

「土地区画整理事業」は様々な施行者により様々な地域で様々な目標の

まちづくりに活用されています。

土地区画整理事業の概要

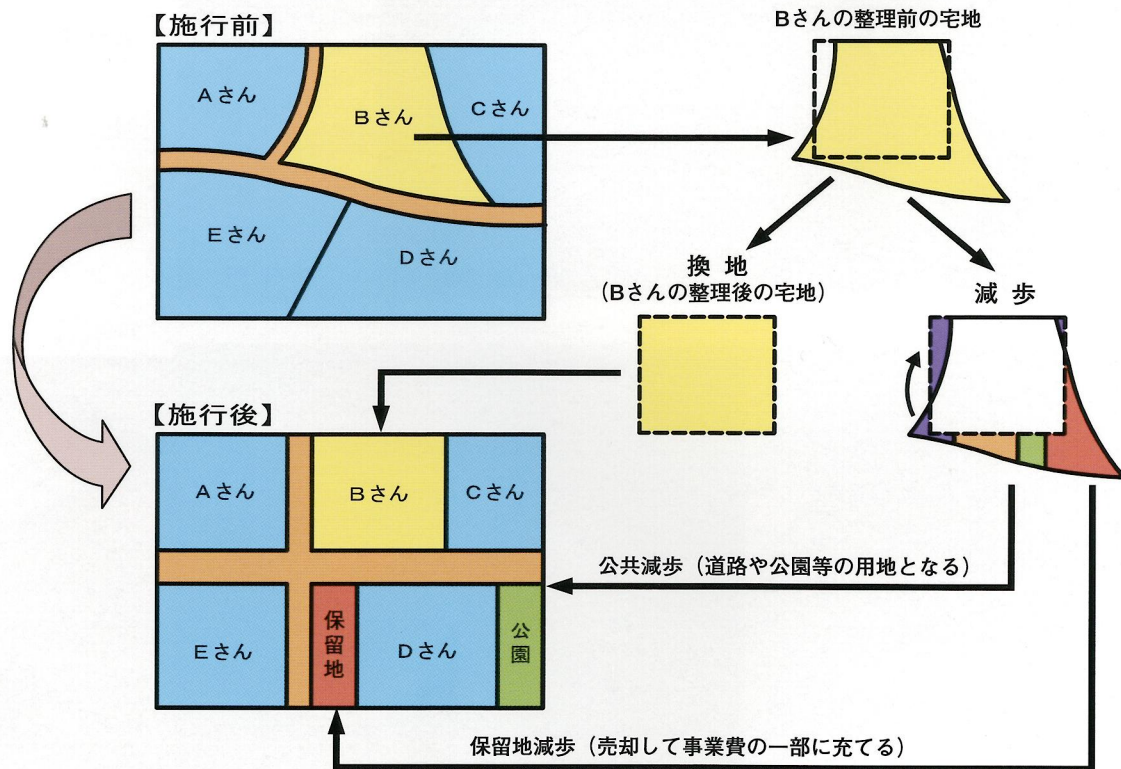
土地区画整理事業の仕組み

土地区画整理法第2条第1項において、「土地区画整理事業とは、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、この法律で定めるところに従って行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業をいう。」と定義されています。

土地区画整理事業は、道路、公園や河川等の公共施設の整備に必要な一定の区域において、地権者からその権利分に応じた土地を提供（減歩）してもらい、この土地を集約し道路や公園などの公共用地に充てるほか、その一部を保留地として売却し事業資金の一部に充てる事業制度です。

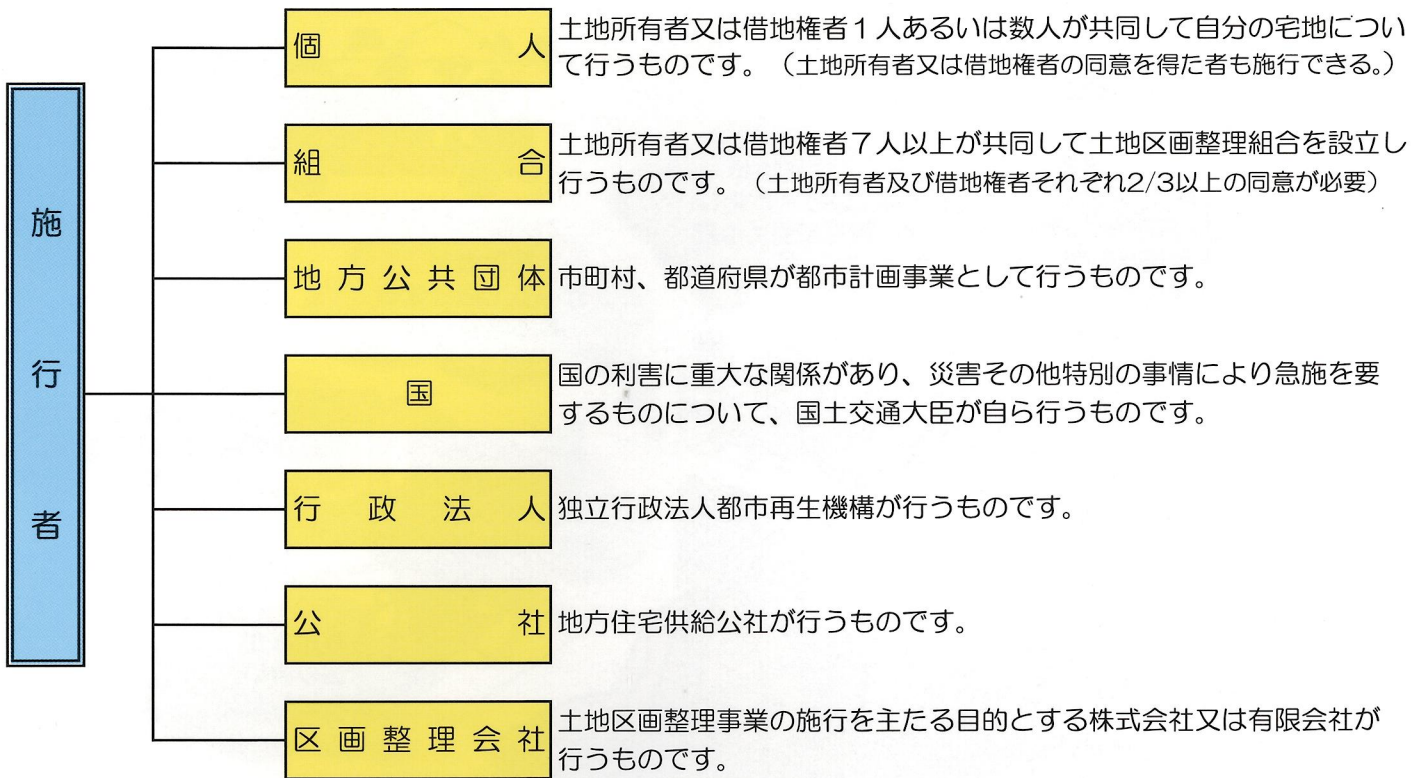
（公共用地に充てる分を「公共減歩」、保留地として売却する分を「保留地減歩」と呼び、この2つの合計を「合算減歩」という。）

地権者においては、土地区画整理事業施行後の宅地の面積は従前のものに比べ、小さくなりますが、道路や公園等の公共施設の整備や宅地の整地により、利用価値の高い宅地が得られることとなります。



土地区画整理事業は誰の手で

土地区画整理事業はその地区の立地特性、規模、開発目的等により、様々な組織、団体等によって行われています。



土地区画整理事業の主な特徴

○地権者参加型の事業

地区内の住民は土地を所有したまま、土地区画整理事業に参加することができます。また、施行後も地区内に残ることができるので、地域のコミュニティーを維持することができます。

○民主的な手続き

事業の実施に係る内容は、組合施行の場合は組合員からなる総会、公共団体施行の場合は権利者から選ばれた委員で構成される土地区画整理審議会により決められるなど、民主的な手続きにより事業が進められます。

○面的な総合整備

道路、公園、排水施設等の公共施設の新設と宅地の整備等を同時に面的に実施することができます。

また、建築物整備事業など様々な事業と同時に進めることができ、事業効果を高めることができます。

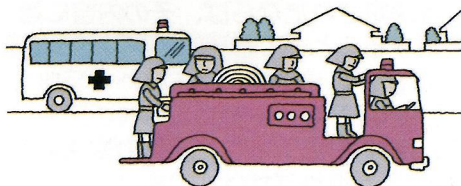
土地区画整理事業の効果

土地区画整理事業は、まちの様々な問題解決に大きく貢献しています。



区画整理事業の効果	区画整理を活用した新たな事業事例
①地区の安全性の向上	<input type="checkbox"/> 集約換地を活用した区画整理
②地区の快適性の向上	<input type="checkbox"/> 共同化を推進する区画整理
③地区の利便性の向上	<input type="checkbox"/> 敷地の整序に主眼を置いた区画整理
④都市の骨格の向上	<input type="checkbox"/> 公共減歩を行わない区画整理（既成市街地）
⑤住宅地の供給	<input type="checkbox"/> 公共施設の再配置と街区の再編を行う区画整理
⑥まちの活性化	<input type="checkbox"/> 修復型区画整理（基盤整備と土地利用の整序）
⑦経済波及効果	<input type="checkbox"/> 地籍整備に主眼を置いた区画整理
⑧その他	<input type="checkbox"/> その他
・地番整理	・長期未着手地区等の見直しにおける柔軟な区画整理
・登記の整理	・身の丈にあった小規模連鎖的区画整理

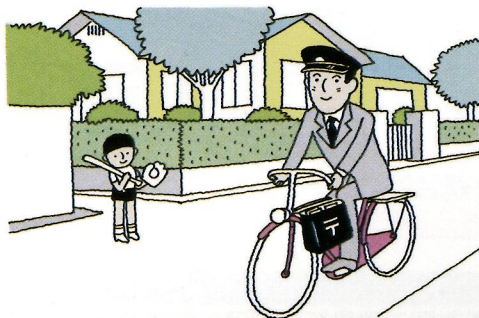
区画整理をすると、 まちはこんなに変わります。



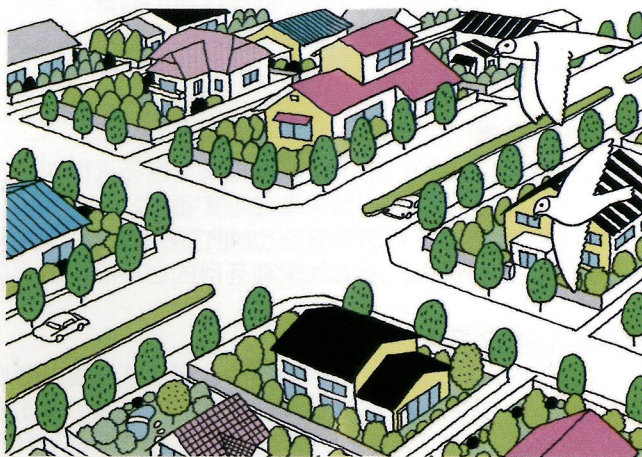
●消防車や救急車がどこへでも行けるまちになります。



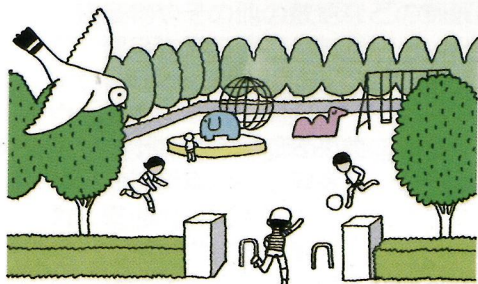
●排水施設が整備され、衛生的なまちになります。



●町名・地番が整理されて、まちがわかりやすくなります。



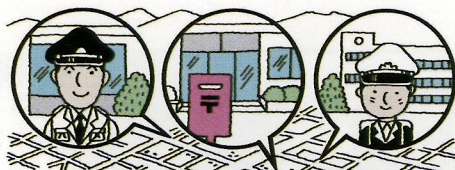
●生活道路まで整備され、どの土地も形のととのったむだのない使いやすいものになり、土地の資産価値、利用価値が高まります。



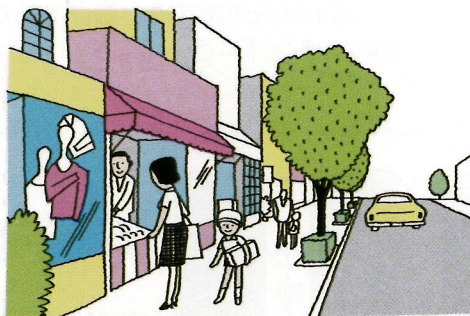
●公園や緑地が整備されて、緑の豊かなまちになります。



●歩道や街路灯が整備され、安心してらせるまちになります。



●学校、郵便局、派出所などの公益施設が整備され、便利になります。



●買物がしやすくなり、まちの商業をさかんにします。