



ご報告

第2回勉強会を開催しました

日 時 | 2025年6月29日（日）14時00分～16時30分

場 所 | 村野会館（枚方市村野本町12-20）

上記の日程で第2回勉強会を開催しました。当日は第1回勉強会でご提示した土地評価基準（案）からの変更内容や当該基準に則った換地面積の計算例等についてご説明させていただきました。



説明会当日に上がった主なご質問・ご意見をご紹介します

Q 1. 宅地係数の計算式に記載の P/P_0 、 Q/Q_0 といった計算式は何を表しているのか。

A 1. P/P_0 は公共用地率を求める計算式であり、 P_0 は住宅地において理想とされる公共用地の割合を示しています。また、 Q/Q_0 は道路長密度の計算式であり、 Q_0 は1haあたりの理想の道路長を示しています。

Q 2. 上記 Q_0 で計算の対象となる道路はどのような道路か。

A 2. 特に定めは無く、幅員の大小を問わず対象となります。

Q 3. 各筆評価において従前の農地の減価要素を限定する方針をとるのはなぜか。

A 3. 従前の農地は整理後の宅地と比較して各筆の格差が少ないという考えによるものです。

Q 4. 公図における里道は、畦道や田んぼの一部になっている場合もあり、実態として宅地利用上4m道と同様の機能を有していると思われる。表現を明確にしてほしい。

A 4. 里道は元々国有地であり、（現在は国から市町村へ譲与されています。）公の通行に供するものとされた土地です。

里道が現況上通行機能を消失しているように見える場合においても、里道を通行する権利は潜在的に万人に認められているものであるという観点から、現況があぜとなっている里道にも路線価を設定しています。

ただし、現況で農耕車の通行機能が消失しているものについては、現況で通行機能を有するものと比較し劣るものであることから、現況で通行機能を有しているものよりも低位の t 値（0.5）を与えて路線価を設定しています。

Q 5. 土地評価基準の普通地、無道路地、分割計算による三角部分における奥行をどの様に定義するのか、明確な算定方法を明記していほしい。

A 5. 奥行きは土地の接道状況や形状に合わせて設定する必要があることから、あえて機械的な計測方法による定義は行っておりません。

原則としては、正面路線間口の中点と背面筆界線の中点とを結んだ距離が有効利用可能な土地寸法の近似値となり、これを奥行長とすることが妥当と考えています。

Q 6. 高低差のある各地においては、2m以上は路線の受益が無いため、路線を無接触とすべき。

A 6. 国の標準案では、高低差修正は10mまで設定されていて、たとえ10mの高低差があっても接道と捉えることが標準的であると考えられています。

他者の土地を経由せずに道路へアクセス可能である点は評価に反映するべきですので、2m以上の高低差がある場合でも適切な高低差修正を行った上で接道路線として扱うのが適当であると考えます。

Q 7. 土地利用の変更の無い土地においては、この事業における利得が少ない為、農地においては他の土地利用と同じ効果を出すため、整理後に評価を下げるべきである。

土地利用	整理前	整理後
居宅	1.40	1.00
操業地	1.30~1.20	1.00
造成地	1.10	1.00
農地	1.00	0.90

A 7. 整理後の土地活用については、土地所有者各自の申出により決定するものです。また、農地換地であっても前面道路には一定のインフラ整備が行われるため、将来における宅地転用も可能です。さらに水田を新たに造成するためには擁壁の設置が必要となることから、通常の宅地造成よりも費用がかかります。

これらの点を考慮すると整理後農地の評価を宅地よりも低減することは妥当ではないと考えています。

一方で水田として造成される換地については、道路より低くなるために高低差による減価を行う可能性が高いこと、加えて画地規模や奥行による減価についても行われる可能性が高いことから、結果的には宅地換地よりは減歩率が低くなる傾向にあります。

Q 8. Q7の表（操業地）及び下記の表（大規模画地修正）の修正係数を固定値にしなければ、換地面積が算出できないので明確にしてほしい。

A 8. 操業地の土地利用修正係数については、建物がある部分は1.30、建物が無い部分は1.20を適用して評価を行います。

大規模画地修正係数については、共同売却地、共同賃貸地に対して適用されるものであり、共同売却単価、共同賃貸単価も考慮して定める必要があることから、実際に適用する係数値については今後検討していきます。

	修正係数
大規模画地修正	1.00～0.80

Q 9. 特別宅地（水道道）の詳細を示していただき、減歩率や換地面積への影響を知りたい。

A 9. 水道道とは村野駅南側の踏切から西に向かい北川の堤防下に至る市道村野西第1号線のことを指しています。この市道には大阪広域水道企業団の上水道管が埋設されており、用地も同企業団の所有となっています。

土地区画整理事業において水道用地は「公共用地」ではなく「宅地」の扱いになります。宅地は原則として減歩の対象となりますが、水道用地などの公益性の高い宅地については“特別”の扱いとして減歩対象としません。よって、「特別宅地」という名称になっています。減歩は行わないため、平均減歩率への影響はありません。

[減歩率や換地面積への影響]

現事業計画での平均減歩率39.68%※に対し、水道用地を除外した場合の平均減歩率は下記のとおりです。（※事業計画については次回総会で変更予定であり上記減歩率も変動予定です。）

$$A = \text{整理前更正地積} - \text{水道用地の基準地積} = 135,158.33\text{m}^2 - 1,555.59\text{m}^2 = 133,602.74\text{m}^2$$

$$B = \text{保留地を除いた宅地地積} - \text{水道用地の換地地積} = 81,529.72\text{m}^2 - 1,555.59\text{m}^2 = 79,974.13\text{m}^2$$

$$\text{水道用地を除いた平均減歩率} = 1 - (B/A) = 1 - (79,974.13/133,602.74) \div 40.14\%$$

上記のとおり、水道用地を除いた場合の平均減歩率は事業計画書上の平均減歩率より0.46%高くなります。（40.14%－39.68%）

（※見かけ上の平均減歩率には影響（高くなる）を受けますが、実際に個人の方の減歩率の計算に影響を及ぼすものではありません。）

なお、水道用地は整理前後とも道路内に存するため、水道用地から減歩を行っても、減歩同面積分の公共減歩が増加することとなり、他の宅地の平均減歩率が下がることはありません。

Q10. 土地評価図書は、仮換地同意に先立って平等性の確認の為に自分の土地以外の閲覧が出来るのか。

A10. 社団法人街づくり区画整理協会の「土地区画整理事業に関する情報の開示等検討会報告書」では、「土地評価図書のうち個人情報に係る部分については、本人にのみ公開とする」と記載されています。

本組合でもこれに準拠して各筆評価の内容については、地権者ご本人のみに公開するのが妥当と考えています。

ご報告

農地転用の届出を行いました

前号でご案内したとおり、農地転用の届出が必要となる土地について、6月30日（月）付で枚方市の農業委員会へ農地転用の届出を行いましたので、ご報告させていただきます。（6月30日同日より農地転用の効力が発生します。）

※一部、賃借権（小作権）の解約が未完了のため、遅れて届出をする土地がございます。該当する権利者様には、別途ご連絡させていただきます。

お知らせ

今後のスケジュール

今後のスケジュールは下記のとおりです。7月12日（土）の第2回総会については、別途、総会招集通知と議案書等を配布しておりますので、ご確認ください。

2025年 7月 7日 仮囲いの設置工事

2025年 7月12日 第2回総会（土地評価基準の決定、事業計画の変更等）

2025年 8月頃 仮換地に関する個別説明

2025年11月頃 第3回総会（仮換地指定等）・仮換地指定

（発行責任者：枚方市村野駅西土地区画整理組合 理事長 中口 武）

問合せ先

まちづくりニュースへのご意見・ご質問は下記問合せ先までご連絡ください。
また、土地の権利異動を行う方、代表者や代理人を選任・変更される方は、事務局へのご一報をお願いいたします。

枚方市村野駅西土地区画整理組合 事務局

TEL：072-894-7168 FAX：072-894-7169 メール：info@murano-ekinishi.com