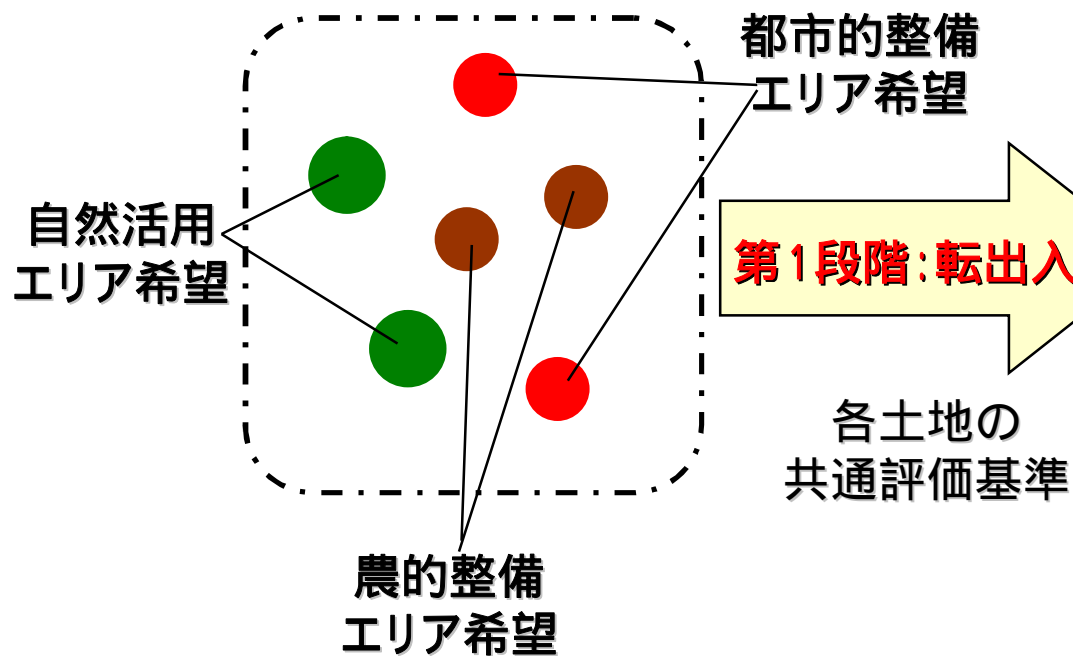
～ 第4回協議会資料より (平成21年1月20日) ～



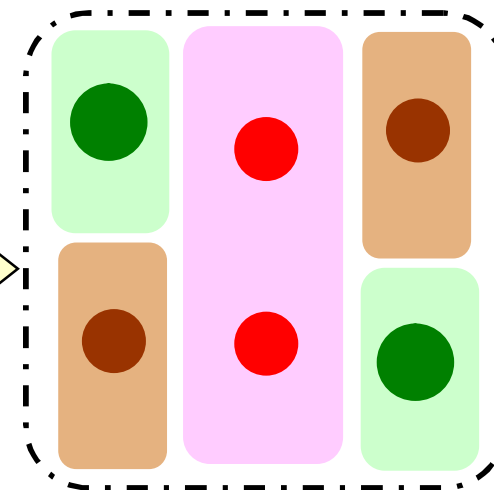
現在土地を所有しているエリアにより、土地の評価基準は異なるのでしょうか？

現在の土地所有エリアによる評価基準の違いはありません。

〈現在の土地所有と利用の希望〉



〈希望するエリアへ転出入〉

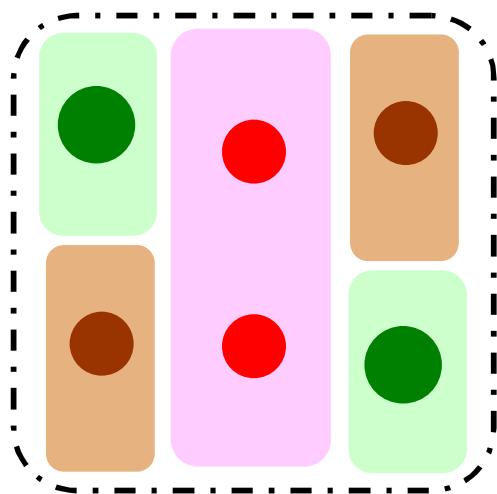


各土地の
共通評価基準

第1段階目、希望するエリアに転出入が行われた後に
それぞれのエリアにあわせた評価基準となります。

例) 都市的整備エリア 宅地としての評価
農的整備エリア 農地としての評価

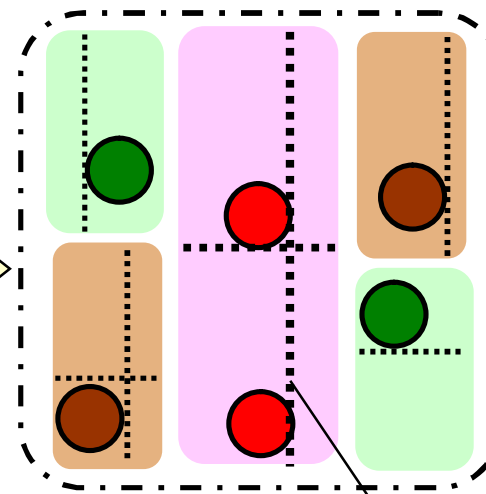
〈転出入が完了〉



第2段階:整備

各エリアの
共通評価基準

〈事業実施〉



道路など
基盤整備

(3) 土地評価の方法

「都市」と「農」では土地の評価方法が異なります。

都市では立地や接している道路により評価されます。

「点数で評価」と「付近との比較で評価」する方法があります。

土地交換を検討するには付近の取引事例は少ない状況です。

〈都市的整備エリア〉

宅地の評価 = $\frac{\text{立地条件} \times \text{個別土地の点数評価}}{\text{付近の基準となる土地との比較}}$

〈農的整備エリア〉

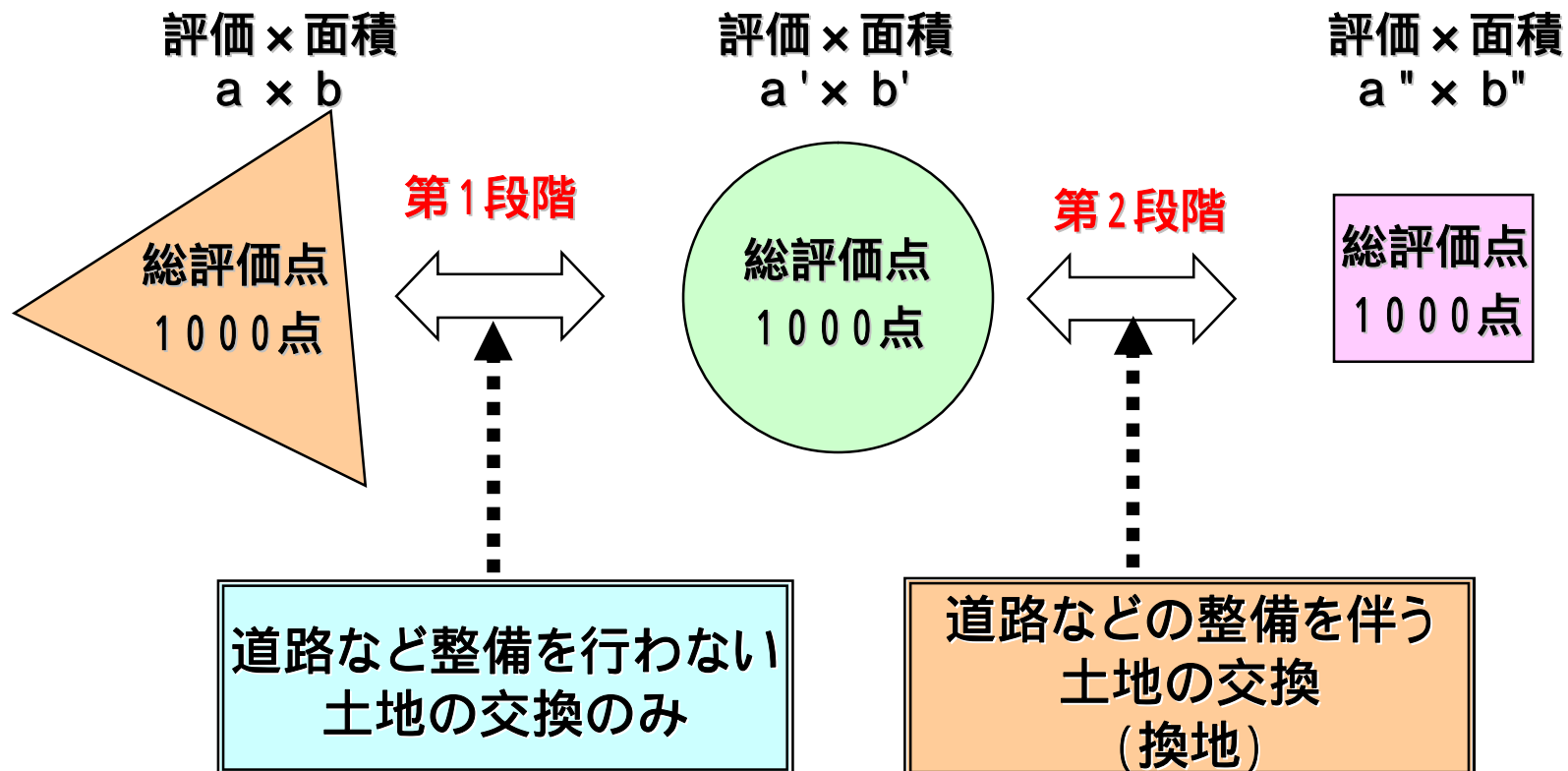
農地の評価 = $\frac{\text{個別土地の点数評価}}{\text{付近の基準となる土地との比較}}$

本日は点数で評価する方法について考えました。

(4) 点数評価のイメージ

総評価点が同等になるように交換

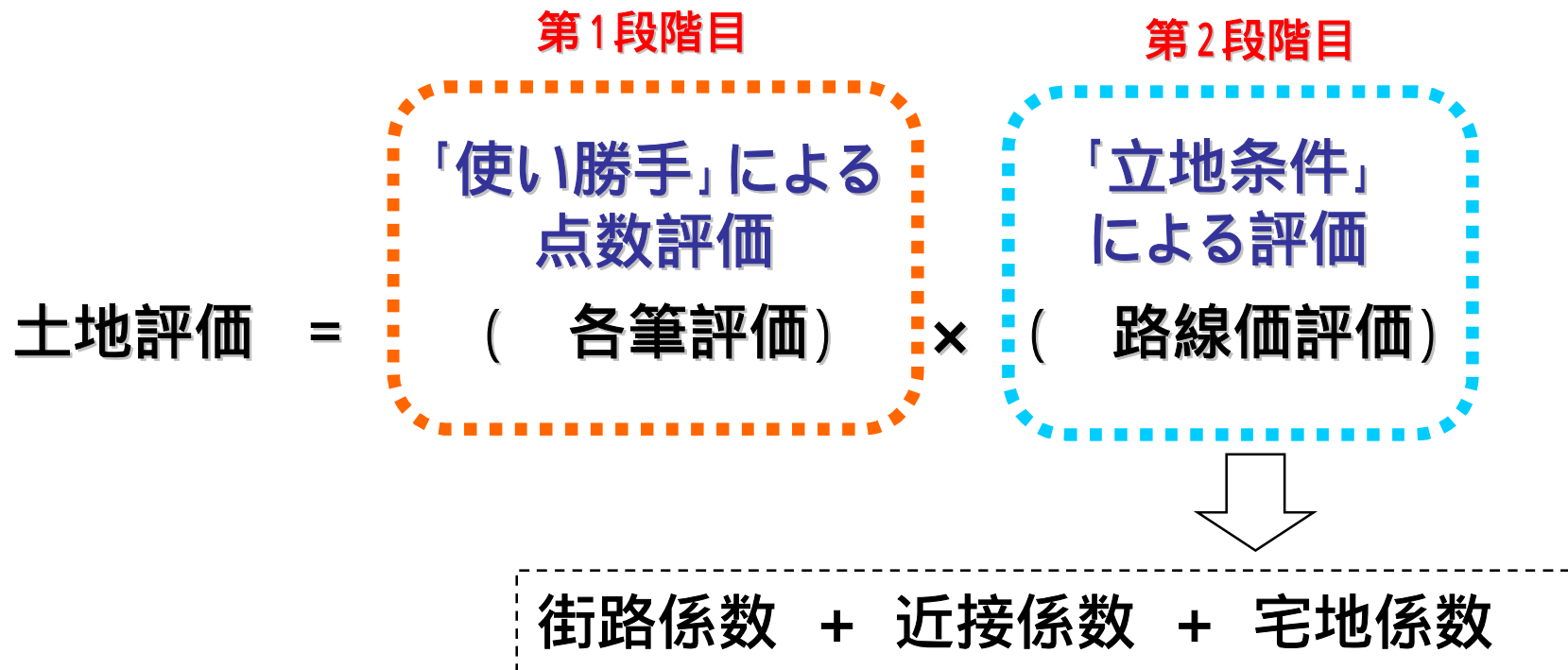
評価と面積が変わっても1000点は共通



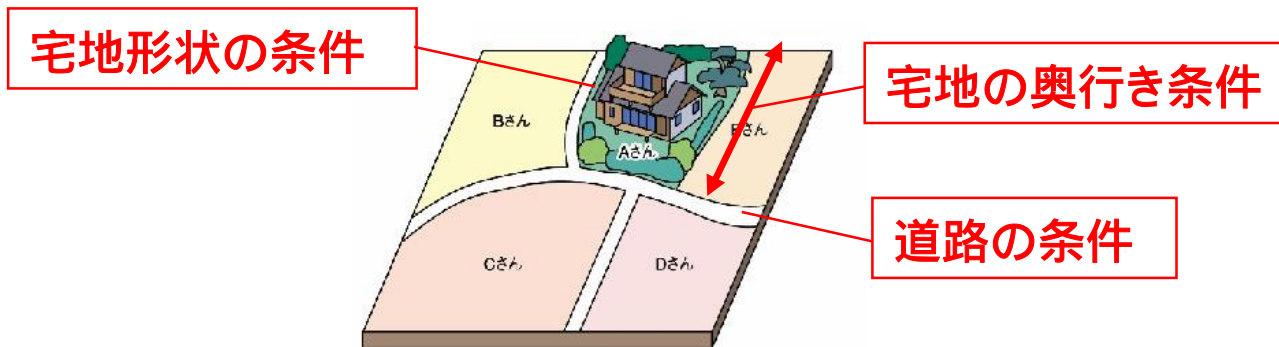
(5) 土地の評価方法とシミュレーション

1) 都市的整備エリアへの移動: 宅地を得ることを目的とした交換

《路線価評価方式》



各筆評価～「土地の使い勝手」をどのように評価するか？



評 価 項 目 (例)		
宅地の奥行き条件	奥行の長さ	住宅や商業や工業など、各土地利用に対して適正な奥行きであるか評価する
道路の条件	角地、正背路線地 三四方路線地	宅地の利用効率が良く、評価が高くなる
	袋地	宅地の利用効率が悪く、評価が低くなる
	無道路地	
宅地形状等の条件	三角地等	不整形な土地は評価が低くなる
	間口狭小地	間口が狭い土地や間口に対し奥行が長大な宅地は評価が低くなる
	崖地・傾斜地	宅地として利用できない場合評価が低くなる

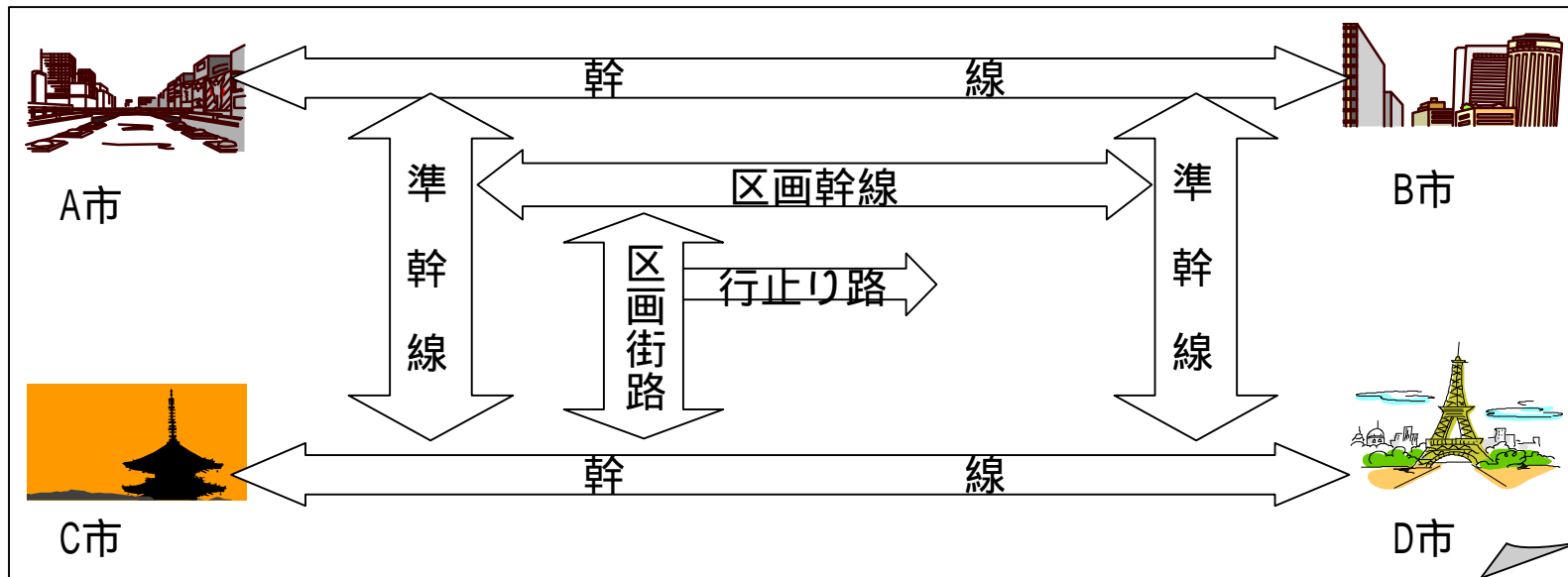
路線価評価 ~ 「立地条件」をどのように評価するか？

〈道路による評価〉

土地利用目的に応じて幅が広い道路の点数が高くなります。

(街路係数)

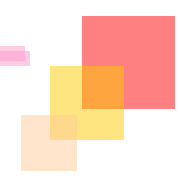
【街路係数】



< 系統性の大小関係 >

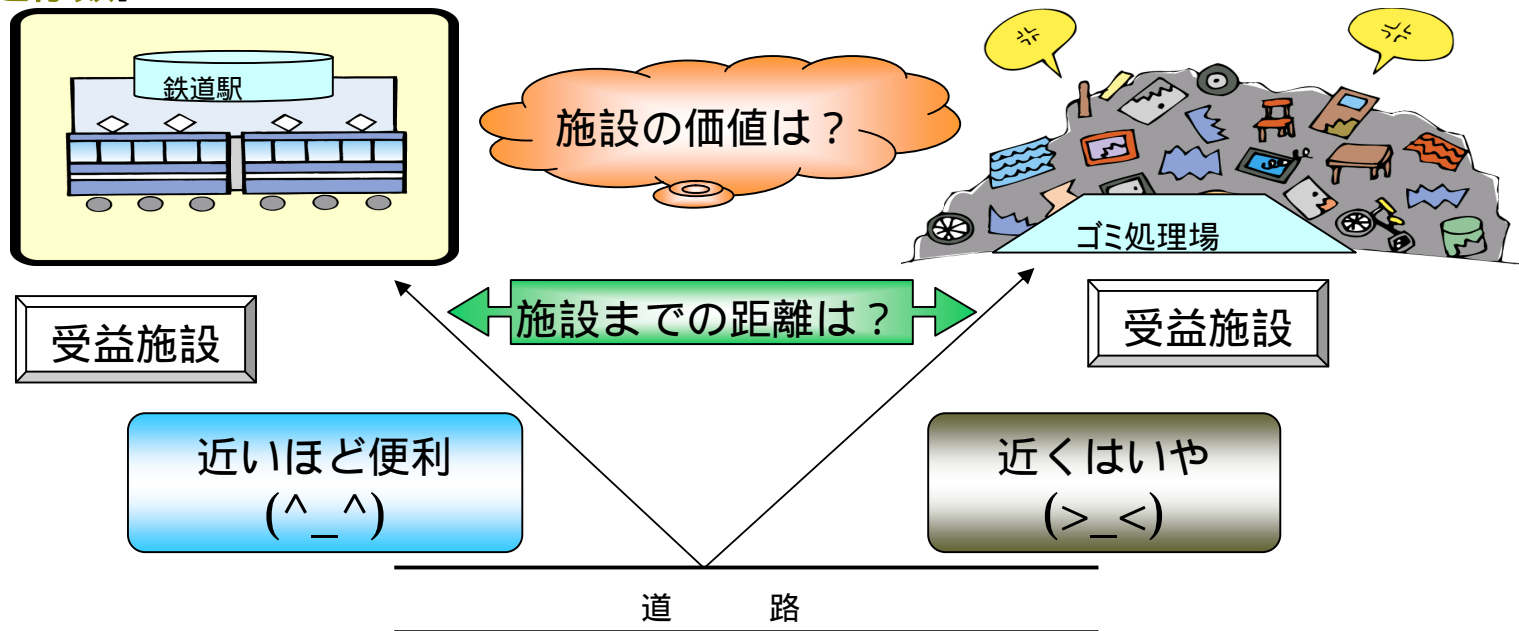
幹線 > 準幹線 > 区画幹線 > 区画街路 > 行き止り路

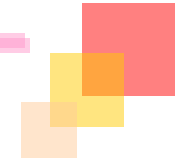
↑ 沿道宅地へのサービスを目的とする生活道路



《施設による評価》
バス停・駅・公園・学校・大規模公益施設との近接性で点数が高くなる
墓地・処理場などの近接で点が低くなる(近接係数)

【接近係数】



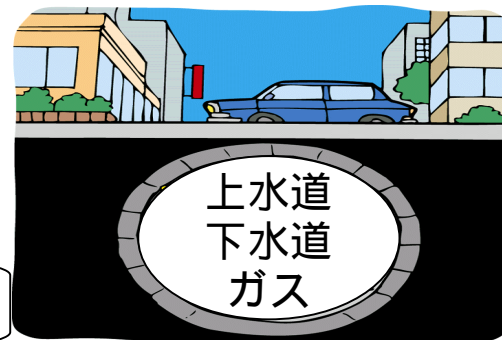


〈都市の整備状況の評価〉
都市化の状況 まわりの市街地の状況(用途、密度、防災性、安全性など)
や下水などの整備状況の評価(宅地係数)

【宅地係数】



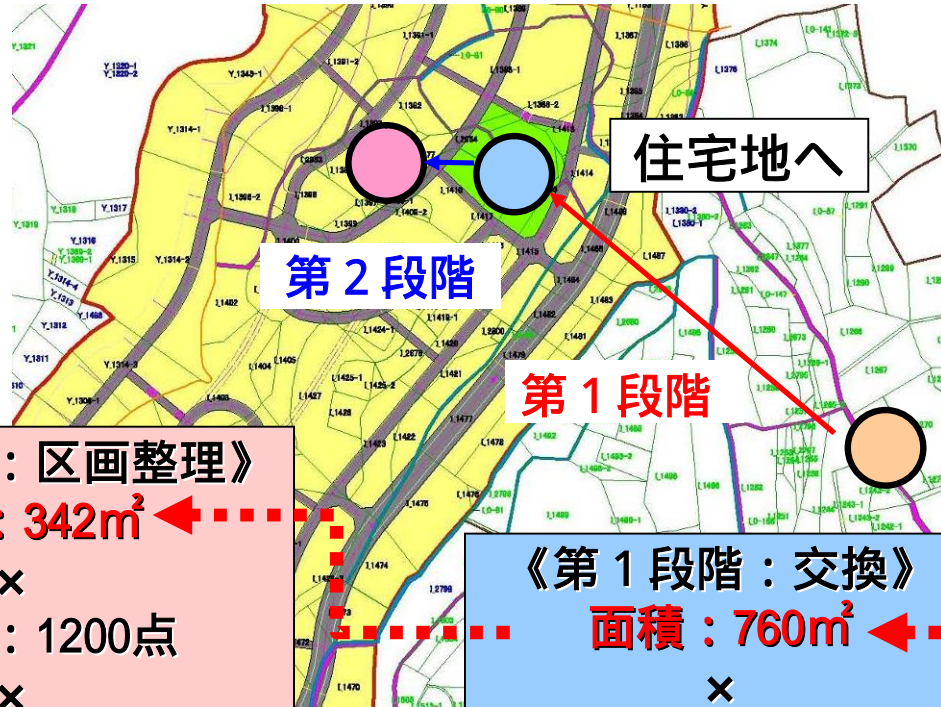
災害時の保安性は？



供給処理施設の
整備状況は？

土地交換のシミュレーション

農的整備（自然保全地）エリアから都市的整備エリアへの土地交換



《交換前の土地》

面積：600m²
×
路線価：600点
×
各筆評価：
里道あり、整形
奥行き深い（0.95）
||
総評価点：342,000点

同じ点数
となる面積

《第2段階：区画整理》

面積：342m²

×
路線価：1200点
×
各筆評価：
6m道路、整形
奥行き深くない
×
事業効果

||
総評価点：342,000点

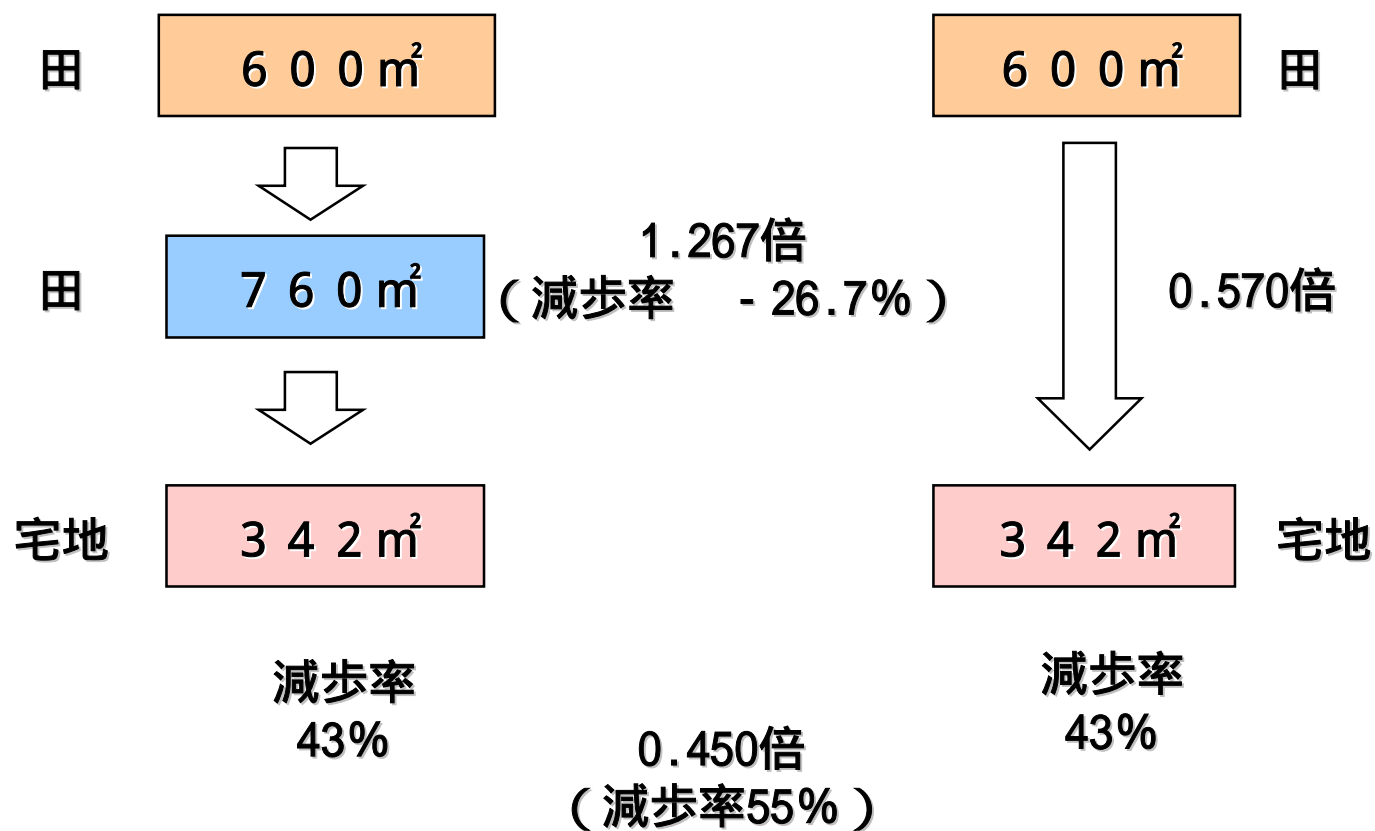
《第1段階：交換》

面積：760m²

×
路線価：500点
×
各筆評価：
里道なし(0.9)、整形
奥行き深くない

||
総評価点：342,000点

2回交換を行う場合も1回だけ行う場合も最終的な減歩率は公平にします。



本減歩率はシミュレーションによる検討案です。

2) 農的整備エリアへの移動: 農地を得ることを目的とした交換

各筆評価 ~ 「土地の使い勝手」をどのように評価するか？

自然の条件
(土・日照・水)



利用の条件
(広さ、形、耕作、進入)

放棄農地をどう
評価するのか

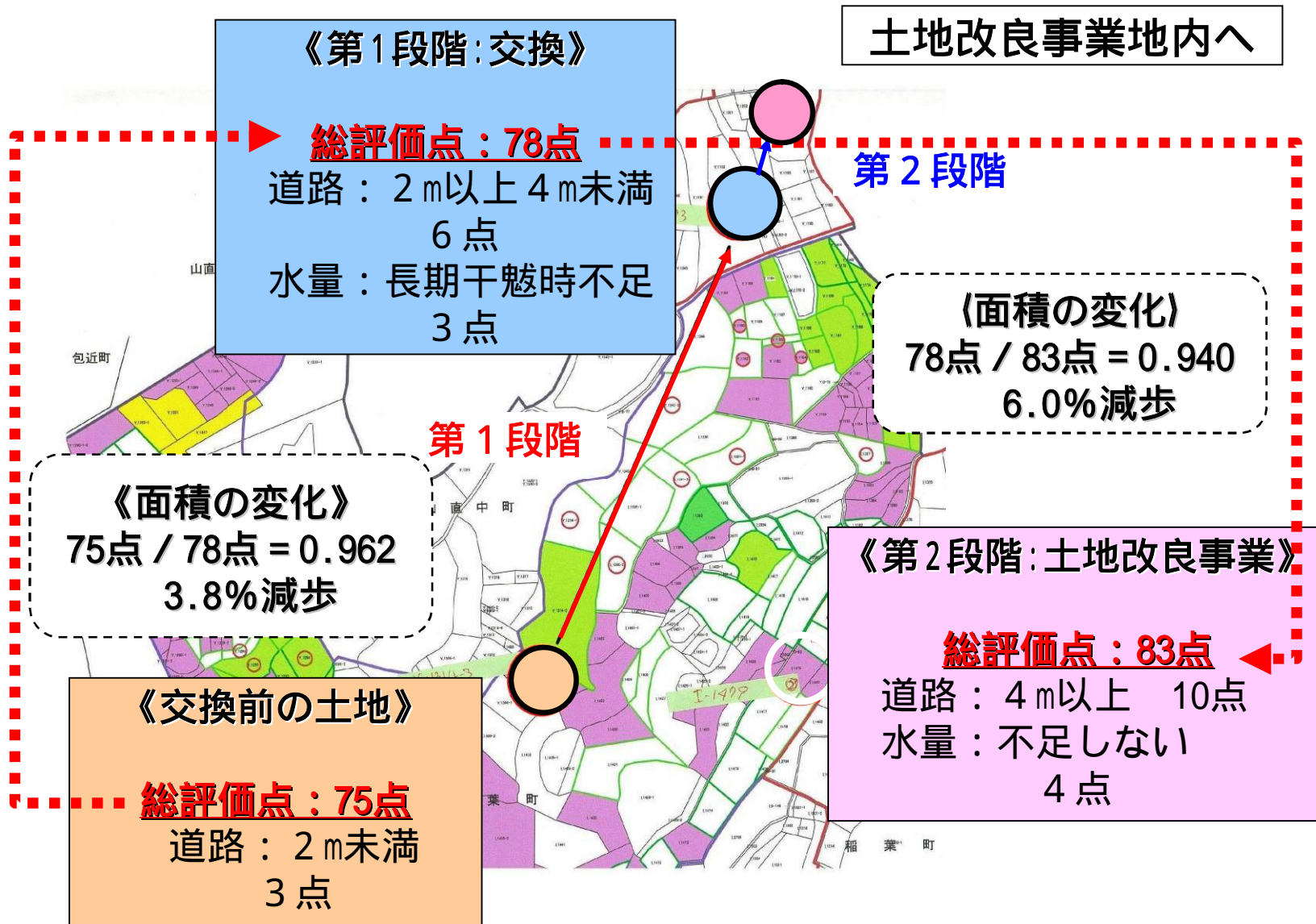
必要なものを選び
100点満点で評価

評 価 項 目 (例)		
自 然 条 件	1.地味の良否 (25点)	土 性 / 耕 土 / 礫の多少
	2.日照 (4点)	日照の程度
	3.水利 (12点)	水 量 / 乾 湿
利 用 条 件	4.広狭 (10点)	広 狭
	5.形状 (10点)	形 状
	6.耕作の難易 (5点)	障 害 物
	7.通作の利便性 (22点)	通作距離 / 道路の良否
	8.進入 (7点)	道路よりの進入難易
災 害	9.災害 (5点)	災 害
そ の 他	追加配点	畦 畔 / コンクリート

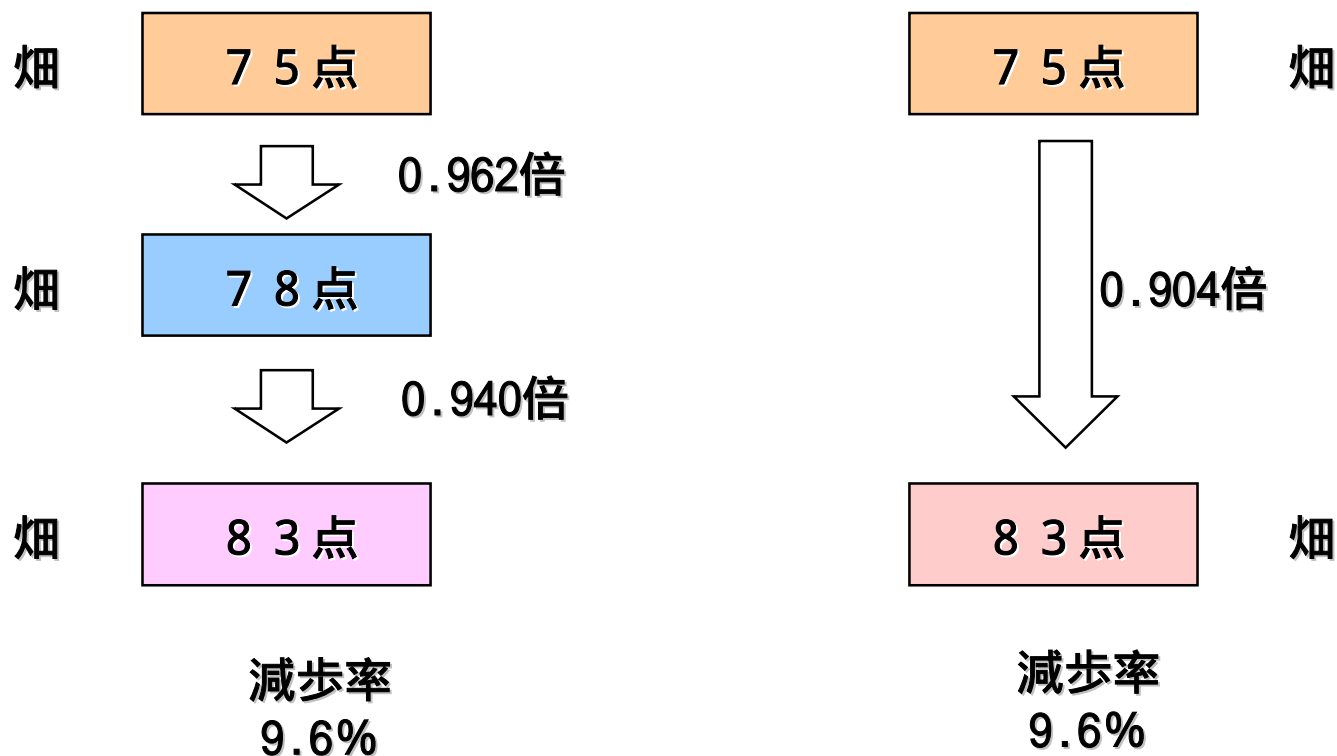
→ 土地の使い勝手や耕作しやすさは評価部会を作り検討する

土地交換のシミュレーション

都市的整備エリアから農的整備エリアへの土地交換



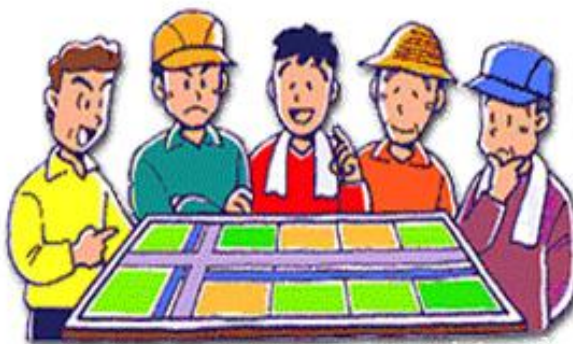
2回交換を行う場合も1回だけ行う場合も
最終的な減歩率は公平にします。



本減歩率はシミュレーションによる検討案です。

4 . 土地交換のシミュレーションからの検討課題

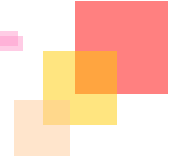
土地の評価方法 みんなが納得できる評価方式・評価項目
交換先の確保 同条件での交換先の確保
2段階施行の可能性の向上 事業遂行への意志・禁止行為
農地法との関係 交換先の農地状況(放棄地)、農地転用
補償 2段階施行中に耕作をどのように補償するのか
費用 第1段階目の事業費負担(測量・登記など)



次回の協議会以降、土地交換のルールを考えていく必要があります。

例) 交換の途中で建物を建ててはいけない 等

5 . さいごに



地権者の意向とは別に個々に考えられる問題点として

・相続関係 ・税制上の問題 ・農地法の問題 があります。

これら個々の状況や意向を確認しながら交換する必要があります。

この個々の状況を確認するために、機構がマネージメントする必要があります。

前回の協議会でも話に出ていましたが、個々の集まりにより考える必要があると
有りましたがこういった「場づくり」が必要となります。

機構の下部組織若しくはそのものがこういった場が必要となり、

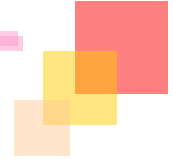
これを「座談会」形式で検討することが必要だと思われれます。

この「場」は交換のマネージメントの他、「今出来ること」なども小さな集まりの
個々の土地条件や人の条件などを検討することにより丘陵地区のまちづくりの
中核をなすものと考えられます。



資料編：土地交換のシミュレーション（詳細）

農的整備エリアから都市的整備エリアに移動し、
土地区画整理事業で住宅地ゾーンに換地する場合



第一段階(土地交換)

I -1268

- ・面積 600m²
- ・里道に隣接
(路線価指数：600コ/m²)
- ・整形地
- ・奥行き逓減(0.95)

I -1479

- ・面積 760m²
- ・無道路地(逓減割合0.9)
- ・近接路線価指数：500(コ/m²)
- ・整形地
- ・その他逓減なし

I - 1268の評価指数とm²当り指数

$$600(\text{コ}/\text{m}^2) \times 600(\text{m}^2) \times 0.95 = 342,000(\text{コ})$$
$$342,000(\text{コ}) / 600(\text{m}^2) = 570(\text{コ}/\text{m}^2)$$

I - 1479の評価指数とm²当り指数

$$500(\text{コ}/\text{m}^2) \times 760(\text{m}^2) \times 0.9 = 360,000(\text{コ})$$
$$360,000(\text{コ}) / 760(\text{m}^2) = 450(\text{コ}/\text{m}^2)$$

交換面積

$$342,000 / 450 = 760(\text{m}^2)$$

I - 1268の土地の所有者は、都市的整備エリアのI - 1479に760m²の土地で移動する。

第二段階（土地区画整理事業）

整理後
事業効果(比例率 $(y(1-d))$) 1.20
・地区平均減歩率(d) 60%
・増進率(y) 3.0

住宅地ゾーン
・道路に隣接
(路線価指数: 1,200コ/㎡)
・整形地

換地面積

$$(342,000 \times 1.20) / 1,200 = 342(\text{m}^2)$$

減歩率

$$(1 - (342 / 760)) = 0.55 \quad 55\%$$

I - 1268の土地をI - 1479に移動した土地所有者は、土地区画整理事業で住宅地ゾーンに342㎡の土地で換地される。減歩率は55%である。

I - 1479の土地所有者が都市的整備エリアに残り、土地区画整理事業によって住宅地ゾーンに換地された場合は、

換地面積

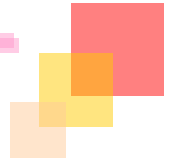
$$(360,000 \times 1.20) / 1,200 = 360(\text{m}^2)$$

減歩率

$$(1 - (360 / 800)) = 0.55 \quad 55\%$$

換地面積は、360㎡、減歩率は55%となり、土地交換をした場合と同じになる。

都市的整備エリアから農的整備エリアに移動し、土地改良事業で換地する場合 第一段階(土地交換)



項 目			地目：畑			
			都市的整備 エリア(斜面地)		農的整備 エリア(斜面地)	
			条件	点	条件	点
自然 条件	1. 地味の 良否 (25点)	1. 土 性	上の下	6	上の下	6
		2. 耕 土	10cm以上 15cm未満	6	10cm以上 15cm未満	6
		3. 礫の多少	多少ある	4	多少ある	4
	2. 日照 (4点)	4. 日照の程度	よく当たる	4	よく当たる	4
		3. 水利 (12点)	5. 水 量	長期干ばつ時だけ 不足	3	長期干ばつ時だけ不足
	6. 乾 湿		乾 田	8	乾 田	8
利用 条件	4. 広狭 (10点)	7. 広 狭	30a以上	10	30a以上	10
	5. 形状 (10点)	8. 形 状	やや 不整形	8	やや 不整形	8
	6. 耕作の難易 (5点)	9. 障 害 物	な い	5	な い	5
	7. 通作の利便性 (22点)	10. 通作距離	500m以上 1,000m未満	6	500m以上 1,000m未満	6
		11. 道路の良否	2 m未満 の道路に面する	3	2 m以上 4 m未満の道路に 面する	6
8. 進入 (7点)	12. 道路よりの進入難易	良 い	7	良 い	7	
災害	9. 災害 (5点)	13. 災害	な い	5	な い	5
合 計				75		78
評価の変化			75点 78点 (評価が4.00%上昇 3.85%減歩)			

項 目			地目：畑			
			農的整備 エリア（斜面地）		土地改良事業 施行後	
			条件	点	条件	点
自 然 条 件	1. 地味の 良否 (25点)	1. 土 性	上の下	6	上の下	6
		2. 耕 土	10cm以上 15cm未満	6	10cm以上 15cm未満	6
		3. 礫の多少	多少ある	4	多少ある	4
	2. 日照 (4点)	4.日照の程度	よく当たる	4	よく当たる	4
	3. 水利 (12点)	5. 水 量	長期干ばつ時だけ不足	3	不足しない	4
		6. 乾 湿	乾 田	8	乾 田	8
利 用 条 件	4. 広狭 (10点)	7. 広 狭	30a以上	10	30a以上	10
	5. 形状 (10点)	8. 形 状	やや 不整形	8	やや 不整形	8
	6. 耕作の難易 (5点)	9.障 害 物	な い	5	な い	5
	7. 通作の利便性 (22点)	10.通作距離	500m以上 1,000m未満	6	500m以上 1,000m未満	6
		11.道路の良否	2 m以上 4 m未満の 道路に面する	6	4 m以上 の道路に面する	10
8. 進入 (7点)	12.道路よりの進入難易	良 い	7	良 い	7	
災害	9. 災害 (5点)	13. 災害	な い	5	な い	5
合 計				78		83
一段階目の評価の変化			75点 78点（評価が4.00%上昇 3.85%減歩）			
二段階目の評価の変化			78点 82点（評価が5.13%上昇 4.88%減歩）			
全体を通した評価の変化			75点 83点（評価が9.33%上昇 8.54%減歩）			