

土地区画整理事業調査設計費積算資料(改訂版)

「第3版(補正5刷)」を令和4年3月以降にご購入いただいた皆様へ
お詫びと訂正のお願い

平素から当協会の業務運営につきましては、格別のご支援、ご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、当協会では、土地区画整理事業の調査設計に係る業務について、標準的な歩掛を参考資料としてお示しするため、平成5年より土地区画整理事業調査設計積算資料(以下、「積算資料」)を発刊しており、現在は、第3版(補正第5刷)を刊行・販売しているところです。

この第3版(補正第5刷)を令和4年3月以降にご購入いただいた皆様にお知らせいたします。

この度、上記の第3版(補正第5刷)の増刷をいたしました際に、別紙の箇所について、誤って「但し、5ha 未満の場合は5ha として計上する。」との記述を追加し、令和4年3月以降にこの第3版(補正第5刷)をご購入いただいた皆様には誤記した内容の積算資料をご送付していたことが判りました。

つきましては、積算資料をご利用の際は、ご訂正をいただいた上でご利用いただくことをお願いいたします。特に、5ha 未満の小規模な地区で積算の参考とされた場合にはご注意ください。

取り急ぎご連絡させていただくとともに、大変にご迷惑をお掛けしたことを深くお詫び申し上げます。

なお、現在、誤記した内容を修正しておりますので、修正が完了次第、修正された積算資料を、第3版(補正第5刷)を令和4年3月以降にご購入いただいた皆様方にご送付させていただきます。お手元に届きました際は、古い積算資料は破棄していただきますようお願いいたします。

以上につきまして、お手数をお掛けすることを重ねてお詫び申し上げます。

令和5年1月 13 日

公益社団法人 街づくり区画整理協会
理事長 竹内 直文

連絡先	担当	指導部長	柿崎修平
電話	03-3262-2089		

【正誤表】

ページ	誤記の箇所
P 32	I. 土地区画整理事業調査 3. 権利調査 ②修正率一覧
P 60	II. 事業計画 4. 施行前後総価格算定 ②修正率一覧
P 66	III. 換地設計 1. 換地設計準備 ②修正率一覧
P 72	III. 換地設計 2. 土地評価 ②修正率一覧
P 82	III. 換地設計 3. 換地設計 ②修正率一覧
P 92	III. 換地設計 4. 仮換地指定 ②修正率一覧
P 116	V. 換地計画・換地処分等 1. 換地計画書 ②修正率一覧
P 126	V. 換地計画・換地処分等 2. 換地処分 ②修正率一覧
P 136	V. 換地計画・換地処分等 3-2. 区画整理登記 ②修正率一覧
P 143	VI. 管理 2>>事業認可以降の作業 8、9>換地計画の事前協議作成等
P 144	VI. 管理 2>>事業認可以降の作業 14、15>区画整理登記に伴う図書整理
P 145	VI. 管理 3>>事業資金に伴う作業 4、10、11>管理者負担金事前協議調書作成

上表の各箇所の修正率 β_1 及び β_2 についての「但し、5ha未満の場合は5haとして計算する。」との記述は誤記でありますので、削除をお願いいたします。

I. 土地区画整理事業調査

3. 権利調査

① 業務の概要

まちづくり基本調査及び区画整理事業調査の進捗に応じて、土地区画整理事業の対象となる地区について土地登記簿等の調査を実施し、事業計画の作成、区画整理促進調査に必要な資料を作成するために実施する。

② 修正率一覧

業務分類	修正率 (%)
3>>権利調査 1>土地登記簿の調査 2>国有財産台帳及び道路台帳の調査 3>土地所在図の調査 4>区域図の作成 5>現況・公図重ね図の作成 6>固定資産税課税標準額等調査 10>権利調査補正	地区面積による修正率 $\alpha_4 = \{(A/30) \times 0.8 + 0.2\} \times 100$ A: 地区面積 ha 但し、5ha 未満は 5ha と計上し計算する。 画地数による修正率 $\beta_2 = (0.3 + 0.0007H_1) \times 100$ $H_1 = (30/A) \times H$ H: 地区内総画地数 H ₁ : 30ha 当り総画地数 A: 地区面積 ha 但し、5ha 未満は 5ha と計上し計算する。
7>建物登記簿の調査 8>建物の所在調査	地区面積による修正率 $\alpha_4 = \{(A/30) \times 0.8 + 0.2\} \times 100$ A: 地区面積 ha 但し、5ha 未満は 5ha と計上し計算する。 棟数による修正率 $\beta_1 = (0.64 + 0.0018K_1) \times 100$ $K_1 = (30/A) \times K$ K: 地区内総棟数 K ₁ : 30ha 当り総棟数 A: 地区面積 ha 但し、5ha 未満は 5ha と計上し計算する。

II. 事業計画

4. 施行前後総価額算定

① 業務の概要

事業計画においては、「整理前の宅地価格総額」及び「整理後の宅地価格総額」を想定し、保留地の予定地積を定めている。路線価の設定の検討を行い、施行前後の宅地について街区評価を実施することにより増進率の算定及び施行前後総価額算出を行う作業である。

② 修正率一覧

業務分類	修正率(%)
4≫施行前後総価額算定	地区面積による修正率 $\alpha_4 = \{(A/30) \times 0.8 + 0.2\} \times 100$ A:地区面積 ha 但し、5ha未满是5haと計上し計算する。 画地数による修正率 $\beta_2 = (0.3 + 0.0007H_1) \times 100$ $H_1 = (30/A) \times H$ H:地区内総画地数 H ₁ :30ha当り総画地数 A:地区面積 ha 但し、5ha未满是5haと計上し計算する。

Ⅲ. 換地設計

1. 換地設計準備

① 業務の概要

換地を定めるには、まず、従前の土地の状況を的確に把握しなければならない。そのため、権利調査補正として、現地調査、土地の登記調査および官公署の調査等を実施する。さらに、従前の土地の地積(基準地積)の決定を行い、換地設計に必要な土地評価基準案および換地設計基準案の策定を行う。

② 修正率一覧

摘要欄に数値の記載がある場合、その数値が「標準数量」となり、該当地区の数値が「対象数量」となる。

業務分類	修正率(%)	摘要
1>>換地設計準備 1>権利調査補正 2>従前の土地の地積の決定 4>土地評価基準(案)の作成	地区面積による修正率 $\alpha_4 = \{(A/30) \times 0.8 + 0.2\} \times 100$ A:地区面積 ha 但し、5ha未滿は5haと計上し計算する。 画地数による修正率 $\beta_2 = (0.3 + 0.0007H_1) \times 100$ $H_1 = (30/A) \times H$ H:地区内総画地数 H ₁ :30ha当り総画地数 A:地区面積 ha 但し、5ha未滿は5haと計上し計算する。	
3>従前の土地の地積の決定後の変更	画地数による修正率 $\beta_2 = (0.3 + 0.0007H_1) \times 100$ $H_1 = (1000/H') \times H$ H :地区内総画地数(対象数量) H' :標準対象画地数(標準数量)	100筆当り
5>換地設計基準(案)の作成	1地区当り	

Ⅲ. 換地設計

2. 土地評価

① 業務の概要

土地区画整理事業における土地評価は、事業の特質や目的から、土地の売買のために土地の評価を行うものではなく、土地区画整理事業における宅地の価値が施行前、施行後でどう変化するか、すなわち、宅地の利用増進の度合いを計測するために行うものである。

土地区画整理事業の場合は、施行前は事業計画決定時の状況を、施行後は事業終了時の状況を同時に評価するところにその特質がある。すなわち、評価時点において現に存する土地と併せて実在しない土地をも評価しなければならない。

② 修正率一覧

業務分類	修正率 (%)	摘要
2≫土地評価	地区面積による修正率 $\alpha_4 = \{(A/30) \times 0.8 + 0.2\} \times 100$ <p>A:地区面積 ha 但し、5ha 未満は 5ha と計上し計算する。</p> 画地数による修正率 $\beta_2 = (0.3 + 0.0007H_1) \times 100$ $H_1 = (30/A) \times H$ <p>H:地区内総画地数 H₁:30ha 当り総画地数 A:地区面積 ha 但し、5ha 未満は 5ha と計上し計算する。</p>	

Ⅲ. 換地設計

3. 換地設計

① 業務の概要

換地設計は、事業計画に定められた土地利用計画、整備計画、宅地の利用増進等を基礎にして作成する。土地評価に基づき、従前の宅地に代えて換地を定めるため、施行後のすべての画地の位置、形状及び面積等を定める作業である。

② 修正率一覧

摘要欄に数値の記載がある場合、その数値が「標準数量」となり、該当地区の数値が「対象数量」となる。

業務分類	修正率 (%)	摘要
3>>換地設計 1>換地位置の 想定及び暫 定換地割込 2>換地割込及 び地設計案 の検討 3>換地設計案 の整理 6>仮換地原案 説明	地区面積による修正率 $\alpha_4 = \{(A/30) \times 0.8 + 0.2\} \times 100$ A:地区面積 ha 但し、5ha未满是5haと計上し計算する。 画地数による修正率 $\beta_2 = (0.3 + 0.0007H_1) \times 100$ $H_1 = (30/A) \times H$ H:地区内総画地数 H ₁ :30ha 当り総画地数 A:地区面積 ha 但し、5ha未满是5haと計上し計算する。	
4>換地設計修 正 5>分割による 換地計算の 補正	画地数による修正率 $\beta_2 = (0.3 + 0.0007H_1) \times 100$ $H_1 = (1000/H') \times H$ H :地区内総画地数(対象数量) H' :標準対象画地数(標準数量)	4>換地設計修正 は300筆当り 5>分割による換地 計算の補正は 100筆当り

Ⅲ. 換地設計

4. 仮換地指定

① 業務の概要

仮換地指定は、換地処分に先立って、従前の宅地を使用し又は収益する権利を停止させ、使用収益権のみを仮換地に移行させる行政処分である。この処分に基づき、施行者は事業計画に定められた道路、公園等の公共施設および宅地の整備工事を進める。

② 修正率一覧

摘要欄に数値の記載がある場合、その数値が「標準数量」となり、該当地区の数値が「対象数量」となる。

業務分類	修正率 (%)	摘要
4>>仮換地指定 1>権利調査補正 2>仮換地指定通知書(表)借地権含む 3>仮換地指定通知書(裏)借地権含む 4>使用収益開始日通知書作成(借地権含む) 5>使用収益停止通知書作成 6>仮換地指定取消知書(表、裏)作成	地区面積による修正率 $\alpha_4 = \{(A/30) \times 0.8 + 0.2\} \times 100$ A:地区面積 ha 但し、5ha未满是5haと計上し計算する。 画地数による修正率 $\beta_2 = (0.3 + 0.0007H_1) \times 100$ $H_1 = (30/A) \times H$ H:地区内総画地数 H ₁ :30ha当り総画地数 A:地区面積 ha 但し、5ha未满是5haと計上し計算する。	
7>分割による仮換地指定(変更)通知書(表) 8>分割による仮換地指定(変更)通知書(裏)	画地数による修正率 $\beta_2 = (0.3 + 0.0007H_1) \times 100$ $H_1 = (1000/H') \times H$ H :地区内総画地数(対象数量) H' :標準対象画地数(標準数量)	100筆当り

V. 換地計画・換地処分等

1. 換地計画書

① 業務の概要

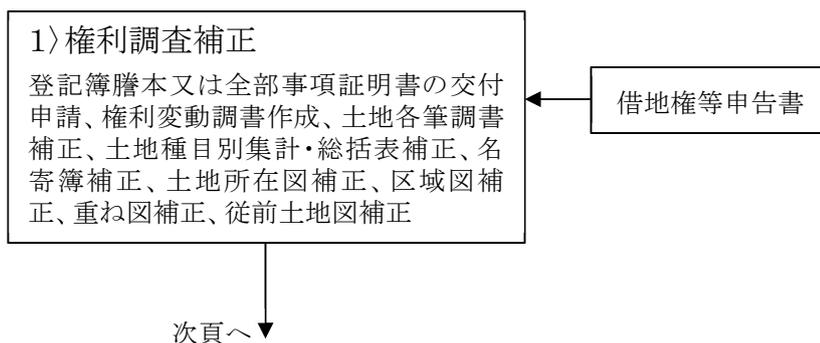
換地計画は、事業計画に定められた公共施設計画に基づいて、宅地の利用増進を図るため宅地の再配置(いわゆる換地設計作業)を行い、施行前後の権利関係(土地の所在、地番、地目、地積等)及び換地相互間に不均衡が生ずる場合において不均衡是正のための清算金の額を定めるものである。また、換地計画に記載した従前の宅地に存していた権利関係が、行政処分としての換地処分により換地に移行する。

② 修正率一覧

摘要欄に数値の記載がある場合、その数値が「標準数量」となり、該当地区の数値が「対象数量」となる。

業務分類	修正率(%)	摘要
1>>換地計画書 1>権利調査補正 2>換地設計図書の整理 3>清算金算定 4>町界町名変更申請書 5>認可申請書 6>関係機関協議	地区面積による修正率 $\alpha_4 = \{(A/30) \times 0.8 + 0.2\} \times 100$ A:地区面積 ha 但し、5ha未滿は5haと計上し計算する。 画地数による修正率 $\beta_2 = (0.3 + 0.0007H_1) \times 100$ $H_1 = (30/A) \times H$ H:地区内総画地数 H ₁ :30ha当り総画地数 A:地区面積 ha 但し、5ha未滿は5haと計上し計算する。	
7>権利変動による換地計画変更	画地数による修正率 $\beta_2 = (0.3 + 0.0007H_1) \times 100$ $H_1 = (1000/H') \times H$ H :地区内総画地数(対象数量) H' :標準対象画地数(標準数量)	100筆当り

③ 業務の流れ



V. 換地計画・換地処分等

2. 換地処分

① 業務の概要

換地処分は土地に関する権利を換地に確定する処分と清算金に関する権利義務を設定する処分であり、関係権利者に換地計画において定められた関係事項を通知して行う。

換地処分の時期は、原則として施行地区内の換地計画にかかわる区域の工事完了後に行う。

換地処分の公告により、土地に関する権利を換地に移行し、清算金の額並びに清算金に関する権利・義務を確定する。

② 修正率一覧

業務分類	修正率 (%)	摘要
2≫換地処分	<p>地区面積による修正率</p> $\alpha_4 = \{(A/30) \times 0.8 + 0.2\} \times 100$ <p>A:地区面積 ha 但し、5ha 未満は 5ha と計上し計算する。</p> <p>画地数による修正率</p> $\beta_2 = (0.3 + 0.0007H_1) \times 100$ $H_1 = (30/A) \times H$ <p>H:地区内総画地数 H₁:30ha 当り総画地数 A:地区面積 ha 但し、5ha 未満は 5ha と計上し計算する。</p>	

V. 換地計画・換地処分等

3-2. 区画整理登記

① 業務の概要

土地区画整理事業により、施行地区内の土地及び建物について変動があったときは、施行者は、その変動に係る登記を申請（嘱託）しなければならない。（法 107 条 2 項）

この場合の登記については、不動産登記法の特例として定められた土地区画整理登記令によって、所要の手続きをすることになる。しかし、土地区画整理登記令に特別の規定がない事項については、不動産登記法の規定により手続きをすることになる。

② 修正率一覧

業務分類	修正率（％）	摘要
3-2≫区画整理登記 1>登記の事前協議 2>地図の作成 3>土地登記嘱託書 又は申請書	地区面積による修正率 $\alpha_4 = \{(A/30) \times 0.8 + 0.2\} \times 100$ A: 地区面積 ha 但し、5ha 未満は 5ha と計上し計算する。 画地数による修正率 $\beta_2 = (0.3 + 0.0007H_1) \times 100$ $H_1 = (30/A) \times H$ H: 地区内総画地数 H ₁ : 30ha 当り総画地数 A: 地区面積 ha 但し、5ha 未満は 5ha と計上し計算する。	
4>建物登記簿の調査 5>建物の所在調査 及び建物所在図 作成 6>建物嘱託書又は 申請書	地区面積による修正率 $\alpha_4 = \{(A/30) \times 0.8 + 0.2\} \times 100$ A: 地区面積 ha 但し、5ha 未満は 5ha と計上し計算する。 棟数による修正 $\beta_1 = (0.64 + 0.0018K_1) \times 100$ $K_1 = (30/A) \times K$ K: 地区内総棟数 K ₁ : 30ha 当り総棟数 A: 地区面積 ha 但し、5ha 未満は 5ha と計上し計算する。	

VI. 管 理

1. 事業認可以前の作業、2. 事業認可以後の作業、3. 事業資金に伴う作業

① 業務の概要

管理については、土地区画整理事業の各業務を実施するうえで、当該積算資料を補完する資料として作成されたものである。積算資料の構成は、概ね「事業認可以前の作業」「事業認可以後の作業」「事業資金に伴う作業」に分類している。

また、標準作業人員数の基準値が定め難い項目については、別途としたので必要な場合は計上する。

② 修正率一覧

摘要欄に数値の記載がある場合、その数値が「標準数量」となり、該当地区の数値が「対象数量」となる。

業務分類	修正率（％）	摘要
1>>事業認可以前の作業		
1>意識調査及びアンケート調査・解析	画地数による修正率 $\beta_2 = (0.3 + 0.0007H_1) \times 100$	300人当り
2>仮同意書作成及び取得援助	$H_1 = (1000/H') \times H$ H : 地区内総画地数(対象数量) H' : 標準対象画地数(標準数量)	1000筆当り
3>準備会結成届書作成 4>技術援助方申請書作成 5>土地立入認可申請書 6>土地立入通知書	1地区当り	
7>地区境界立ち会い通知書	画地数による修正率 $\beta_2 = (0.3 + 0.0007H_1) \times 100$ $H_1 = (1000/H') \times H$ H : 地区内総画地数(対象数量) H' : 標準対象画地数(標準数量)	20人当り
8>土地改良区等意見聴取申請 9>埋蔵文化財の所在の有無及び取り扱い(照会)	1地区当り	
10>環境保護関係条例による申請書作成 11>森林法協議図書作成	別途	
12>墓地の取扱いについて 13>農業委員会等意見聴取申請	1地区当り	
14>公安委員会協議及び資料作成(道路、駅前広場)	別途	
15>施行区域の決定資料 16>都市施設都市計画決定資料作成(公園) 17>都市施設都市計画決定資料作成(道路)	1地区当り	

18>公共施設用地の地区編入	地区面積による修正率 $\alpha_4 = \{(A/30) \times 0.8 + 0.2\} \times 100$ A: 地区面積 ha 但し、5ha 未満は 5ha と計上し計算する。	
19>施行地区となるべき区域の公告申請	1地区当り	
20>本同意作成及び取得援助	画地数による修正率 $\beta_2 = (0.3 + 0.0007H_1) \times 100$ $H_1 = (1000/H') \times H$ H : 地区内総画地数(対象数量) H' : 標準対象画地数(標準数量)	1000 筆当り

業務分類	修正率 (%)	摘要
2>>事業認可後の作業		
1>組合設立届出書作成(法務局)	1地区当り	
2>選挙人名簿作成	画地数による修正率 $\beta_2 = (0.3 + 0.0007H_1) \times 100$ $H_1 = (1000/H') \times H$ H : 地区内総画地数(対象数量) H' : 標準対象画地数(標準数量)	200 人当り 敷地権別途
3>組合総会〔総代会〕資料作成 4>総代会選挙手続き 5>役員(理事・監事)選挙手続き	別途	
6>理事の氏名等の届出書及び公印の届出書作成	1地区当り	
7>町界町名変更アンケート	別途	
8>換地計画の事前協議書作成 9>換地計画供覧図書	地区面積による修正率 $\alpha_4 = \{(A/30) \times 0.8 + 0.2\} \times 100$ A: 地区面積 ha 但し、5ha 未満は 5ha と計上し計算する。 画地数による修正率 $\beta_2 = (0.3 + 0.0007H_1) \times 100$ $H_1 = (30/A) \times H$ H: 地区内総画地数 H ₁ : 30ha 当り総画地数 A: 地区面積 ha 但し、5ha 未満は 5ha と計上し計算する。	
10>換地計画縦覧立会説明出席	1地区当り	
11>国土調査法第19条第5項申請書作成	別途	
12>換地処分完了届書作成	1地区当り	
13>公共施設引継書(台帳・調書)	地区面積による修正率 $\alpha_4 = \{(A/30) \times 0.8 + 0.2\} \times 100$ A: 地区面積 ha 但し、5ha 未満は 5ha と計上し計算する。	

14>区画整理登記〔土地〕に伴う図書整理	地区面積による修正率 $\alpha_4 = \{(A/30) \times 0.8 + 0.2\} \times 100$ A:地区面積 ha 但し、5ha 未満は 5ha と計上し計算する。 画地数による修正率 $\beta_2 = (0.3 + 0.0007H_1) \times 100$ $H_1 = (30/A) \times H$ H: 地区内総画地数 H ₁ : 30ha 当り総画地数 A:地区面積 ha 但し、5ha 未満は 5ha と計上し計算する。	ブックレスシステム庁以外は別途
15>区画整理登記〔建物〕に伴う図書整理	地区面積による修正率 $\alpha_4 = \{(A/30) \times 0.8 + 0.2\} \times 100$ A:地区面積 ha 但し、5ha 未満は 5ha と計上し計算する。 棟数による修正率 $\beta_1 = (0.64 + 0.0018K_1) \times 100$ $K_1 = (30/A) \times K$ K :地区内総棟数 K ₁ :30ha 当り総棟数 A:地区面積 ha 但し、5ha 未満は 5ha と計上し計算する。	ブックレスシステム庁以外は別途
16 >住所変更お知らせ通知書作成 17 >建物所在変更通知書作成	別途	
18>保留地の保存登記	画地数による修正率	50 筆当り
19>租税特別措置法説明書作成	$\beta_2 = (0.3 + 0.0007H_1) \times 100$ $H_1 = (1000/H') \times H$ H :地区内総画地数(対象数量) H' :標準対象画地数(標準数量)	100 人当り
20>清算金徴収交付事務	H' :標準対象画地数(標準数量)	400 人当り
21>解散総会資料作成	別途	
22>解散認可申請書 23>清算承認書(決算報告書)	1地区当り	
24>相続人に関する調査	画地数による修正率 $\beta_2 = (0.3 + 0.0007H_1) \times 100$ $H_1 = (1000/H') \times H$ H :地区内総画地数(対象数量) H' :標準対象画地数(標準数量)	10 件当り
25>地権者説明会資料作成及び出席	別途	

業務分類	修正率(%)	摘要
3>>事業資金に伴う作業		
1>組合等事業貸付金申請書作成(無利子)	別途	
2>管理者負担金覚書調書作成 3>管理者負担金協定書作成(各年度毎)	1地区当り	
4>管理者負担金事前協議調書作成	地区面積による修正率 $\alpha_4 = \{(A/30) \times 0.8 + 0.2\} \times 100$ A:地区面積 ha 但し、5ha未满是5haと計上し計算する。 棟数による修正率 $\beta_1 = (0.64 + 0.0018K_1) \times 100$ $K_1 = (30/A) \times K$ K :地区内総棟数 K ₁ :30ha当り総棟数 A:地区面積 ha 但し、5ha未满是5haと計上し計算する。	
5>管理者負担金請求書作成	1地区当り	
6>街路整備新規採択時評価(B/C) 7>街路整備再評価(B/C)	2路線	30ha当り 2路線
8>土地区画整理事業新規採択時評価(B/C) 9>土地区画整理事業再評価(B/C)	地区面積による修正率 $\alpha_2 = (A/30)^{0.5} \times 100$ A:地区面積 ha 但し、5ha未满是5haと計上し計算する。	30ha当り 2路線
10>実施計画(事前協議)作成 11>実施計画変更作成	地区面積による修正率 $\alpha_4 = \{(A/30) \times 0.8 + 0.2\} \times 100$ A:地区面積 ha 但し、5ha未满是5haと計上し計算する。 棟数による修正率 $\beta_1 = (0.64 + 0.0018K_1) \times 100$ $K_1 = (30/A) \times K$ K :地区内総棟数 K ₁ :30ha当り総棟数 A:地区面積 ha 但し、5ha未满是5haと計上し計算する。	当初の承認データがない場合、過年度事業費分類1年分過年度事業費分類バックデータがある場合は70%削減
12>補助金申請ヒヤリング	1地区当り	
13>補助金概算要望 14>補助金本要望 15>補助金交付申請書 16>補助金交付決定変更申請書	1申請当り	
17>補助金実績管理	別途	
18>補助金等交付完了実績報告書	1申請当り	
19>保留地処分に伴う事務	画地数による修正率 $\beta_2 = (0.3 + 0.0007H_1) \times 100$ $H_1 = (1000/H') \times H$ H :地区内総画地数(対象数量) H' :標準対象画地数(標準数量)	200画地当り