

令和7年度 春日部都市計画事業 西金野井第二土地区画整理事業 説明会

日時：令和7年7月6日（日）

午前10時00分から

会場：庄和高齢者憩いの家

春日部都市計画事業 西金野井第二土地区画整理事業 令和7年度事業等に関する説明会 次 第

1. 開 会
2. あいさつ
3. 職員紹介
4. 議 題
 - (1)令和6年度事業報告について
 - (2)令和7年度事業について
 - (3)清算金について
5. 閉 会

4. 議 題

(1) 令和6年度事業報告について

(2) 令和7年度事業について

(3) 清算金について

春日部都市計画事業 西金野井第二土地区画整理事業

令和6年度 工事施工箇所

画地造成（1街区外1）工事

庄和高校

下水道工事

区画道路改築工事

県道西金野井春日部線

江戸川

香取神社

下水道工事

満蔵院

江戸川排水区調整池ポンプ整備工事

江戸川排水区調整池流入管渠整備工事

国道16号

春日部都市計画事業 西金野井第二土地区画整理事業

画地造成(1街区外1)工事

着工前



完了



江戸川排水区調整池ポンプ整備工事

操作盤



ポンプ



4. 議 題

(1) 令和6年度事業報告について

(2) 令和7年度事業について

(3) 清算金について

春日部都市計画事業 西金野井第二土地区画整理事業

令和7年度 工事施工箇所

県道西金野井春日部線改良工事
(歩道整備)

県道西金野井春日部線

江戸川

香取神社

庄和高校

1号街区公園（外
1）整備工事（真
砂土・フェンス設
置）

満蔵院

6-47号線外1路線道路改良工事
(舗装・側溝整備)

6-8号線外2路線道路改良工事
(舗装・側溝整備)

国道16号

● 工作物補償調査

令和7年度 西金野井第二土地区画整理事業予算

単位：千円

	科目	R7	R6	前年度増減額 (R7-R6)
主な事業費	委託料	87,037	58,965	28,072
	工事費	109,525	144,540	-35,015
	補償費	64,700	263,000	-198,300
	合計	261,262	466,505	-205,243

4. 議 題

(1) 令和6年度事業報告について

(2) 令和7年度事業について

(3) 清算金について

裕遊タウンをご覧ください

清算金ってなあに？

●土地区画整理事業の目的

土地区画整理事業は、権利者の皆様から土地を提供（減歩）していただき、道路、公園などを面的に整備することで、良好な生活環境を形成することを目的に実施しています。

●清算金の意味

区画整理前の土地（従前地）と区画整理後の土地（換地）をそれぞれ評価し、従前地と換地の評価に差が生じた場合に金銭により清算することです。

●清算金の例

清算金は、右図の3パターンに分類されます。

従前地の評価が換地の評価より

多いときは清算金が交付（権利者が受け取る） ➡ パターン①

同じときは清算金がありません。 ➡ パターン②

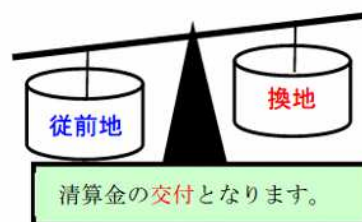
少ないときは清算金が徴収（権利者が支払う） ➡ パターン③

※仮換地を定めるための評価は、点数で行っており、現段階の清算は点数によって表示しています。

・この点数を区画整理事業の完了時点において、「1点当たりの単価」を定め価額に換算いたします。

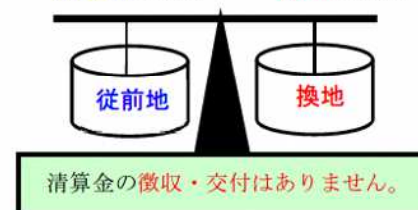
パターン①

従前地の評価 > 換地の評価



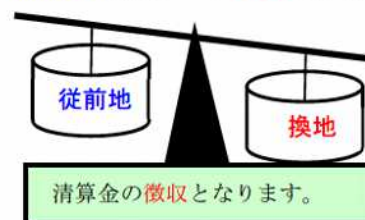
パターン②

従前地の評価 = 換地の評価



パターン③

従前地の評価 < 換地の評価



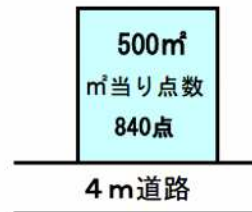
清算金の計算例

パターン②

清算金がない例

・従前地と換地の点数が同じため、清算金はありませんが、減歩となります。

従前地



$$\begin{aligned}\text{従前地の点数} &= 500\text{m}^2 \times 840\text{点} \\ &= 420,000\text{点}\end{aligned}$$

換地



$$\begin{aligned}\text{換地の点数} &= 350\text{m}^2 \times 1200\text{点} \\ &= 420,000\text{点}\end{aligned}$$

清算金に換算すると

※ 1点当りの価格を仮に50円で換算

$$\begin{aligned}\text{清算金} &= (\text{従前地の点数} - \text{換地の点数}) \times 50\text{円} \\ &= (420,000\text{点} - 420,000\text{点}) \times 50\text{円} \\ &= 0\text{点} \\ &\Rightarrow \text{清算金はありません}\end{aligned}$$

パターン③

清算金が徴収の例（小宅地）

・減歩すると宅地機能の維持が困難なため、減歩はありませんが、清算金は徴収となります。

100m²
m²当り点数
960点
4 m道路

$$\begin{aligned}\text{従前地の点数} &= 100\text{m}^2 \times 960\text{点} \\ &= 96,000\text{点}\end{aligned}$$

100m²
(80m²)
m²当り点数
1200点
6 m道路

$$\begin{aligned}\text{換地の点数} &= 100\text{m}^2 \times 1200\text{点} \\ &= 120,000\text{点}\end{aligned}$$

20m²相当の清算金

$$\begin{aligned}\text{清算金} &= (\text{従前地の点数} - \text{換地の点数}) \times 50\text{円} \\ &= (96,000\text{点} - 120,000\text{点}) \times 50\text{円} \\ &= -24,000\text{点} \times 50\text{円} \\ &\Rightarrow \text{徴収 } 1,200,000\text{円}\end{aligned}$$