

# 安全・安心で快適なまちづくり

土地区画整理事業  
のご案内

# あなたのまちが、安全・安心でより 住みよいまちに生まれ変わります。

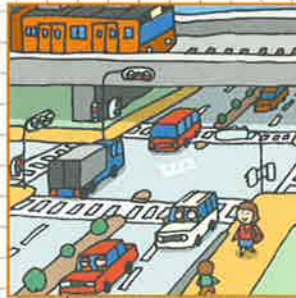


## 渋滞する道路

踏切によってまちが分断されているため、すぐに道路渋滞が起こってしまい、自動車や歩行者がスムーズに通行できません。

## 整理前

## 整理後



## 快適な道路

道路と線路が立体交差され、道路の幅も広がります。車の通行もスムーズになり、歩行者にとって安全性の高い快適な道路環境が整います。



## 複雑なまち

町界・町名・地番が整備されていないため、わかりにくいまちになっています。道幅も狭いため、緊急車両の通行も困難です。



## 窮屈な道路

道路が狭く、広い歩道が確保できないため歩行者にとっては大変危険です。歩道に段差が多く、子供や高齢者、障害者には利用しづらくなっています。



## 歩きやすい道

道路や歩道が広く確保でき、バリアフリー化することで、子供や高齢者、障害者が安心して快適に通行できるようになります。



## わかりやすく広い道

道路が広くわかりやすく整備され、救急活動や消防活動がスピーディーに行えるようになります。



## 大雨の被害

河川や水路網の整備がされていないため、大雨が降ると川から水があふれ、まちに大きな被害をもたらす大変危険です。



## 地震等の災害時

建物が密集しているため、災害時の避難経路の確保が難しく、一時避難場所となる公園もありません。



## 災害時の避難

道路の拡幅による避難路の確保及び一時避難場所となる公園が整備されるため、災害時でも近くの公園に安全に避難できるようになります。



## 水害からまちを守る

河川改修や水路網の整備、調整池（下流の洪水流量を軽減することを目的とする貯水池）を造ることで、水害からまちを守ります。

# 土地区画整理事業の長所

## 1 面的に総合整備する手法であること

道路、公園、排水施設等の公共施設の新設、改善を宅地の整備と同時に行うことができる。このため、直接買収方式に比べ、利用度の低い残地が生じない、土地の利用効率を均等化させること、既存の道路との変則的な交差を生じないこと、道路、上下水道等の整備手順の調整が容易で、手戻りが生じないことなど。

## 2 民主的手続きによって進められること

土地区画整理事業は、土地所有権を残しながら権利関係を変える手法であるため、地権者の理解を得ることが極めて重要です。このため、事業の進捗に関わる重要な内容については、組合施行の場合は組合員で構成する総会の議決を、また公共団体施行等の場合は権利者の中から選ばれた委員で構成する土地区画整理審議会の審議を経て定めることとされています。さらに、事業施行の各段階において事業計画、換地計画の縦覧、意見書の提出等、民主的な手続きが制度として組み込まれています。

## 3 公共施設の整備について、その受益を権利者に公平に配分できること

地区に必要な都市施設の用地を、各権利者に、受益の度合いに応じた減歩等により公平に負担を求めることが出来ます。また、各権利者は公平に開発利益を受け、有効な土地利用が行われるようになります。

## 4 既存のコミュニティーを維持できること

直接買収方式と異なり、地権者が施行後も地区内に残れるとともに、土地利用の改善が図られるので、コミュニティーがより良い形で維持できます。

## 5 多様な事業目的に対応できること

既成市街地、周辺スプロール地域、新開発予定地、商業地域、工業地域、住居地域、流通センター等、いずれの地域でも柔軟に対応できます。既成市街地では都市基盤の整備により、近代的な商店街の形成、建物の高層化が図られ、学校用地、住宅団地用地がばら買いされた地域、或いは形状の悪い地域では、目的に合わせた土地の集約化、区画の整形化を図ることができます。また、新規開発事業の場合には、住宅地の開発はもとより、工業団地の造成、流通センターの建設、レクリエーション都市の建設等の基盤整備にも適し、多様な目的に活用されています。

## 6 多様な事業財源を活用し得ること

国、地方公共団体からの補助金、公共施設管理者からの負担金(公管金)、保留地処分金、助成金、その他多様な財源を活用できます。

## 7 民間活力を活用した事業であること

事業主体として、土地所有権・借地権を持つ個人、組合も施行者として認められています。さらに、地区内で誘発される建築物整備は、ほぼ全面的に民間投資によるものであることから、民間活力を最大限に活用し得る事業手法といえます。

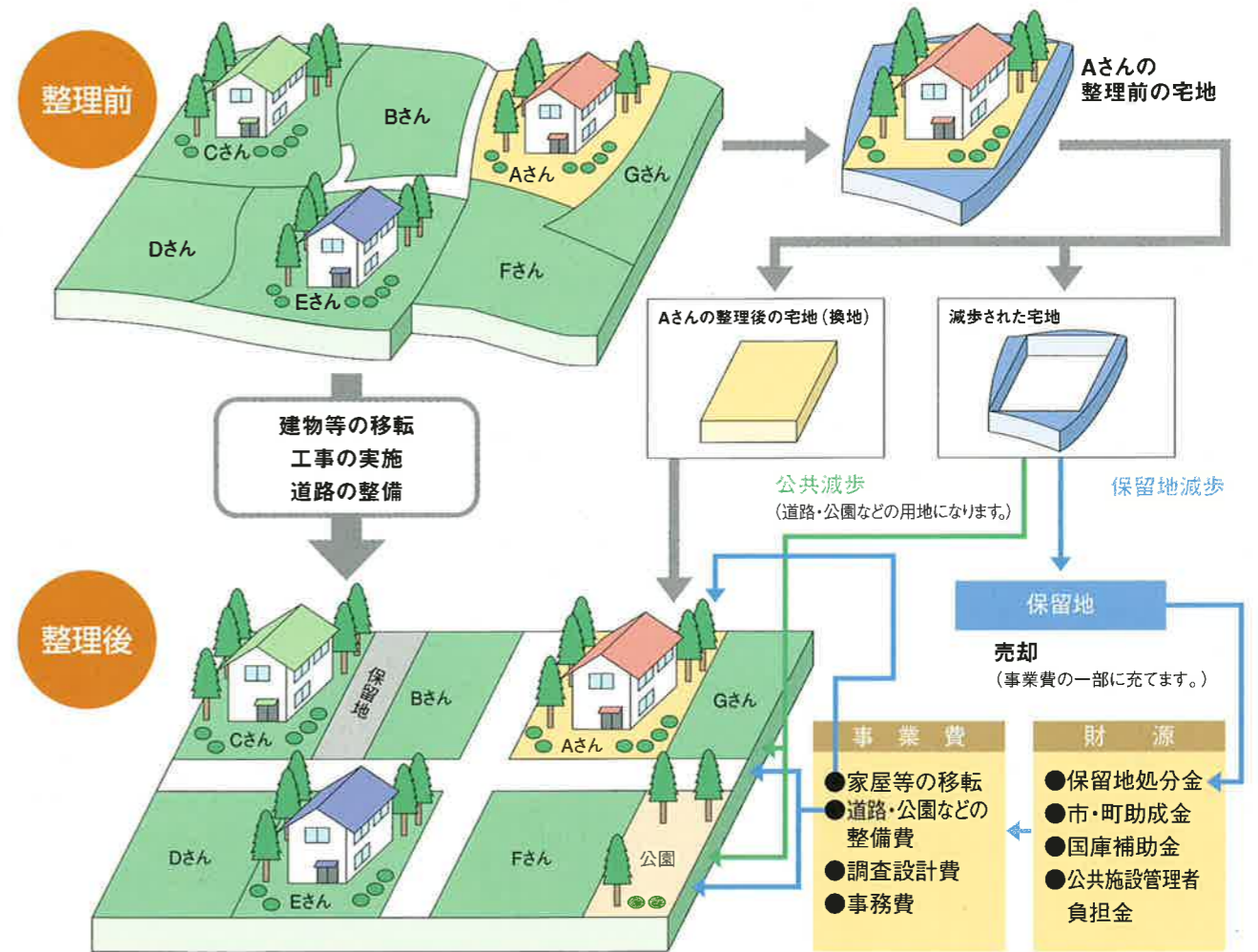
## 8 他の事業、制度との同時施行や併用が容易であること

土地区画整理事業は土地に関する手法であるが、建築物整備事業、上下水道等の供給処理施設整備事業及び地区計画等の規制誘導手法等、様々な事業、制度について、地権者の意向に基づき事業と同時に進めることが可能であり、自由な創意工夫により事業効果を高めることができます。

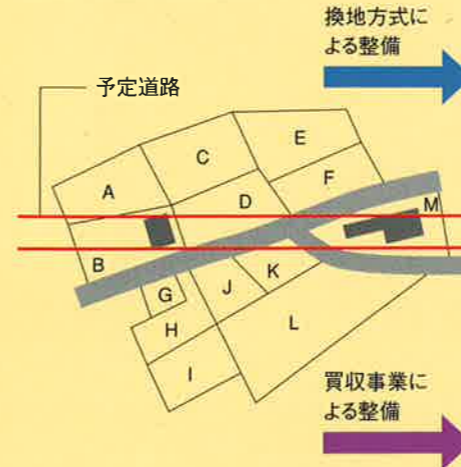
# 土地区画整理事業のしくみ

## 皆さんの大切な土地を効率よく効果的に整備します。

地区内の皆さんから少しずつ土地を出していただいて、  
区画を効果的に再配置し、道路・水路や公園を整備していきます。



## 様々なメリット



換地方式のメリット	買収事業では?
●面的にバランスのよい街ができる。	●特定の施設だけの整備となる。
●道路、公園、上下水、ガス等の一体的整備。	●整備されずに斜にとりつく細街路。
●土地利用に無駄が生じない。	●不整形な残地(図B、K、M)
●すべての宅地が整形に生まれ変わる。	●改善されない島地や袋地(図C、E、H、I)
●公平な受益と負担。	●特定の人の大きな損失。利用困難な残地(図B、K、M)
●道路予定地の人も地区内に留まり公平な受益	●特定の人の大きな受益。以前島地→幹線道路に面する(図A)

# みんなが力を合わせて、より住みよいまちづくりを。

より安全に、より便利に、そしてより快適に…。それはみんなの願いです。  
土地区画整理は、皆さんが協力しあって、まちをより住みよく魅力的にしていける事業です。

## 1 基本構想の策定

地元の皆さんの話し合いにより、まちの将来像を区画整理でどのように推進するかを計画します。



## 2 施行地区の設定

地元の皆さんの話し合いにより、事業計画を作成します。



## 3 仮換地案の作成

新しく定められる換地などの設計案を作成します。



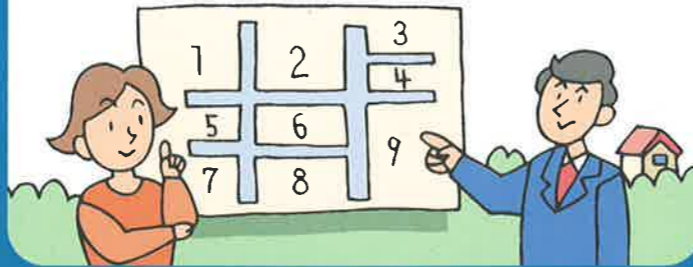
## 4 工事の実施

換地先へ建物を移転したり、道路・水路などの工事をします。



## 5 町界・町名の整理

新しいまちにあわせて町界、町名、地番を整理します。



## 6 換地計画の縦覧

換地計画を皆さんで話し合い、換地を最終的に定めます。



## 7 換地処分

換地計画に基づいて、皆さんの換地や清算金が確定します。



## 8 清算金の徴収・交付

清算金の徴収・交付を行い事業が完了します。引き続き、皆さんで力をあわせて住みよいまちづくりをしましょう。



### Q 減歩とは何ですか。

A 土地区画整理事業では、道路および公園などの用地ならびに事業費にあてるために売却する土地(保留地)は、その地区の土地所有者が土地を少しずつ出します。これを「減歩」といいます。

### Q 保留地とは何ですか。

A 減歩により新しく生み出された土地は、公共用地(道路、公園等)と売却する土地とに分けられ、このうち、売却し事業費の一部にあてる土地を「保留地」と呼びます。

### Q 換地とは何ですか。

A 土地区画整理事業を行う前の土地(従前地)は土地区画整理事業により、道路や公園などの公共施設が整備されると同時に、個々の位置、地積、環境、利用状況などに応じて、最も利用しやすい形で再配置されます。その再配置された土地を「換地」といいます。

### Q 換地はどうやって決めますか。

A 換地を定める際には、換地と従前地の土地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が総合的に見て照応するように定めなければならないとされています。そして、従前地と換地の各筆の価格を評価し、原則としてすべての筆の利用価値が高まるように換地が設計されます。

### Q 清算金とは何ですか。

A 換地は原則、従前地の宅地の位置、地積、環境、利用状況に応じて、かつ他の換地との均衡を図りながら定められますが、工事等により現実的に生じてしまう個々の換地の不均衡を金銭の交付および徴収で調整します。これを「清算」、その金銭を「清算金」といいます。

### Q 事業によって減った土地は買い上げてくれるのですか。

A 事業によって居住環境が向上し、土地の利便性も増大することになるので、土地の面積が減少することによる損失よりも、権利者が受ける利益の方が大きくなるように事業は進められます。よって、減った土地について買い上げることはいたしません。

### Q 建物を移転する場合、補償してもらえるのですか。

A 仮換地の指定がなされ、整理前の土地にある建築物、工作物及び立木等を仮換地先へ移転させる場合には、その移転に必要と認められる費用は施行者が負担します。また、商売をやっている方の移転期間中の休業補償など土地区画整理事業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 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 土地区画整理事業の特徴の1つは、道路、公園等の公共施設の整備を地区内の権利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権利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。したがって、自分の土地が計画道路や公園にかかるか否かに関わらず区域内権利者全員に参加していただくことになります。

### Q 税制上の優遇措置はありますか。

A 土地区画整理事業により、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、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、税金の対象となる収入と見なされます。

### Q 整理後の町名、地番はどうなるのですか。

A 土地区画整理事業では、地区内の道路や街区が大きく組みかえられて街並みが一変します。したがって、換地は従前の町界、町名、地番と対応しなくなりますので、これらの混乱を整理することが必要となります。土地区画整理事業では、日常生活の利便を考えて、換地処分と同時にこれらの変更を行います。

### Q 土地区画整理審議会とは何ですか。

A 公共団体施行の場合に置かれ、委員は地区内の地権者を代表し、意見を事業に反映するとともに、施行者と地権者の間にとって調整を行うことを主な役割としています。

### Q 組合員にはどのような人になるのですか。

A 組合が施行する土地区画整理事業の地区内の土地について所有権又は借地権を有するものは、すべて組合員になります。宅地の共有者又は共同借地人は、あわせて1人の所有者又は借地権者とみなされます。この場合代表者1人を組合に通知しなければなりません。法人名義で土地を所有し又は借地権を有する場合には、当該法人も1人の組合員になります。

# ますます広がる暮らしやすさ



発行/社団法人**岐阜県都市整備協会**  
 〒500-8708 岐阜市司町1番地 岐阜県岐阜総合庁舎内  
 TEL 058-266-4611(代) FAX 058-266-1492  
 ホームページ <http://www.gifutoshi.or.jp/>



当協会は、みなさまのまちづくりを共に考え、  
 お役に立ちたいと思っております。  
 よろしくお願いをいたします。