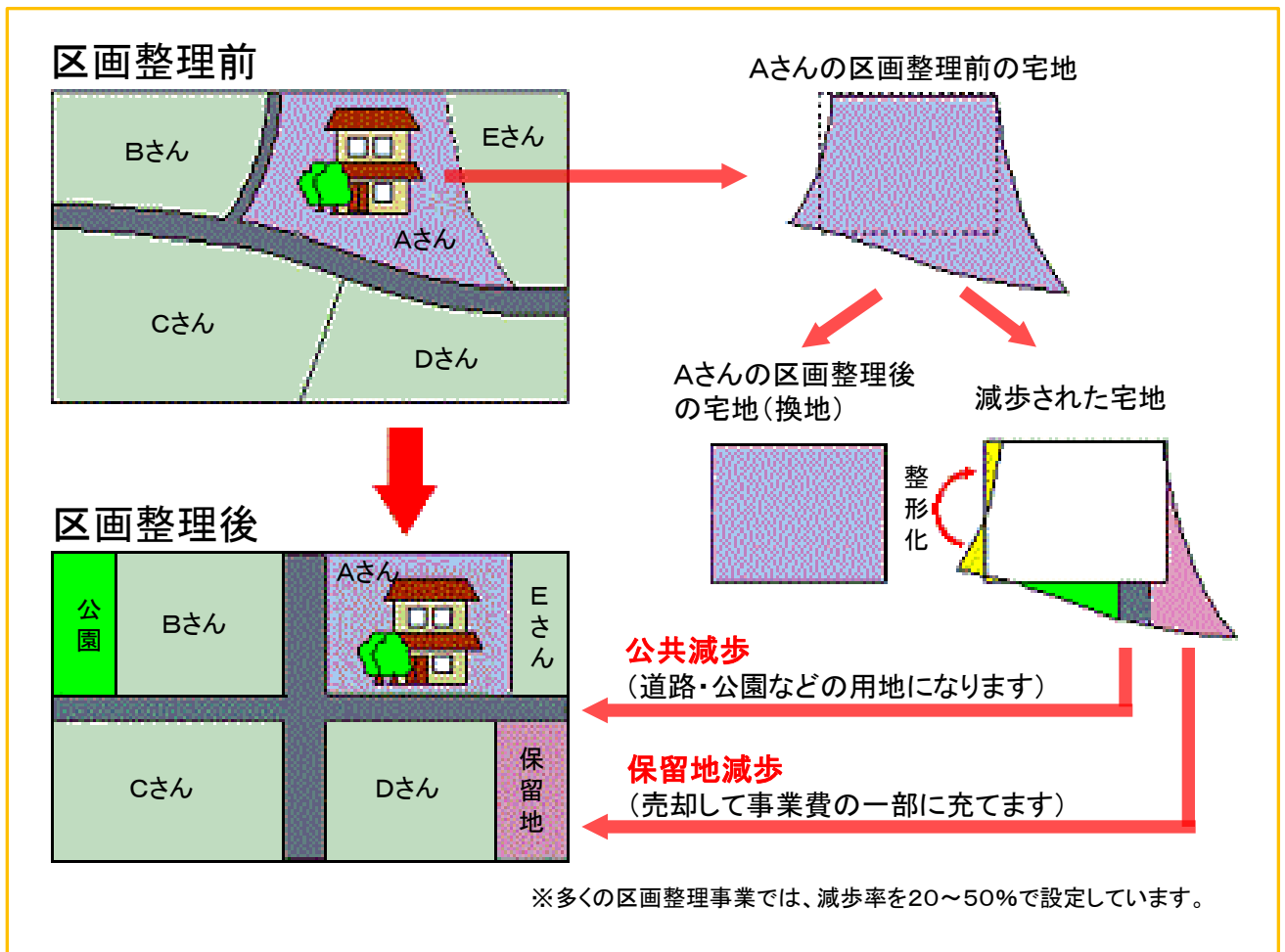


# 1 土地区画整理事業のしくみ

- 整備が必要とされる市街地において、施行地区の地権者から少しずつ土地を提供（減歩）してもらい、この土地を道路・公園などの公共施設用地や保留地に充てます。
- 宅地の面積は小さくなりますが、道路・公園などの公共施設が整備され、宅地の整地や整形化により、利用価値の高い宅地となります。



## 【土地区画整理事業の主な資金】

(支出)

- ・道路・公園などの公共施設整備費
- ・建物などの移転補償費
- ・宅地の造成費
- ・調査・測量・設計費、事務費

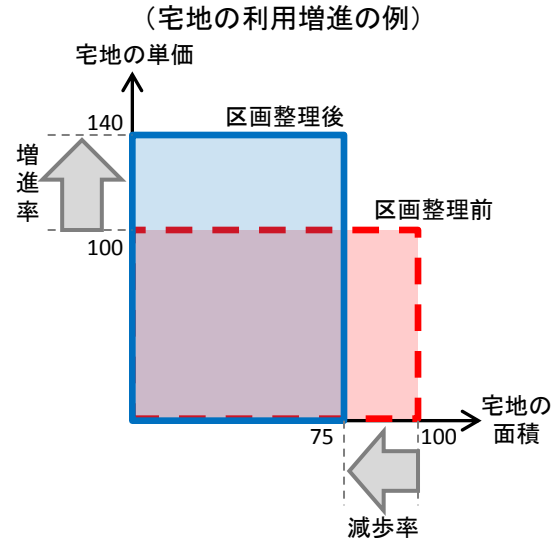
(収入)

- ・保留地処分金
- ・公共施設管理者負担金(公共減歩の用地費相当額)
- ・国からの補助金
- ・市町村等からの助成金

道路・公園などで公共減歩された土地の用地費相当額を、公共施設管理者(県、市町村など)に費用負担を求めることができます。

## 2 土地区画整理事業のメリット

- 整理前の権利を保全しながら事業を行うため、  
**地域のコミュニティ**がそのまま保たれます。
- **宅地が道路に面し形の整った利用しやすいもの**となり、  
**境界も明確**になります。
- 曲がりくねった道路やすれ違いができなかった道路が、  
**安全で快適な道路**に生まれ変わります。
- **上下水道やガスなどの供給処理施設を一体的に整備**  
することができます。
- 子どもの遊び場や憩いの場として**公園が確保**されます。
- 緊急車両のアクセス確保やオープンスペース増加などにより、  
宅地の利用増進だけでなく**災害に強いまち**になります。



(区画整理前) 面積100 × 単価100 = 価値10,000  
(区画整理後) 面積 75 × 単価140 = 価値10,500

## 3 土地区画整理事業の施行者

- 土地区画整理事業の施行者となれる主なものは、次のとおりです。
  - (1) **個人施行** 所有権・借地権者(1人、または数人共同)、または所有権・借地権者の同意を得たもの 【施行にあたっては、権利者全員の同意が必要】
  - (2) **組合施行** 所有権・借地権者7人以上が設立した組合 【施行にあたっては、所有者、借地権者それぞれの人数で2/3以上、所有権・借地権者合計の面積で2/3以上の同意が必要】
  - (3) **公共団体施行** 県、市町村 【施行にあたっては、土地区画整理事業の都市計画決定が必要】

### 【区画整理の用語】

- ・減歩 土地区画整理事業により宅地の面積が減少すること、またその減少した面積をいいます。
- ・公共減歩 減歩のうち、整備・改善する公共施設用地に充てるために提供する減歩をいいます。
- ・保留地 売却して事業費に充てるための宅地をいいます。
- ・保留地減歩 減歩のうち、保留地を設けるために提供する減歩をいいます。
- ・仮換地 仮換地指定により、従前地(区画整理前の土地)から使用収益権(使用・収益できる権利)が移行した土地をいいます。
- ・換地 区画整理を行うことにより、従前地に換えて定められる区画整理後の宅地をいいます。
- ・清算金 換地を定めた場合、もしくは定めなかった場合に、不均衡を是正するために、金銭の徴収・交付をもって調整することをいいます。

# 4 土地区画整理事業の流れ

○ 土地区画整理事業の主な流れは、次のとおりです。

青字： 施行者が行う内容です。  
赤字： 地権者が行う内容です。

## ① 企画・調査

- ・事業の初期段階から、まちづくり協議会などを設立し、住民参加の機会を積極的につくっていきます。
- ・土地区画整理事業の施行地区案を定めます。
- ・区画整理に必要な測量・調査などを行います。

## ② 都市計画決定

- ・土地区画整理事業を都市計画として定めます。
- ・都市計画の決定にあたっては、公聴会の開催や、都市計画の内容を住民等に縦覧し、意見書を受け付けます。**住民等は、意見書を提出できます。**
- ・公共団体施行では都市計画の決定は必須となりますが、個人施行・組合施行では必須ではありません。

## ③ 事業計画

- ・設計内容や施行期間、資金計画など事業計画を定めます。
- ・組合施行、公共団体施行の場合は、事業計画を地権者等に縦覧し、意見書を受け付けます。**地権者等は、意見書を提出できます。**
- ・個人施行、組合施行の場合は、事業計画について地権者の同意を取ります。
- ・土地区画整理事業の立ち上げ認可を申請し、認可権者(国土交通大臣、知事、市町村長)は認可し、認可の公告をします。

(認可の公告日から事業スタート)

## ④ 換地設計

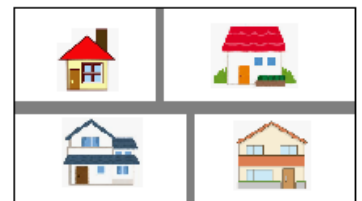
- ・施行地区内の所有者以外の未登記の権利がある方は、権利の種類や内容を施行者に申告します。
- ・土地区画整理事業における各宅地の土地の評価を行います。
- ・事業計画や各種調査、宅地の評価に基づき、土地の区画整理後の位置や形状を示した設計案を作成します。
- ・換地設計案を地権者に発表します。

(換地設計の基本的な考え方)

- ・原則として、換地は現在の位置付近に定めます。



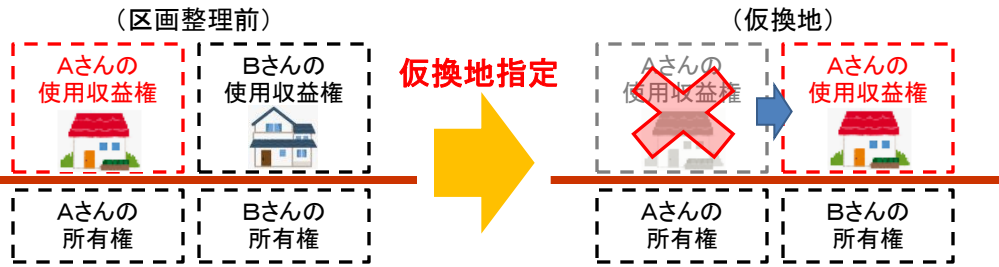
従前の宅地  
(区画整理前の宅地)



**換地**  
(区画整理後の宅地)

## ⑤ 仮換地指定

- ・換地設計に基づき、土地の造成や建物移転などの工程に合わせ、順次、通知により仮換地を指定します。
- ・仮換地が指定されると、従前地に代えて、原則として仮換地の使用・収益ができるようになります。従前地の使用・収益はできなくなります。



※仮換地の売買は可能です。  
法律上は、従前地の売買(&仮換地の使用収益権)となります。

## ⑥ 移転補償・工事

- ・建物の補償内容・金額を地権者に事前に説明し、地権者と補償契約を締結します。
- ・一般的に、建物の補償は、金銭補償となります。補償を受け、地権者は、指定された期日までに建物の移転を行います。
- ・移転協議が成立しない場合や、指定された期日までに移転を行わない場合は、施行者が直接建物移転を実施します。
- ・建物移転などの工程に合わせ、施行者において道路や公園などの公共施設を工事です。

### (建物の移転工法)

- ・主な移転工法は、①曳家(ひきや)工法、②再築工法です。
- ・従前地と仮換地の相互関係を踏まえて、施行者が工法を定めます。地権者の要望により選択するものではありません。
- ①曳家工法 建物を解体しないで、そのまま曳いていく工法です。  
※従前地と仮換地の間に障害物がない場合に適用します。
- ②再築工法 現在の建物を除却し、仮換地に新たに再建する工法です。  
※曳家工法が適さない場合に適用します。

## ⑦ 換地処分・登記

- ・出来形測量を行い、所有権等の移転や清算額など換地計画を作成します。
- ・組合施行、公共団体施行の場合は、換地計画を地権者等に縦覧し、意見書を受け付けます。地権者等は、意見書を提出できます。
- ・換地計画の認可を申請し、認可権者(国土交通大臣、知事、市町村長)は認可し、認可の公告をします。【換地処分】
- ・換地処分により、①従前地の権利が換地へ移行、②清算金の額と、徴収・交付の権利義務が確定します。
- ・換地処分後、施行者が一括して全宅地の登記を行います。



## ⑧ 清算

- ・換地の不均衡を是正するため、金銭の徴収・交付をもって調整します。減歩の補償として行うものではありません。
- ・地権者は、清算金を納付します(または、清算金が交付されます)。