

地域のみなさんによる まちづくり

区画整理事業のしくみ



練馬区

区画整理事業のしくみ

土地区画整理事業では、道路・公園などの整備と宅地の形を整えるために、土地の交換分合、形の変更などが行われます。

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、個々の土地の条件を考慮しながら、最も利用しやすいように土地の再配置を行います。このように、もとの土地に対して新しく置きかえられた土地を「換地」といいます。

減歩 区画整理では、道路、公園、広場などまちの骨組となる公共施設を用地と事業費を生み出すために必要な保留地を確保するために、皆さんから土地を出し合ってください。これにより土地が減少することを「減歩」といいます。

減歩には次の2種類があります。

- ・ **公共減歩**

新たに生み出される道路や公園等の用地を確保するためのものです。

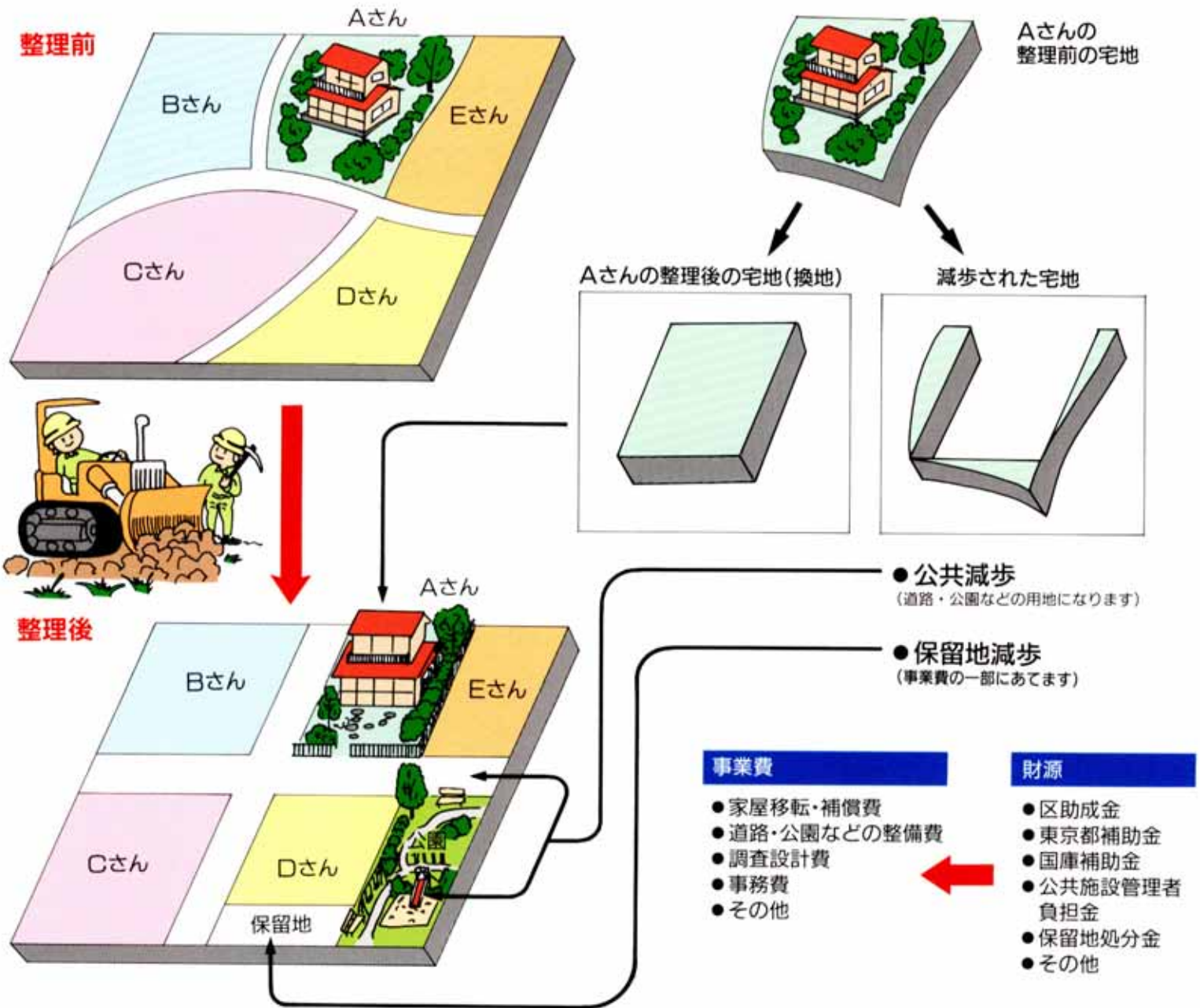
- ・ **保留地減歩**

事業費の一部にあてます。

区画整理事業は、個々の開発により宅地化するよりも、はるかに高い水準の市街地が出来上がります。

これは、広い地域を面的に、道路・公園などの公共施設や上下水道・ガスなど公共供給処理施設を一体的に整備し、個々の宅地の利用に無駄を生じさせないように整備することにより、ゆとりのある環境できるからです。

●土地区画整理事業は、どんなことをするのでしょう。



区画整理は地区の状況にしたがって、施行者を次のような組織に区分して行われています。

施行者

土地区画整理組合

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 $\frac{2}{3}$ 以上の同意を得た区域内の土地について施行します。

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施行します。

地方公共団体

都道府県、市町村などの地方公共団体が施行します。

その他

行政庁、公団等

区画整理 Q&A

Q 小さな宅地に住んでいますが、
この場合減歩はどうなりますか。

A 狭い土地に建物が建っていたり、また、減歩すると、事業を行う前よりも利用しにくい宅地になってしまう場合には、一定規模以下の宅地とならないように減歩緩和措置を行うことがあります。その場合には、

公共団体—土地区画整理審議会の同意
組合施行—総代会または総会の議決

を得て決めていきます。

Q 清算金とはなんですか。

A 換地は、原則として施行前の宅地に見合うように定めることになっていますが、個々の宅地についてそのように厳密に定めることは、現実にはきわめて困難です。

このため、それぞれの換地間の不均衡を、金銭（清算金）の交付と徴収によって調整します。この調整のことを「清算」といいます。

徴収される清算金の合計と交付される清算金の合計は等しくなります。

Q 事業中の土地の売買、
分筆・合筆はできますか。

A 土地や建物の売買や権利等の設定については、制限はありませんが、土地の利用状況、建物の移転、清算金の受け渡しなど、後に当事者間で問題が起こることがあります。また、土地の分筆・合筆の登記事務は、通常の場合と違いますので施行者にご相談下さい。

Q 建物の移転は、だれが行うことになりますか。

A 仮換地が指定されますと、移転が必要となる場合には、建物、工作物、樹林等を、仮換地に移転していただくことになります。

移転は施行者が行うのがたてまえとなっていますが、通常は、移転工事は皆さんの手で行われます。その場合、施行者が移転補償費を、一定の基準に基づいて、皆さんに補償しています。

Q 移転にともなう補償には、どのようなものがありますか。

A 補償には、建物等の移転料、仮住居補償、営業補償等があります。補償の内容は、下記の表のとおりです。

●補償一覧表

補償項目	自分の家に住んでいる場合	家を賃貸借している場合	
		借家人(間借人)	建物所有者
建物移転料	○	無	○
工作物等移転料	○	○	○
動産移転料	○	○	無
仮住居補償	○	○	無
営業補償	営業している時 ○	営業している時 ○	無
家賃減収補償	無	無	○
移転雑費	○	○	○

注：○……該当する項目

農業補償	農業休止の補償、立毛補償
------	--------------

建物等の移転補償金を交付を受けた目的に従い、建物等の移転費用にあてた場合には、課税申告の際の総収入には算入されず、所得税の課税の対象にはなりません。

事業の流れ (組合施行)

■ 施行地区の設定

地元の皆さんで話し合いを行い、定款及び事業計画を作成し、権利者の75以上の同意を得ます。事業計画は2週間縦覧します。

■ 組合の設立

皆さんの話し合いの結果をうけ、作成された定款及び事業計画が知事等の認可を受け、区画整理が始まります。

■ 総会

組合員の中から代表となる役員を選出等を行います。この総会は変更の事項を決めるときには、必要に応じて開かれるものです。

■ 換地設計案の作成

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。

■ 仮換地の指定

仮換地として定められるべき土地の位置、範囲を総会の同意を得て指定します。従前の土地に対して仮換地の位置、地積及び利用開始日を通知します。

■ 工事の実施

仮換地へ建物を移転したり、道路などの工事をします。

■ 換地計画の縦覧

換地を最終的に定めるため、その計画を皆さんに説明し、総会の議決を得ます。換地計画は2週間縦覧します。

■ 換地処分

換地計画について知事の認可を受け、それに基づいて皆さんの換地や清算金が確定します。換地処分の公告があった翌日から従前の土地にあった権利・義務はすべて整理後の土地に移ります。

■ 土地・建物の登記

換地処分公告後、施行者が権利者にかわり、土地・建物登記の書き替えをおこないます。

■ 清算金の徴収・交付

清算金の徴収・交付の手続き

■ 組合解散