

# 大阪都市計画事業三国東地区土地区画整理事業

## 換地設計方針

### 第1 目的

この方針は、土地区画整理法（昭和29年5月20日法律第119号、以下「法」という。）第3条第4項の規定により大阪市が施行する大阪都市計画事業三国東地区土地区画整理事業の換地設計について、必要な事項を定めることにより、適正な換地を定めることを目的とする。

### 第2 換地設計の基準時点

従前の宅地の利用状況は、原則として、本事業の事業計画決定の公告の日（平成13年3月13日）現在のものとし、その後生じた状況の変動については、他の土地との関連上支障ない範囲において考慮する。

### 第3 換地の位置及び形状

#### 1. 換地指定の原則

換地はできる限り現位置に近接するように定める。ただし、現位置に近接して定めることが困難であるものについては、従前の宅地の利用状況等を勘案して、他の位置に定めることができる。

#### 2. 法令上位置制限のある宅地

他の法令により位置制限を受ける利用状況の宅地については、その利用が可能な換地を定める。

#### 3. 換地の形状

換地の形状は長方形を標準とし、原則として2m以上道路に接するよう定める。ただし、従前宅地の形状並びに整理後街区の形状により特別の考慮を要するものについてはこの限りでない。

### 第4 特別な取扱いをする宅地

#### 1. 建物等のある宅地

住居・店舗等の建物がある宅地については、その建物等の利用価値を著しく減少せしめない範囲において減歩し換地を定める。

#### 2. 過小宅地

基準地積が33㎡未満の宅地で建物等のない場合については、原則として、換地を定めなくて金銭清算とする。ただし、同一所有者が2筆以上所有している場合は、それぞれの基準地積の合計とする。

なお、民有道路のうち宅地換算後の地積の合計が33㎡未満で、同一所有者が他に宅地を所有しない場合は、換地を定めなくて金銭清算とする。

### 3. 民有道路

民有道路の宅地換算率は、認定道路で非課税のものは10%、認定道路で課税のものは20%、また、非認定道路で非課税のものは20%、非認定道路で課税のものは30%とする。

ただし、一般の用に供しない非認定道路については、それぞれ5%を加算する。

### 4. 公共又は公益の事業を目的とする宅地

次に掲げる宅地については、位置、地積について特別の扱いをすることができるものとする。

(イ) 学 校 用 地 ... 土地利用が確保できる地積の換地を現位置に定める。

(ロ) 墓 地 ... 現機能が確保できる地積の換地を現位置に定める。

(ハ) 派 出 所 用 地 ... 現機能が確保できる地積の換地を定める。

(ニ) 市 営 住 宅 用 地 ... 52 街区に換地を定める。

(ホ) 都 市 再 生 住 宅 用 地 ... 52 街区に換地を定める。

### 5. その他

土地利用転換を図る宅地については、他の宅地に著しく影響せしめない範囲において土地利用転換が可能な位置に換地を定めることができるものとする。

建物共同化を目的に仮換地の集約の申出がある宅地は、1-1 街区内に換地を定める。

## 第5 換地地積の計算

### 1. 用語の定義

(1) 間 口 ..... 宅地の路線に接する部分をいう。

(2) 標 準 宅 地 ..... 1 路線に直角に接し、宅地の平均利用状態においてその価値が最高とみなされる矩形地をいう。

(3) 正 面 路 線 ..... 2 つ以上の路線に接する宅地においては、その路線価指数の大きな路線をいい、同価の場合は大きな間口が接する路線をいう。

(4) 側 方 路 線 ..... 角地及び三・四方路線地において、側方の間口が接する路線をいう。

(5) 背 面 路 線 ..... 正背路線地及び三・四方路線地において、背面の間口が接する路線をいう。

(6) 分 割 線 ..... 宅地を評価するために、宅地の形状、利用状況により分割する線をいう。

(7) 奥 行 通 減 率 ..... 宅地の指数が奥行の長短により通減する率をいう。

(8) 普 通 地 ..... 1 辺が路線に接している宅地をいう。

(9) 角 地 ..... 2 路線の交差する位置にあって、そのいずれにも接している宅地をいう。

(10) 正 背 路 線 地 ..... 2 路線に挟まれ、そのいずれにも接している宅地をいう。

- (11) 三・四方路線地..... 3以上の路線に囲まれ、そのいずれにも接している宅地をいう。
- (12) 袋地..... 路線に接する宅地又は通路部分と、これに連続する宅地部分からなる宅地をいう。
- (13) 無道路地..... 路線に接していない宅地をいう。

## 2. 換地地積の算定式

換地地積は原則として、減歩負担の均衡を図るため、整理前後の路線価指数及び宅地の形状等を勘案して、次式により算出する。

$$\text{換地地積} = \frac{\text{整理前評価指数} \times \text{比例率} - \text{整理後路線価指数による加算指数}}{\text{整理後路線価指数} \times \text{換地の形状修正率}}$$

ただし、

$$\begin{aligned} \text{整理前評価指数} &= \text{整理前路線価指数} \times \text{整理前の宅地の形状修正率} \times \text{基準地積} \\ &+ \text{整理前路線価指数による加算指数} \end{aligned}$$

$$\text{比例率} = \frac{\text{整理後の宅地の評価指数の総計}}{\text{整理前の宅地の評価指数の総計}}$$

## 3. 算定式の求め方

### (1) 基準地積

基準地積は、「施行規程第16条、第17条」及び「従前地積査定基準」の規定により求めた地積とする。

### (2) 路線価指数

路線価指数とは、道路に標準宅地が面していると想定した場合における、その標準宅地の1平方メートル当たりの指数をいい、整理前の路線価係数の最高値を指数1,000個として比較換算した指数により表示する。

路線価指数は、以下に説明する計算方法により求めた路線価係数より、次式で算定する。

$$\text{路線価指数} = \frac{\text{路線価係数}}{\text{整理前路線価係数最高値}} \times 1000$$

$$\text{路線価係数} = \text{街路係数} + \text{接近係数} + \text{宅地係数}$$

(イ) 街路係数

街路係数は、宅地が接する街路のみによる利用価値・効用を表す係数で、次式によって算出する。

$$\text{街路係数} = t \cdot F(W) + \sum X$$

t : 街路の交通上の性格・系統性及び連続性等街路の等級を表す指数で、表 - 1 で与えられる。

F(W) : t 値を幅員に応じて修正する係数で、次式により表す。

$$F(W) = \frac{W}{W+3} \quad (W \geq 3m)$$

$$F(W) = 0.5 \quad (W < 3m)$$

W : 道路幅員 (m)

X : 街路の構造、修景による宅地の利用価値・効用及び街路の整備水準を表す係数で、表 - 2 で与えられる。

表 - 1 t の値

区 分	t
幹 線	1.4 ~ 2.5
準 幹 線	1.7 ~ 2.0
区画幹線	1.5 ~ 1.7
区画道路	1.2 ~ 1.4
行 止 り	0.8 ~ 0.9

表 - 2 X の値

区 分	X
アーケードあり	0.2
歩道あり	0.1
舗装なし	-0.1

(ロ) 接近係数

接近係数は、宅地と相対的距離関係をもって存在している交通、商業、公共等の諸施設によってもたらされる受益または受損の価値を表す係数で、次式によって算出する。

$$\text{接近係数} = \sum \{m \cdot F(s)\}$$

m : 対象施設によってもたらされる受益又は受損の価値の大きさを表す指数で、表 - 3 で与えられる。

F(s) : m 値を対象施設からの距離 s に応じて逓減する係数で次式により表す。

$$F(s) = \left( \frac{S - s}{S - R} \right)^n \quad (s \geq R)$$

$$F(s) = 1 \quad (s < R)$$

S : 影響距離限度 (m) で、表 - 3 で与えられる。

R : 定位距離 (m 値が逓減せず、等レベルに保たれる距離限度) (m) で、表 - 3 で与えられる。

n : 影響力の逓減特性で、表 - 3 で与えられる。

s : 宅地と対象施設の距離 (m)

表 - 3 S、R、m、n の値

対象施設	S	R	m	n
新大阪(複合)駅	1600	50	0.5~0.7	2
地下鉄 東三国駅	1200	50	0.4~0.6	2
阪急電鉄 三国駅	1100	50	0.4~0.6	2
市バス停留所	450	50	0.1~0.3	2
小学校・中学校	500	50	0.2~0.4	2
商店街アーケード	500	50	0.5~0.7	2
公園	300	50	0.1~0.2	2

(八) 宅地係数

宅地係数は、宅地自身の持つ利用状態、保安性等による価値を表す係数で、次式によって算出する。

$$\text{宅地係数} = u \cdot F(P \cdot Q) + \sum Y$$

u : 土地利用の用途、商業ポテンシャル及び市街地形成熟度との関係で定まる宅地の一般的利用性の基本的等級で、表 - 4 で与えられる。

F(P・Q) u 値を公共施設の整備状況による宅地の有効利用性、防災性、安全性等により修正する係数で次式により表す。

$$F(P \cdot Q) = 1 + \sqrt{\left(\frac{P}{P_0}\right) \times \left(\frac{Q}{Q_0}\right)}$$

P<sub>0</sub> : 基準公共用地率(%)で、その標準値は表 - 5 で与えられる。

P : 対象地域の公共用地率(%)

Q<sub>0</sub> : 基準道路長密度(m/ha)で、その標準値は表 - 5 で与えられる。

Q : 対象地域の道路長密度(m/ha)

Y : 上・下水道、ガスの供給処理施設の普及程度による宅地利用に直接的に影響する物理的条件によって付加された価値・効用を表す係数で、表 - 6 で与えられる。

表 - 4 u の値

u	1.7 ~ 2.3
---	-----------

表 - 5 P<sub>0</sub>及びQ<sub>0</sub>の値

区 分	P <sub>0</sub> 及びQ <sub>0</sub>
P <sub>0</sub>	25
Q <sub>0</sub>	250

表 - 6 Y の値

内 容	Y
供給処理施設完備	0.2 ~ 0.4

#### 4. 形状による修正

形状等による路線価指数の修正を次のように行う。なお、指数の修正は、各修正係数を相乗して行う。また同一所有者の宅地が接続する場合は、原則として一括して形状をみる。

- (1) 路線に接する宅地（矩形地、三角地、不整形地）の奥行逓減率は、別表（1）「修正奥行百分率」による。

なお、三角地については、奥行の2/3を計算上の奥行長とし、不整形地については、地積を間口で除して計算上の奥行長とする。

- (2) 路線に接しない宅地（無道路地、袋地部分）の奥行逓減率は、別表（2）「単独奥行百分率」による。

- (3) 間口狭小修正係数

間口4m未満の宅地の修正は次表による。

間口	4.0m未満～3.0m以上	3.0m未満～2.0m以上	2.0m未満
修正率	0.99	0.98	0.97

- (4) 奥行長大修正係数

間口に比して奥行が3倍以上ある宅地の修正は次表による。

奥行 / 間口	3.0以上 ～ 4.0未満	4.0 ～ 5.0	5.0 ～ 6.0	6.0 ～ 7.0	7.0 ～ 8.0	8.0 ～ 9.0	9.0 以上
修正率	0.99	0.98	0.97	0.96	0.94	0.92	0.90

なお、背面路線地は奥行1/2で計算し、角地は修正しない。

- (5) 不整形角度修正係数

次の条件にあてはまる宅地の不整形角度修正は次表で求める。

画地と正面路線との交角が80°以下で平行四辺形に近い画地の場合

画地の奥行方向の両辺と正面路線とのそれぞれの交角の差が10°未満の場合

角度	80°以下	70°	60°	50°	40°
修正率	0.99	0.98	0.97	0.96	0.95

- (6) 単独の三角地

三角地修正係数 0.90 を乗ずる。

- (7) 分割による三角部分

三角部分修正係数 0.95 を乗ずる。

- (8) 形状が不整形なもの

不整形修正係数 0.99～0.95 を乗ずる。

- (9) 形状が袋状のもの

袋地修正係数 0.97～0.95 を乗ずる。

(10) 無道路地のもの

無道路地修正係数 0.90 を乗ずる。

5. 評価の加算

側方、背面に道路をもつ宅地については、側方、背面からの利用価値を次式で求め、正面路線から普通地として計算した指数に加算する。

(1) 側方加算

側方加算指数 = 側方路線価指数 × 側方路線間口 × 側方加算率

側方加算率

区 分	2 路線の交差する角地	1 路線の屈曲による角地
商業地	1.00	0.50
住居地	0.50	0.25

ただし、正面路線間口が 15m 未満のときは、側方加算率に  $1 / 15 \times$  正面路線間口 (m) を乗じた値をもって側方加算率とする。

また、側方路線価指数 / 正面路線価指数が 0.8 以上で、かつ、側方路線間口が正面路線価間口より大なる場合は、側方路線を正面路線とし、正面路線を側方路線として計算し、通常の角地の計算と比較して、評価指数の大なるものを用いる。

(2) 背面加算

背面加算指数 = 背面路線価指数 × 全奥行の修正奥行百分率

$$\times \text{背面加算率} \times \left( \frac{\text{背面路線価指数}}{\text{正面路線価指数}} \right)^2 \times \text{地積}$$

背面加算率

区 分	2 路線にはさまれた正背路線地
商業地	0.075
住居地	0.037

ただし、宅地の奥行が 30m 未満のときは、背面加算率に  $1 / 30 \times$  奥行 (m) を乗じた値をもって背面加算率とする。

第 6 附則

この方針によりがたい場合は、別途、定めることができる。



別表(1) 修正奥行百分率

奥行(m)	百分率	奥行(m)	百分率
1	90.0	41	98.4
2	95.0	42	98.4
3	97.0	43	98.3
4	98.0	44	98.2
5	98.6	45	98.1
6	99.1	46	98.0
7	99.4	47	97.9
8	99.7	48	97.8
9	99.8	49	97.7
10	100.0	50	97.7
11	100.0	51	97.6
12	100.0	52	97.5
13	100.0	53	97.4
14	100.0	54	97.4
15	100.0	55	97.3
16	100.0	56	97.2
17	100.0	57	97.1
18	100.0	58	97.0
19	100.0	59	97.0
20	100.0	60	96.9
21	99.9	61	96.8
22	99.8	62	96.7
23	99.8	63	96.7
24	99.7	64	96.6
25	99.6	65	96.5
26	99.5	66	96.4
27	99.5	67	96.4
28	99.4	68	96.3
29	99.3	69	96.2
30	99.2	70	96.1
31	99.1	71	96.0
32	99.1	72	96.0
33	99.0	73	95.9
34	98.9	74	95.8
35	98.8	75	95.7
36	98.8	76	95.7
37	98.8	77	95.7
38	98.7	78	95.7
39	98.6	79	95.7
40	98.5	80	95.7

\* 奥行逡減割合の各表を用いる場合、画地の奥行にメートル未満の端数があるときはメートル以下を四捨五入するものとする。

\* 修正奥行百分率においては、80m以上は逡減しないものとする。

別表(2) 単独奥行百分率

奥行(m)	百分率	奥行(m)	百分率
1	100.9	41	91.6
2	100.8	42	91.5
3	100.7	43	91.5
4	100.6	44	91.4
5	100.5	45	91.3
6	100.4	46	91.3
7	100.2	47	91.2
8	100.0	48	91.2
9	99.9	49	91.1
10	99.7	50	91.1
11	99.5	51	91.0
12	99.2	52	91.0
13	99.0	53	91.0
14	98.8	54	90.9
15	98.5	55	90.9
16	98.2	56	90.9
17	97.9	57	90.8
18	97.6	58	90.8
19	97.3	59	90.8
20	97.0	60	90.8
21	96.7	61	90.7
22	96.3	62	90.7
23	95.9	63	90.7
24	95.6	64	90.7
25	95.2	65	90.6
26	94.8	66	90.6
27	94.3	67	90.6
28	93.9	68	90.6
29	93.5	69	90.6
30	93.0	70	90.6
31	92.8	71	90.5
32	92.6	72	90.5
33	92.5	73	90.5
34	92.3	74	90.5
35	92.2	75	90.5
36	92.1	76	90.5
37	92.0	77	90.5
38	91.9	78	90.4
39	91.8	79	90.4
40	91.7	80	90.4

\* 奥行逓減割合の各表を用いる場合、画地の奥行にメートル未満の端数があるときはメートル以下を四捨五入するものとする。

\* 単独奥行百分率においては、80m以上は逓減しないものとする。