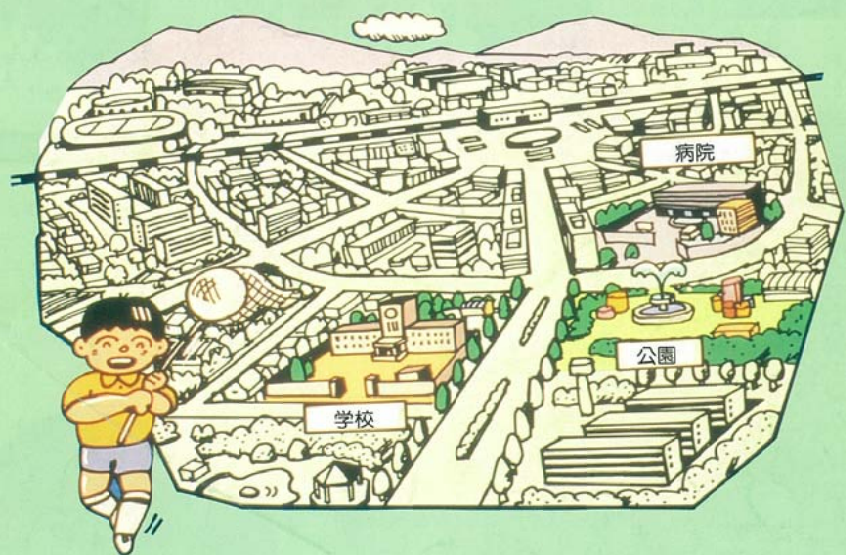


うるおいのある美しいまちづくり

土地区画整理事業

LAND READJUSTMENT



土地区画整理事業とは

土地区画整理事業は、快適な生活環境をつくり、まちの健全な発展を目指して、地域の皆様が積極的にまちづくりに参加し、話し合いながら進める総合的な「うるおいのある美しいまちづくり」を行う事業です。

あなたのまちでは、こんな悩みはありませんか。

■目に余る乱開発がすすんでいる

道が狭く、公園、下水道もないのに無計画に多くの住宅が建ち始めていませんか。これをそのままにしておくと、やがて資産価値も低下し、誰もが住みたがらないまちになってしまう恐れがあります。



■道が狭く、いつも不安や危険を感じている

あなたのまちでは、道が狭いため、車と車がうまくすれちがえなかったり、歩行者が危険にさらされるようなことはありますか。こんなまちでは、いざというとき消防車や救急車が入れない恐れがありますし、子供たちも安心して学校へ行けません。

■まちに緑が少なく、公園や広場もない

豊かな緑や安心して遊べる公園がありますか。子供の遊び場として、また、住民の交流を深める場として、緑地、公園、広場は、まちに必要な施設です。



■川が汚れていたり、排水が悪い

川からいやな臭いがしたり、ちょっと雨がふっただけで、下水があふれたりするようなことはありませんか。このような排水の悪いまちは、不快であると同時に、衛生上好ましくありません。



住みよいまちとは、どんなまちでしょう。

■ 緑があふれるまち。

■ 安らぎのあるまち。

■ 暮らしに便利で生き生きしたまち。

■ 安心して住めるまち。

■ 交通の便利なまち。



住みよいまちづくりには計画的、総合的なまちづくりが必要です。

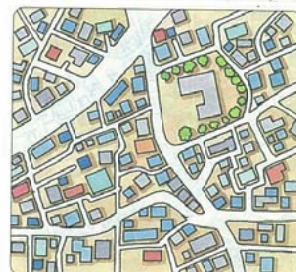
無計画なまちづくりは、こんな結果を招きます。



● 住宅地として整備されていない土地を放任しておけば、虫くいの的に家が建ち始めます。



● 道路が整備されていないのに、住宅が無秩序に建ち始めています。これをさらに放置しておくこと、ますます密集し、手のつけられないほど生活環境は悪化していきます。



● 入り組んだ道路に家がばらばらの向きで建ち、密集しています。道は狭く、曲がりくねっていて、見通しが悪く、危険で、公園も広場もありません。

まちづくりには、どのような手法が適しているのでしょうか。

まちづくりの代表的な2つの手法

土地区画整理事業
[総合的整備]

道路、公園事業等
[個別整備]



どのような事業か

- 土地所有者などと市と一緒にまちづくりの計画をつくります。その計画に沿って、一定の区域を定めて道路、公園の用地や事業費を生み出すための土地を公平に出し合い、道路や宅地を総合的に整備します。
- 国や県から補助金や技術指導もあります。

その特徴は

- 事業地区内のすべての宅地の形が整えられ、道路に面し便利になります。
- 下水道やガスなどの整備を一体的・総合的に行うこともできます。
- 土地所有者など地権者は、公平に負担し、公平に利益を受けることができます。

どのような事業か

- 計画された幹線道路や公園の用地を買収して、個別に整備します。
- 原則として生活道路や宅地の整備は、行いません。

その特徴は

- 建物付きの宅地で全面的に買収された場合は、他の地区への移転が必要です。
- 新たに道路に面する宅地は、便利になりますが、その他の宅地はそのまま残ります。
- 道路、公園部分しか買収しないので、使えない不整形な土地が残ることがあります。

総合的なまちづくりには、**区画整理方式が最も優れています。**

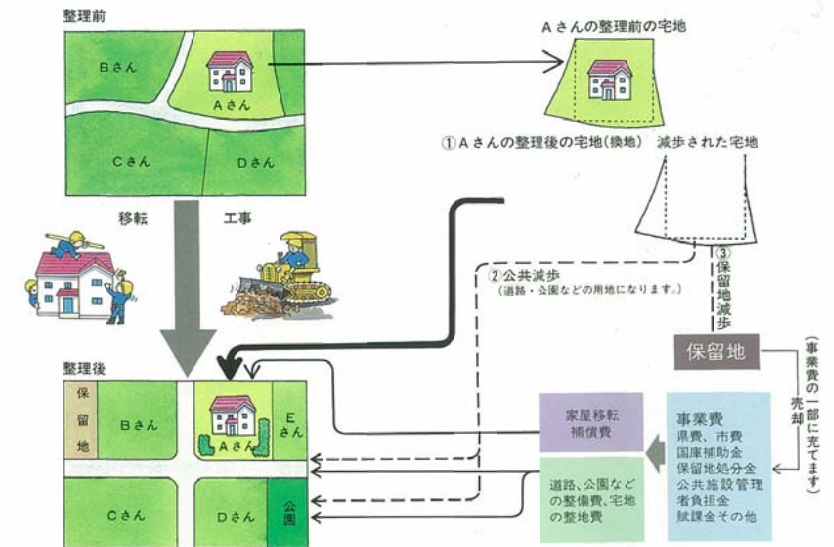
土地区画整理事業のしくみ

事業はだれの手で

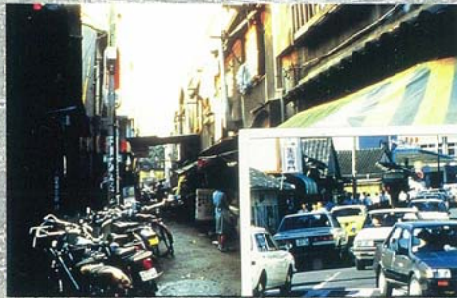
施行者

個人	土地区画整理組合	地方公共団体	行政庁	公園・公社
<ul style="list-style-type: none"> 土地の所有者又は借地権者は、自らの土地について、1人で、又は数人共同して、施行することができます。 土地の所有者又は借地権者の同意を得た者は、これらの者に代わって施行することができます。(同意施行) 農住組合 農住組合が土地区画整理事業を行う場合には、数人共同して施行する個人施行者とみなされます。 	<ul style="list-style-type: none"> 土地の所有者又は借地権者が、7人以上共同して設立する土地区画整理組合は、土地の所有者及び借地権者のそれぞれ2/3以上の同意を得た区域内の土地について、施行することができます。 	<ul style="list-style-type: none"> 市町村 都道府県 <p>(都市計画で施行区域と定められた区域内において、都市計画事業として、施行することができます。)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 市長 都道府県知事 建設大臣 <p>(都市計画で施行区域と定められた区域内において、都市計画事業として、施行することができます。)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 住宅・都市整備公団 地域振興整備公団 地方住宅供給公社 <p>(都市計画で施行区域と定められた区域内において、都市計画事業として、施行することができます。)</p>

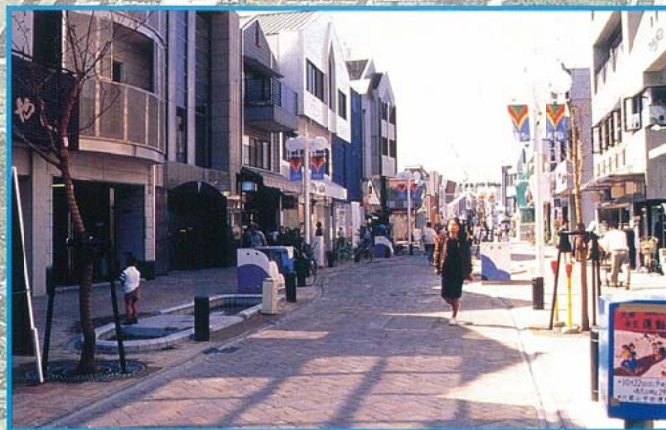
土地区画整理事業は、私たちのまちづくりに欠かせない優れた方法です。では、この事業のしくみは、どのようになっているのでしょうか。



- ①換地：整理後の個々の宅地は、整理前の土地の位置、面積、環境、利用状況などに応じて適正に定めます。
- ②公共減歩：地区内に新たに必要となる道路、公園などの用地は、地区内の土地所有者が少しずつ出さず出さずによって生み出します。
- ③保留地減歩：事業費の一部をまかなうため、売却する土地を地区内の土地所有者が少しずつ出さず出さず出します。
- ④現在の土地にある所有権、地上権、賃借権などは相應の権利分が換地上に定められます。



施行前



施行後

事業の進め方

1 事業をはじめに当たって

- 事業を行う区域は、皆さんのご意見を参考にして決定します。



2 説明会

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



3 測量・調査

- 地区界測量、現況調査等を実施します。

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。

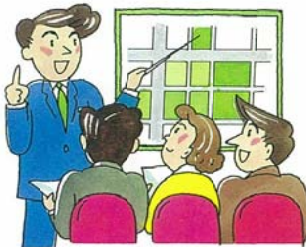


7 土地画整理審議会

- 土地画整理審議会委員の大部分は、皆さんの選挙によって選ばれます。
- 審議会の仕事には、次のようなものがあります。
 - ・仮換地の指定
 - ・換地計画の作成
 - ・意見書の審査
 - ・土地、建物を評価する評価員の選任
- などについての意見・同意等

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の設計案を作成します。



4 事業計画の縦覧・決定

- 皆さんと意見を交換して作成した事業計画案は、2週間縦覧されます。
- 皆さんから意見が出された場合は、都市計画地方審議会等で十分審議され、「事業計画」が決定されます。
- 事業計画決定の公告がされ、事業が開始されます。



5 各種の調査

- 現況・測量
- 建物関係
- 登記関係



9 仮換地の指定

- 審議会の意見を聴いて、従前の土地について、将来、換地として定められるべき土地の位置、範囲を仮に指定します。



10 工事

- 工事には、道路・公園の整備や宅地の整地等があります。



11 移 転

- 移転計画をたて、説明会等で説明します。
- 建築物等の移転通知及び移転照会により移転の期限が通知されます。
- 移転に伴う損失補償の対象となるものには、建築物・工作物・樹木・土石・動産・仮住居・営業・雑費等があります。

12 換地計画の決定

- 換地計画には、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。
- 審議会、評価員の意見を聴きます。
- 皆さんから意見が出された場合は、審議会等で十分審議されます。

13 換地処分のお知らせ

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

14 登 記

- 換地処分の公告後施行者が権利者に代わり、土地建物登記を行います。



15 清算金

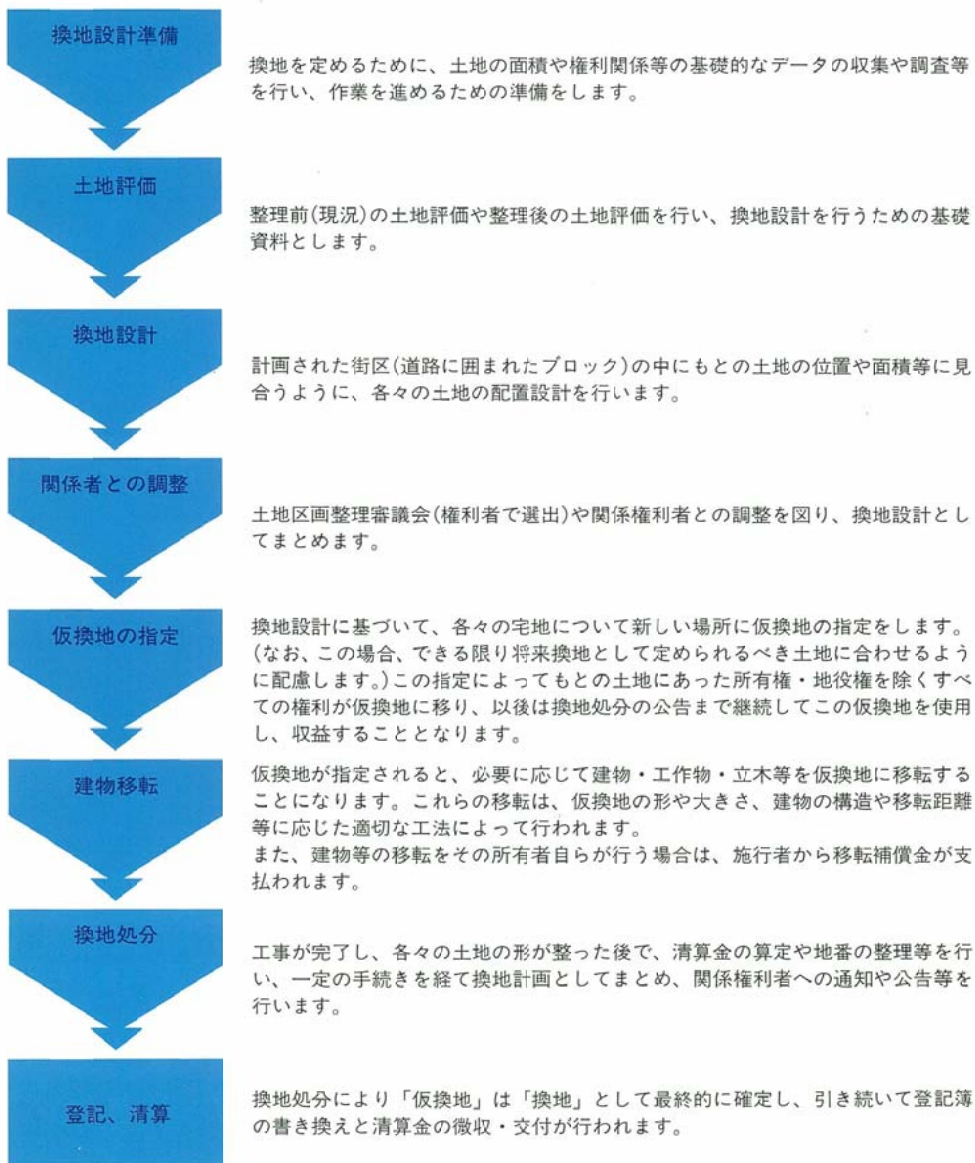
- 換地処分により確定した清算金の交付、徴収を行います。
- 清算金は、施行地区内の換地相互間に生じた不均衡を金銭により、是正するものです。



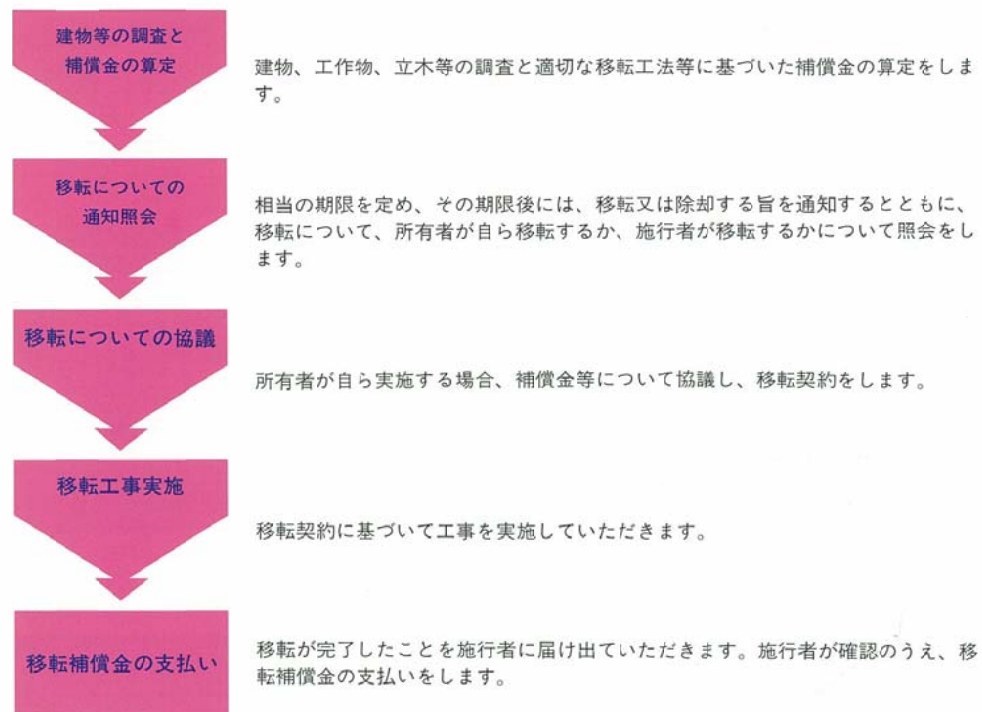
○地方公共団体が土地画整理事業を施行する場合は、次のような手順で進められます。なお、組合施行などの場合も、同じような手順で行われます。

事業の流れ

換地の定まるまで



建物移転について



移転等に伴う補償金は、補償基準に従って算定して支払われます。

補償項目	補償内容
建築物移転補償	建物の種類、構造、経過年数、移転工法による
工作物等の移転補償	門、塀その他建物の附属工作物及び立木等の移転料
営業補償	移転工事期間中の休業補償及び給与、賃金等の休業手当等
家賃減収補償	移転工事期間中の家賃減収相当額
動産移転補償	家財道具、商品その他の運搬費
仮住居補償	移転工事期間中仮住居の使用に要する費用
農業補償	農業休止の補償、立毛補償等
その他の補償	移転雑費、改葬補償、その他

私たちの土地や建物は、どうなるのですか。

建物を移転する場合、補償してもらえるのですか

道路や公園等の配置計画等からやむを得ず、建物の移転が必要となる場合があります。

建物の移転は、通常、建物所有者に行っていただいております。これに対して、移転補償金が支払われます。ただし、移転を機会に増改築等を行う場合には、それに要する費用は、建物所有者の方が負担することになります。この場合、住宅金融公庫や中小企業金融公庫、国民金融公庫等の融資が受けられます。

なお、移転期間中の住居については、移転の工法によっては施行者が用意する住宅にいただいたり、移転期間中アパートに入っていたいただかなければならない場合もありますが、その場合のアパート代等は施行者が補償します。

また、営業されている方についても、仮設店舗等により、営業が継続できるよう配慮しますが、やむを得ず営業を休止していただく場合は、営業補償金が支払われます。

借地権や借家権はどうなるのですか

土地区画整理事業は、事業実施後も原則として従前の権利関係を換地上にそのまま継続させる事業です。借地権はその目的となる土地について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地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できます。

なお、施行地区内の宅地についての所有権以外の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方に対し、適切な配慮が行えない恐れがあるので、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。

税金の優遇措置はあるのですか

土地区画整理事業が実施されると、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、この換地の取得については、譲渡所得税、不動産取得税、登録免許税はかからないこととなっています。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ています。

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、移転補償金には原則として税金がかかりません。

ただし、営業補償金等通常の収入に対する補償については、税金がかかります。

なお、宅地並み課税が行われている農地について、申請により徴収猶予を受けている場合には、土地区画整理事業が施行され、仮換地指定等により当該農地における営農が継続できなくなるときには、それまで猶予されていた宅地並み課税と農地並み課税との差額分はそのまま免除されます。また、引き続き換地(仮換地を含む。)において営農する場合には、申請により再び宅地並み課税の徴収猶予を受けることができます。

また、土地区画整理事業が施行された土地について、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には、長期譲渡所得税が軽減されます。

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

土地区画整理事業の特長の1つは、道路、公園等の公共施設の整備その地区の地権者全体の受益に応じた負担で行うことにあります。つまり、土地区画整理事業においては、換地手法によって個々の宅地の区画を少しずつ移動させながら、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。

移転の必要が無いような土地区画整理事業はできませんか

土地区画整理事業は一定の区域において公共施設の計画的配置、すなわち土地利用の再編を行うことによって一体的に都市基盤を整備する事業です。公共施設の施設の新設、変更及び宅地の整形化等のためには、建築物の移転が必要となります。もちろん建築物の移転をなるべく少なくするよう努力しますが、建築物の分布状況によってはどうしても移転は避けられない場合が多いのが実情です。また、あまり建築物の移転を避けることに固執すると、十分な環境の改善を図ることができず、将来に悔いを残すこととなりかねませんので、ご理解下さい。



用語解説

区画整理を理解するために

換地

土地区画整理事業では、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。

保留地

保留地とは、事業の施行により整備された土地のうち、一部を換地として定めず、事業費に充当するために売却したり、一定の目的に使用するために施行者が確保する土地をいいます。

減歩

事業に必要な土地は、地区内の地権者から事業による個々の宅地の利用増進に見合った分だけ、公平に出し合う仕組みになっていますが、この個々の宅地の地積が事業により減少することを減歩といいます。減歩には、道路・公園等の公共用地に充てる公共減歩と事業費の一部を生み出すための保留地減歩とがあります。

換地の定め方(照応の原則)

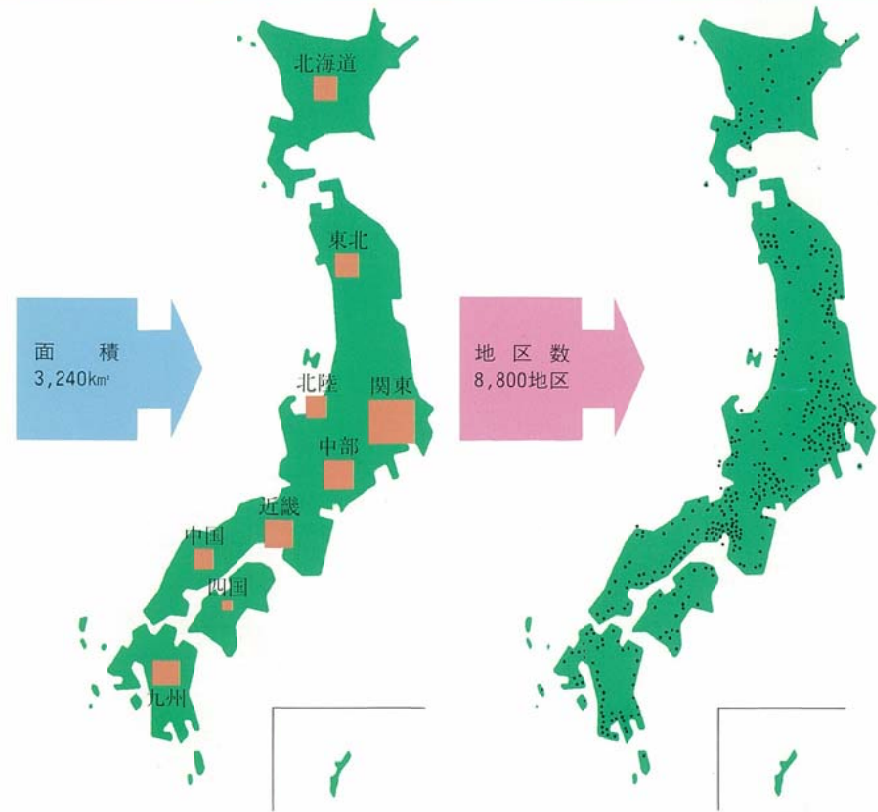
換地を定める場合には、もとの宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等に見合うように配慮されます。これを照応の原則といいます。

小規模宅地の救済

狭い土地に建物が建っていたり、減歩をすると事業を行う前よりも利用しにくい宅地になってしまうような場合に、土地区画整理審議会の同意を得て、一定規模以下の宅地とならないように救済措置を行うことができます。



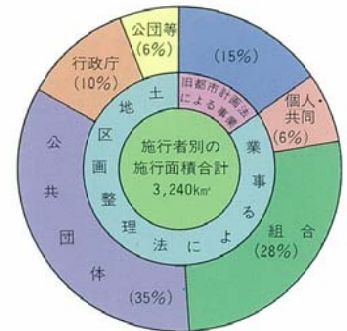
区画整理事業は全国でこんなに行われています。



これまでの実績

(平成元年3月31日現在)

区画整理は、現在までに全国8,800地区で行われており、その施行面積は、3,240km²(東都23区のおよそ5.4倍)に達しています。これにより現在事業中のもも含めると、道路はおよそ60,000km(地球約1周半)、公園はおよそ1万ha(全国で開設されている児童公園、近隣公園、地区公園の面積の約55%)がつくられ、およそ2,460km²(東京23区のおよそ4.3倍)の宅地が整理されたこととなります。



———うるおいのある美しいまちづくり/土地区画整理事業

発行 社団法人 建設広報協議会 平成2年

東京都港区西新橋3-15-8 (西新橋中央ビル)

☎03(432) 1428・1429

印刷 文唱堂印刷株式会社