

広町二丁目土地区画整理事業の進捗について

1 これまでの経緯

- ・令和3年11月 都市計画決定（地区計画、土地区画整理事業等）
- ・令和4年 5月 土地区画整理事業の施行認可

2 土地区画整理事業の概要

- ・事業の名称：東京都市計画土地区画整理事業 広町二丁目土地区画整理事業
- ・施行者：独立行政法人都市再生機構（同意施行者）
- ・施行地区の区域：東京都品川区広町二丁目及び大井一丁目の各一部
- ・施行地区面積：約6.1ha
- ・事業実施期間：令和4年5月19日（施行の認可日）～令和16年3月31日
- ・事業費：約115億円

3 仮換地指定について

事業者から、土地区画整理事業の規定に基づき、品川区が所有する土地における仮換地の位置および地積等について、説明があった。

- ・仮換地指定の概要・・・別紙1

※ 仮換地指定とは、土地区画整理事業における換地処分を行う前に、公共施設整備等のために必要がある場合、従前の宅地の使用又は収益することができる権利を、施行者が定める仮換地に指定することをいい、土地所有者に対し、位置、地積、効力発生の日を通知することにより行うもの

4 今後の予定

- ・令和4年 7月 施行者への仮換地指定の同意
施行者による仮換地の指定

■ 広町二丁目土地区画整理事業 品川区有地に係る仮換地指定の概要

◎品川区有地に係る従前の土地及び仮換地

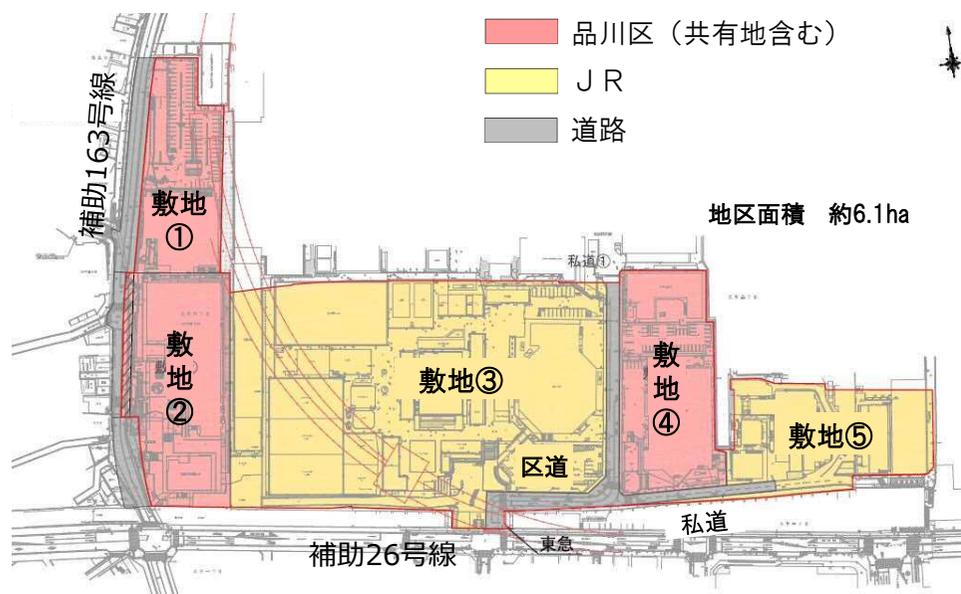
- ・令和2年11月策定の「大井町駅周辺地域まちづくり方針」等を踏まえ、土地評価基準（別紙2参照）および換地設計基準（別紙3参照）に基づき、施行者が換地設計を行う

従前の土地		
区分	基準地積(m ²)	権利指数(個)
敷地①(区有地)	5,636.94	4,199,465
敷地②(共有地)	8,369.88	9,892,421
敷地④(区有地)	7,526.71	5,676,969
計	21,533.53	19,768,855

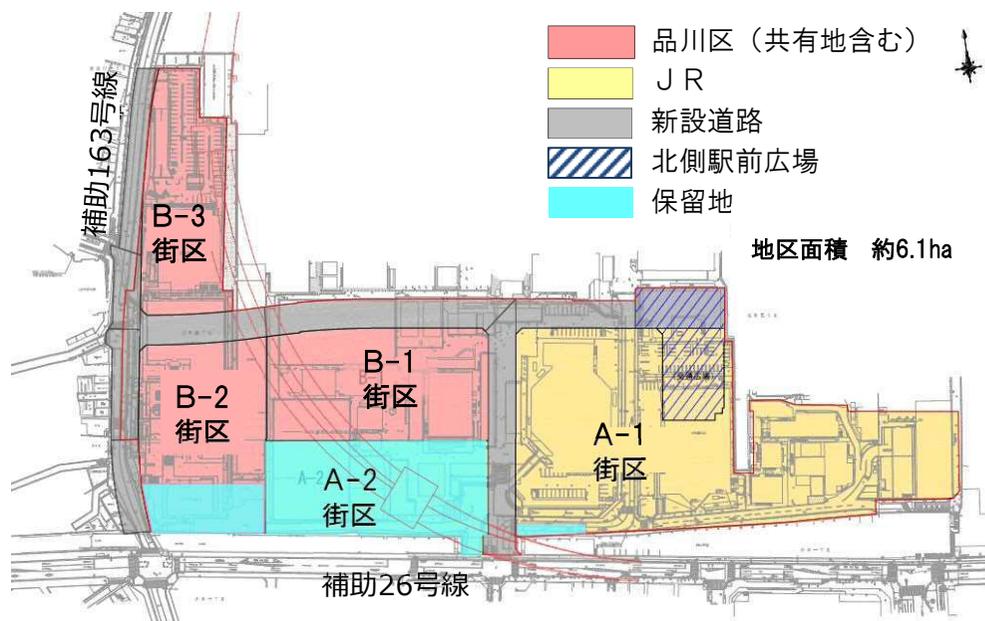
仮換地		
区分	換地地積(m ²)	評価指数(個)
B-1街区(共有地)	8,341.08	8,346,677
B-2街区(区有地)	4,474.56	5,162,946
B-2街区(共有地)	1,339.68	1,545,782
B-3街区(区有地)	6,218.14	4,713,477
計	20,373.46	19,768,882

※共有地とは、品川区および法務局、東京都が共有で所有する土地
 ※上表の数値は、今後の精査により変更が生じる場合がある

【従前の土地】



【仮換地】



広町二丁目土地区画整理事業 土地評価基準の概要

1. 土地評価基準の目的

広町二丁目土地区画整理事業における土地評価の実施の方法を定め、もって評価の適正と均衡を図ることを目的とする。

2. 評価方法

画地の評価は、路線価式評価方法によるものとする。

3. 路線価算定

- ・ 路線価は幅員 4 m以上の道路に付設することとする。
- ・ 路線価は 1 街区長毎に付設することを原則とし、宅地の状況が異なる場合は、1 街区長を区分し又は左右に異なる路線価を付設することができる

4. 画地評価

- ・ 従前の宅地及び換地、保留地は、画地毎に評価指数を算定して行う
(算定式)

土地評価指数＝路線価×個別的属性による修正係数×面積

- ・ 路線価は、以下の 3 要素により算定する。
「街路係数」(宅地が接する道路に関する評価を表す)、
「接近係数」(駅や公園などの公共公益施設による受益等を表す)、
「宅地係数」(宅地自身の利用状態等による価値を表す)
- ・ 個別的属性は、主に以下の項目について修正係数を設定する。

宅地と道路の位置関係	角地、正背路線地、三・四方路線地等
宅地自身の形状	奥行き、袋地等
宅地の持つ性格	鉄道施設の影響、駅前広場の立体利用、私道、 画地規模等

5. 評価員への意見聴取

施行者は規準に基づき、評価員 2 名(いずれも不動産鑑定士)を選任し、施行者が定める土地評価基準案について意見を聴取。

両評価員から内容は妥当、との判断を得ている。

広町二丁目土地区画整理事業 換地設計基準の概要

1. 換地設計基準の目的

広町二丁目土地区画整理事業の換地設計に必要な事項を定め、適正に換地設計を行うことを目的とする。

2. 換地設計とは

広町二丁目土地区画整理事業の事業計画に定める公共施設と宅地の整備計画に適合するよう、本基準に基づき換地及び保留地の位置、地積、形状を定めること。

3. 換地設計の方法

- ・ 比例評価式換地設計方法によるものとし、画地の評価は評価員の意見を聞いて別に定める土地評価基準に基づいて行う。

※比例評価式換地設計とは

土地区画整理事業で一般的に用いられる方法。

整理前の全宅地の総評価指数と整理後の全宅地（換地のみ）の総評価指数の比（＝比例率）を算定し、その比例率を整理前の宅地の「評価指数」に乗じた「権利指数」をもとに換地を割り込む方法のこと。

- ・ 整理後の画地の位置は、整理後の土地利用計画にしたがって、整理前の画地の相隣関係及び土地利用を考慮して定めるものとする。
- ・ 換地の地積は次式により算定を行う。

$$\boxed{\begin{array}{l} \text{整理後} \\ \text{画地の} \\ \text{地積} \end{array}} = \frac{(\text{整理前画地の地積}) \times (\text{整理前画地の}\text{m}^2\text{あたり指数}) \times (\text{比例率})}{(\text{整理後画地の}\text{m}^2\text{あたり指数})}$$

4. 保留地

事業計画で定められた地積を標準とし、本事業の施行に適する一定規模を有するように定める。