

みんなで創る安全・安心なまち

～住みよいまちづくりを目指して～

多様で柔軟な区画整理手法



公益社団法人 岐阜県都市整備協会

地籍整備型土地区画整理事業

公図と現況が大きく異なっている地域において、筆数が多く権利関係が混乱している等、通常の一筆測量での境界確定が困難な場合には、土地区画整理事業の手法の活用により、境界を明確にし、地籍を整備することができる事業です。

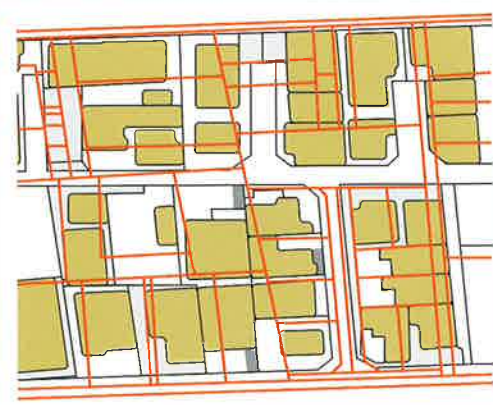
1) 登記所の公図と現況が異なるとどうなる？

地籍が整備されていないと

- 土地売買や担保権の設定が困難
- 建築確認申請が下りない
- 道路・公園整備等の公共事業や民間開発事業が進まない等の問題が生じている



事業前

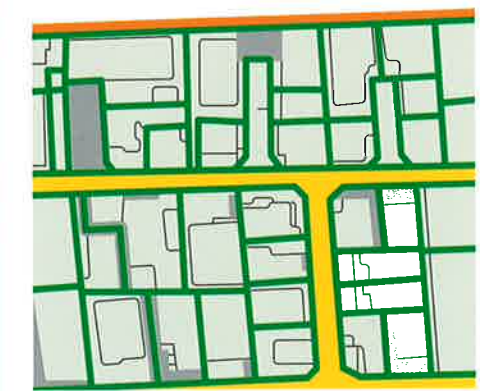


公図上の敷地境界

■公図と現況に大きなズレ



事業後



施行後の登記備付地区の敷地境界

- 地籍整備の緊急性が高い地域において、土地区画整理事業の換地手法の活用により、現況に合わせた状態で換地処分し、登記を変更できる。
- 登記所の地図と現況が一致し、土地の売買・活用や公共事業等の実施が可能となる。

2) 柔軟な運用の考え方

●公共施設整備水準の考え方

- ・道路の付け替え、道路の舗装の打ち替え等も公共施設整備に含む。
- ・一定の基盤整備がなされている既成市街地内の地域においては、区画道路幅員(6m)や公園・緑地面積(地区面積の3%、地区内人口一人あたり3㎡)の技術基準の緩和が可能。

●公共施設の整備時期の考え方

- ・区域内において別途事業により、街路・公園事業等が実施されることが確実な場合は、その内容を事業計画に位置づける等の措置を行えば、当該部分を換地計画上宅地とすることも可能。

沿道整備街路事業

直買方式による街路事業が難しい路線において、地権者の現地残留希望や代替地希望に柔軟に対応して、幹線道路と沿道地域の一体的整備を推進するための事業です。

用地買収により幹線道路を整備(街路事業)

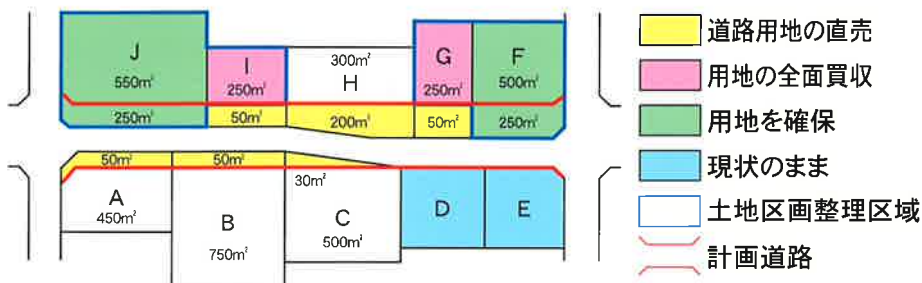


土地区画整理事業



沿道整備街路事業

1) 関係地権者の意向



地権者の意向を左図のように調査し、沿道整備街路事業のイメージを整理します。

2) 土地区画整理事業参加者による土地の移動

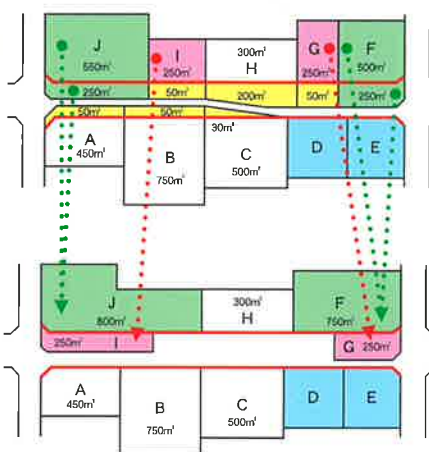
関係地権者の意向に基づき、次のような流れで土地の移動を行います。



- 1.沿道区域内の土地売却希望者から土地を買収します。
- 2.取得した用地を道路区域内の代替地希望者の土地と玉突きで移動します。
- 3.何段階かの玉突きによる土地の移動を行い、最終的に道路の用地を確保します。

● 整備前

● 整備後



①道路用地部分を買収する

Bの場合 800㎡→750㎡

事業前	道路事業	事業後
800㎡	50㎡	750㎡

②用地の全面を買収する

Iの場合 300㎡→0㎡

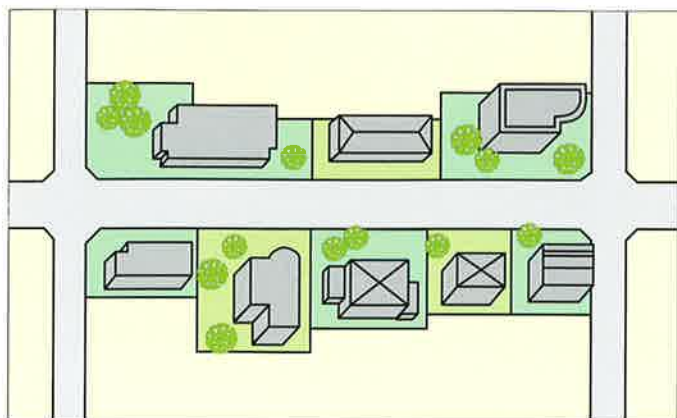
事業前	道路事業	事業後
300㎡	50㎡	0㎡

③道路の沿道に土地を確保する

Jの場合 800㎡→800㎡

事業前	道路事業	事業後
800㎡	0㎡	800㎡

3) 整備イメージ



道路の整備とともに、沿道区域においては、宅地の集約化・整形化、さらにできる限り建物の共同化を進めて土地の有効高度利用を図ることで、裏側の生活道路やポケットパーク等の公共施設の整備も可能となり、より安全で快適な沿道市街地が形成されます。

沿道整備街路事業のメリット

- 不整形及び過小の残地を残さず、土地を整理できる。
- 道路等の用地以外の土地(残地)を買収することができる。
- 土地の交換及び買収において課税の特例が受けられる。

周辺ご案内



公共交通機関

- JR岐阜駅(北口)より「岐阜バス」で約20分
- JR東海道本線・名古屋駅から西岐阜駅まで約23分

自動車

- JR東海道新幹線・岐阜羽島駅および名神高速道路・岐阜羽島インターチェンジより車で約20分

公益社団法人 岐阜県都市整備協会

〒500-8384 藪田南5-14-12 シンクタンク庁舎内

TEL 058-274-0080 FAX 058-274-2772

ホームページ <http://www.gifutoshi.or.jp>