



3 土地区画整理事業



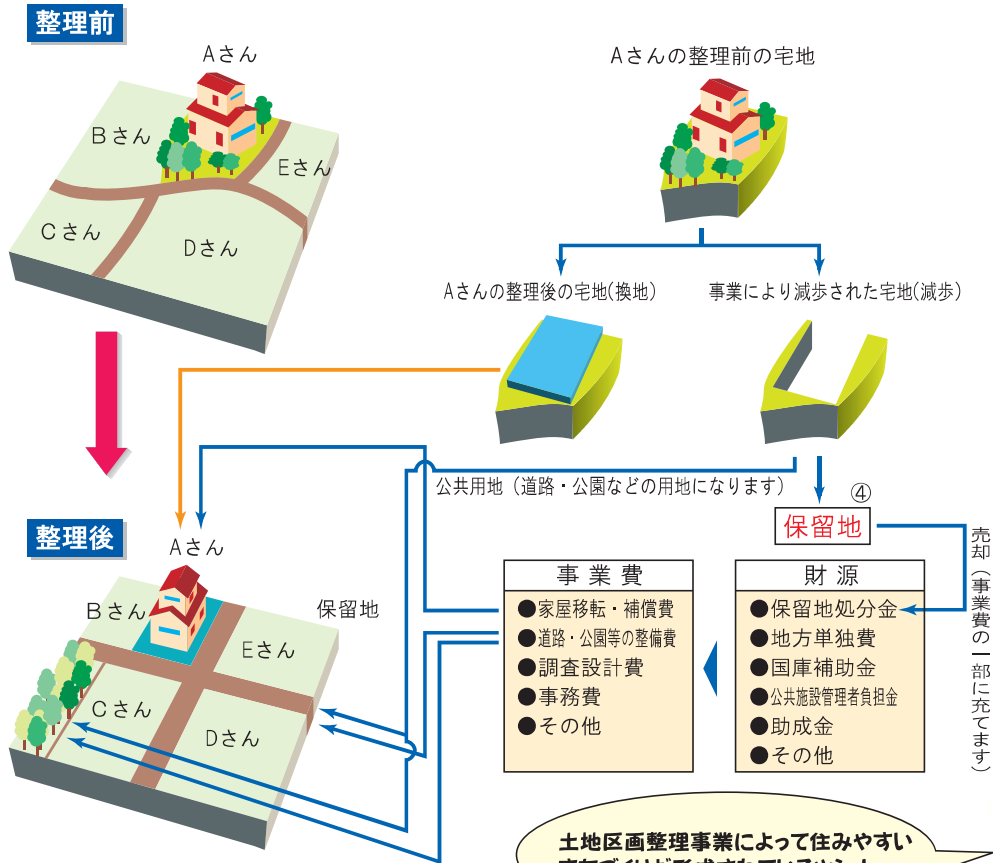
土地区画整理事業について
紹介していくツン！

(1) 土地区画整理事業のしくみ (目的)

- ① 都市計画区域内の土地について道路、公園、河川等の**公共施設を整備改善**し、土地の区画を備え
- ② **宅地の利用の増進**を図ることにより、**健全な市街地の形成と良好な宅地の供給**に資することが土地区画整理事業の目的です。(土地区画整理法に基づく事業)

(事業手法)

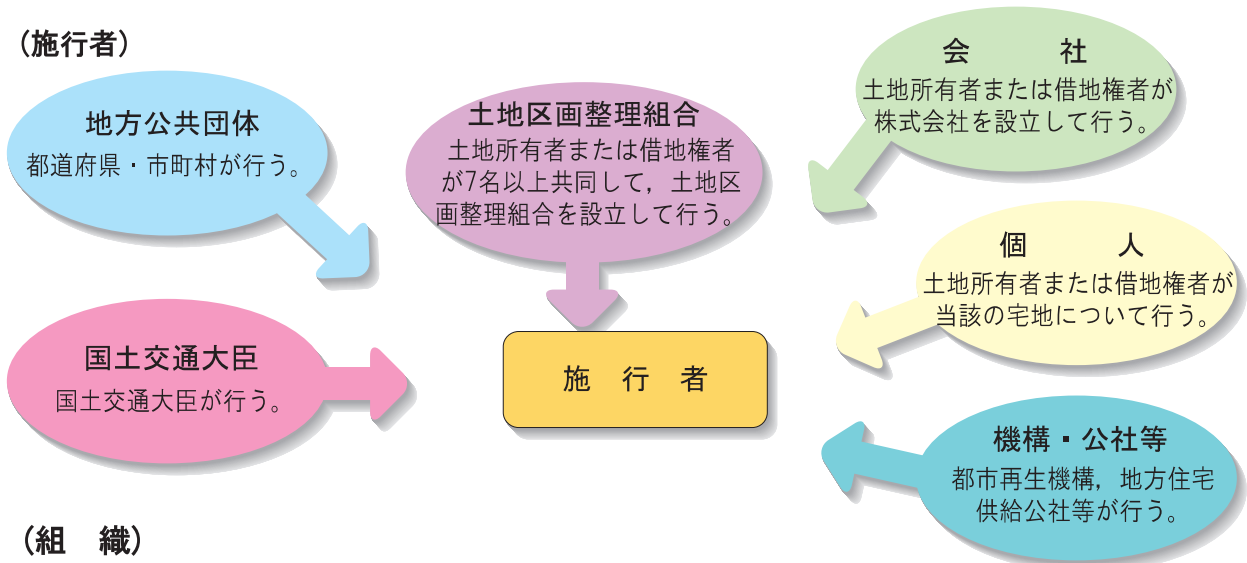
土地区画整理事業は一般の公共事業のような用地買収方式によらず、**換地手法**による事業手法です。



- ① **公共施設**：公共施設とは、道路、公園、広場、河川その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。(法2条5項)
- ② **宅地**：宅地とは、公共施設の用に供されている国または地方公共団体の所有する土地以外の土地をいう。(法2条6項)
なお、小中学校、市役所などの施設用地は区画整理上は宅地として扱われる。
- ③ **換地**：換地とは、土地の再配置において、事業執行前の個々の土地の代わりに新しく置き換えられた土地をいう。
なお、換地には、事業施行前の個々の土地についての所有権、借地権、永小作権などの権利がそのまま移る。
- ④ **保留地**：保留地とは、事業の施行により整備された宅地のうち、売却して事業費等に充当するために施行者が確保する土地をいう。

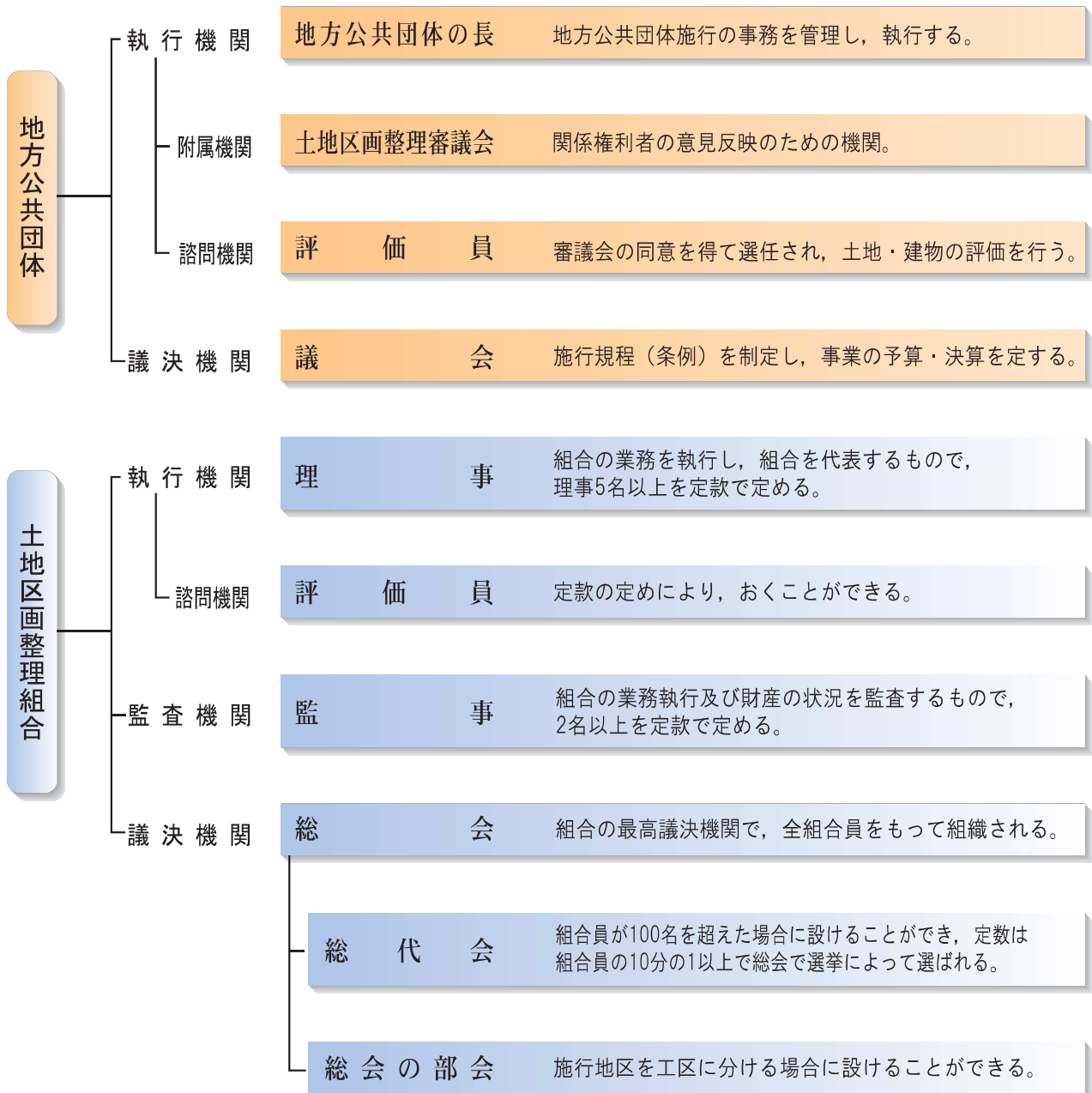
(2) 土地区画整理事業の施行者・組織

(施行者)

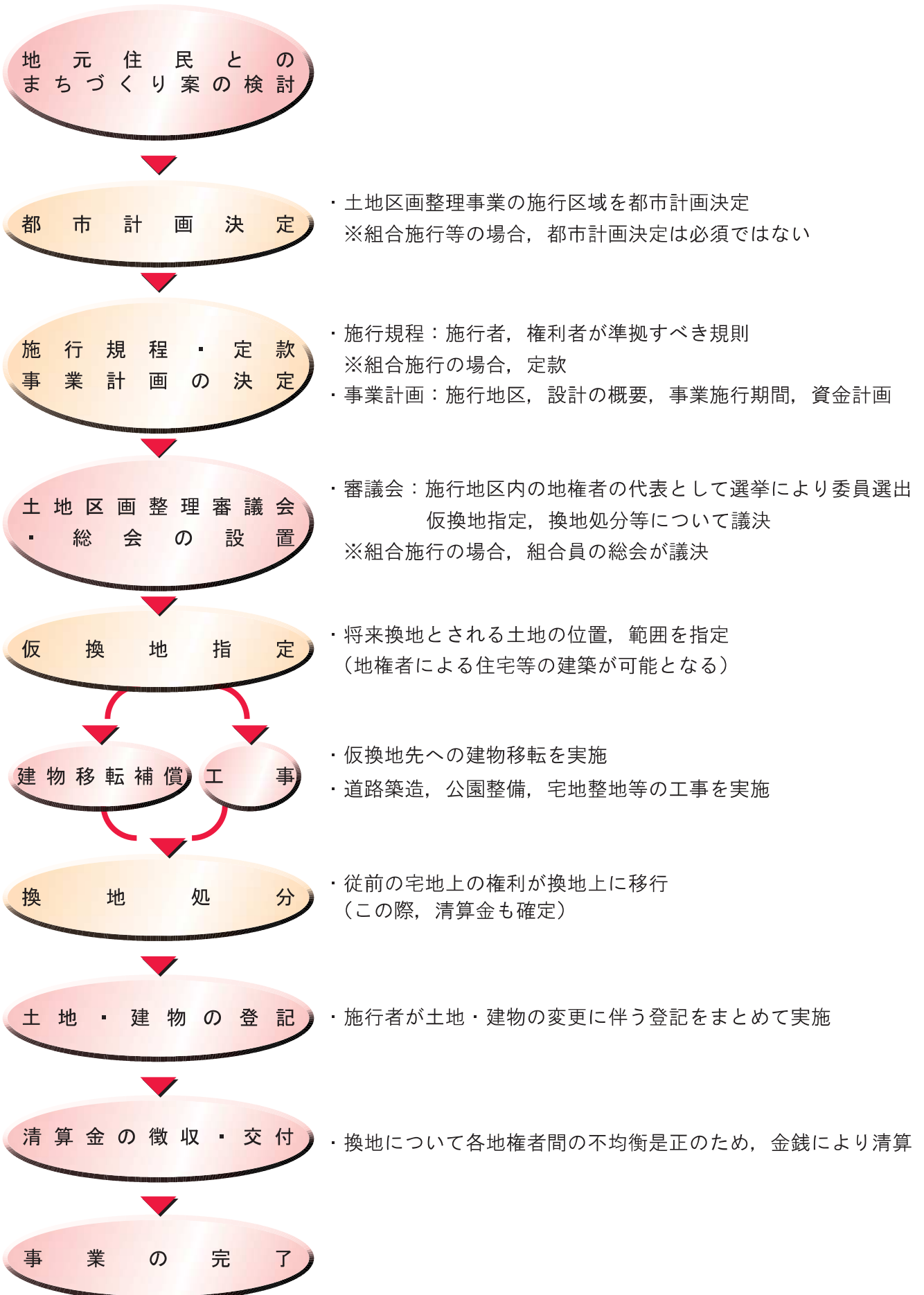


(組織)

(「地方公共団体」及び「土地区画整理組合」の場合)

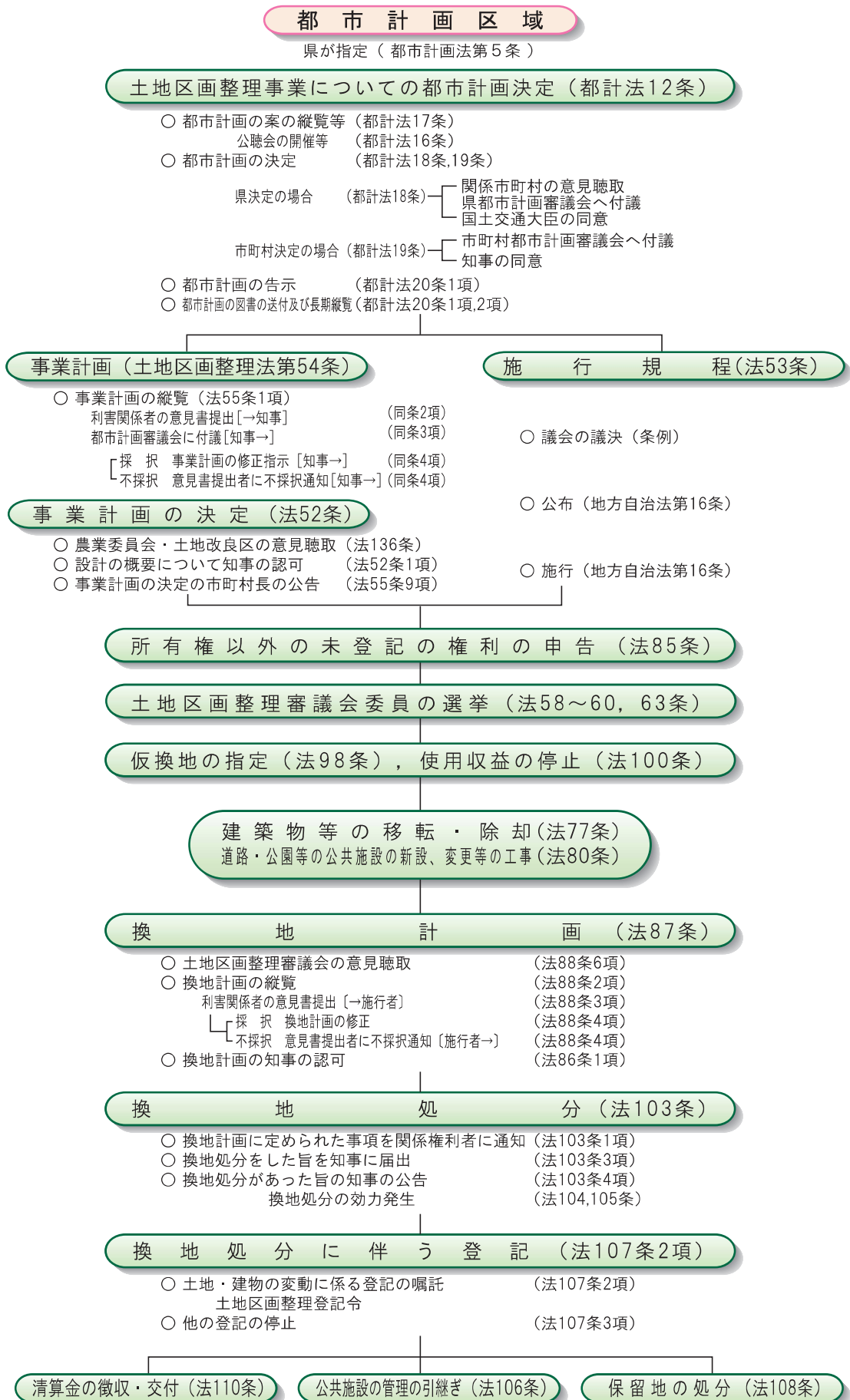


(3) 土地区画整理事業の流れ

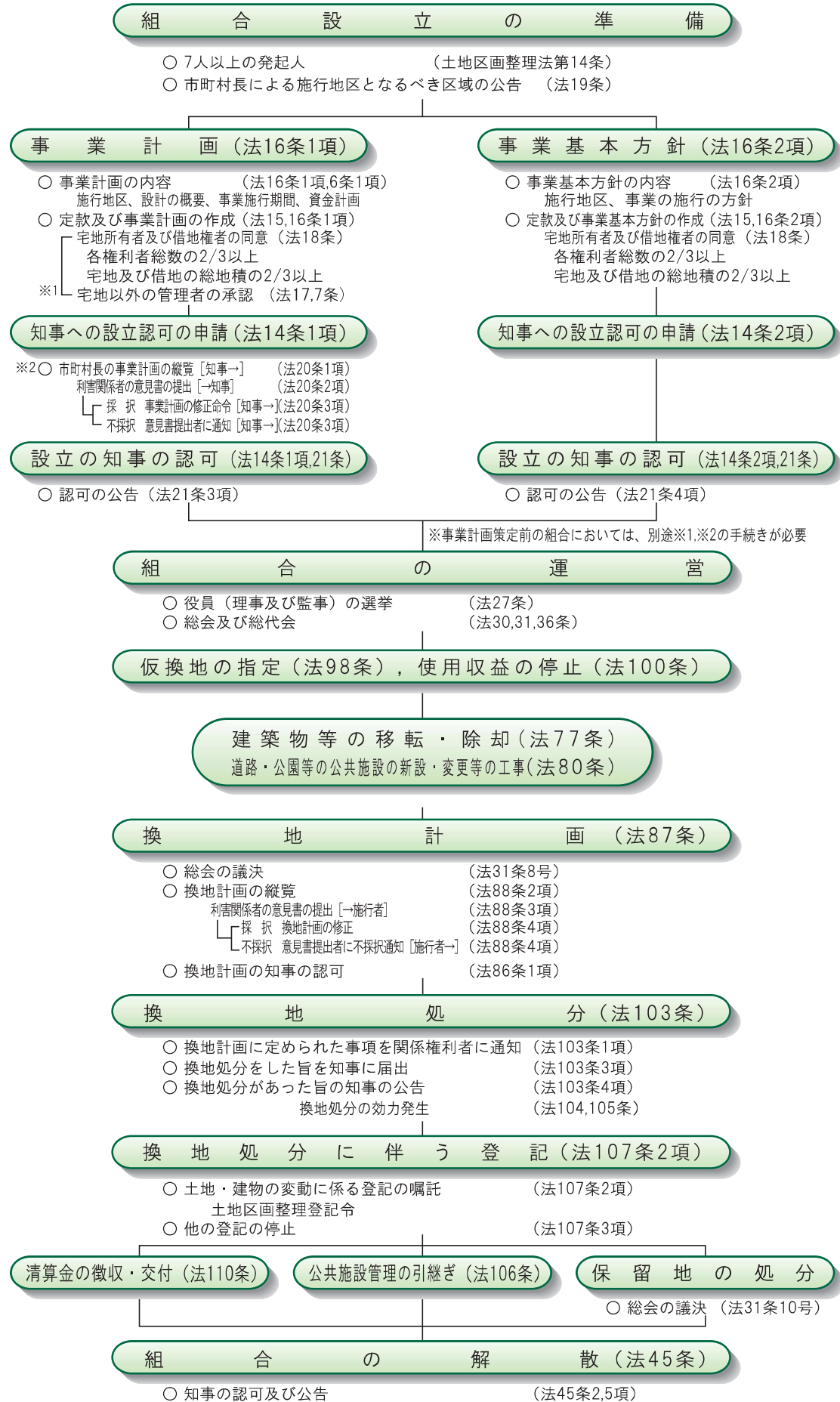


(4) 土地区画整理事業の法手続き

(公共団体施行の場合——土地区画整理法3条4項)



(組合施行の場合 — 土地区画整理法3条2項)



(知事の権限に属する事務で政令の定めるものは、政令市、中核市、特例市の長が行う。(法136条の3))

(5) 土地区画整理事業の特長

特長

1. 個々の施設整備事業により、能率的、経済的に都市施設を配置し、都市計画を総合的に実現できる。
2. 個々の施設整備事業で生じる不整形あるいは過小な残地が土地区画整理事業では生じず、宅地の有効利用、整形化が図られる。
3. 個々の施設整備事業では負担が収用対象の権利者だけにしわよせされ、周辺宅地の権利者が利益を受け不公平であるが、土地区画整理事業では照応換地が与えられ権利者は公平な開発利益を受けることができる。
4. 面的な整備手法のため、通過交通の排除や歩行者優先の設計が可能であり、環境問題対策の一環としても対応できる。
5. 公図、登記簿、地番が整備され、換地を実測して登記するので、なわのび等の是正を行い正確な登記がなされる。
6. 道路、公園、水路、河川等の整備による公共空間の確保、あるいは地盤のかさ上げ等を行うため、火災、水害、震災等の災害に対して、防災上の効果が大きい。
7. 騒音、振動、悪臭等を放つ施設、不適格建築物を飛地移転させることができ、公害対策として事業の施行ができる。

その他の効果

1. 町名地番の整理 新しい町名、地番が設定され、非常にわかりやすくなる。
2. 土地の境界 土地の境界線がはっきりし、境界争いが解決する。
3. 私道の整理 私道の維持管理は自分でしなければならないが、土地区画整理事業で整備した道路や水路等は市町村が引き継いで維持管理する。



都市計画道路は街のメインストリートに



駅前通りもきれいに



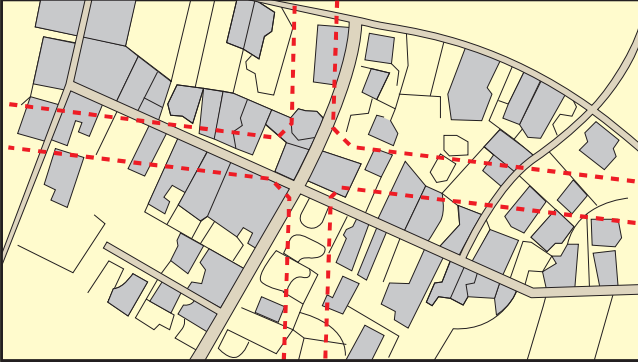
公園は住民の憩いの場に



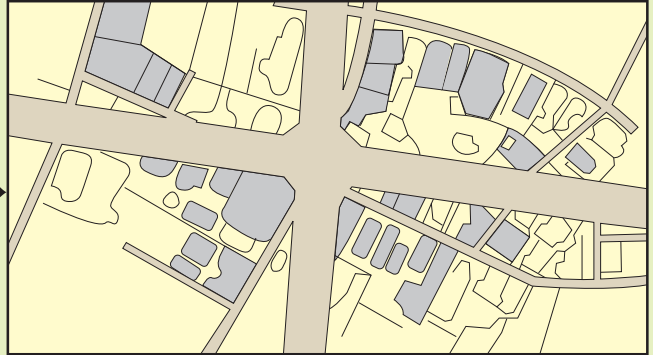
水路改修も同時に実施

土地区画整理事業の特徴(整備手法)

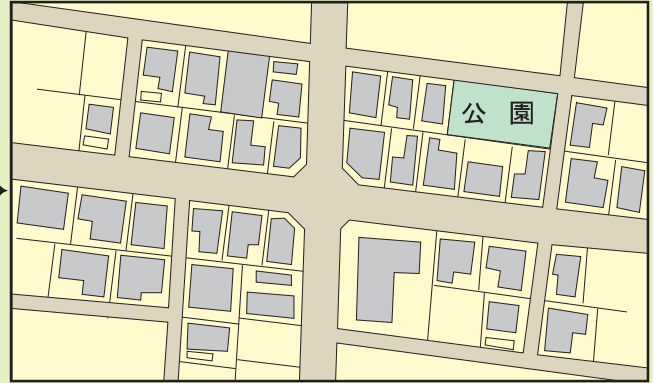
●施行前現状



●用地買収方式による整備



●土地区画整理事業による整備



●用地買収方式による整備

