

4. 参考資料：土地区画整理事業とは

1 土地区画整理事業のしくみ・・・・・・・・・・	30
2 土地区画整理事業の効果・・・・・・・・・・	30
3 土地区画整理事業の施行者・・・・・・・・・・	30
4 土地区画整理事業の流れ・・・・・・・・・・	31
5 事業完了後の建築活動等の誘導・・・・・・・・	32
6 土地区画整理事業の用語・・・・・・・・・・	33

4. (参考)土地区画整理事業とは

1.土地区画整理事業のしくみ

土地区画整理事業は、道路、公園や河川等の公共施設の整備が必要な一定の区域において、地権者からその権利分に応じた土地を提供(減歩)してもらい、この土地を集約し道路や公園などの公共用地に充てる他、その一部を保留地として売却し事業資金の一部に充てる事業制度です。

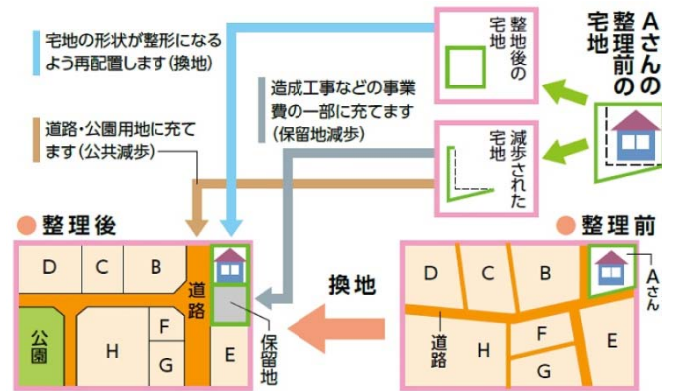
資金構成

【支出】

- 道路等の公共施設整備費
- 建物等の移転・移設補償費
- 宅地の整地費
- 調査設計費、事務費

【収入】

- 保留地処分金
- 公共側からの補助金(国、府、市町村)等
 - ・社会資本総合整備交付金 ←公共施設の整備費相当額
 - ・公共施設管理者負担金(※p24 参照)
 - ・助成金



※ 地権者は公共減歩により道路や公園等の公共施設の用地を負担する。一方で補助金により投入される道路等の用地費に相当する資金は、宅地の整地費等に充当され、地権者に還元される。

2.土地区画整理事業の効果

○居住環境の向上

事業により道路・公園・排水施設等が整備され、居住環境が向上するだけでなく、火災等への防災効果も大きい。

○宅地の利用増進

宅地の形状が整形化されるだけでなく、道路等の公共施設が整備されるため宅地の利用度(価値)が増える。

○交通の利便と安全の増進

都市内の交通軸となる幹線道路から地区内道路まで、歩車両面から検討・整備されることから、交通便利性に加え交通安全の向上につながる。

○地方財政に対する影響

土地区画整理事業施行地区では、良好な宅地を供給することで、各税収等の増加が見込まれる。

○地域経済の活性化と良好な宅地の供給

事業に伴う道路、公園等の公共施設の整備や宅地造成、建築物の建築・移転などの各種工事が行われ、これらの整備によって定住人口の増加や企業の進出などによる経済活動により地域経済の活性化につながる。あわせて道路・公園等を十分に確保した良好な宅地の供給にもつながる。

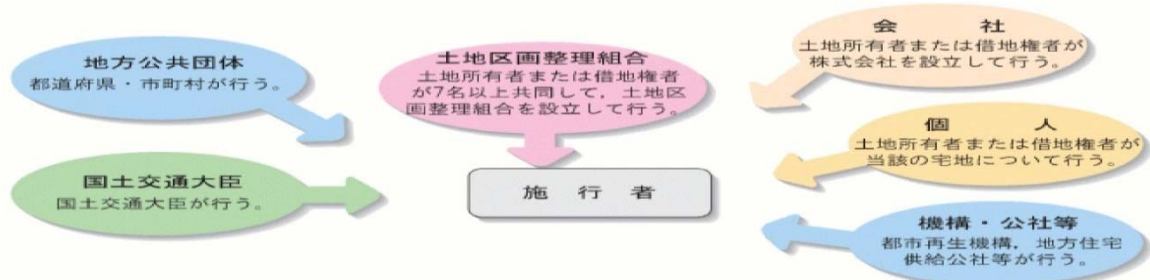
○土地権利の明確化

換地処分により、実測に基づいた登記簿及び新しい地籍図、地積測量図が作成され、権利関係等が明確になる。

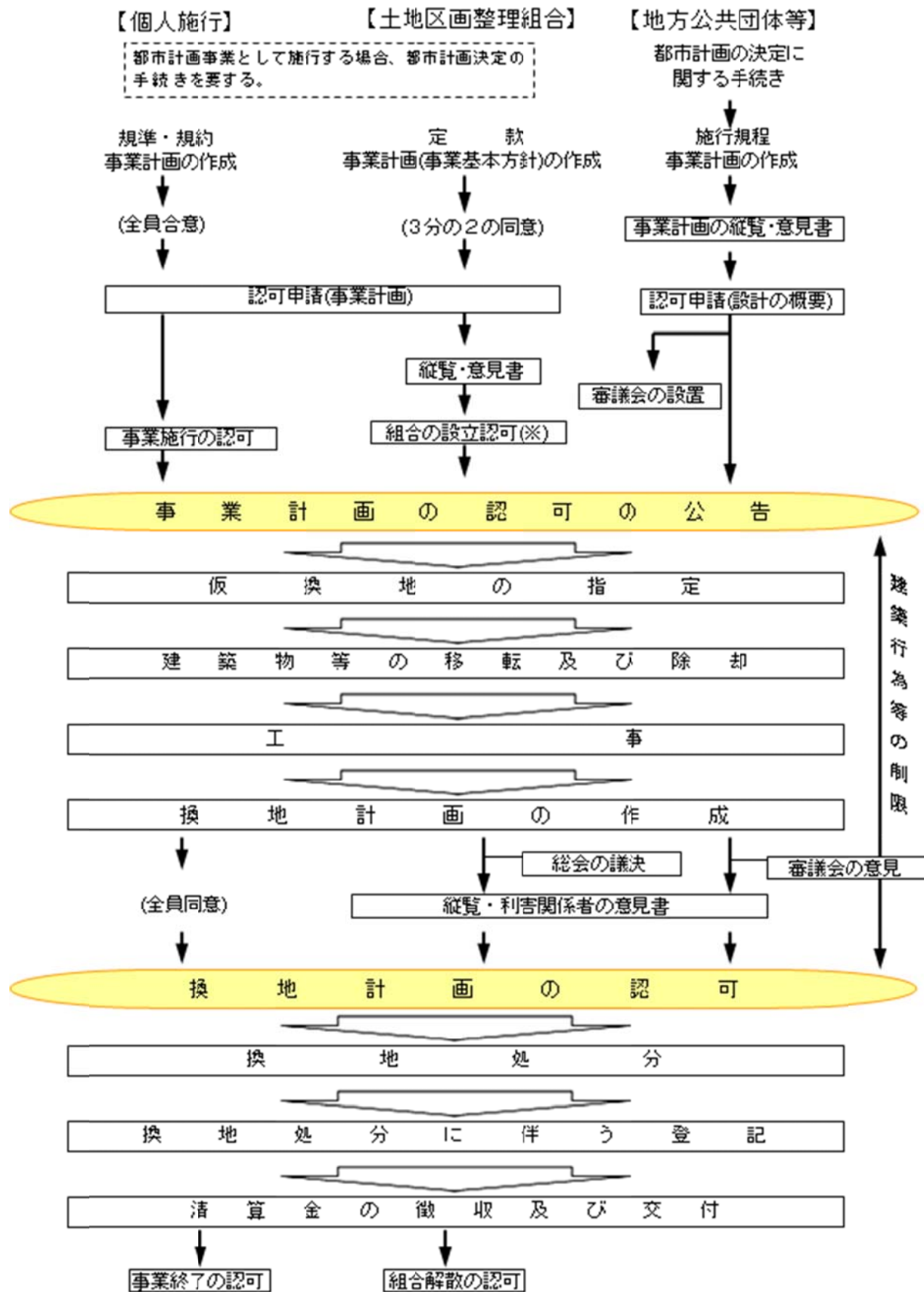
○地名・地番の整理

町界・町名(住居表示)・地番を換地計画に合わせて整理することができる。

3.土地区画整理事業の施行者



4.土地区画整理事業の流れ



(※)早期組合として設立の認可(法14-2条)を受けた場合は、別に事業計画の認可の手続き

5. 事業完了後の建築活動等の誘導

土地区画整理事業は、公共施設と宅地を面的に整備する事業手法ですが、これにあわせて、用途地域等の都市計画の変更や、**地区計画**等を活用することにより、建築物等の整備・誘導を行い、目指すべき土地利用を計画的に実現することが可能となる事業です。

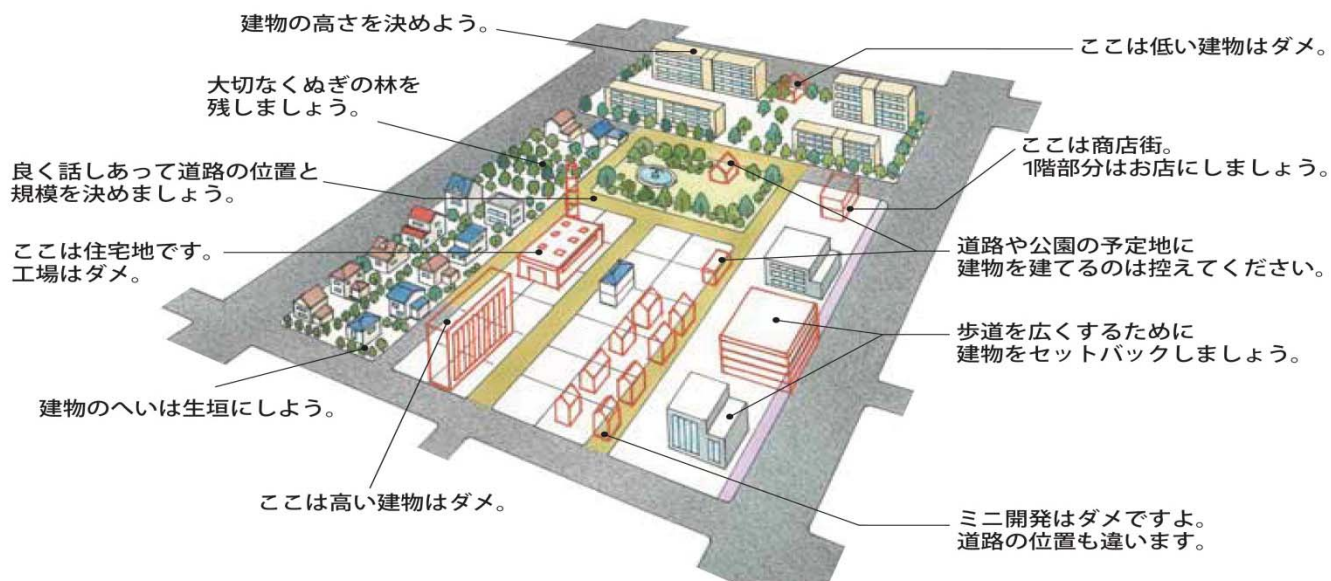
地区計画

地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルの都市計画」です。策定主体は、市町村です。

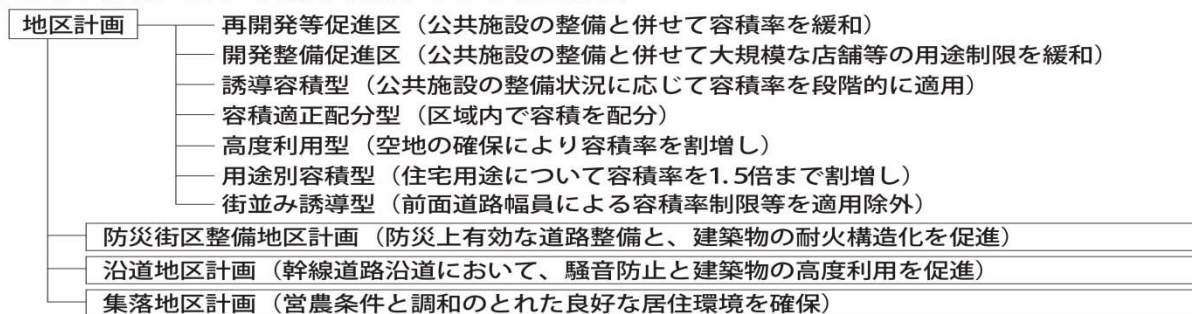
地区計画は、地区の目標将来像を示す「地区計画の方針」と、生活道路の配置や、建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」で構成され、住民等の意見を反映して、街並みなどその地区独自のまちづくりのルールを、きめ細かく定めていきます。

●地区計画で定められるまちづくりのルール

- ①地区施設（生活道路、小公園、広場、遊歩道など）の配置
- ②建物の建て方や街並みのルール
(用途（緩和も含む）、容積率、建ぺい率、高さ、敷地規模、セットバック、デザイン、生垣化など)
- ③保全すべき樹林地



●地域の特性に応じて幅広く活用できる地区計画



国土交通省 HP より

6. 土地区画整理事業の用語

換地

区画整理では、道路・公園等の公共施設を整備すると同時に、個々の宅地の条件を考慮しながら、最も利用しやすいように宅地の再配置を行います。このように、もとの宅地に対して新しく置き換えられた宅地を換地といいます。換地には、もとの宅地についての権利（所有権、地上権、永小作権、賃借権等）がそのまま移っていきます。換地は、換地処分という方法で原則として地区内において一斉に行われます。

なお、換地処分前においても、工事などに必要となるため、もとの宅地の使用・収益が停止され、仮換地が指定されるのが通例です。

照応の原則

換地は、もとの宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等を総合的に勘案してこれに見合うように定めなければならないとされています。これを照応の原則といいます。

なお、場合によっては、もとの宅地から離れた位置に換地されることもあります。

減歩

区画整理は、公共施設のための用地（公共減歩）及び保留地を生み出すために必要な土地（保留地減歩）を地区内の権利者から少しずつ出していただく仕組みになっており、この個々の土地の面積が事業により減少することを減歩といいます。

清算金

換地は、整理前と整理後の宅地の位置や形、地積等を各々評価し、交付すべき地積を算出しますが、それぞれの宅地の様々な事情や決められた街区の中にいくつかの換地を当てはめるといった技術的な面から、必ずしも算出地積どおりの換地を与えることができない場合があります。そのため、施行者がこれらの宅地間での不公平をなくすため、金銭による調整を行います。この際、地権者から徴収したり、交付する金銭を清算金といいます。

公共施設管理者負担金

都市計画決定された幹線道路、水路、広場、公園、緑地及びその他重要な公共施設用地を取得する場合に、施行者がその公共施設管理者に対して、求めることができる負担金をいいます。公共施設管理者負担金は、公共施設用地の取得費用の額の範囲内で、その土地区画整理事業費に充当されます。

なお、公共施設用地の取得費用には、買取方式により積算された用地買収費、物件移転補償費、工事雑費、事務費等が含まれます。

減価補償金

地方公共団体や都市基盤整備公団等が施行する事業において、整理後の宅地価額の総額が整理前の総額より減少する場合（減価補償地区）に、整理前の宅地について所有権及び使用収益等の権利を有する人に対して交付される整理前後の宅地価額の差額に相当する金銭をいいます。

なお、実際の事業においては、減価補償金相当額の土地を先買い（減価買取）することにより、整理後に減価しないようにすることが少なくありません。

土地区画整理審議会

地方公共団体や都市基盤整備公団等が施行する事業において、施行地区（又は工区）ごとに置かれる諮問機関をいい、施行地区内の地権者の利益代表として、換地計画、仮換地の指定及び減価補償金の交付等に関する事項について意見を述べます。

評価員

評価員は、地方公共団体や都市基盤整備公団等が施行する事業において、土地区画整理審議会の同意を得て選任され、次の場合の土地及び土地に存する権利の価額等を評価するに当たって意見を述べることになっています。

- 換地計画において清算金又は保留地を定めようとする場合
- 減価補償金を交付しようとする場合

業務代行方式

民間事業者が保留地の取得を条件として、土地区画整理組合からの委託に基づき、組合の運営に関する業務、その他の土地区画整理事業の施行に関する業務の相当部分を代行する方式をいいます。

事業計画

事業計画とは、施行者が事業の基本的事項（施行地区、設計の概要、事業施行期間、資金計画等）について定めた方針です。土地区画整理事業の施行にあたっては、事業計画を縦覧した後、公共団体が施行する場合は事業の概要について大臣や知事等に、組合が施行する場合は組合の設立について知事等に認可を受けることとなります。

なお、事業計画の決定又は組合設立の認可の公告がなされた後は、施行地区内において土地の区画形質の変更、建築行為等を行おうとするものは知事の認可が必要とされており、事業の障害となる行為が制限されます。この事業計画の決定又は組合設立の認可の公告をもって土地区画整理事業の開始とされています。



建設交通部 都市計画課 地域整備担当

〒602-8570 京都市上京区下立売通新町西入藪ノ内町

Tel : 075-414-5330

e-mail : toshi@pref.kyoto.lg.jp

<http://www.pref.kyoto.jp/toshi/kukakumain.html>

