

4 土地区画整理事業のしくみ

① 土地区画整理事業とは

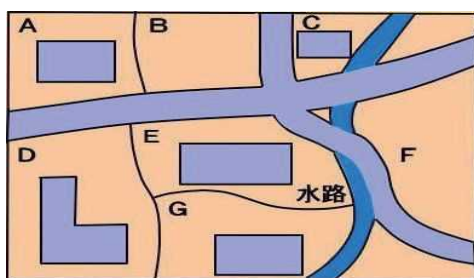
整備が必要とされる市街地における一定の区域内で土地所有者等から面積や位置に応じて公平に土地を提供（減歩）してもらい、道路・公園などの公共施設用地等を生み出し整備することによって、残りの土地（宅地）の利用価値を高め、健全な市街地とする事業です。以下のような効果があります。

- ①整理前の権利を保全しながら事業を行うため、長年地元で培われてきた地域のコミュニティがそのまま生かされます。
- ②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。
- ③子供の遊び場や憩いの場として公園が確保されます。
- ④区域内のすべての宅地が、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。
- ⑤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。
- ⑥電線地中化を同時に実施することで、防災性・景観性が向上します。

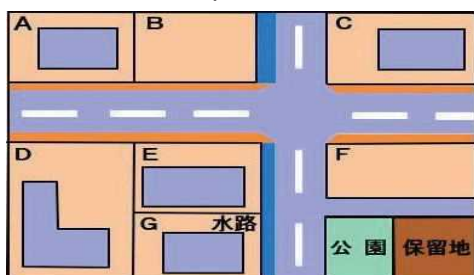
② 事業の特徴

土地区画整理事業には、次の3つの特徴があります。

1. **換地**：道路、公園、広場などを整備すると同時に、安全で使いやすい宅地につくりかえるためそれぞれのものの土地の形をなおし、もとの条件に見合うところに配置換えをします。このようにもとの土地に対して新しく置き換えられた土地を「換地」といいます。



⇓ 換地

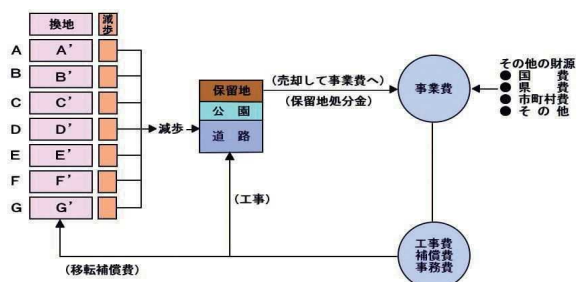


2. **減歩**：事業区域内で、新たに整備される生活道路、街区公園などに当たる土地は、換地を定めるときに、この事業の区域内の土地所有者に宅地の一部を公平に出しあって負担していただくことになります。これを減歩といいます。また、事業費の一部にあてるため売却する土地「保留地」も、それぞれの土地から公平に出しあって生み出します。
3. **権利の移行**：区画整理の土地上にある所有権、地上権、永小作権、賃借権などの権利は、換地へそのまま移ります。これを「権利の移行」といいます。このように権利関係は変わらないので、もとの生活状態を維持しながらまちづくりができます。

③ 事業の施行者

土地区画整理事業は、地区の状況にしたがって次のように行われています。

- ◆個人施行
 - 土地の所有権者又は借地権者が、1人又は数人で共同して自らの土地について行うものです。
 - 土地の所有権者又は借地権者の同意を得た者が、これらに代わって行うものです。（同意施行）
- ◆組合施行
 - 土地の所有権者又は借地権者が7名以上共同して、土地区画整理組合を設立して行うものです。
- ◆区画整理会社施行
 - 宅地について所有権又は借地権を有する者を株主（又は社員）とする株式会社で一定の要件を満たす者が行うものです。
- ◆都道府県及び市町村施行
 - 市町村・都道府県が施行区域（土地区画整理事業を施行する目的で都市計画決定された地区）において都市計画事業として行うものです。
- ◆国土交通大臣施行
 - 国土交通大臣が施行区域において都市計画事業として行うものです。
- ◆機構等施行
 - 独立行政法人都市再生機構・地方住宅供給公社が施行区域において都市計画事業として行うものです。

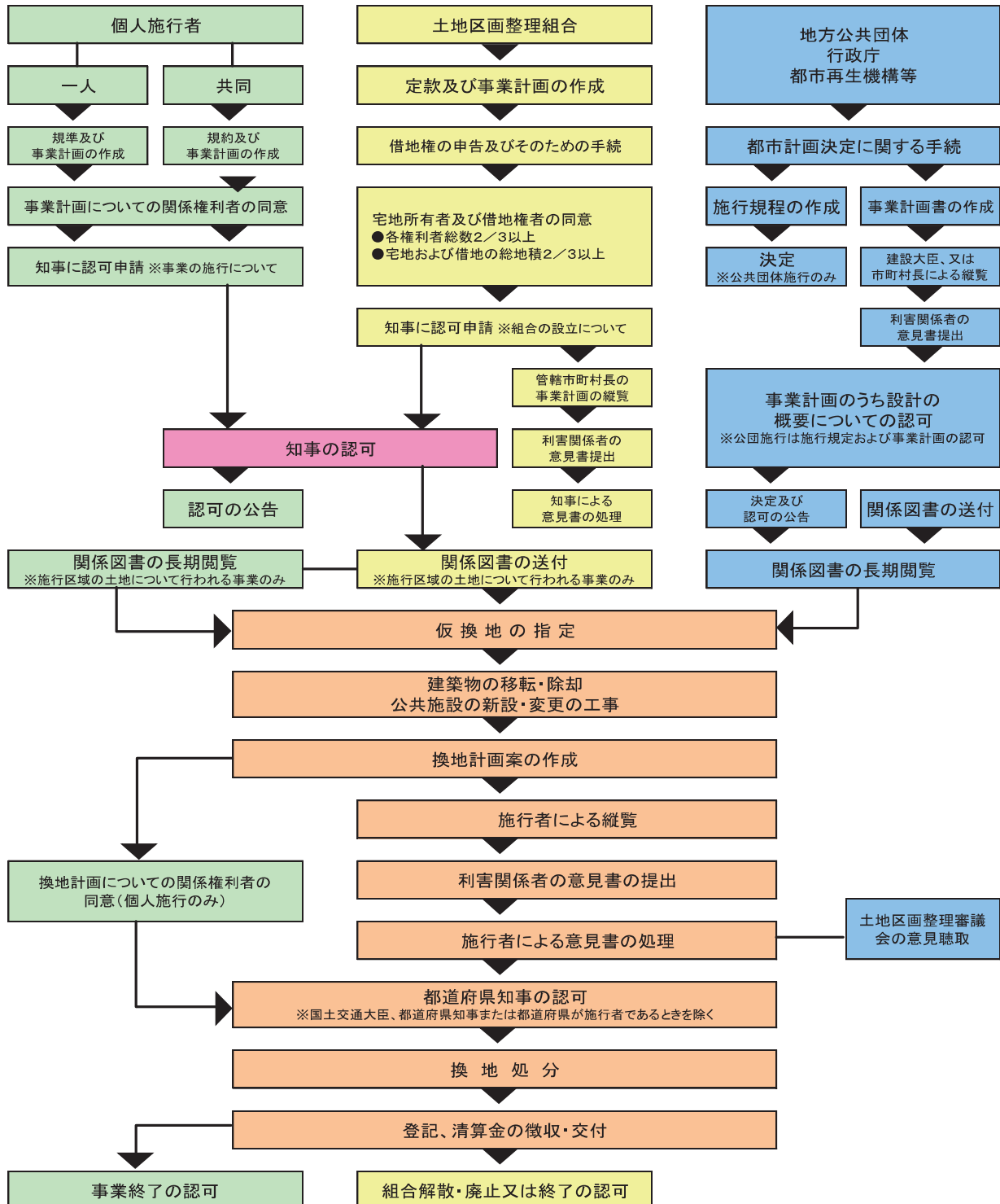


④ 事業の財源

事業を行うには、道路、公園等を整備したり、建物を移転したり、あるいは上下水道・ガスを布設したりするなど多くの資金を必要とします。その財源には地区内の土地所有者が減歩によって少しずつ出しあった土地（保留地）を売却して得る保留地処分金、都市計画道路の整

備・用地費分としての国庫補助金、道路・公園・河川等の管理者が新たに整備する公共施設の用地費として負担する公共施設管理者負担金、市町村の単独費・組合助成金等があります。

⑤ 施行者別事業の流れ



⑥ 事業の公共施設と宅地の区分

土地区画整理事業は、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、換地という手法により、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更を行う事業です。

土地区画整理事業では、施行地区内の土地を以下のように公共施設と宅地に区分して扱います。

・公共施設

道路、公園、広場、河川、運河、船だまり、水路、堤防、護岸、公共物揚場及び緑地をいいます。

・宅地

公共施設の用に供されている国又は地方公共団体の所有する土地以外は、土地区画整理法上すべて宅地として扱われます。

つまり、鉄道、学校、病院、市役所等の庁舎など、公益的施設の用に供する土地でも、土地区画整理法上は宅地に分類されます。これらの宅地に対しては、換地計画において位置、地積等に特別の考慮を払い、換地を定めることができます。

土地区画整理事業の公共施設と宅地の区分

