

- 会長:石川 義典
- 幹事:辻 隆士
- クラブ会報:兵藤幸男
- 創立日:S33年1月10日
- RI加盟認証日:S33年2月6日



奉仕しよう みんなの人生を豊かにするために

週報

【2022/5 第2例会】

例会日:毎週金曜日

例会場:碧海信用金庫本店3F
安城市御幸本町15-1

TEL:0566-75-8866

FAX:0566-74-5678

Email:anjo-rc19580206@katch.ne.jp

HP:http://www.anjo-rc.org

■ 会長挨拶

石川 義典会長



5/17.18ヒューストン国際大会ガバナーゴルフ大会



■ 幹事報告

辻 隆士幹事

1. 本日例会終了後、ベジトルノにて二次会を開催致します。
2. 新会員候補者をご案内します。異議のある方は7日以内に理事会に申し出てください。
3. 5/21(土)10:00~15:00、油ヶ淵水辺公園「スプリングフェスタ」を開催致します。
4. 5/27(金)例会後次年度クラブアッセンブリーを行いますので、出欠報告を早急に提出ください。また計画書原稿の提出もメールにてお願いします。
5. 5/31(火)ガバナーナイトIN JAPAN、安城ロータリークラブは全員登録となりますのでご参加ください。再度出欠の確認をしたいと思います、5/24までに提出ください。

◆ 卓話

担当:荻須 篤君

テーマ「区画整理を語る」

皆さんに少しでも為になる話は何かと考えた結果、区画整理の地権者になった時のコツをお話します。今後、新幹線三河安城駅南地区で新規の区画整理が立ち上がり、該当される方もいらっしゃるので少しでもお役に立てばと思います。



自分は過去に、資料の通り4地区の区画整理施行者の業務を担ってきましたので、その経験からお話いたします。

まず区画整理のイロハからですが、市街化区域内の土地を整理するのが土地区画整理事業です。市街化調整区域で、農地の整理を行うのが圃場整備といいます。そして区画整理の場合事業主体となるのは色々あり、個人、組合、会社、公共団体などがあります。全国で一番多いのが組合による施行が一番多いです。実際には資料のように台形の土地が整形化され長方形になり面積は小さくなります。土地が減ることを減歩と言いますが、減った土地は、道路や公園、あるいは事業費を捻出するために売却する保留地となります。実際土地を整理するとき家屋が邪魔する場合などは、移転補償費が払われ所有者に移転してもらうこととなります。

それでは、今日の本題で2点、一つ目は「希望する換地をもらうコツ」、二つ目は「移転補償費を多くもらうコツ」です。一点目の少しでも換地の希望が叶えたいければ、事業開始時から一貫して要望を伝えることです。土地に減歩は付き物です。例えば100坪の宅地で減歩率が25%であれば、換地は75坪となります。300坪の農地で減歩率が40%であれば180坪が換地となります。減歩率はその土地々により様々です。資料の換地計算書のとおり計算されて換地面積が決まります。

そして、区画整理の土地評価をするために、整理前路線価図と整理後路線価図が作成されます。資料のとおりです。これは、一般の相続路線価とも違い、この区域内だけの道路の価値の高低差を表したものです。整理後の路線価が高いことが伺われます、この差が減歩率として反映されます。そして、換地には原則が決めており、照応の原則といいます。これは、例えば換地は原位置に近いこと、角地なら換地も角地、幹線道路沿いなら換地もそのように決められています。これは、換地に不満で不服審査請求が出された時の重要な審査ポイントになります。しかし、原則はそうでも、地権者自身が納得すればなんでもOKです。ですから、もし要望があるならば事業開始当初からきちんと伝えることが重要になります。他の地権者との平等性は担保しつつ換地設計の時に考慮される可能性が高くなるからです。

最後にこれはおまけですが、資料は桜井のアピタ安城南店の底地の換地図です。この様に各地権者が土地を差し入れ、短冊状に換地することで土地を証券化し、地代を相応に配分するという仕組みを取り入れています。珍しい例としてご紹介しました。

次に、二点目の物件移転補償費を多くもらうコツです。おっと、所定の時間が来てしまいましたので、この話は次回にいたします。ご清聴ありがとうございました。