

播磨町土山駅北周辺地区 用語集(土地区画整理事業)

番号	用語	意味
区1	換地	区画整理によって、現在お持ちの土地に代わって新しく割り当てられる土地のことです。
区2	先行買収	区画整理事業を進めやすくするために、自治体などが事業開始前に土地を買い取ることです。 あらかじめ必要な土地を取得することで、事業に伴う負担を軽減し、円滑な事業の実施につなげます。
区3	減歩	区画整理によって、もとの土地の面積よりも換地後の土地の面積が小さくなることです。
区4	再開発事業区	再開発ビルの床を希望する方が申し出換地を受ける街区のことです。
区5	一体的施行	複数の事業を連携して進める事業のことです。 土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行とは、土地区画整理事業において、再開発事業区をあらかじめ定め、その土地を基に再開発事業を進めていく仕組みのことです。
区6	照応の原則	換地の基本原則で、換地を決める際に、できるだけ従前の土地とバランスの取れた土地となるようにする考え方です。位置や面積だけでなく、利用状況や周辺環境なども含めて総合的に判断されます。
区7	角地	2 路線の交差する位置にあり、それらのいずれにも接している画地のことです。
区8	正背路線地	2 路線にはさまれ、それらのいずれにも接している画地のことです。
区9	申し出換地	換地の応用的な手法であり、「照応の原則」を前提としつつ、同じ土地利用意向を持った地権者の換地を集約させることでまとまった土地利用の実現が可能な手法のことです。
区10	評価額	不動産の価値を評価した金額のことです。不動産鑑定評価や実際の売買価格とは異なり、本事業における換地や権利変換、清算金を公平に定めるための基準として使用されます。
区11	宅地の総価額	地区内にあるすべての宅地の土地評価額を足し合わせたものとなります。事業後の宅地の総価額が事業前より下がる場合は、減価補償地区となります。
区12	減価補償地区	区画整理後に、宅地の利用価値が高くなり平均単価は上がるものの、宅地の面積の減少が大きく、地区全体の宅地の総価額が減少する地区のことです。この場合、先行買収が必要となります。
区13	代替資産取得	事業により土地や建物を譲渡した人が、その代わりとして別の土地や建物などを取得することです。
区14	借家人	建物を所有している人(または土地・建物を所有している人)と賃貸借契約を交わし、家賃を支払って建物の全部または一部を借りて使用している人のことを指します。アパートやマンションの住民や店舗物件を使用している人、事業者が該当します。

播磨町土山駅北周辺地区 用語集(市街地再開発事業)

番号	用語	意味
再1	権利変換	市街地再開発事業において、事業施行前の各権利者の権利を、事業完了後のビル(施設建築物)の床及び敷地に関する権利に変換することをいいます。
再2	床	(権利床) 権利変換の計画により、従前資産の評価に基づき権利者に渡すことになる施設建築物の床のこと。つまり権利者の所有となる施設建築物の床をいいます。 (保留床) 市街地再開発事業によって建設された再開発ビルは、まず従前権利者により床(権利床)が取得されますが、その後に残る部分(残余部分)の再開発ビルの床を保留床といいます。
再3	従前資産評価額	権利変換を行うためには、事業施行前の権利を評価することが必要であり、このことを従前資産評価といいます。なお、従前資産を評価する基準となる時点を「評価基準日」といい、市街地再開発事業の事業計画を認可する公告のあった日から31日目と決められています。
再4	権利変換計画	市街地再開発事業の施行地区内に従前存在した宅地の所有権、借地権、建物所有権、借家権、抵当権などの権利が、施設建築物及びその敷地に関する権利へ権利変換期日の前後においてどのように移行するか、あるいはどのように補償を受けて消滅するかを定めたもの。 ※権利変換期日とは、権利変換計画の認可後、権利者に関する全ての権利が、権利変換計画に定められた内容どおりに一括して変換される日である。
再5	通損補償	公共事業や市街地再開発事業などの実施において、施行者による土地・建物などの取得又は使用に伴うそれらの明渡しに伴い、従前権利者が通常受ける損失に対し行われる補償で、金銭的価値として計算できる客観的な損失のことをいいます。
再6	転出	市街地再開発事業において、従前の権利者が再開発ビルへの入居を希望せず、事業施行地区から出ていくことをいいます。