

清算金等に関する全体説明会を行いました

令和7年7月12日(土)に市役所において「清算金等に関する全体説明会」を開催しました。

当日は、多くの皆様にご出席いただきましたが、欠席の方もおりましたので、説明会の概要をお知らせいたします。

また、説明会の中で多くのご質問・ご意見をいただきましたので、改めてご回答と補足の説明をさせていただきます。



全体説明会のポイント

<個々の清算金が増えた理由等について>

令和7年3月に開催した個別説明会において、現時点での正確な清算金額をお示ししました。この清算金額については、平成30年及び令和元年に説明した清算金額に比べて増加しており、全体説明会では、主にその増加した理由等について、以下のとおりご説明しました。

(1) JRなどの換地不交付の方の清算金を含めたため

●皆様が換地を受けた所有地については、従前の所有地分に加え、JRなどの換地不交付の方（代わりの土地を得ない方）の土地の分が、少しずつ配分されております。このため、この少しずつ配分を受けた土地分（土地の評価が増加した分）について、清算金の徴収分が増えることとなります。平成30年及び令和元年の清算金説明の際には、この増える分を含めて清算金額をお示ししていませんでした。ここで現時点での正確な清算金額をお示ししました。

(2) 計画の変更(駅前道路の幅員を4mから6mに変更)を行ったため

●市では、令和6年11月に事業計画変更を行い、駅前の歩行者専用道路（幅員4m）を区画道路（幅員6m）に変更しました。道路面積（公共施設面積）が増加するため、本来であれば、皆様の所有地の減歩により、広がった道路面積分を補足いただくこととなりますが、仮換地が確定しておりますので、清算金によりご負担をいただく形となります。

(3) 清算金の1/2補助は、小規模宅地で減歩緩和を行った方のみが対象です

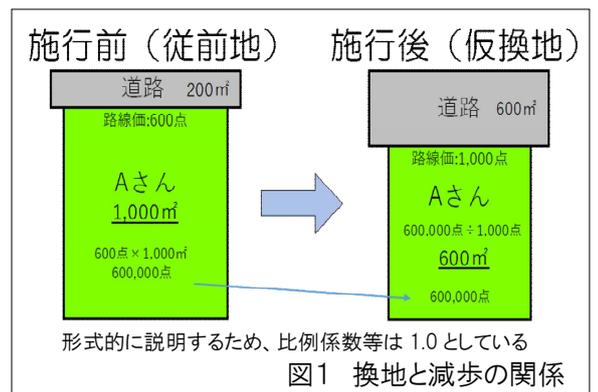
●小規模宅地（100坪未満）の方について、減歩緩和をした場合、減歩相当分の清算金（徴収）の負担を軽減するため、市が清算金額の1/2を負担します。

全体説明会の詳細内容

① 換地と減歩の基本的な仕組み(図1参照)

●区画整理では、換地設計を行う際、従前地について指数計算（点数付け）を行います。指数計算は、従前の宅地に面した道路の路線価（駅からの距離や道路の幅員等から定める㎡当たりの点数）に従前地面積を乗じて行い、求められた点数を権利指数と呼びます。

●仮換地面積は、権利指数から整理後宅地に面した道路の路線価で除して算出します。基本的には施行前と施行後の権利指数に差はないため、清算金は発生しません。



②小規模宅地の減歩緩和について(図2参照)

●引田地区では、小規模宅地を対象に土地利用や居住環境を守るため、減歩緩和を行っています。具体的には50坪以上100坪未満の土地については、段階的に減歩を緩和し、50坪未満(例:図中のCさん)の土地については、減歩を行わないことができるよう定めています。

●この措置により、小規模宅地の緩和された減歩分については、市(図中のBさん)が代わりに負担(余計に減歩)しています。

●小規模宅地の方は土地が減らない分、金銭で負担することになります(徴収金)

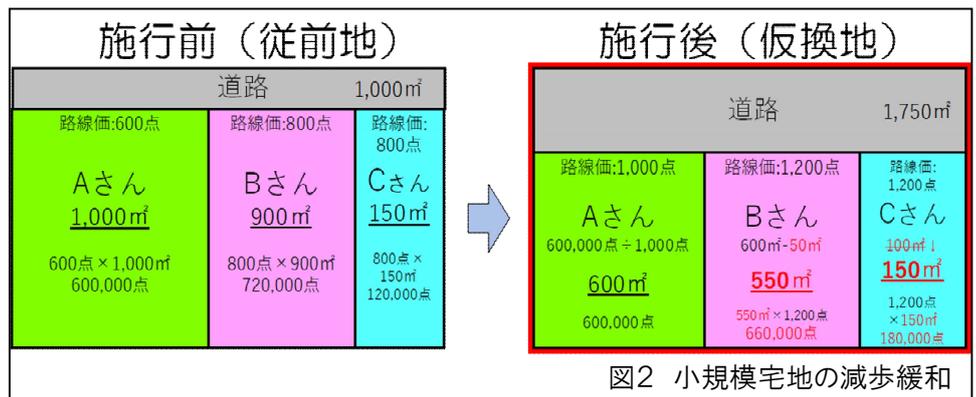


図2 小規模宅地の減歩緩和

③JRなどの換地不交付の土地について(図3参照)

●元々、私道などの道路状の敷地など公共の用に供されていた土地については、通常の換地をもらわず(換地不交付)に清算金として受け取ることができることとしています。

●引田地区では、JRが所有する元々の駅前トイレ用地や私道等が換地不交付(図中のDさん)に該当し、その方が本来受け取る換地が余ることになるため、その土地を通常通り換地を受ける皆様に少しづつ配分しています。つまり、換地不交付以外の皆様(図中のA~Cさん)は、本来の換地面積より若干多めに土地が割り当てられています。

●このため、換地不交付以外の皆様は、土地が増えた分、清算金が徴収となり、換地不交付の方は、土地がなくなる分、清算金が交付となります。

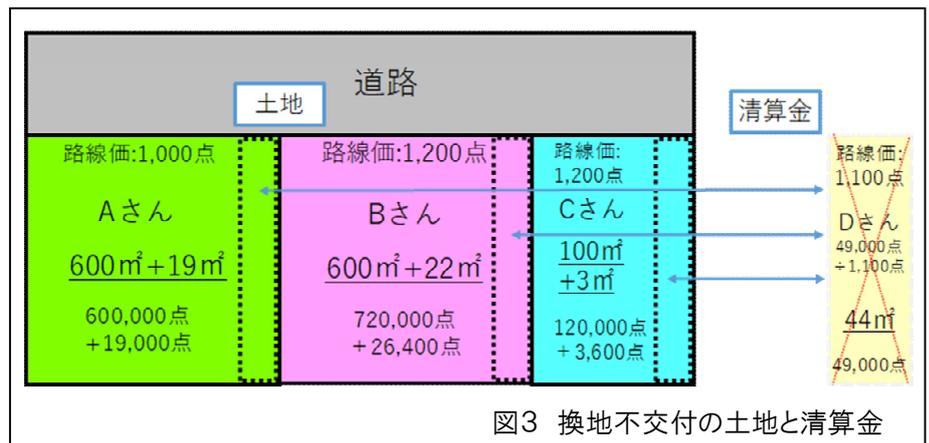


図3 換地不交付の土地と清算金

④市がこれまで行ってきた清算金の説明(図4参照)

●市では、平成30年及び令和元年に行った換地設計案の個別説明会の中で、換地面積と清算指数及び清算金の目安を説明してきました。

●その際、換地面積については、換地不交付(JR等)分の土地を配分した正確な形で説明をしておりました。

●一方で、清算指数については、換地不交付(JR等)分を含めずに説明を行っていました。また、令和2年に通知しました「換地設計決定通知」についても、同様の内容となっていました。

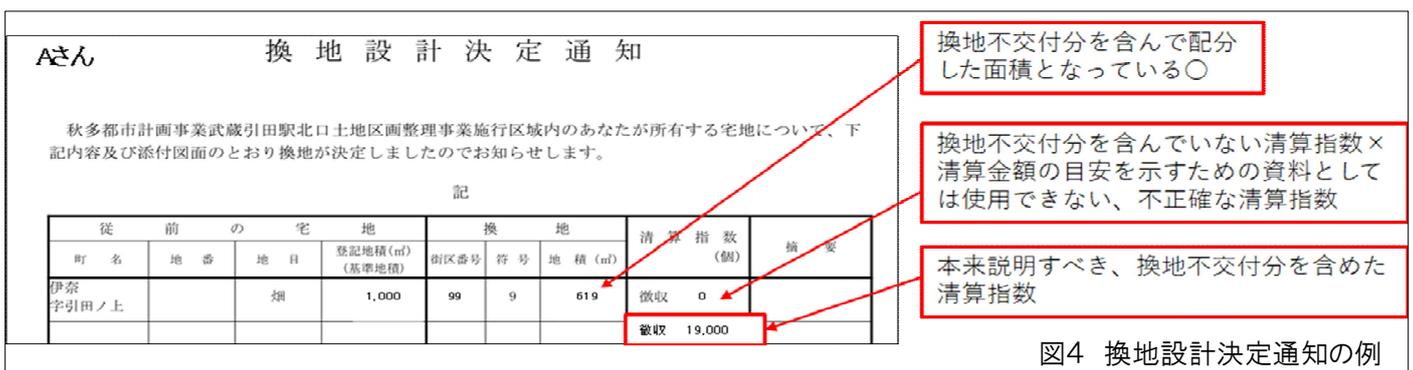
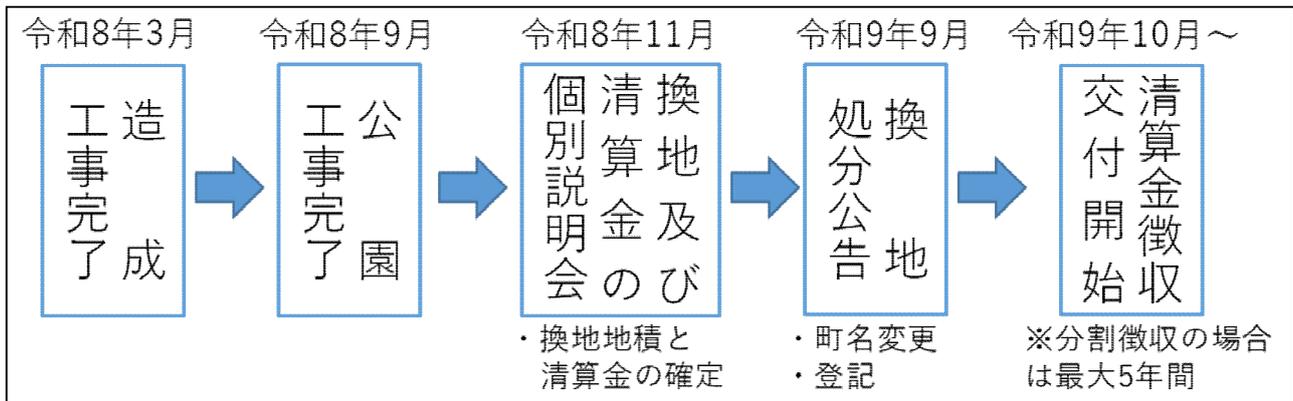


図4 換地設計決定通知の例

⑤3月に開催した個別説明会について

- 令和7年3月の個別説明会の中では、4m道路が6m道路に事業計画変更されたことが、清算金増加の主な理由であると強調されておりましたが、一番の増加理由は、令和6年2月にJRの換地不交付面積が確定したことに伴い、清算金計算に加味したことになります。
- 本来であれば、平成30年及び令和元年に皆様に説明する際に、JR分が入っていない旨をご説明するか、もしくは、JRの見込額を加味しておくか、いずれかを行うべきであったと省みております。この点について、説明が行き届かず申し訳ございませんでした。
- なお、3月の個別説明会で個々にお示ししました清算指数及び清算金は目安ではありますが、適正に算出されたものになります。また、指数1点あたりの単価につきましては、工事概成時に定めた単価により算出されます。このため、単価については、変動する可能性がありますので、ご了承願います。最終的には、令和8年秋頃に確定した清算金額を皆様に個別にお示しする予定です。

⑥今後のスケジュール(予定)について



<主な質疑と回答>

- Q：換地不交付の土地を他の人に押しつけることは可能か？拒否できるのか？
- A：皆様の土地が残るように、なるべく減歩が少なくなるように計画してきた。区画整理のルールにのっとり、換地不交付の土地は地権者に還元されなければならない。他の人（市など）が代わりに土地を受け取ることは、区画整理本来の形ではない。
- Q：新しく土地を購入した人の場合、清算金の対象は誰になるのか？
- A：基本的には登記名義人となる。契約書等で別に決めている場合は、その旨書類を提出していただく。
- Q：補助金（減歩緩和対象者に清算金の1/2）の配布は、清算金の支払前にしてほしい。
- A：手続き方法については、内部で検討中。
- Q：換地不交付の面積と支払単価・清算金対象者の人数などリストを示してほしい。
- A：個人情報はお答えできない。
- Q：清算金は必ず支払わないといけないのか？
- A：清算金は、国税に準ずることとなっており、国税と同様に、ご自身で必ず支払っていただくこととなります。
- Q：清算金単価80円について教えてほしい。

- A：清算金の単価は、工事概成時の路線価などを参照して決める。
- Q：清算金単価に、事業の遅延、人件費や資材の高騰の影響など反映されるのか？
- A：路線価等で単価が決まるため、地価の変動は影響するが、工事費や人件費は影響しない。
- Q：遅延による工事費増が清算金へ影響しないのか？
- A：事業費は市費で負担するため、皆様に負担をかけることはない。
- Q：4m道路を6m道路に広げた分は、清算金に影響するか。
- A：広げた分は清算金に含まれる。
- Q：拡幅が地域の要望なら、地権者負担ではなく市が買収すべきでは？周辺の関係者が負担すべきでは？
- A：区画整理事業を行う上で変更が必要であると判断し、事業計画変更という東京都の手続きを経て変更した。
- Q：JRの換地不交付分は、平成30年の換地面積に含まれていたのか。
- A：平成30年当時も、JRの換地不交付分の土地については、皆様の土地に還元することとしており、当時から換地面積はJRの分も含まれている。

補足 4m歩行者専用道路を6m区画道路に事業計画変更した件について

市では、令和6年11月に事業計画変更を行いました。主な内容は、土地利用計画の変更（4m道路→6m道路）、資金計画の変更（約71億→約74億）、施行期間の延長（平成28年度～平成38年度まで→平成28年度～令和14年度まで）になります。

この中で、4m道路を6m道路に拡幅した件につきまして、ご説明させていただきます。

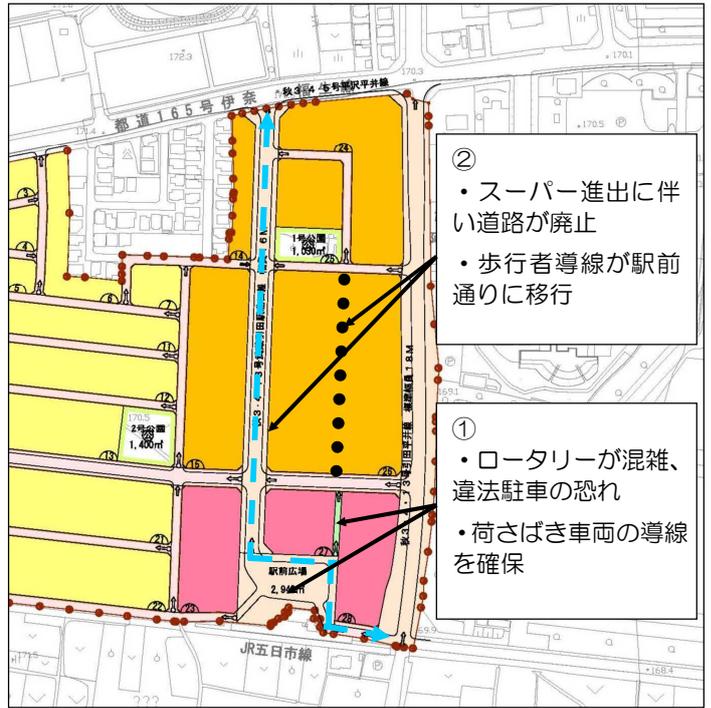
変更を行った経緯になりますが、

①事業開始後、駅前ロータリーについて、警察と協議を行った結果、ロータリーの規模が小さい中で、バス停車帯、タクシー乗降場などの配置が必要のため、ロータリーに面する街区においては、荷さばきなどの搬入用車両の停車は難しいとの判断に至りました。この結果、ロータリー周辺の街区沿いに荷さばきの違法駐車が発生し、車両の通行の妨げになることや、また、歩道を通行する歩行者と荷さばきの導線が交錯することが懸念され、ロータリーなどの安全確保の観点から、別途、車両用の導線の確保が必要となりました。

②当初計画時に、この4m歩行者専用道路は、北側の街区を貫く予定だった道路と連動した歩行者の南北通路となることが考えられていました。しかし、この街区にスーパーが進出する運びとなり、道路が整備されないこととなったため、歩行者が主に歩くルートが駅前通り（図中の青点線）に移る見込みとなりました。

上記2点により、地権者の皆様を含む誰もが利用するロータリーや駅前商業地区の利便性と安全性を高めるものと判断しまして、6m道路へ変更しました。

なお、この6m道路への変更（事業計画変更）については、かわら版38号でもお知らせしましたが、地権者全員の方が意見できる機会として「縦覧・意見書の提出期間等の手続き」を経たうえで、変更に至っております。



引田相談事務所が移転します

旧事務所

住所：〒190-0142

あきる野市伊奈 652 番3

電話：042-518-2922

3号公園の工事のため、これまで皆様方のご相談に応じて参りました「引田相談事務所」を、南西へ移転いたします。

現事務所同様、引き続きご利用くださるようお願い申し上げます。

移転日：令和7年8月18日（月）

新事務所

住所：〒190-0142

あきる野市伊奈 706（17街区9）

電話：042-518-2922（変更なし）