

## 西金野井第二土地区画整理事業に関する説明会質疑応答記録

このページは令和7年7月6日に行われた説明会における質疑応答を HP 公開用にまとめたものです。

質問者様の中には、説明会終了後、当事務所職員から個別回答をさせていただいた方もあります。ご了承ください。

### (1)工事について

Q 9-1号線の道路工事について内容を知りたいのですが。

A 工事については、契約予定時期が11月頃になり、その頃には内容が確定しておりますので、事務所へ問い合わせをお願いします。

### (2)清算金について

Q 清算金についてはどこで教えてもらえますか。

A 西金野井第二土地区画整理事務所で個別にお答えいたします。お応えできるのはポイント数であり、これに1ポイント当りの単価をかけて算出されます。

Q 清算金が生じる時期はいつですか。工事完了後すぐですか。自宅前の工事が終わっているのですが、清算金の額が確定していますか。

A 工事完了後すぐではなく、換地処分後となります。工事完了後に測量を行い、面積を確定後、金額が決定いたします。

Q 既に居住をしているのに、測量を行って面積を確定することはどういうことですか最終的な測量（出来形測量）を行うと地積が変わるのでしょうか。

A 原則、仮換地指定時に記載している面積と合うようになっておりますが、出来形測量による最終的な結果として、全ての土地について1m<sup>2</sup>程度の地積変更の可能性があります。

Q 物価高や土地価格変動で単価は変動しますか。

A 現在単価は1ポイント当り50円から60円とご案内しておりますが、変動する可能性があります。

Q 地積が変わることは、清算金も変わるのでしょうか。

A 地積の確定によって、面積に変化があった方は清算ポイントも変化します。ただ、現在100ポイントの方が0ポイントになったり、-100ポイントになったりといった大きな変化はありません。1m<sup>2</sup>程度の変化によるポイントの変化となります。

**Q 清算金はどの人に請求がいくのですか。**

**A 換地処分時の土地所有者に請求が行きます。どなたがお金を支出するかは土地売買時の民民間の契約内容によるものとなると思われます。**

**Q 清算金が一括で支払えない場合は分割できますか。その場合の利息はつきますか。利子の基準は何ですか。**

**A 清算金は分割支払いが可能です。回数は清算金の金額に応じて変わります。分割支払いの場合には利息が付きます。利息については条例で定めており、法廷利率となります。**

**Q 清算金が高いのですが。もっと安くなりませんか。**

**A 清算金の単価については、地価公示価格、固定資産税、相続税評価額、不動産鑑定などを総合的に考慮して決めるにとされており、最終的には、この地区の評価について精通した評価員の意見を聴いて、施行者で決定するものとなっております。**

**Q 清算金が発生するパターンの一つとして、狭小宅地における土地の減歩（土地の提供）の代わりとして金銭で清算するとありますが、地権者の意思確認があったのですか。**

**A 換地設計時（事業開始時）に全ての地権者の意見を聞き、説明をさせていただいているのですが、事業期間が長期となっているため、世代交代などで「聞き及んでいない」との意見もいただいております。近年では事務所より何かお話をさせていただく機会に合わせ、清算金について説明をさせていただいております。**

**Q 減歩が基本の方法であり、減歩不可能もしくは減歩緩和を選択した場合に清算金が発生するという前提を理解せず居住している住民が多くいると思います。事業開始から時間が経っているため、精算金について再度周知するべきではないですか。**

**A 再周知については情報紙『ゆうゆうタウン』や、出来形測量後に個別説明の時期を設ける予定です。**

**Q 清算の方法として土地採納はできるのですか。**

**A 区画整理の清算金は別の地権者へ交付されるものです。「地権者（徴収）→施行者→地権者（交付）」ですので、地権者宛に土地で交付することは出来ません。**

**Q 使用していない土地を減歩対象として、清算金を減らすことはできますか。**

**A 区画整理は全体計画の中で土地の位置や面積を決めております。個別の対応として清算金を減らすことは出来ません。**

※質問者の特定を避けるため、氏名その他特定に繋がる情報につきましては伏せる、もしくは一部変更をしておりますことをご了承ください。