



# 区画整理だより

## 第3号

令和3年3月発行

金沢市南新保土地区画整理組合

去る2月27日（土）、28日（日）に地場産業振興センターにおいて換地等のしくみの説明会を開催いたしました。皆様にはお忙しい中、コロナ禍の中にも関わらず2日間で約130名の方に出席していただき誠にありがとうございました。その中で地権者の方から質問があり回答した内容と、後日あった質問についてご紹介させていただきます。

令和3年 2/27・2/28

換地等のしくみ  
についての説明会  
開催

**Q.1** 分割換地について地権者の希望に関係なく分割されることはありますか。

換地先の土地利用を考慮し組合側で検討します。例えば減歩後に100坪の宅地が住宅地に換地される時は、100坪の住宅用地では大きすぎるので2筆に分割する場合があります。

**Q.2** 【指数】とはなんですか。

区画整理事業では評価をする際に具体的な価格ではなく、施行前の最高路線価を1,000としたときに他の路線や土地がどれぐらいの価値の比率であるか示すときに使用するのが指数です。



**Q.3** 比率率はどのように算出されますか。

施行前後の宅地全てを個々に評価した合計額（指数）をそれぞれ算出し、施行後の合計額を施行前の合計額で割り戻した値です。事業による宅地上昇率です。この値を施行前の全ての宅地に一律に掛けます。

**Q.4** 減歩率は皆同じですか。

区画整理前の土地の利用状況と施行後の換地の位置によって減歩率は異なります。

**Q.5** 【照応】の用語の意味を教えてください。

土地区画整理法第89条に規定されている換地の原則で、区画整理前の土地と換地が出来るだけ同じような条件となるようにすることです。

**Q.6** 保留地面積はどのくらいですか。

現在の事業計画上は約29,000坪ですが、事業費の圧縮により、今後の事業計画変更でそれより少なくする方向で検討中です。

**Q.7** 保留地予定地にある従前の土地はどうなりますか。

保留地予定地は売却する土地なので、ここにある従前の土地は保留地以外の場所に換地されます。

**Q.8** 短冊換地のデメリットはありますか。

間口が狭く奥行きが長くなるので建物を建てることは困難であり、単独での土地利用が困難になります。



**Q.9** 賃貸街区は組合が企業を誘致するのですか。

企業誘致の中で賃貸を希望している企業様を賃貸街区に換地された方にご紹介致します。基本的には賃貸街区への企業誘致は、賃貸街区に換地された方で行っていただく事になります。

**Q.10** 賃貸街区において企業との賃貸条件についての交渉はどうすればよいのですか。

今のところ決まっていますが、他地区の事例では不動産業者が仲介に入ったり、地権者が共同組織を作って交渉している地区もありますが、いずれにしても地権者の責任で行うこととなります。

**Q.11** 賃貸企業が撤退した場合はどうなりますか。

事業終了後は、組合は解散するので、地権者が対応することになります。

**Q.12** 賃貸街区の賃貸借期間は一般的に何年になりますか。

企業との賃貸契約内容にもよりますが、事業用定期借地権を設定する場合は、法律上10年以上50年未満となっています。

**Q.13** 賃貸期間中に土地の売買は可能ですか。

借地権の契約の内容や土地の借り主と建物所有者との関係で売買が難しい場合もあるようです。詳細は賃貸契約先の企業または司法書士などの専門家にご相談下さい。

**Q.14** 賃貸料はいつから発生しますか。

他地区の事例では、仮換地指定後、店舗の建設が始まった時点で賃貸料の何割かで支払いが開始され、営業開始時に満額が支払われているようです。

**Q.15** 賃貸料は固定資産税+都市計画税の何倍くらいですか。

賃貸料は一般的にその土地の周辺事例に影響されることが多いようです。組合としても賃貸料は企業と個人との間の契約でありますので、他地区でも組合が個別の賃貸料を把握していることはあまりありません。

**Q.16** 「非住居系ゾーン」は用途地域を変更し「商業ゾーン」とするのですか。

非住居系ゾーンは「医療福祉ゾーン」「健康交流ゾーン」「国道沿道ゾーン」に分けられ、住居利用が出来ない箇所です。なお、用途地域はこれとは別に定められます。

**Q.17** 事務所や店舗等に住居を併設する場合は、「住居系」「非住居系」どちらの自己利用ゾーンになりますか。

「住居系自己利用ゾーン」となります。



**Q.18** 「非住居系自己利用ゾーン」を希望して、途中で予定変更となった場合住居を建設することは可能ですか。

非住居系ゾーンに仮換地指定された場合、住居を建設することは出来ません。

**Q.19** 事業で設定した路線価は公表してもらえますか。

組合内で必要に応じて専門家を交えて検討しますが、公表はしません。路線価を定めるための換地規程は組合で検討し、総会で諮ります。路線価や評価の決定は、公正性と透明性をもって行いますので、ご理解をお願い致します。

**Q.20** 平面計画図の最新版は配布可能ですか。

平面計画の変更案については、総会で事業計画変更の承認を得る際に公表することになりますので、現時点では配布できませんが、組合事務所で確認することは可能です。

## 補足説明

### ●相続手続きについて

相続が終わっていない土地は、一般的に賃貸できません。相続手続きを出来る限り早くお願いします。

### ●抵当権等の権利について

賃貸する土地は、その他の権利がない状態で賃貸するのが一般的です。必ず抹消の手続きをしてください。（借金が終わっていても抵当権は自動的に消えません）