

～魅力的なまちづくり～

# 土地区画整理事業



## 土地区画整理事業とは

土地区画整理事業は、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用増進を図る事業です。

### [ 特徴 ]

地区内の住民は土地を所有したまま、事業の計画から竣工まで参加出来ます。さらに、施工後も地区内に残ることができるので、地域のコミュニティーを維持することが出来ます。

事業の実施は、組合施工の場合は組合員からなる総会により決められるなど、民主的な手続きで進められます。

道路、公園、排水施設等の公共施設の新設と宅地の整備を同時に実施することが出来ます。また、建築物整備事業など様々な事業と同時に進めることが出来、事業効果を高める事が出来ます。

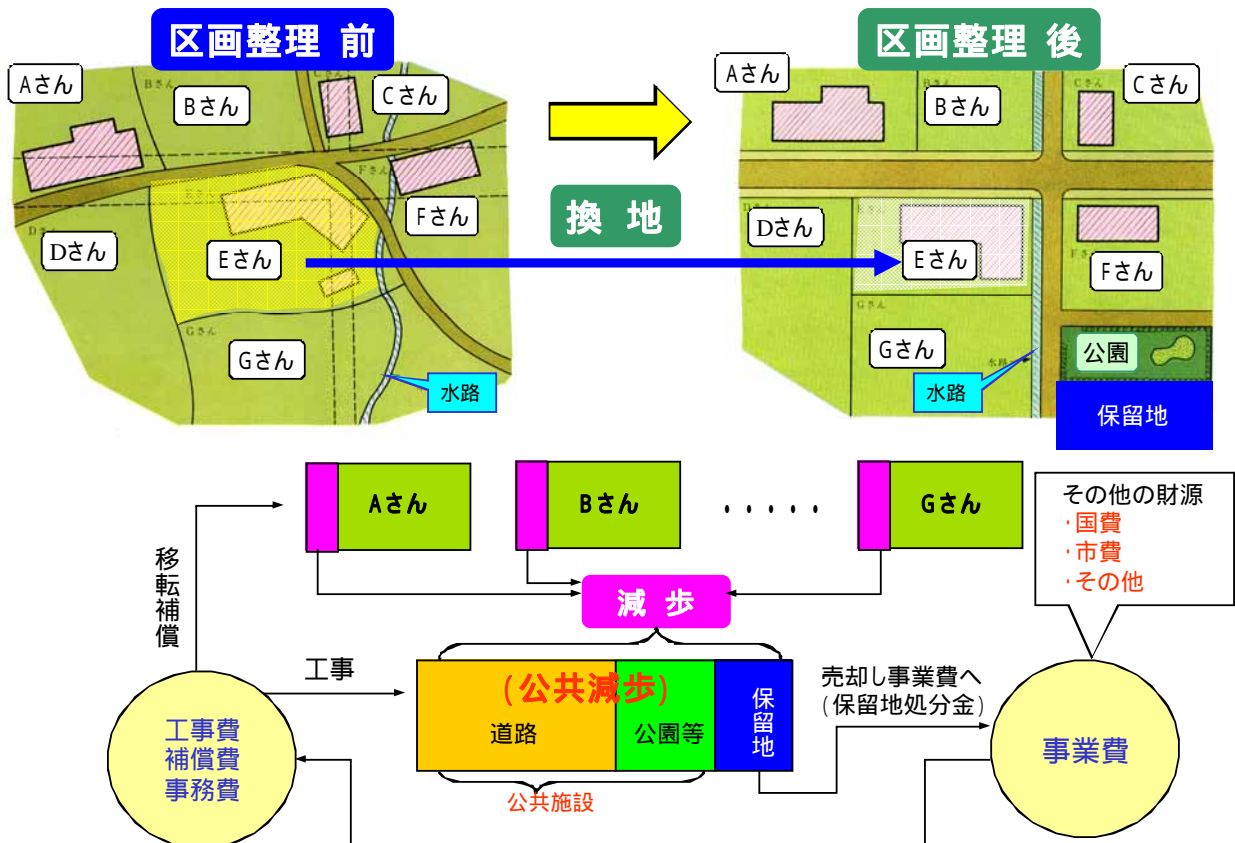
# 土地区画整理事業のしくみ

土地区画整理事業は、公共施設が未整備の一定の区域に於いて、地権者から、その権利に応じて少しずつ**土地を提供(減歩)**してもらい、この土地を道路・公園などの公共用地に充てる他、その一部(保留地)を売却して事業資金の一部に充てる事業制度です。

土地区画整理事業の事業資金は、保留地処分金その他、公共側から支出される都市計画道路等の整備費(用地費を含む)に相当する資金から構成されます。

これらの資金を財源に、公共施設の工事、宅地の整地、家屋の移転補償等が行われます。地権者に於いては、土地区画整理事業後の宅地は**従前に比べ小さく**なりますが、道路・公園等の公共施設の整備や宅地の整理により、**利用価値の高い**宅地が得られます。

## 減歩と換地





## 土地区画整理事業の用語の解説（換地）

### 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。

## 土地区画整理事業の用語の解説（照応・減歩）

### 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。

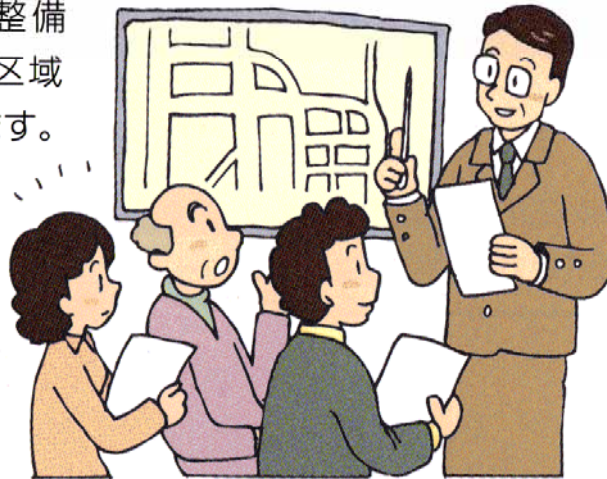
### 減歩

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。

## 土地区画整理事業の流れ（その1）

### 1 基本構想策定

- 現状の分析・将来の予想を行い、地元住民の集まりであるまちづくり協議会等との話し合いをもとに整備手法の選択や区域の選定を行います。



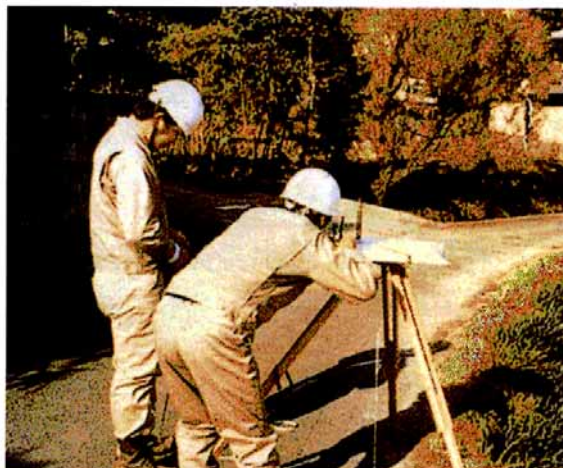
### 2 説明会・勉強会

- 説明会等で土地区画整理事業、測量・地質調査、事業計画素案等について分かりやすく説明します。

## 土地区画整理事業の流れ（その2）

### 3 測量・調査

- 地区界測量、現況調査等を実施します。



GPS測量





## 土地区画整理事業の流れ（その3）

### 4 事業計画の縦覧・決定

- 事業計画案は、2週間縦覧されます。
- 皆さんから意見が出された場合は、都道府県都市計画審議会で十分審議され、「事業計画」が決定されます。
- 事業計画決定の公告が行われ、事業が開始されます。



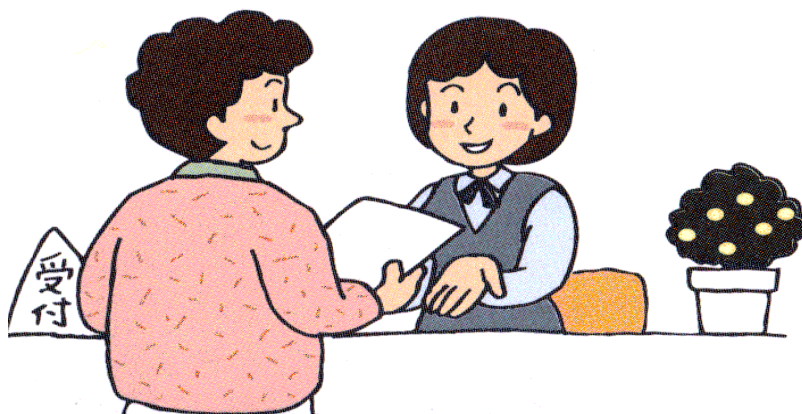
### 5 各種の調査

- 現況測量（補足）、土地建物権利調査、登記関係等各種の調査を実施します。

## 土地区画整理事業の流れ（その4）

### 6 権利の申告

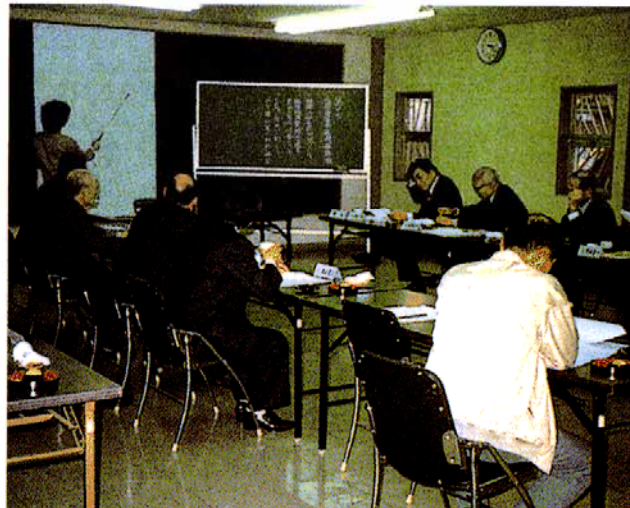
- 所有権以外の未登記の権利は施行者に申告することができます。



## 土地区画整理事業の流れ（その5）

### 7 土地区画整理審議会の設置

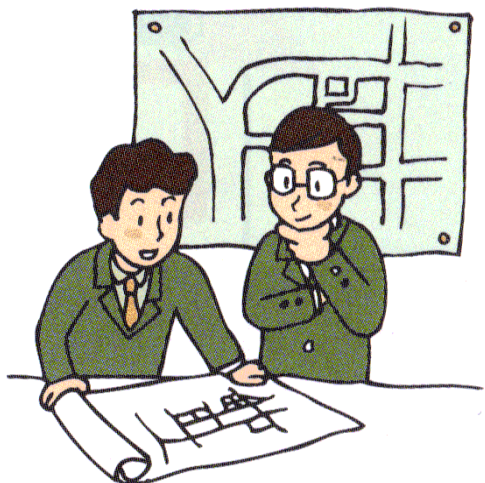
- 土地区画整理審議会の委員の大部分は、皆さんの選挙によって選ばれます。
- 土地区画整理審議会の仕事には、次のようなものがあります。
  - ・換地計画の作成についての意見
  - ・仮換地の指定についての意見
  - ・減価補償金の交付額についての意見
  - ・土地、建物を評価する評価員の選任の同意等



## 土地区画整理事業の流れ（その6）

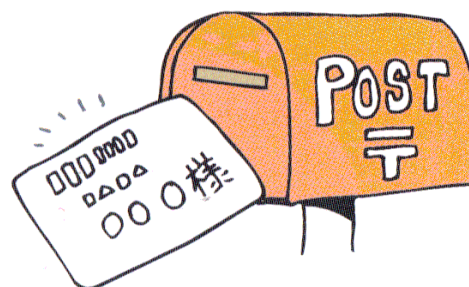
### 8 換地設計案の作成

- 事業計画及び個々の宅地の現況等に基づき、新しく定められる土地の位置など換地設計案を作成します。



### 9 仮換地の指定

- 土地区画整理審議会の意見を聴いて、従前の宅地について、将来、換地として定められるべき土地の位置、地積等を仮に指定します。





## 土地区画整理事業の流れ（その7）

### 10 工事

- 道路・公園の整備や宅地の整地等の工事を行います。また同時に上下水道・ガス・電気等の工事もおわせて行われます。



## 土地区画整理事業の流れ（その8）

### 11 建築物等移転・除却

- 移転計画をたて、説明会等を開催します。  
建築物等の移転又は除却の期限が通知されます。
- 建築物・工作物・樹木・土石・動産・仮住居・休業等移転に伴う損失については補償されます。

### 12 換地計画の縦覧・決定

- 換地計画には、土地区画整理審議会、評価員の意見を聴いて換地設計、各筆換地明細、各筆各権利別清算金明細等を定めます。

## 土地区画整理事業の流れ（その9）

### 13 換地処分の通知・公告

- 換地計画の縦覧が終わると、換地処分を行い、皆さんに換地計画の内容を通知します。
- 換地処分の公告があった日の翌日から従前の宅地にあった権利・義務は、すべて換地先に移ります。

### 14 土地・建物の登記

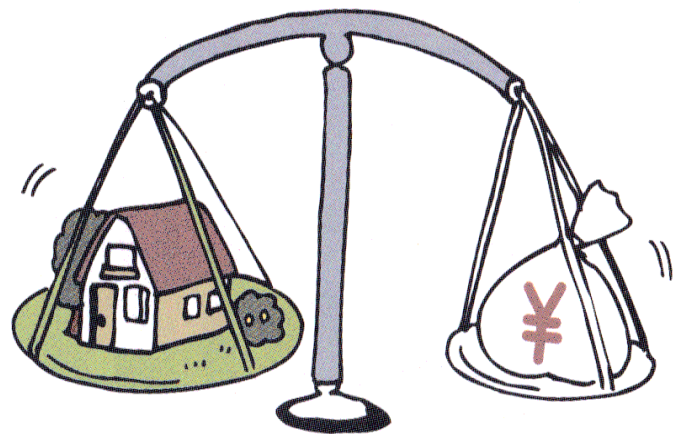
- 換地処分の公告後、施行者が権利者に代わって、土地建物の登記を行います。



## 土地区画整理事業の流れ（その10）

### 15 清算金の徴収・交付

- 換地処分の公告により確定した清算金の交付、徴収を行います。
- 清算金は、施行地区内の換地相互間に生じた不均衡を金銭により是正するものです。





## 土地区画整理事業のQ & A (その1)

**Q** 区画整理は、住民の反対があっても行政側が一方的に実施することができるのですか。

**A** 公共団体が区画整理を施行する場合は、都市計画事業として施行されますが、その都市計画の決定にあたっては、公告、縦覧、意見書の提出等民主的な手続きで進められます。事業を開始する際に地権者の同意を特に確認する手続きは法令には定められていませんが、区画整理は地域住民の公共の福祉に寄与することを目的とし、また、事業の内容が個人の財産にかかわり、将来の生活設計にも関係することから、説明会などを開いて地権者の理解と協力を得るとともに、事業計画の決定や換地計画の認可に先立ち計画案を公衆に縦覧し、利害関係者は意見書を提出できることになっています。

なお、事業認可後は、地権者の中から選ばれた委員などで構成される土地区画整理審議会の意見を聴いたり同意を得ながら、民主的に事業が進められます。

**Q** 自分の土地が計画道路や公園にかからない人は、事業に直接関係ないではありませんか。

**A** 区画整理の特徴の1つは、道路、公園等の公共施設の整備をその地区の地権者全員の受益に応じた負担で行うことにあります。つまり、区画整理においては、換地手法によって個々の宅地の区画を移動させながら、公共施設の用地を必要な位置に集めて生み出すことになるため、特定の人が用地の買収により地区内から立ち退かされたり、裏地が事業により幹線道路に面することとなるなどの、地権者間の負担や受益の不平等を避けることができるのです。

従って、自分の土地が計画道路や公園にかかるか否かにかかわらず地区内の地権者全員に参加していただくことになります。

## 土地区画整理事業のQ & A (その2)

**Q** 建物を移転する場合、補償してもらえるのですか。

**A** 仮換地が指定され、整理前の土地にある建築物、その他の工作物又は樹木などを仮換地先へ移転する場合には、その移転に通常必要と認められる費用は施行者が補償します。また、移転期間中に必要な仮住まいの費用や商売をやっている方の移転期間中の休業補償など区画整理が原因で生じた損失は、適正な算定のもとに補償されます。



**Q** 事業が始まって、いつになったら建物が建てられるのですか。

**A** 事業の施行中に建築行為を無計画、無統制に行うと事業の施行の障害となることがあるので、建物を建てる場合は、あらかじめ都道府県知事の許可を受けなければならないことになっています。

一般に、仮換地指定前において、建物の建築等を行ったりすると事業の支障となるおそれが多いため、建築行為は厳しく制限されます。

しかし、仮換地指定が行われると、仮換地として指定された土地については、区画整理における宅地造成、各種工事等と調整のうえ建物を建てることができます。

## 土地区画整理事業のQ & A (その3)

**Q** 借地権の権利は、区画整理が行われるとどうなるのですか。

**A** 区画整理は、事業施行後も原則として従前の権利関係をそのまま継続させる事業ですから、借地権はその目的となる土地に換地が定められれば、その換地の上に権利が存続しますし、その他の土地に関する権利も同様です。

ただし、原則として地役権は従前の土地の上に残ります。借家権は、建物がそのまま移転した場合はその建物上に権利が存続しますが、当事者間で協議が整った場合は移転に合わせて建物を新築し、新たに借家権を設定することもあります。

なお、借地権その他の土地の上に存する権利で登記されていないものについては、施行者がそれを知ることができないために、換地計画の作成などの場合にこれらの権利を有する者に対し、適切な配慮が行えないおそれがあるので、これらの未登記の権利は施行者に申告しなければならないこととされています。

**Q** 税金の優遇措置はあるのですか。

**A** 区画整理により、従前の土地に代わって新しい土地(換地)が与えられることとなりますが、この換地処分による従前地の譲渡及び換地の取得については、譲渡所得税、不動産取得税、登記に関する税金はかからないことになっています。また、場合によっては清算金が交付されることがありますが、この清算金については5,000万円までの特別控除が認められます。

建物を移転しなければならない場合は、施行者から移転補償金が支払われますが、これを移転の費用に充てた場合には税金がかかりません。

ただし、営業補償金など、通常の収入に対する補償については、税金がかかります。また、仮換地が指定された後3年以内に、一定の住宅建設を行う者に土地を譲渡した場合は、長期譲渡所得税が軽減されます。

## 土地区画整理事業のQ & A (その4)

**Q** 地区計画や建築協定とは、どんなものですか。区画整理とどのような係わりがあるのですか。

**A** 地区計画とは、地区の状況や特性に応じて道路、公園などの地区施設の配置や建築物の敷地面積、用途、建ぺい率、容積率、壁面の位置などに関するきめ細かな計画を策定し、これに基づいて必要な建築行為、開発行為などの誘導及び規制を講ずる制度で、地区計画は都市計画として定められます。

建築協定とは、住宅地としての環境や商店街としての利便を高度に維持増進する等のため、土地所有者及び借地権者が一定の区域を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準について一定の取決めをするものです。建築協定を結ぶためには、土地所有者及び借地権者の全員合意のもとに行政の認可を受けなければなりません。

区画整理地区においては、事業の実施に伴い大量の建築活動が誘発されることから、これを契機に地域に即したまちなみ形成を図る絶好の機会となります。その場合、地区計画や建築協定等の建築行為の規制誘導制度を区画整理と併せて活用することによって、総合的なまちづくりとして、より大きな効果が得られます。





## 土地区画整理事業の用語の解説（清算金）

### 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う技術的な面から、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。

## 土地区画整理事業の用語の解説

### 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、買収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。

## 土地区画整理事業の用語の解説

### 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（減価買収）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。

## 土地区画整理事業の用語の解説

### 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。



## 土地区画整理事業の用語の解説

### 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。

## 土地区画整理事業の利益・不利益

### メリット

土地の評価額が上がる。  
生活水準の向上

### デメリット

固定資産税が高くなる。  
現位置に必ずしも換地できない