

実現化方策に関する参考資料

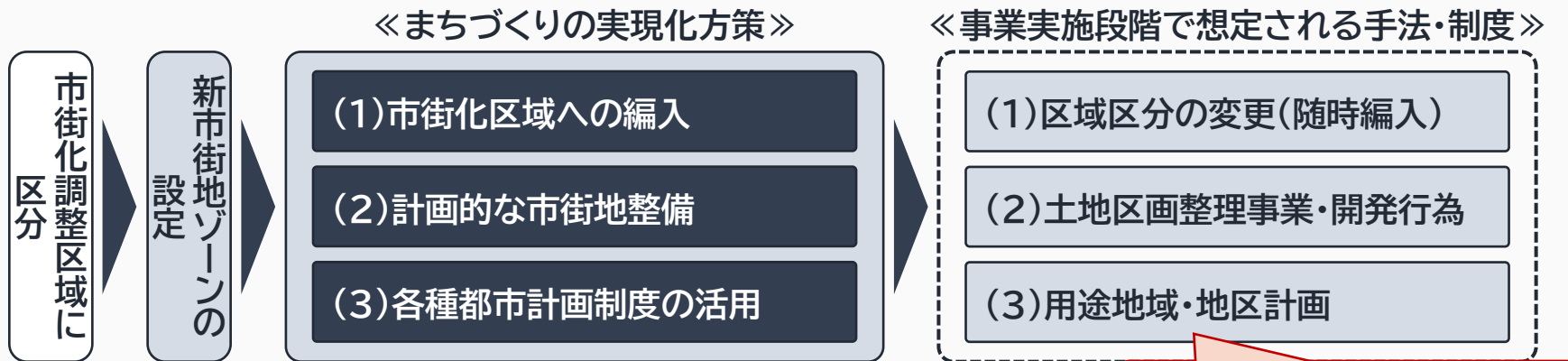
- 用途地域・地区計画について
- まちづくりの事例紹介
- 土地区画整理事業について
- 資産価値と税負担の変化について

■ 実現化方策について

参考：新産業の森西部地区まちづくり基本構想p53抜粋

● 実現化方策

- 第8回線引き見直しにおいて、西部地区の一帯が神奈川県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に、将来的に市街化区域に編入する候補地である『新市街地ゾーン』に位置付けられたため、計画的な市街地整備が確実にされた段階で、随時、市街化区域への編入が可能となります。
- 今後、まちづくりを実現させるためには、市街化区域への編入や計画的な市街地整備、各種都市計画制度の活用が必要となります。



第11回検討会

用途地域・地区計画について

まちづくりの事例紹介

第12回検討会

土地区画整理事業について

資産価値と税負担の変化について

■ 土地区画整理事業について

● 土地区画整理事業とは

【目的】…道路や公園等の公共施設を整備、改善し、土地の区画を整え、宅地の利用の増進を図る事業

【手法】…従前の施行区域に土地を所有していた人に、新たに土地を割り当てる『換地手法』により、地権者の多様な土地活用の意向に対して柔軟な対応ができる

【特徴】…事業に参加する地権者自らが権利を所有したまま、まちづくりに参加でき、地権者の意向を聞きながらまちづくりを進められる

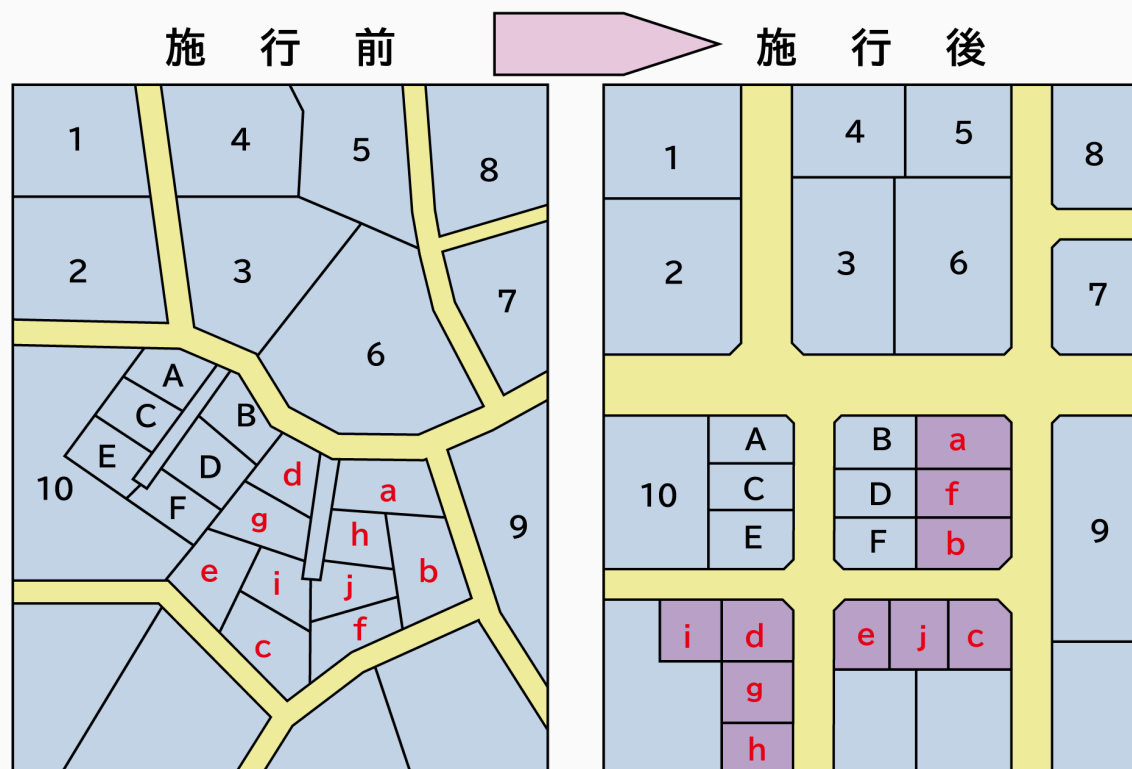
施行者別比較	組合施行	地方公共団体施行
施行方法	・土地所有者または借地権者が7人以上共同して、土地区画整理組合を設立し施行する	・都道府県や市区町村が、都市計画で定めた区域において都市計画事業として施行する
主な財源	・負担金、補助金、保留地処分金、賦課金等	・負担金、補助金、保留地処分金、市税等
特徴	・土地区画整理事業の業務を民間事業者が代行することが可能(業務代行方式) ・民間事業者の知識や経験、資金力等を活用することで、企業誘致(保留地処分)による安定的な資金調達やスピード感を持った事業運営が可能	・年度ごとに、予算の範囲内で事業を施行するため、事業が長期間になる傾向がある
換地の柔軟性	・組合員同士の協力や合意に基づくため、柔軟な対応が可能	・地域全体の利益や公共のニーズ等を考慮する必要があるため、柔軟な対応が困難な場合がある

■ 土地区画整理事業について

参考:土地区画整理事業運用指針
街づくり区画整理協会HP

●土地区画整理事業における換地手法について

- 原則、換地を定める場合においては、『**照応(しょうおう)の原則**』によって、換地および従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が従後に照応するように定める(可能な限り同等の価値や条件になるように定める)とされており、それに基づき換地計画を行う。



※出典:街づくり区画整理協会HP

照応の原則とは...

例 1

従前地

幹線道路に
隣接している宅地

事業後

原則、幹線道路に
隣接している位置に換地

例 2

従前地

角地の宅地

事業後

原則、角地に換地

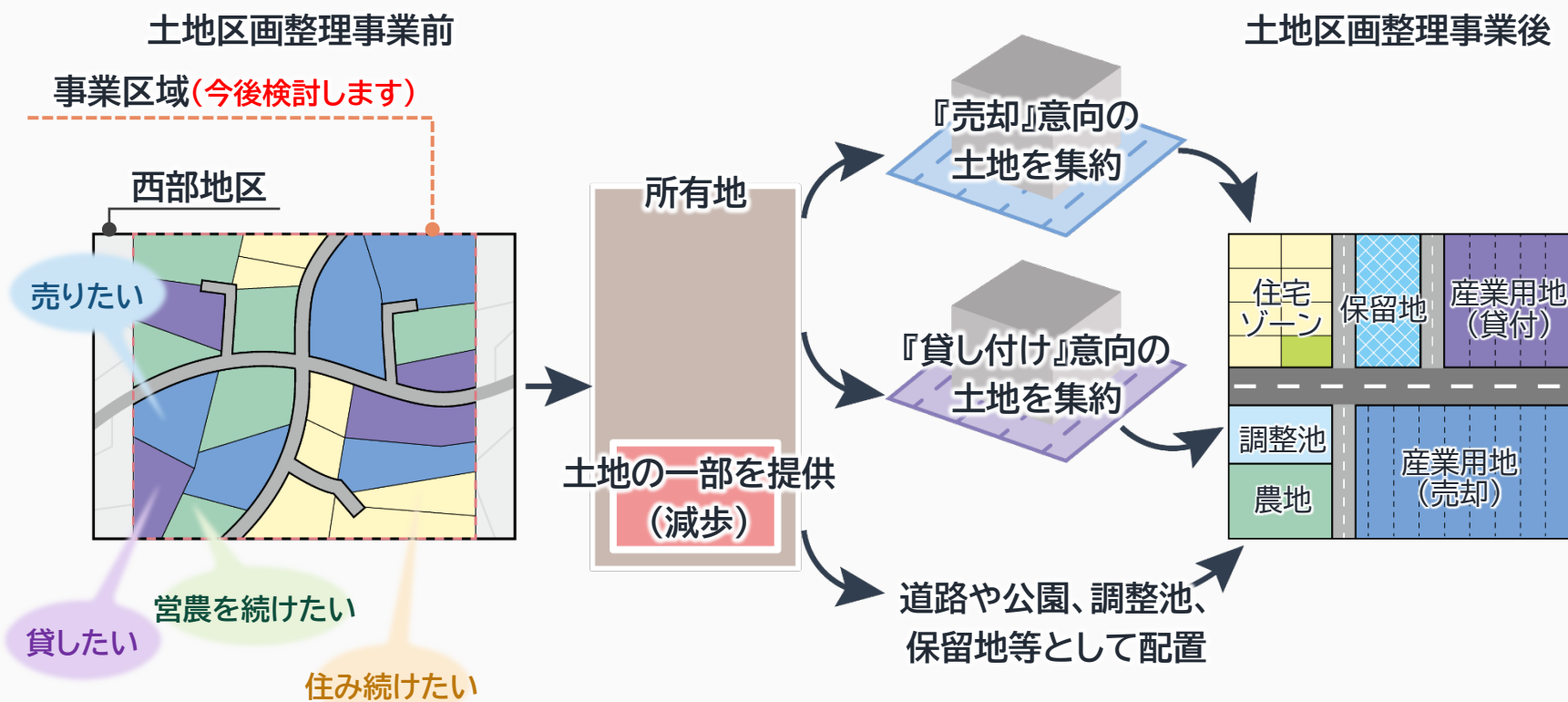
※あくまで一例として紹介

■ 土地区画整理事業について

● 土地区画整理事業における換地手法について

- 事業の目的や土地利用計画、地域の状況等に応じて、『照応の原則』によらずに、まとまりのある産業ゾーンや住宅ゾーンの創出をするため、土地活用の意向をふまえて、地権者の合意に基づき換地する手法である『申出型の換地』によって、集約換地を行うことができる。

《土地区画整理事業のイメージ(申出型の換地)》



■ 土地区画整理事業について

参考:街づくり区画整理協会HP

● 土地区画整理事業による宅地の利用の『増進』について

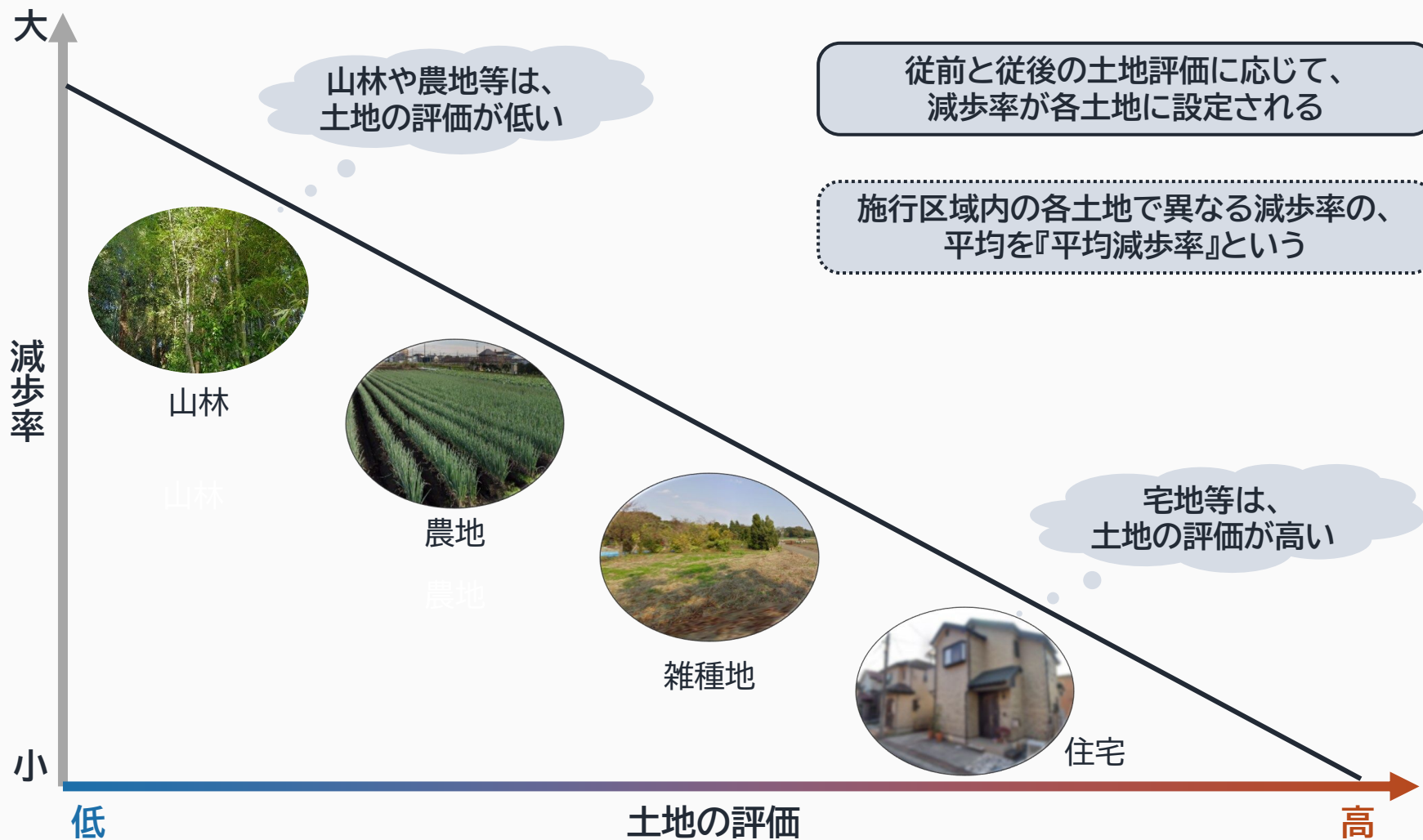
- 道路や公園等の公共施設を整備、改善するとともに、土地の区画を整えることで宅地の利用の増進を図る事業のこと → 宅地の利用の増進 = 宅地が持つ評価(資産価値)が上昇すること

イメージ例	現況 (市街化調整区域)	事業認可時点 (市街化区域に編入)	事業完了後 (宅地として換地)
住宅用地等	価格 ↑ 80円 事業前の土地 総価額:16,000円 面積 → 200㎡	価格 ↑ 100円 認可時点の土地 総価額:20,000円 面積 → 200㎡	価格 ↑ 事業後の土地 140円 増進率 総価額:21,000円 減歩 面積 → 150㎡
宅地面積	200㎡と設定	200㎡	150㎡
宅地価格	80円/㎡と設定	100円/㎡	140円/㎡
土地の総価額	16,000円	20,000円	21,000円
農地や山林等	価格 ↑ 5円 事業前の土地 総価額:2,000円 面積 → 400㎡	価格 ↑ 50円 認可時点の土地 総価額:20,000円 面積 → 400㎡	価格 ↑ 事業後の土地 140円 増進率 総価額:21,000円 減歩 面積 → 150㎡
宅地面積	400㎡と設定	400㎡	150㎡
宅地価格	5円/㎡と設定	50円/㎡	140円/㎡
土地の総価額	2,000円	20,000円	21,000円

※宅地面積や宅地価格、土地の評価額はあくまで仮に設定したものです。西部地区のまちづくりとは一切関係ありません。

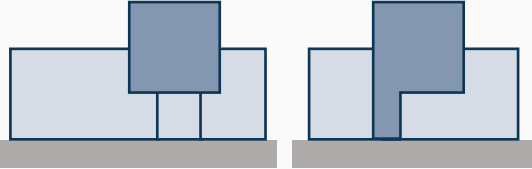
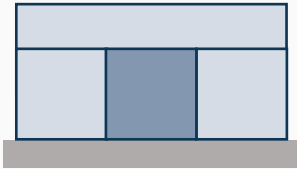
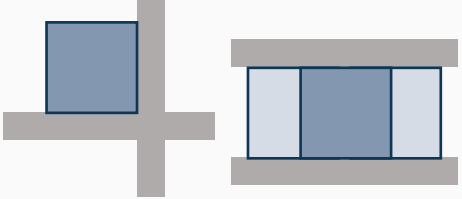
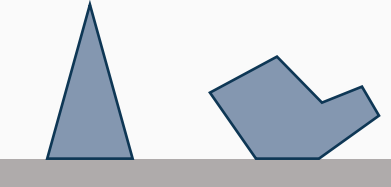
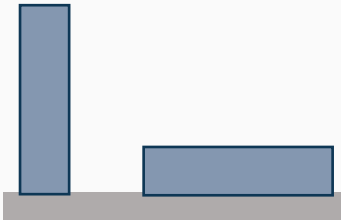
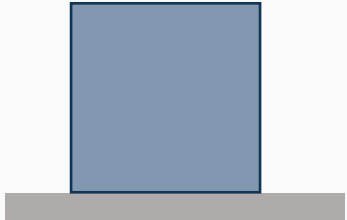
■ 土地区画整理事業について

● 土地区画整理事業による土地の『評価』について



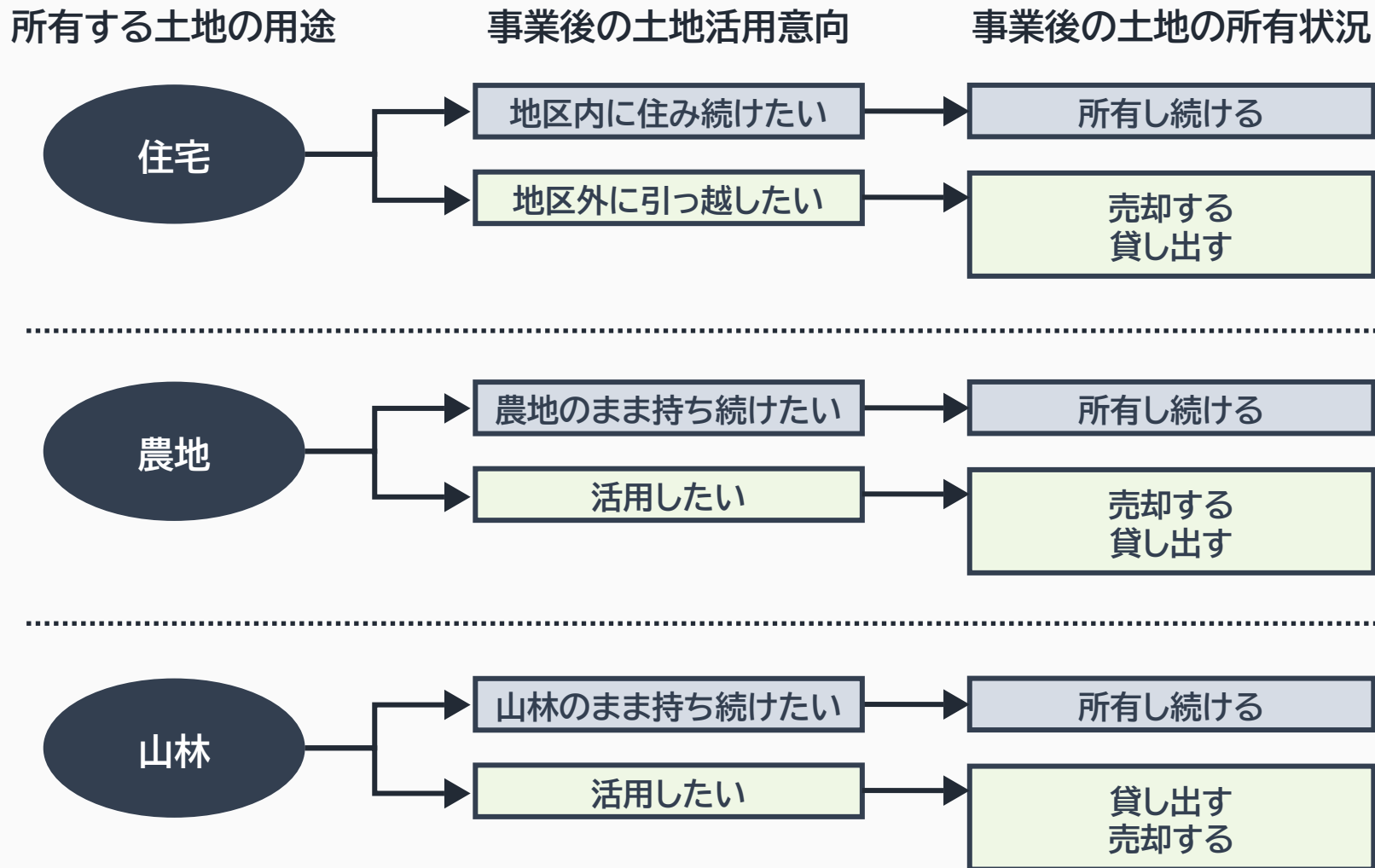
■ 土地区画整理事業について

● 土地区画整理事業による土地の『評価』について

	低い → 高い		
前面道路	 農道	 区画道路	 幹線道路
接道状況	 無接道・旗竿	 一方行	 角地・二方向
形状	 不整形	 間口が狭小・奥行がない	 整形

■ 土地区画整理事業について

● 申出型の換地における土地活用の意向と土地の所有状況



■ 土地区画整理事業について

●住宅の場合

地区内に住み続けたい

所有し続ける

事業前

土地区画整理事業の実施

事業後

意向調査時

地区内に
住み続けたい！

地権者

地権者が地区内に
住み続ける
意思表示をする

土地

仮換地の指定

減歩

地区内の整形化された
土地に権利が移る

土地の一部を
施行者に提供する
公共施設や保留地
として活用される

施行者が移転先の
宅地を造成する

換地処分

施行区域内に公共施設
(道路・公園・下水道等)
が整備され良好な住環境が整う

建物等

土地の位置が変わる場合



補償費

解体

家屋調査等によって算定された
補償を受け、建物等を解体

土地の位置が変わらない場合

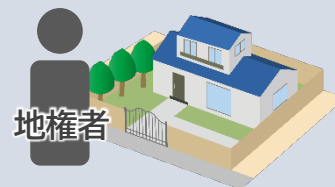


補償費

移転

曳家で建物ごと移転する場合や
移転が発生しない場合がある

再建



地権者
補償費を活用し、
換地された土地に
新たな住まいを再建する

■ 土地区画整理事業について

●住宅の場合

地区外に引っ越したい

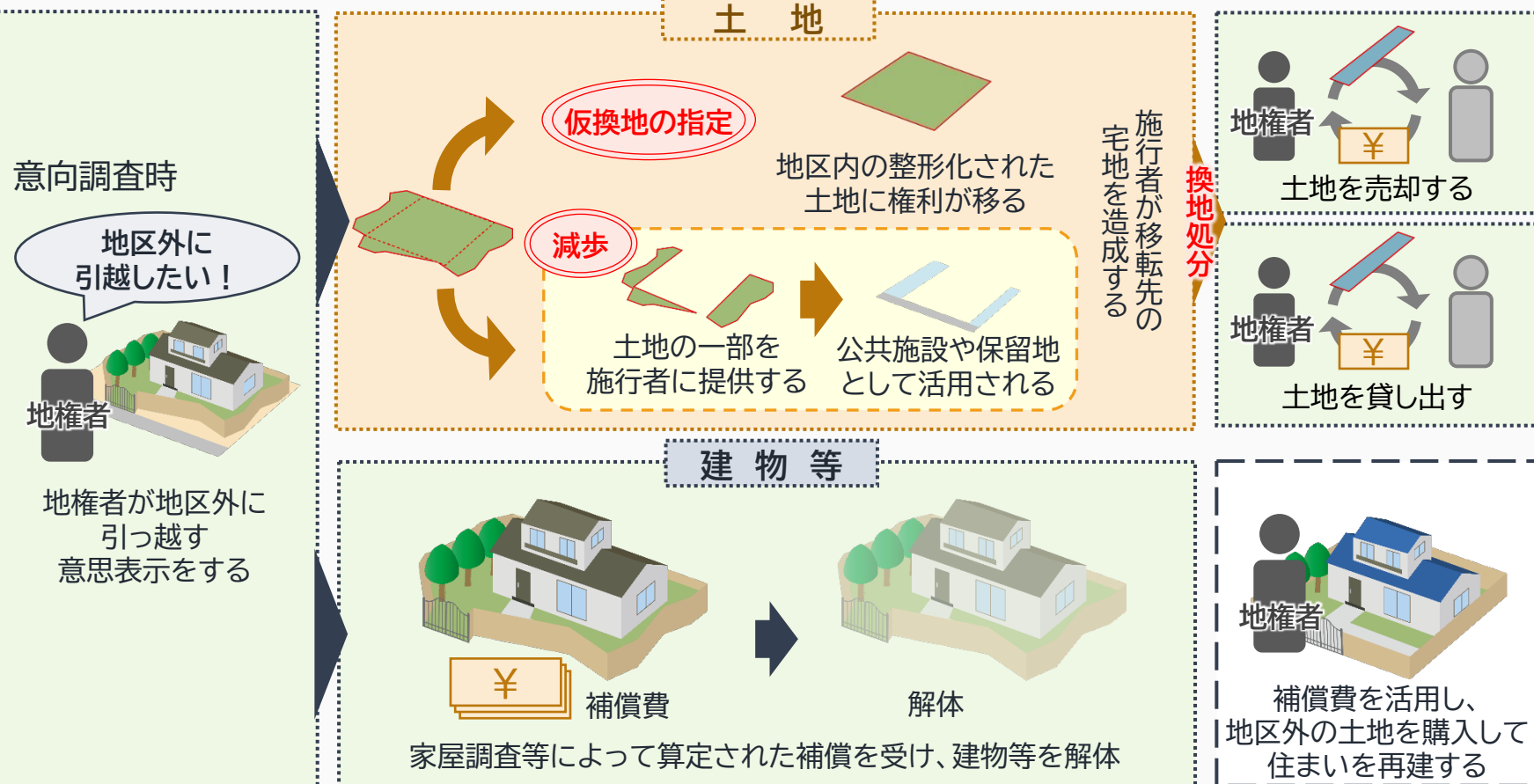
売却する

貸し出す

事業前

土地区画整理事業の実施

事業後



■ 土地区画整理事業について

● 農地の場合

農地のまま持ち続けたい

所有し続ける

活用したい

売却する / 貸し出す

事業前

土地区画整理事業の実施

事業後

意向調査時

持ち続けたい！



地権者が地区内で
営農を続ける
意思表示をする

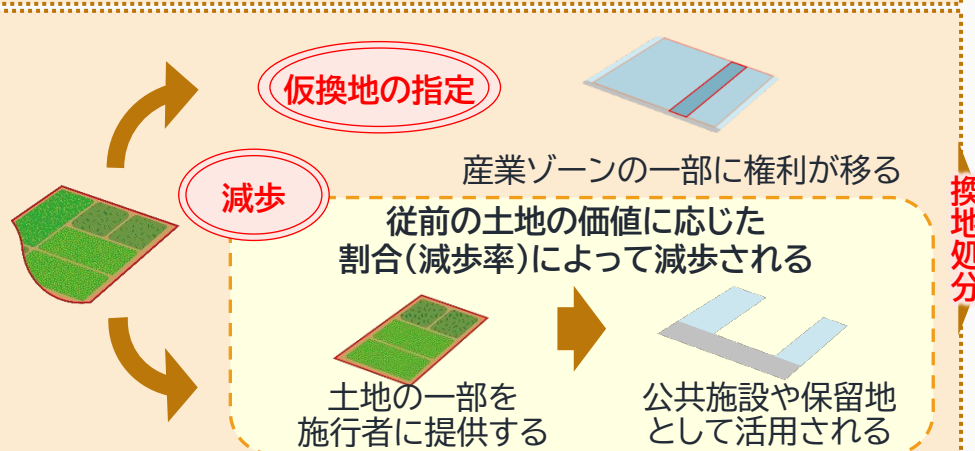


意向調査時

活用したい！



土地を売却する/貸し
出す意思表示をする



■ 土地区画整理事業について

● 山林の場合

山林のまま持ち続けたい

所有し続ける

活用したい

売却する / 貸し出す

事業前

土地区画整理事業の実施

事業後

意向調査時

持ち続けたい！



地権者が地区内で
持ち続ける
意思表示をする



所有し続ける

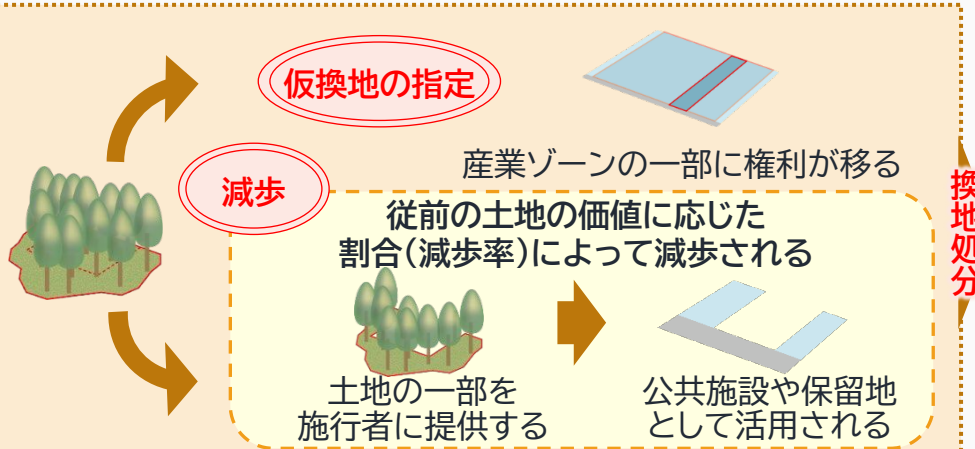
山林は地権者で管理

意向調査時

活用したい！



土地を売却する/貸し
出す意思表示をする



土地を売却する
土地を貸し出す

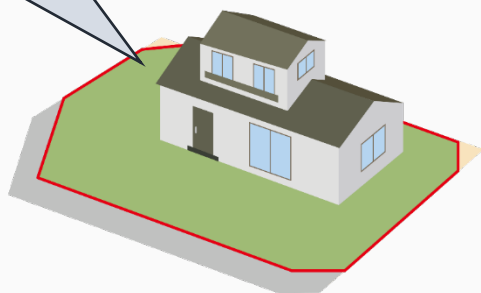
■ 資産価値と税負担の変化について

参考:総務省HP・藤沢市HP

●税負担の違い(住宅の場合)

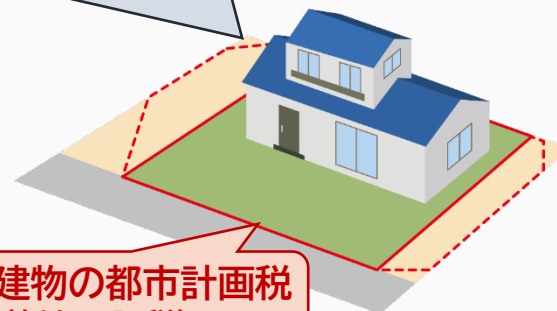
事業前(市街化調整区域)

土地・建物の
固定資産税が課税



事業後(市街化区域)

土地の固定資産税(資産価値の上昇と比例して増加)
建物の固定資産税(新築した場合に増加)



固定資産税

- ・宅地や田畑等の土地、住宅や店舗等の建物、工場の機械や会社の備品等の固定資産にかかる税のこと
- ・「固定資産税評価基準」により算出された評価額に税率1.4%を乗じた額を、市町村に納税する

市街化区域に編入することで発生する負担

都市計画税

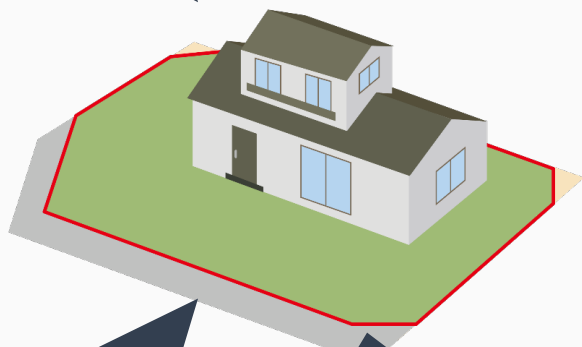
- ・道路の建設・下水道・公園の整備など都市計画事業に要する費用などに充てるために設けられた税のこと。固定資産税の課税標準額(固定資産税評価基準に基づき算定された土地又は家屋の価格)に対して、税率(0.3)を掛けた額を市町村に納税する(藤沢市は「藤沢市市税条例」により税率0.25%と規定)

■ 資産価値と税負担の変化について

● 税負担の違い(住宅の場合)

事業前(市街化調整区域)

不整形な土地が多い



公共施設の
整備は限定的

土地活用の幅が狭い

資産価値と税負担のイメージ(土地)

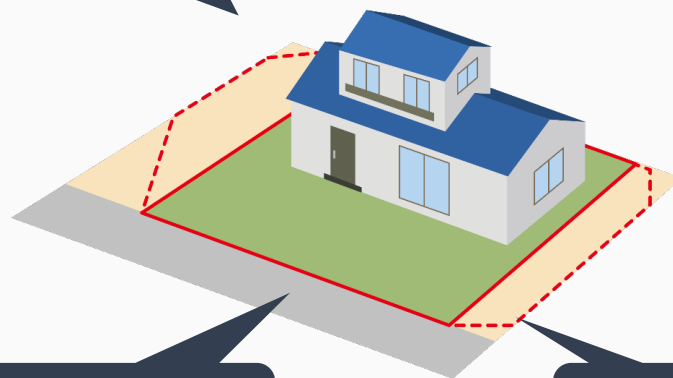
《税負担》

《資産価値》



事業後(市街化区域)

土地は整形化し
接道状況も改善



道路や下水道等の
公共施設が整備

土地活用の
幅が広がる

資産価値と税負担のイメージ(土地)

《税負担》

《資産価値》



■ 資産価値と税負担の変化について

参考:国土交通省HP等

● 税負担の違い(農地として継続して土地利用する場合)

事業前(市街化調整区域)

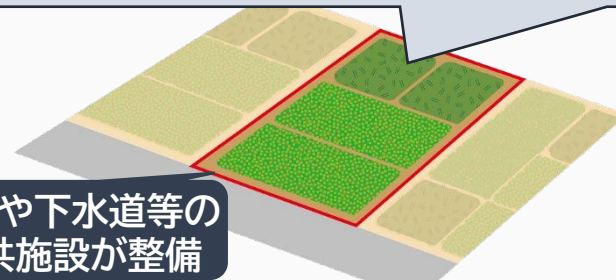
土地の固定資産税が課税



公共施設の
整備は限定的

事業後(市街化区域)

土地の固定資産税(資産価値の上昇と比例して増加)
土地の都市計画税(新たに課税)



道路や下水道等の
公共施設が整備

市街化区域で農業を続ける場合、生産緑地制度の
活用により税の軽減措置が受けられる

生産緑地制度

- ・市街化区域内の農地(藤沢市では300㎡以上の農地)で、良好な生活環境の確保に効用があり、公共施設等の敷地として適している農地を都市計画に定め、建築行為等を許可制により規制し、都市農地の計画的な保全を図る制度のこと。
- ・市街化区域の農地は宅地並みに課税されてしまうのに対し、生産緑地に指定された農地は市街化調整区域の農地と同等程度と扱われるため、固定資産税や都市計画税の軽減措置が適用されるが、原則、指定から30年間は農地等の適切な管理・保全が義務付けられており、農業以外の土地利用ができない。

■ 計画的な市街地整備における補償について

参考：土地区画整理事業運用指針
公共用地の取得に伴う損失補償基準等

● 補償の概要や補償される項目

《移転補償費の算定における考え方》

- ・建築物等の移転又は除却に当たっては、建築物の所有者等の損失を受けた者に対し適正かつ公平にこれに伴う損失を補償する必要がある（土地区画整理事業運用指針）
- ・組合による土地区画整理事業では、『補償対象』や『補償に係る費用』を算定するための基準を、地権者の総会の議決によって決定する（一般的には公共事業に用いられる『公共用地の取得に伴う損失補償基準』等を基に検討される）

補償対象の例

建物本体の移転費

立竹木の移転費

工作物の移転費

家財道具等の運搬に要する費用

仮住居等の使用に要する費用

建物の設計費等の移転に関する費用

法令手続きに要する費用

※建物本体の移転費は、『現在と同程度』の建物を仮換地に移転することを想定して補償費が算定される。
※建物等の経過年数（＝築年数等）が考慮されるため、新築する価格が補償されるわけではない。