

3 土地区画整理事業



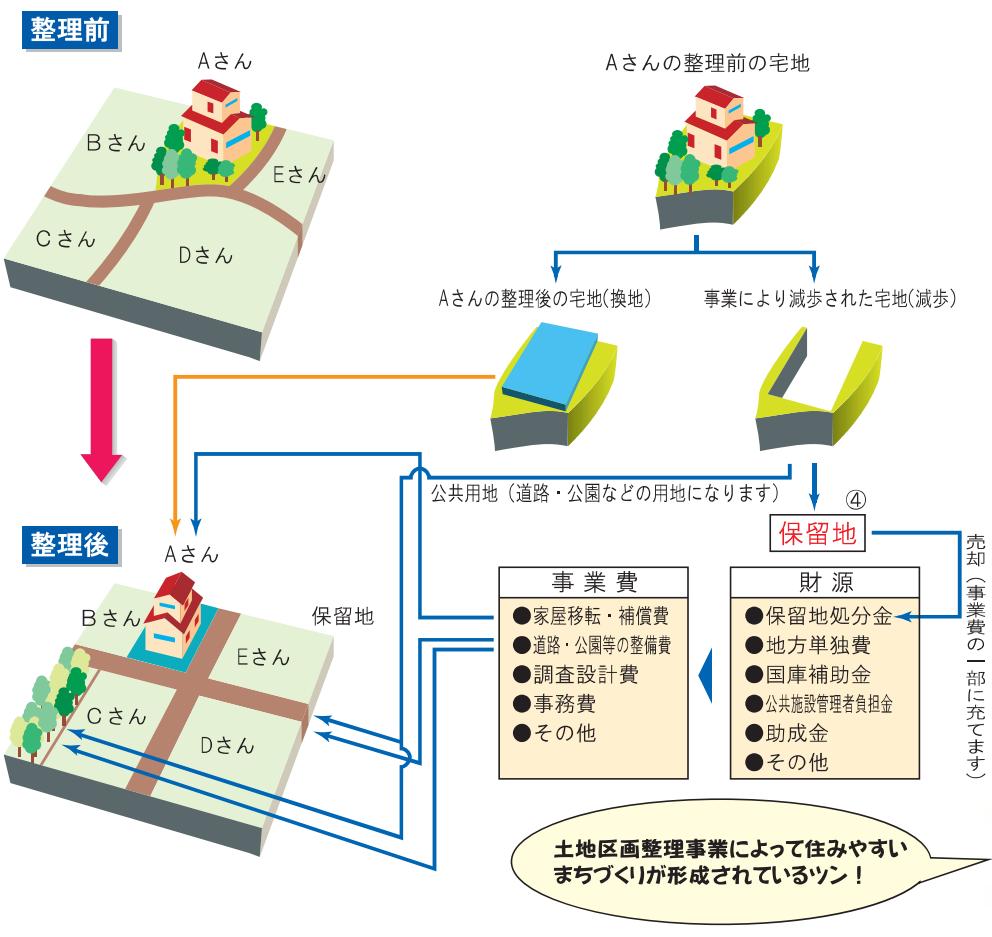
土地区画整理事業について紹介していくン！

(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)

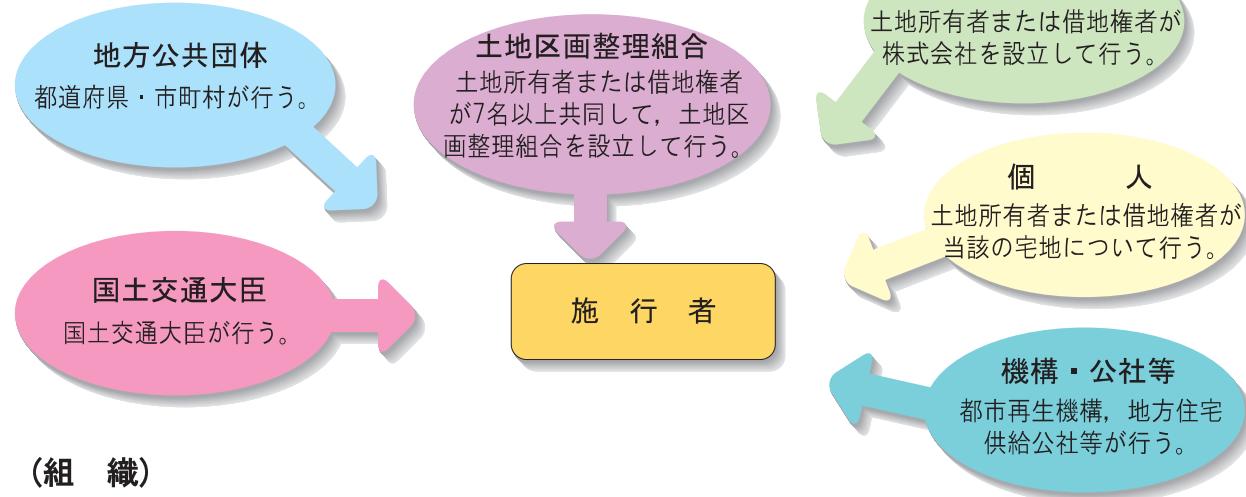
土地区画整理事業は一般の公共事業のような用地買収方式によらず、**換地手法**による事業手法です。



- 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。

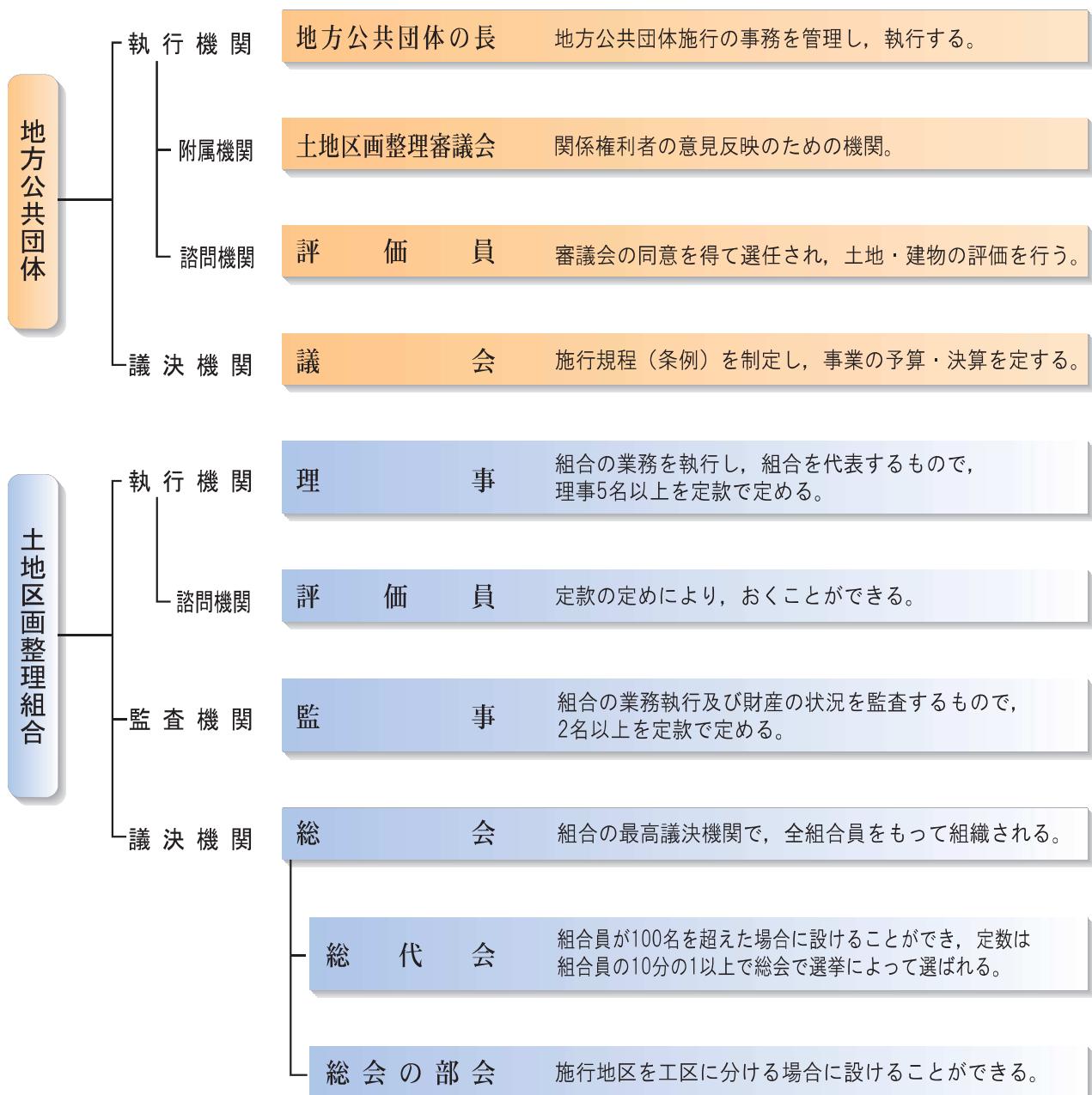
(2) 土地区画整理事業の施行者・組織

(施行者)

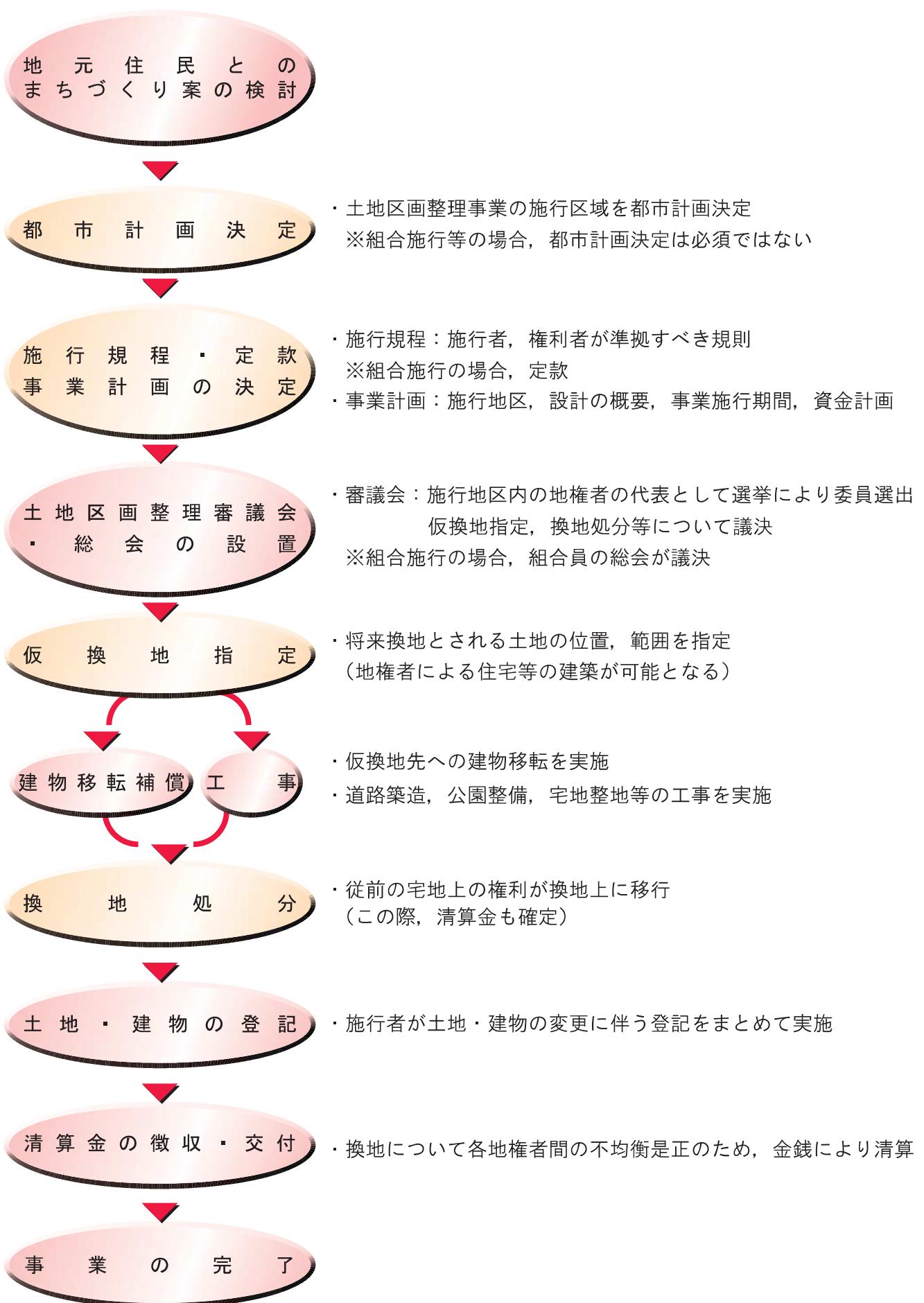


(組織)

(「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——土地区画整理事業法3条4項)

都 市 計 画 区 域

県が指定（都市計画法第5条）

土地区画整理事業についての都市計画決定（都計法12条）

- 都市計画の案の縦覧等（都計法17条）
 公聴会の開催等（都計法16条）
- 都市計画の決定（都計法18条,19条）
 - 県決定の場合（都計法18条）
 - 関係市町村の意見聴取
 - 県都市計画審議会へ付議
 - 国土交通大臣の同意
 - 市町村決定の場合（都計法19条）
 - 市町村都市計画審議会へ付議
 - 知事の同意

- 都市計画の告示（都計法20条1項）
- 都市計画の図書の送付及び長期縦覧（都計法20条1項,2項）

事業計画（土地区画整理事業法第54条）

施 行 規 程（法53条）

- 事業計画の縦覧（法55条1項）
 - 利害関係者の意見書提出[→知事]（同条2項）
 - 都市計画審議会に付議[知事→]（同条3項）
- 採択 事業計画の修正指示[知事→]（同条4項）
 - 不採択 意見書提出者に不採択通知[知事→]（同条4項）
- 議会の議決（条例）

事 業 計 画 の 決 定（法52条）

- 公布（地方自治法第16条）

- 農業委員会・土地改良区の意見聴取（法136条）
- 設計の概要について知事の認可（法52条1項）
- 事業計画の決定の市町村長の公告（法55条9項）
- 施行（地方自治法第16条）

所 有 権 以 外 の 未 登 記 の 権 利 の 申 告（法85条）

土 地 区 画 整 理 審 議 会 委 員 の 選 挙（法58～60, 63条）

仮換地の指定（法98条）， 使用収益の停止（法100条）

建 築 物 等 の 移 転 ・ 除 却（法77条） 道路・公園等の公共施設の新設、変更等の工事（法80条）

換 地 計 画（法87条）

- 土地区画整理事業会の意見聴取（法88条6項）
- 換地計画の縦覧（法88条2項）
 - 利害関係者の意見書提出[→施行者]（法88条3項）
- 採択 換地計画の修正（法88条4項）
 - 不採択 意見書提出者に不採択通知[施行者→]（法88条4項）
- 換地計画の知事の認可（法86条1項）

換 地 处 分（法103条）

- 換地計画に定められた事項を関係権利者に通知（法103条1項）
- 換地処分をした旨を知事に届出（法103条3項）
- 換地処分があつた旨の知事の公告（法103条4項）
 - 換地処分の効力発生（法104,105条）

換 地 処 分 に 伴 う 登 記（法107条2項）

- 土地・建物の変動に係る登記の嘱託（法107条2項）
 - 地区画整理事業登記令
- 他の登記の停止（法107条3項）

清算金の徴収・交付（法110条）

公共施設の管理の引継ぎ（法106条）

保 留 地 の 处 分（法108条）

(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づよせされ、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. 公団、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)

