




公益財団法人 東京都都市づくり公社 提供資料

A decorative graphic featuring a vibrant rainbow arching across a light blue sky with vertical stripes. Two white, stylized clouds are positioned at the ends of the rainbow's arc.

# 土地区画整理事業とは

## 目 次

土地区画整理事業とは.....	1
土地区画整理事業の効果.....	2
土地区画整理事業のしくみ.....	3
土地区画整理事業の流れ.....	4
換地の決められ方.....	5
建物などの移転.....	7
事業資金のしくみ.....	8
土地区画整理の用語.....	9

# 土地区画整理事業とは

- 土地区画整理事業とは、土地区画整理法に基づき、都市計画区域内の土地で、道路・公園・河川等（公共施設）の整備改善や宅地の利用増進を図るために、土地の区画形質の変更と公共施設の新設または変更を行う事業です。
- 土地区画整理法は、事業を行う上で不公平や間違いが生じないように手続きを明確に定めたもので、昭和29年に制定されました。
- 土地区画整理事業を施行する事業主体（施行者といいます）は下記のように決められています。



## 土地区画整理事業の施行者

個人	土地の所有者または借地権者が、その土地について、1人または数人共同して事業を行います。また、農住組合等が実施する土地区画整理事業は個人施行となります。
土地区画整理組合	土地の所有者または借地権者が7人以上共同し、土地所有者及び借地権者それぞれの2/3以上の同意得て、定款と事業計画を定め設立した土地区画整理組合により事業を行います。
区画整理会社	土地区画整理事業を主たる目的とし、施行地区内の2/3以上の土地（面積）の所有者等が過半数の議決権を有する株式会社が事業を行います。
地方公共団体	市町村または都道府県が、都市計画に定められた施行区域において事業を行います。
国土交通大臣	国の利害に大きな影響を与えるような地域において、国土交通大臣が事業を行います。（行政庁施行ともいいます。）
都市再生機構 地方住宅供給公社	住宅建設あるいは宅地造成と併せて土地区画整理事業を行う必要があると国土交通大臣が認めた場合に、都市計画に定められた施行区域において事業を行います。

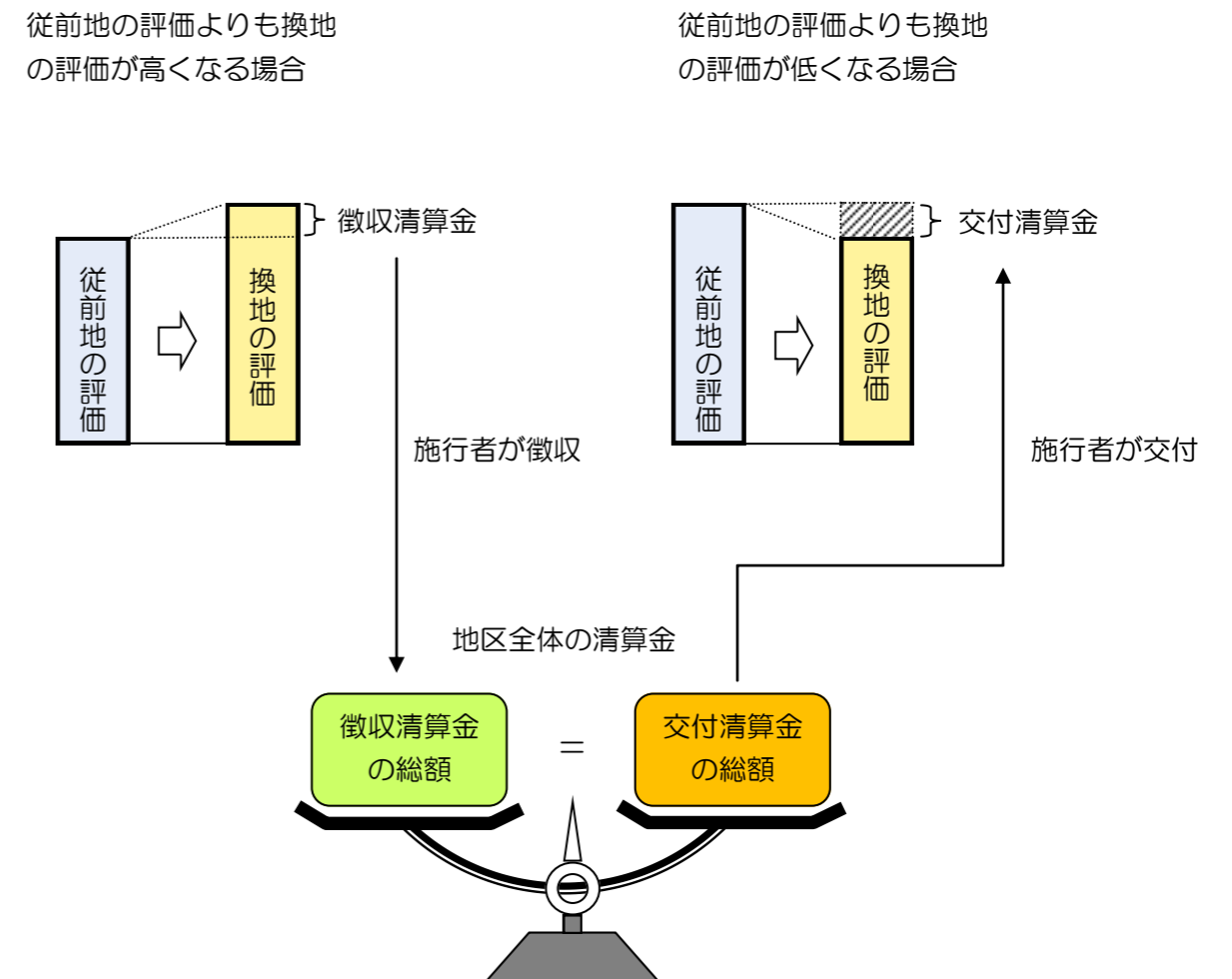
## 清算金（せいさんきん）

換地面積が決まり、換地の土地評価を行うと従前地の土地評価との差が出てきます。

この差は、道路築造上の誤差や換地計画上の物理的な差、減歩緩和を受ける場合など、本来従前地と同じ評価指数を持つべき換地がそれ以上であったり以下であったりすることが原因で生じてきます。この差の調整は金銭により行うこととなります。これを清算金と呼んでいます。

清算金は、換地相互の不均衡を調整するためのもので、減歩に対する補償金ではありません。清算金の徴収総額と交付総額は等しくなり、地区全体では差引ゼロとなります。

また、清算金の単価は、区画整理がほぼ完了した時点の土地の価格などを参考にして、土地評価員の意見を聴いて決められます。



## 土地区画整理事業の効果

土地区画整理事業は広い地域を一体的に整理することから、次のような大きい効果が得られます。

- 道路や公園などの施設を、将来の土地利用計画に合わせて計画的に配置することができます。その結果、発展性のある望ましいまちに向けての基盤が整備されます。
- 道路や公園の整備に伴い建物等も配置しなおすため、火災時の延焼の危険性が低減されるなど、総合的で安全性の高いまちがつけられます。
- 道路は、人が専用で歩く道や自動車の通行を主とする道など、目的に応じて配置することができます。したがって、無用な自動車が住宅地の中を通り抜けるのを防止し、狭い道路は広くなり、行き止まり道路はなくなります。これにより、消防自動車活動できない区域がなくなります。また、これらの道路には上下水道やガス等の埋設が可能のため、安全で便利な街になるとともに、生活環境の整ったまちがつけられます。
- 宅地は必ず道路に接して配置され、形状も整えられるので、日照や通風が改善されるほか、都市計画で定められている建ぺい率や容積率を見直すことができ、土地の利用価値は大きく高まることとなります。
- 事業を進めていく過程で権利関係が明確になるとともに、土地の境界も明確になります。
- 土地の整理とともに町名や地番の整理も行っているので、わかりやすいまちとなります。



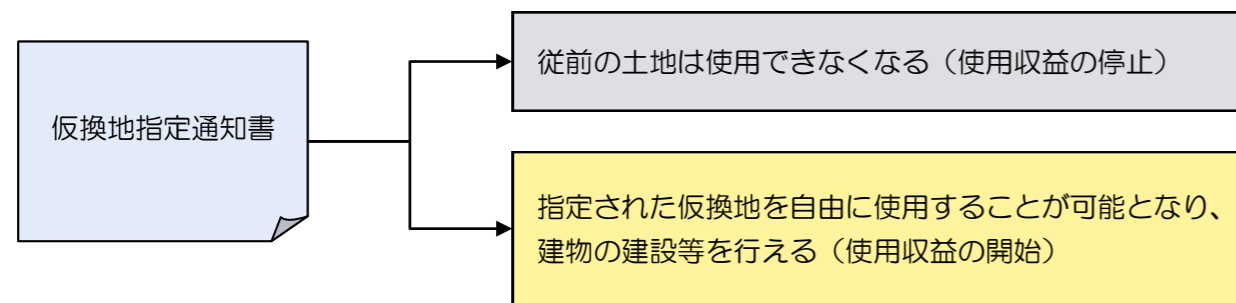
### 仮換地指定 (かりかんちしてい)

換地設計が終わると、換地について皆さんにご覧いただき、土地区画整理審議会の意見を聴いて換地を決めていきます。

換地が決まると、道路等の工事の進捗状況に合わせ、土地区画整理審議会の意見を聴いて仮換地の指定を行います。

仮換地の指定がされると、従前の土地は使用できなくなり（使用収益の停止）、仮換地の使用が可能となって（使用収益の開始）建物等の移転が行われます。

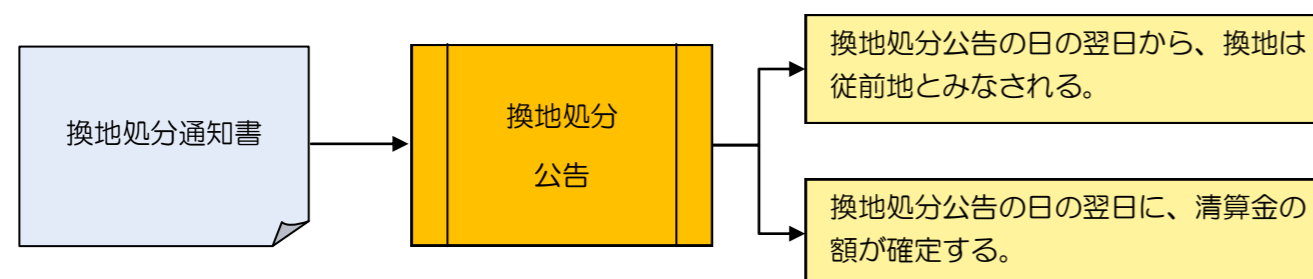
使用収益の開始は、仮換地指定と同時に進行する場合と開始日を別に定めて行う場合があります。



### 換地処分 (かんちしょぶん)

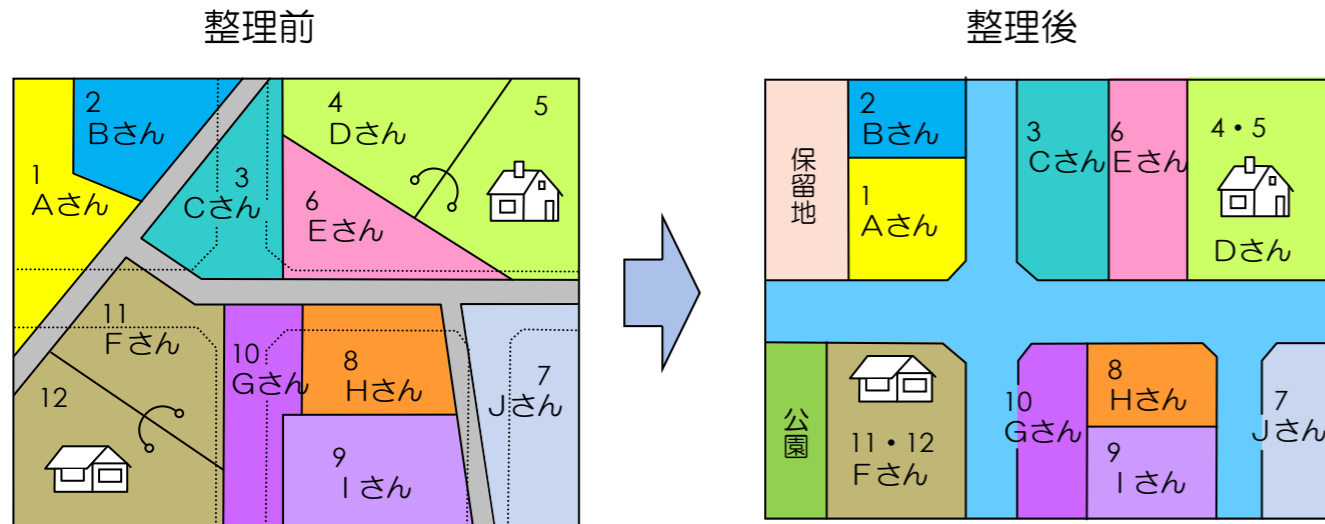
道路や公園が完成すると、もう一度皆さんの土地（仮換地）を測量して面積を確定し、換地計画を作成して皆さんに確認していただきます。その後、土地区画整理審議会の意見を聴いて換地計画を定めます。

換地計画が決まると、換地処分通知が皆さんに送られ、これと同時に「換地処分」の公告が行われます。換地処分公告が行われると、換地計画に定められた換地はその翌日から従前地とみなされます。また、清算金の額も、換地処分公告の日の翌日に確定します。



# 土地区画整理事業のしくみ

土地区画整理事業は皆さんの大切な土地や建物などを扱う事業です。  
ここでは、下の図を例として、土地区画整理事業のしくみについてご説明します。



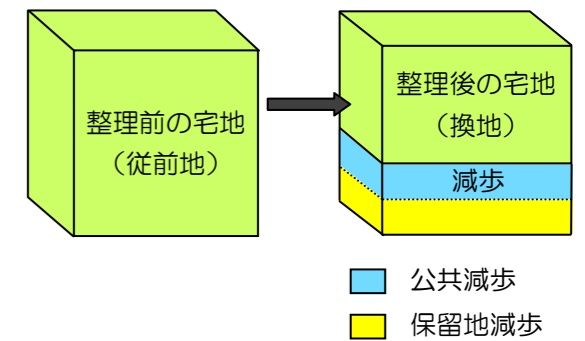
- ▶ AさんからJさんまで10の方が、12筆の土地を持っています。そこに土地区画整理で道路の配置計画が定められました。
- ▶ 皆さんの土地は、新しい道路や公園の計画に合わせ、組み替えられていきます。組み換えの方法は図のように、区画整理の前と後がほぼ同じになるようにするのが原則です。これにより、これまで形が悪く使いにくかった土地も整えられ、新しい土地に生まれ変わります。この新しくなった土地のことを「換地（かんち）」と言います。
- ▶ DさんとFさんの土地には建物がありますから、建物やその土地にある外構、樹木等も換地に移転することになります。
- ▶ 換地には新しく地番が付され、建物とともに登記替えが行われます。この時、一緒に住居表示が行われます。
- ▶ このように換地は、区画整理前の土地に比べて使い勝手や環境が良くなり、利用価値が高まります。
- ▶ 土地区画整理事業では、新しくつくる道路や公園の用地に充てるための土地を、土地の利用価値が増進する範囲内で皆さん方から少しずつ出し合ってください。
- ▶ 以上のしくみを基として、土地区画整理事業は行われます。

## 減歩（げんぷ）

土地区画整理事業では、道路や公園などの公共施設を整備するために必要となる土地を、皆さんから少しずつ出し合っていただくことになっています。この出し合っていただく土地のことを「減歩」と言います。

減歩の割合は、区画整理前の宅地の面積と区画整理後の宅地の面積との比率で、何パーセントという呼び方をします。また減歩は、一筆ごとに定められます。

減歩は、道路や公園などの公共用地が増加するための「公共減歩」と、売却して事業資金に充てるための「保留地減歩」により構成されます。この二つを合わせた減歩を「合算減歩」と言います。通常、減歩とは、この合算減歩を指しています。



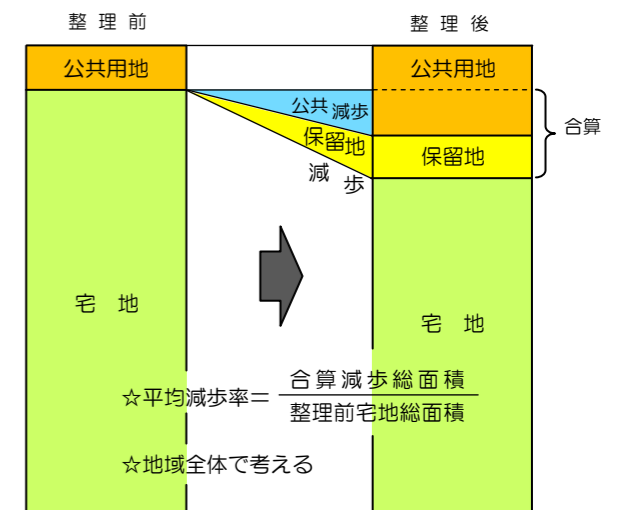
## 平均減歩率（へいきんげんぷりつ）

皆さん各個人の減歩率は、基準地積と換地地積の割合で定まります。したがって、これらは事業が始まってからでなければ計算することができません。

しかし、事業の中でも減歩率は大きな要素で、皆さんが一番関心を持たれるところです。

事業の計画の段階では個々の減歩率は計算できませんが、計画が固まると事業が完了するときの施行地区全体の減歩率は計算できますので、これをお示しすることとなります。

これを「平均減歩率」と言います。



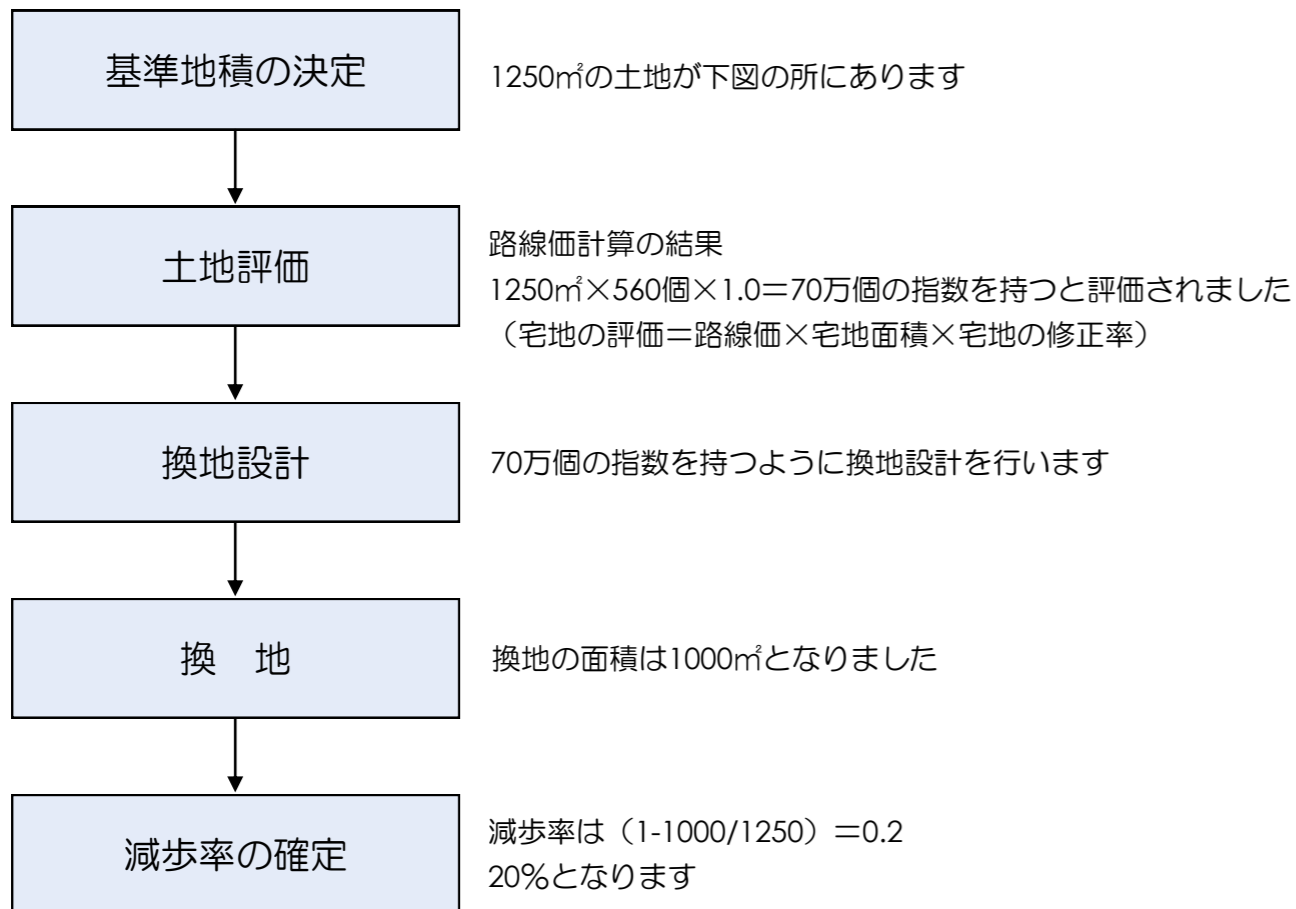
# 土地区画整理事業の流れ

## 換地設計 (かんちせっけい)

従前地から換地へ、土地の組み替えを行う作業のことを「換地設計」と言います。

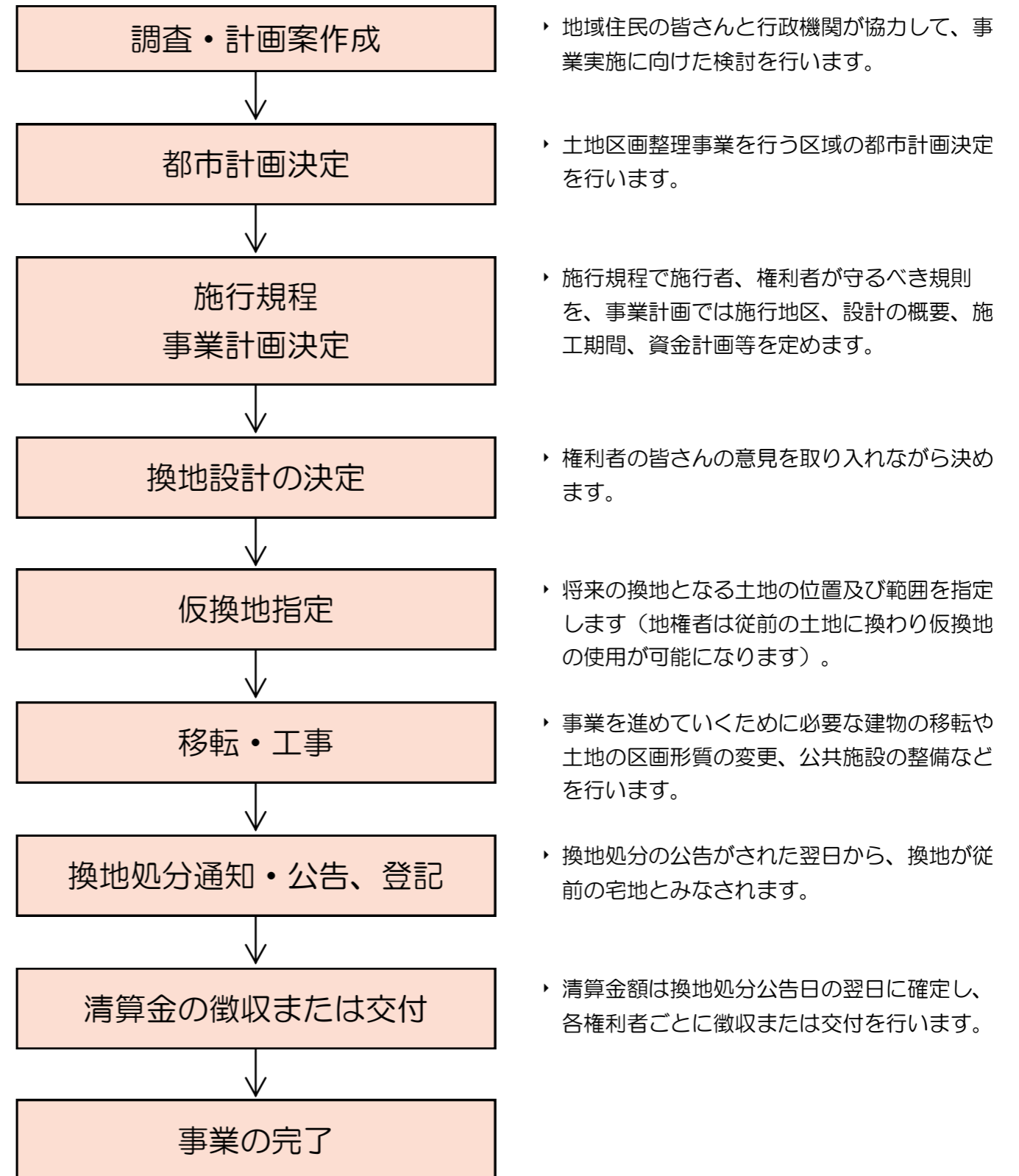
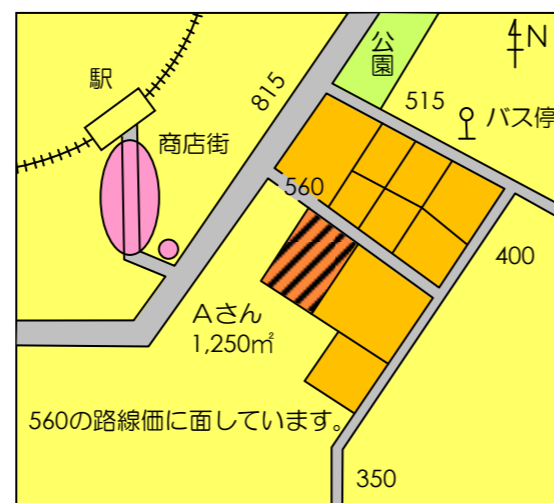
換地設計は、土地の評価から始まります。土地の評価は、一般の土地評価と同様に路線価方式が用いられています。

換地設計を行う手順の概略は、以下のようになっています。



### ● 土地評価の方法

土地評価は路線価方式と呼ばれる方法で行います。これは道路に接する標準的な土地の価格を示し、指数で表します。土地の評価は、この路線価によりそれぞれの土地の面積、位置、形状、利用状況を考慮し、一筆ごとに基準に基づき土地の評価指数として計算されます。



# 換地の決められ方

## 審議会委員と評価員の選任

土地区画整理事業は皆さんの意向を基に事業がすすめられます。  
 このため、皆さんの意見を反映して事業を進めるための「土地区画整理審議会」と「評価員」の制度が設けられています。審議会委員は、土地の所有者および借地権者の代表として選挙に寄り皆さんの中から選んでいただきます。

施行者はその方々の意見を聴き、同意を得るなどして、事業を進めることが法律で定められています。

したがって、権利者の皆さんには誰でも審議会委員に立候補し、選挙する権利があります。委員の数や選挙の手続きは法律や条例に従って行われます。

また、評価員は、市町村長が土地区画整理審議会の同意を得て、評価に経験を有する人を3名以上選任します。評価員は、土地や建物の評価について、市町村長からの諮問に応じて意見を述べることにしています。



## 基準の策定

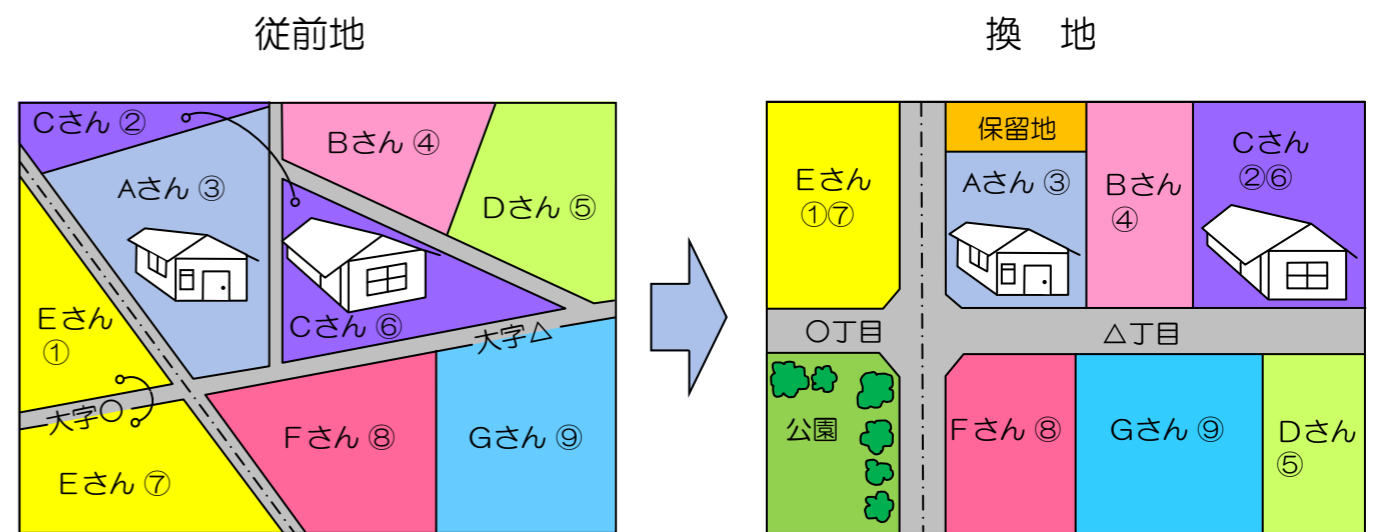
公平を保つためには、一定のルールに基づいて作業が行われなければなりません。  
 そのため、換地設計を行う前にルールを決めた基準を定めることとなります。基準には市町村の議会で定める「施行規程」（施行条例）のほか、換地について細かく取り扱いを定めた「換地設計基準」、土地評価の方法を定めた「土地評価基準」があります。

これらの基準は、地元の皆さんから選挙で選ばれた方々を中心に構成される土地区画整理審議会委員や市町村長が審議会の同意を得て選任した評価員の意見を求めて決定されます。



## 換地（かんち）

区画整理前の土地「従前地」に対して、新たに組み替えられた土地を「換地」と言います。換地は原則として、従前地一筆ごとに、面積のほか位置、形状、利用状況、周辺環境などを考慮し、従前地と総合的に同じ状態になるよう定められます。これを「照応の原則により換地を定める」と言い、換地を定める上での基本となっています。



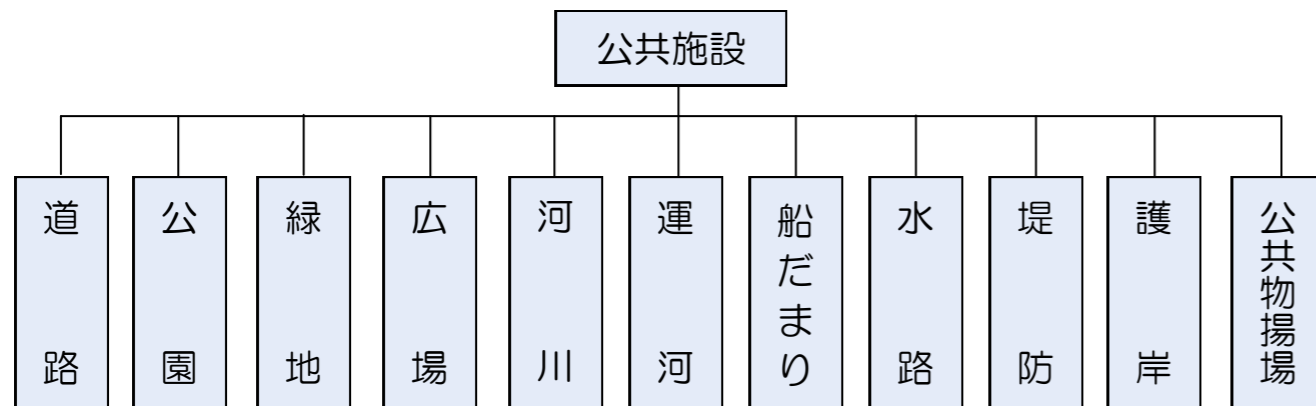
この例では、従前地で、Eさんはこれまで他の方とは別の字（あざ）に属していましたが、その他の方は同じ字でした。このため換地は、地域的に同じになるように配置されています。

また、Aさん、Bさん、Cさん、Dさんは隣り合っていました。DさんはGさんとも近所であったため、Gさんの隣になるよう換地が定められています。

# 土地区画整理の用語

## 公共用地と宅地（こうきょうようち・たくち）

土地区画整理事業では、施行地区内の土地はすべて「公共用地」と「宅地」の2種類に分類されます。「公共用地」とは図に示した11種類の施設（公共施設）に利用されている国または地方公共団体が所有する土地のみを言い、その他の土地（住宅地、農地、市や町が所有している学校用地など）はすべて「宅地」と呼びます。



## 基準地積（きじゅんちせき）

土地区画整理事業の施行者が知ることのできる皆さんの土地の面積や権利に関する情報は、土地登記簿に記載されているもののみです。しかし、登記簿に記載されている土地の面積は、地積測量などにより面積がきちんと確定されたものばかりではなく、昔の登記のままで実際の土地の面積と登記簿の面積とが異なるものもあります（これを「縄伸び」または「縄縮み」といいます）。

そこで、土地区画整理事業では期日を定めて、登記簿上の面積とは別に、皆さんの区画整理前の土地の面積を実態に合わせて定めることにしています。これにより定められた土地の面積を「基準地積」と言います。

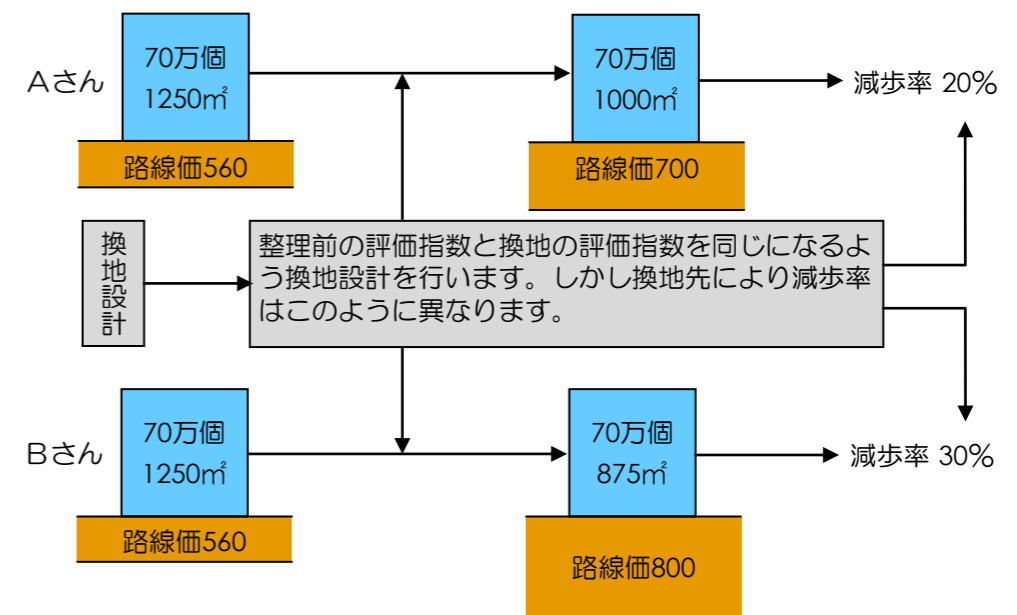
基準地積の決め方は、施行者が議会の承認を得て条例として定める「施行規程」に細かく記載されますが、一般的には下表のようになっています。

基準地積の決定方法	1	地積更正が行われ登記簿と現地が一致している場合は、登記簿の面積とします。
	2	登記簿と現地とに面積の差が大きい場合は、申告（実測査定申告といいます）をしていただき、現地にあった面積に直します。
	3	施行地区の面積が登記簿上の面積と差がある場合には、上記1、2、下記4の宅地を除き、地域の実情に合わせて各宅地にその差を按分し、基準地積とします。
	4	施行者が査定を行い決定する場合があります。

## 換地と減歩の関係

各筆（土地）の評価を行い、その筆の従前地（区画整理前の土地）の評価指数が計算されると、換地にも従前地の評価指数と同じになるよう換地設計を行います。

下図のように、AさんとBさんの場合、路線価の高い位置へ換地を受ける場合とそうでない場合とでは、これだけ減歩率が異なります。



## 地積が小さい宅地の場合

土地区画整理事業は、まち全体の環境や利便性を向上させる事業です。したがって、皆さんから、環境や利便性の向上に応じた土地を出し合っていただくこととなります。しかし、現在生活を営まれている住宅地の地積が小さい場合、減歩によっていっそう小さくなることはまちづくりの主旨に反することとなります。そこで事業施行地区の実情に合わせ、減歩の緩和を行い、適正な宅地規模を確保するよう努めています。減歩を緩和する方法は、審議会の同意により決められます。

一方、このままでは減歩緩和を受けた権利者とそうでない権利者との間に不公平が生じてしまいます。このため、土地区画整理事業には、清算金制度が設けられています。減歩緩和に対する清算金は施行地区の状況により異なります。

## 建物などの移転

土地区画整理は、土地の形状を変えたり位置が変わる事業です。土地の形状や位置が変われば、そこに建っている家や工作物等も当然移転が必要となります。

建物や工作物等の移転は土地区画整理の一環として行われるものですから、移転に必要な費用は施行者が事業費の中から支出します。これは「移転補償費」と呼ばれます。

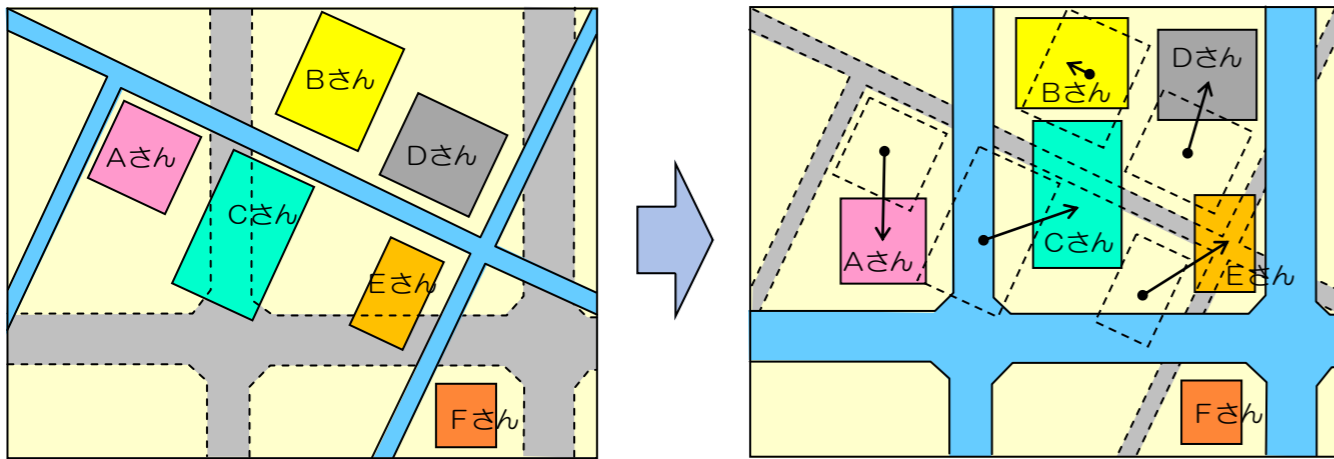
移転補償費は、施行者が定める「移転補償基準」に基づいて算定し、移転していただく方と協議の上決定します。この場合、移転は皆さん自身で行っていただく方法をとっています。

項目	補償の内容
建築物の補償	建物の移転に要する費用（建物の種類、構造、経過年数、移転工法により異なります）
工作物等の補償	門、塀、その他建築物の附属物、庭木、庭石、物置等の移転費
営業補償	移転期間中の収益減、給与、賃金等の休業手当
家賃減収補償	移転期間中の家賃減収相当額
動産移転補償	家財、商品、道具などの運搬費
仮住居補償	移転期間中の仮住まいに要する費用
農作物補償	農作物等の補償
その他の補償	移転に伴う雑費、墓地改葬に伴う費用、借家人に対する補償、その他

土地区画整理による移転は道路に重なっている建物だけでなく、図のように、ほとんどの建物が換地にもなって移転することになります。

この例では、Cさん、Eさんは道路に当たるので移転になります。Bさん、Dさんは換地計画で移転となり、Aさんは旧道が無くなるため新しい道路に面するよう移転します。

ここで移転が不要なのは、Fさんだけになります。



## 事業資金のしくみ

まちづくりには多額の費用が掛かります。土地区画整理事業では、この費用を国や東京都の補助金、市町村が地域整備に支出する市町村負担金などの公的資金のほか、保留地を売却して得る保留地処分金により賄っています。

保留地処分金は、皆さんから減歩（保留地減歩）として出していただいた土地を売却して得るお金です。したがって、この資金は地域整備の費用として支出され、この土地区画整理事業のみに使われます。

### ● 事業費の収支

