

土地区画整理事業の概要

(1) 土地区画整理事業の目的と仕組み

1) 土地区画整理事業の目的

土地区画整理事業の目的は、「健全な市街地の造成を図ることにより、公共の福祉の増進に資する」ことにあります。この目的を達成するために、「公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図る」以下の事業を一体的に行います。

- ・ 公共施設の新設又は変更（道路、公園、河川等の新設又は変更）
- ・ 土地の区画形質の変更（宅地造成、土地の再配置と整形化）
- ・ 土地の利用促進のため必要な事業（上下水道、ガス施設等）

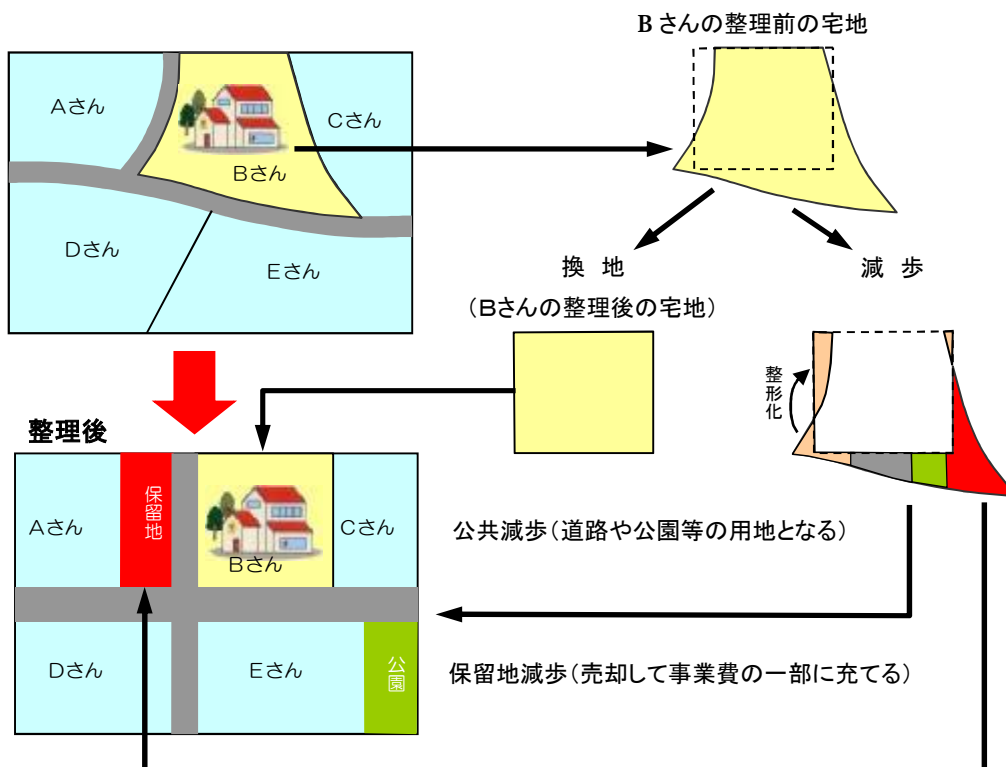
2) 土地区画整理事業のイメージ

土地区画整理法(以下「法」という。)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が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他、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。

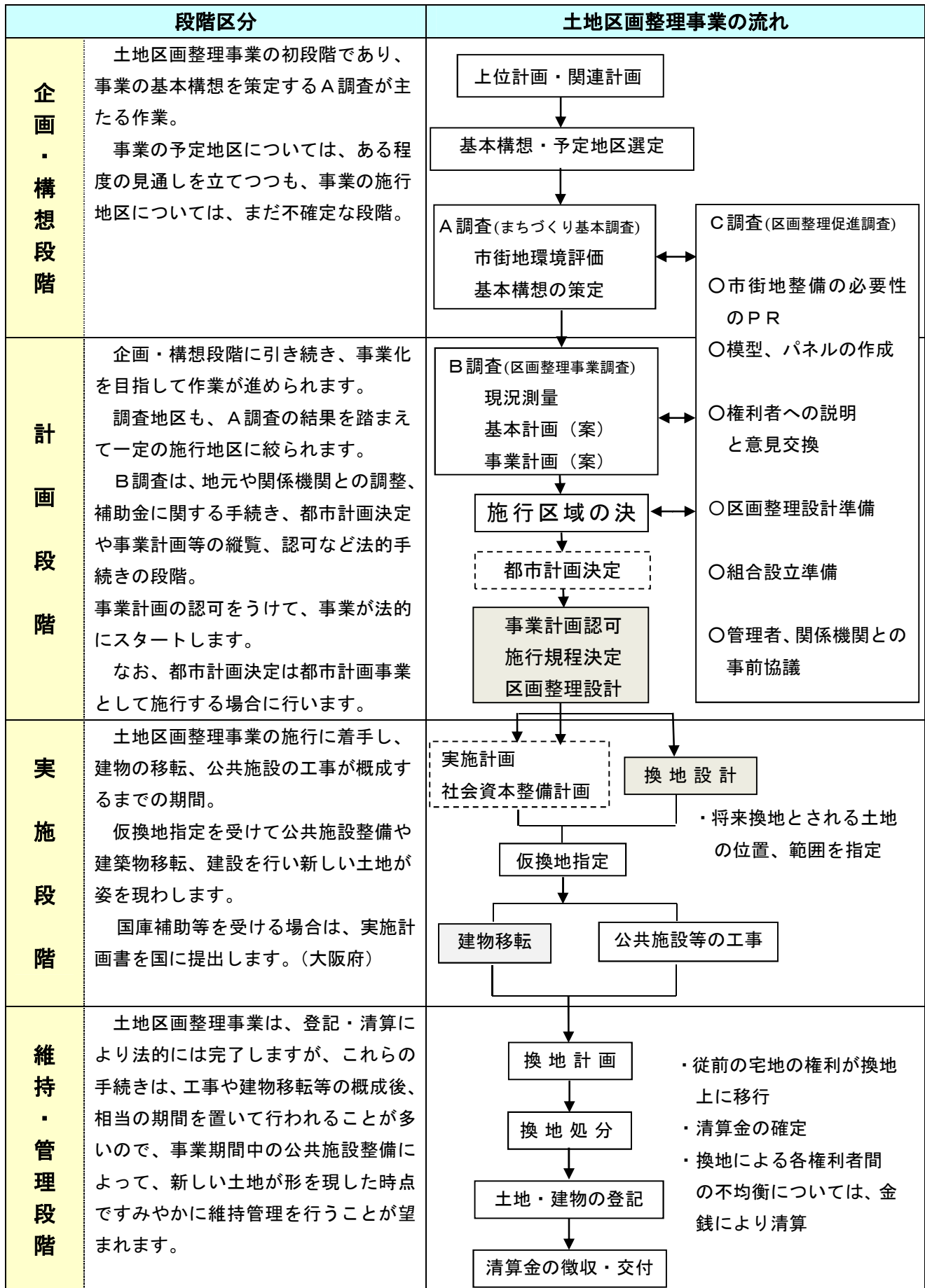
(公共用地に充てる分を公共減歩、保留地として売却する分を保留地減歩と呼び、これら二つの合計を合算減歩という。)

地権者においては、土地区画整理事業後の宅地の面積は従前のものに比べ、一般的には小さくなるものの、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ます。イメージを、以下に示します。



3) 土地区画整理事業の流れ

土地区画整理事業の構想段階から事業完了までの流れは以下のとおりです。



1. 調査及び基本構想の策定

区画整理予定地区と周辺との関係において、幹線道路の連続性確保、保育所、小・中学校、集会所などのコミュニティ施設の適切な配置が図られるよう調査対象区域を広い範囲で設定し、現況把握に必要な調査を行い、計画の前提条件の整理、市街地整備の必要性を明確化します。これを基に地域の整備方向を明らかにする基本構想を策定します。

2. 土地区画整理事業の施行区域の都市計画決定

公共団体等が施行する場合は都市計画事業でなければ施行できない（法第3条第4項）ため、都市計画決定は必須ですが、組合、個人、会社施行の場合は必ずしも、都市計画事業でなくても実施できます。都市計画において定められた施行区域内では土地区画整理事業が円滑に進められるように施行の障害となりうる建築行為等が規制されます。（都計法53条第1項）

3. 事業計画の作成と事業の開始

土地区画整理事業を施行しようとする場合、事業計画及び定款等を定め、公共団体、国土交通大臣施行の場合には、設計の概要について国土交通大臣又は知事の認可を受けなければなりません。

組合施行の場合は、組合設立について知事（認可権限移譲を受けた市町村は市長村長）の認可を受けなければなりません。

事業計画は、事業の基本的事項を定めたもので、施行地区、設計の概要、施行期間及び資金計画を定めます。この事業計画決定又は組合設立認可の公告日をもって土地区画整理事業の開始とされます。

なお、この日より換地処分公告がある日までの間は、地権者が建築行為等しようとする場合、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

（法76条第1項）

4. 仮換地の指定

施行者は、土地区画整理事業の工事を行うために、従前の宅地の使用収益を停止させ、換地計画において定める将来換地となるべき場所に使用収益をすることができるよう仮換地の指定をすることができます。（法98条第1項）道路、水路、公園等の公共施設用地や、保留地の予定地について使用収益する者がなくなったとき、これらの予定地を施行者が管理することになるので、公共施設の整備工事や保留地の処分ができるようになります。

この仮換地について、公共団体等施行の場合は土地区画整理審議会の意見を聴き、組合施行の場合は総会の議決を経るなどの手続きが必要です。

（法98条第3項）

5. 建物・工作物等の移転及び公共施設の工事

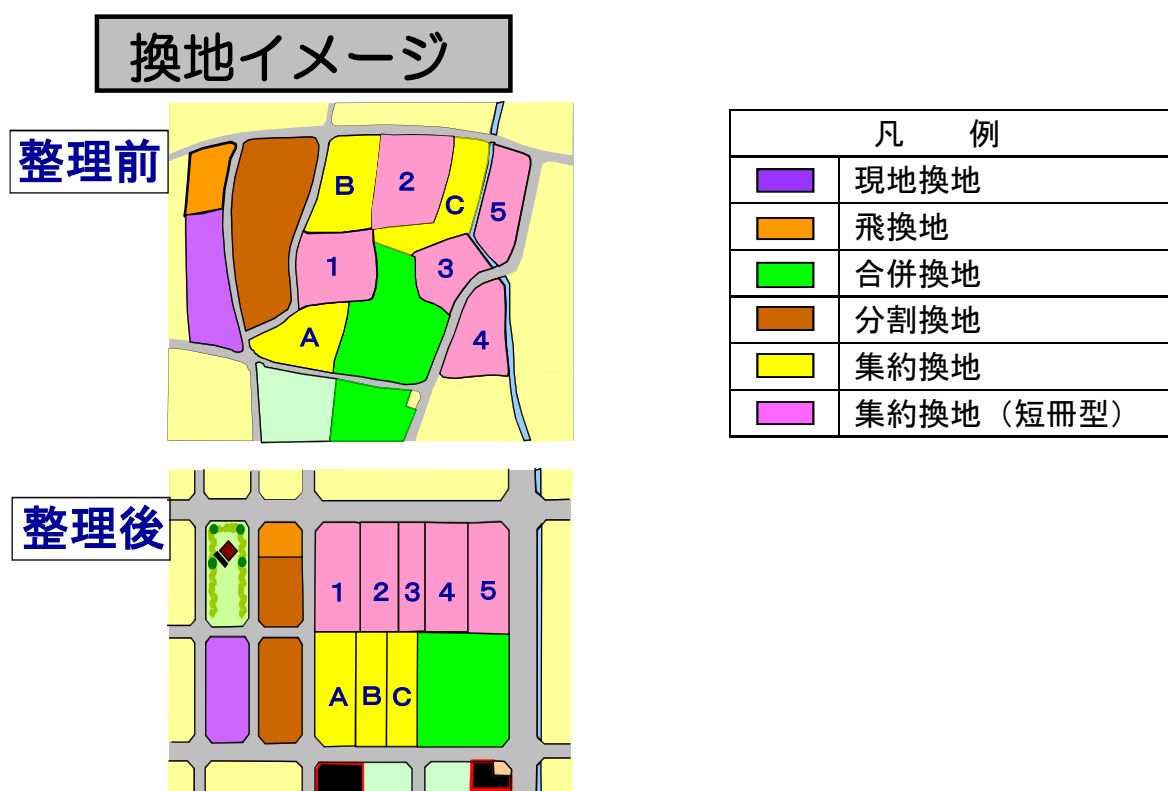
仮換地が指定されると建物や工作物の移転、地下埋設物の移設、道路、公園の築造など公共施設の整備工事を実施します。公共施設の整備工事は施行者が行い、建築物等の移転については、施行者からの通知や照会などに基づき所有者が自ら行い、施行者が移転補償費等を支払うのが通例です。

6. 換地計画の決定

施行者は、工事が概成すると、換地処分の内容とすべき事項である換地設計、換地明細、清算金、保留地等を定めた換地計画を作成し、都道府県知事の認可を受けます。(法 86 条第 1 項)

換地を定める場合は、『換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければならない』と規定されています(『照応の原則』)。(法 89 条)

また、換地には、以下の分類があります。



原位置換地： 従前の土地とほぼ同じ位置に定められる換地。

飛換地： 土地の利用目的や設計上の理由により、従前の位置から飛びはなれた位置に定められる換地。

合併換地： 同一所有者の複数個の土地について、まとめて一個の土地として定められる換地。

分割換地： 従前の土地が、一つの街区に入らない等の理由で複数個に分けて定められる換地。

集約換地： 複数個の散在する土地について、土地の利用目的に適合するよう一箇所にまとめて定められる換地。

7. 換地処分と清算・登記

換地計画において定められた事項を関係権利者に通知することで換地処分が行われます（法 103 条第 1 項）。換地処分は、土地に関する権利を換地に確定する処分と、清算金に関する権利義務を設定する処分の二つの内容が含まれます。

換地処分の時期は、原則として換地計画に係わる区域の工事の全部が完了した後に行う事になっています。

清算金とは、換地設計の技術上やむを得ず発生する換地間の不均衡や工事施工に伴う施工誤差等による仮換地指定の面積と実際の換地面積の誤差等を金銭で清算するものです。

土地区画整理事業の登記は、換地処分の公告後、遅滞なく土地区画整理登記令で定めるところの土地及び建物等の登記申請をしなければなりません。

また、土地及び建物の表示の変更があった場合や土地及び建物について、相続があった場合等にその登記名義人や相続人が、表示の変更登記又は相続登記の申請を行わない場合、土地区画整理の支障となります。そこで施行者が登記名義人に代わって、これらの登記の申請をすることができ、これを代位登記と言います。

この代位登記は、換地明細書の記載事項と登記事項を一致させる必要がある場合等、換地処分による登記を申請するために必要がある場合に、申請することができます。

なお、代位登記の申請ができるのは、次の場合です。

ア. 不動産の表示（更正）

登記簿の表題部の不動産の表示（土地の所在、地番、地目、所有者等）が現況と一致していないために、換地明細書記載の表示と符合しない場合

イ. 登記名義人の表示の変更（更正）

登記名義人の住所、氏名が現実に変更されているのにその変更の登記が行われていない場合

ウ. 相続による所有権移転

相続により所有権が移転しているのに相続人がその移転登記をしていない場合代位登記の申請書及び添付書類については、不動産登記法の規定にしたがって行うことになっています。

8. 事業の完了

公共団体等施行の場合は、清算金の徴収又は交付の手続きをもって事業完了と考えられますが、組合施行の場合は、組合解散認可を受けたのち、清算人が提出する決算報告書の承認を経てすべての事業が完了します。

4) 土地区画整理事業の長所

○ 資産価値の向上

すべての土地が整形化され、道路に面して便利になります。また交通体系や各種供給処理施設が整い、利用しやすい土地になり、資産価値が向上します。

○ コミュニティの維持

地区外に移転することなく事業が可能のため、既存コミュニティを維持できます。

○ 土地の集約化

土地利用の混在を解消すると共に土地の交換分合が無税でできます。

○ 土地境界の明確化と地番の整理

事業後（換地）の境界がハッキリと確定され、境界紛争がなくなります。また地番も新しく整理されます。

○ 公平な負担

土地所有者毎に受益の度合いに応じて公平に負担することになります。

○ 総合的な面整備事業

道路、公園、上下水道、ガス、電気等同時に整備され手戻り工事が防げます。

5) 土地区画整理事業の効果

○ 快適性の向上

幹線道路や区画道路の整備により住みやすいまちが形成されます。

○ 経済波及効果

土地の利用増進により、地区内及び周辺地区に商業施設等が立地し、新たな雇用創出が見込まれる。

○ 地方財政に対する影響

土地区画整理事業施行地区では、良好な宅地が供給されることで、各税収等の増加が見込まれます。

○ 防犯・安全性の向上

道路や区画が整備され、交通面で安全・安心なまちが形成されます。

○ 防災性の向上

密集市街地等に道路や公園等の公共施設が整備され、防災性が向上します。

○ 乱開発の防止

既成市街地や、幹線道路沿道の無計画な小規模個別開発が防止されます。

6) 土地区画整理事業の施行者

土地区画整理事業は、私権の制限、換地、建築物の移転等の法的強制力を伴うものであり、その施行者は次のような人、あるいは団体に限られており、各施行者別に土地区画整理法に基づく手続きが規定されています。

1. 個人施行

宅地について所有権若しくは借地権を有する者、又は宅地について所有権若しくは借地権を有する者の同意を得た者は、一人（一人施行）あるいは数人で共同（共同施行）して土地区画整理事業を施行することができます。

また、地方公共団体のほか都市再生機構、地方住宅供給公社、その他必要な

資力・信用・技術力を要する公益法人等は、土地所有者の同意を得て（同意施行）施行者となることができます。

[地区例：安威川地区（茨木市）、南千里丘地区（摂津市）]

2. 組合施行

宅地の所有者・借地権者が、7人以上共同して組合を設立し、その組合によって行います。この組合は、地区内のすべての土地所有者及び借地権者のそれぞれの2/3以上の同意及び同意した者が所有する宅地の地積と、同意したものが有する借地の地積との合計が、宅地の総地積と借地の総地積との合計の2/3以上でなければなりません。

[地区例：上新田地区（豊中市）、東山丘陵地区（貝塚市）]

3. 区画整理会社施行

土地区画整理事業の施行を主たる目的とし、区域内の土地所有者、借地権者のそれぞれ2/3以上の同意を要件とする株式会社（公開会社ではない）が行います。（宅地について所有権又は借地権を有する者が議決権の過半数を有しており、出資地権者及び会社が区内宅地等の2/3以上を有すること）。平成17年度より施行者として新たに追加されています。

[地区例：平林4号池東地区（大阪市）]

4. 都道府県、市町村施行（地方公共団体施行）

都道府県または市町村が、都市計画事業として施行します。

[地区例：水と緑の健康都市地区（箕面市【府施行】）、四宮地区（門真市【市施行】）]

5. 国土交通大臣施行

国の利害に重大な関係があり、緊急に施行が必要なものについて、都市計画事業として大臣が自ら若しくは都道府県または市町村が、国土交通大臣の指示により施行します。

[地区例：第二阪和国道 中央地区（岸和田市【市施行】）]

6. 都市再生機構施行

国土交通大臣が、「一体的かつ総合的な市街地等の整備改善を促進すべき相当規模の地区の計画的な土地区画整理事業を施行する必要がある」と認める場合などに施行します。

[地区例：吹田操車場跡地地区（吹田市・摂津市）、田原地区（四條畷市）]

7. 地方住宅供給公社施行

国土交通大臣もしくは都道府県知事が、「地方住宅供給公社の行なう住宅の用に供する宅地の造成と一体的に土地区画整理事業を施行する必要がある」と認める場合に都市計画事業として施行します。

[地区例：津田地区（枚方市）]

7) 土地区画整理事業の資金

土地区画整理事業の資金計画は、個別公共事業と比較すると総合的な整備であるため、その事業範囲が広く、収入、支出とも多岐にわたり、また、事業の目的や内容によってその収支内容が異なってきます。

一般的な支出予算、収入予算、年度別収支計画は下記の内容となっています。

1. 支出予算

支出予算は大別しますと、次の四つに区分されます。

① 工事費

- ・ 調査設計費（測量、設計、換地諸費等）
- ・ 公共施設の整備改善費用（道路、河川、公園等の整備改善に要する費用）
- ・ 建物等の移転、移設費（建物、工作物、墓地等の移転、電柱等の移設に要する費用）
- ・ 法第2条第2項該当事業費（上下水道、ガス等整備に要する費用）
- ・ 整地費（宅地の整地に要する費用）
- ・ その他工事費（付帯工事【法135条】、機械器具及び工事雑費等）

② 損失補償費

- ・ 土地の立入り、移転、土地の使用及び仮換地指定に伴い生じる損失に対する補償（庭木、果樹等の農作物など）
- ・ 権利放棄、移転建物等の賃借権を有する者が契約を解除した場合の補償

③ 借入金利子

- ・ 事業費の借入利息

④ 事務費

- ・ 職員の給料、諸手当、備品・消耗品購入等の一般事務費

支出費種別

工 事 費	損 失 補 償 費	借 入 金 利 息	事 務 費
-------	-----------	--------------	-------

支出予算は、これらの費用をそれぞれの積算基準、補償基準等に基づいて算定計上しますが、事業の確実な執行を期するためには、できるかぎり調査設計等を先行させて、より正確な支出費を算出することが重要となります。

また、収入予算の関係上、確実な資金手当が図られるとともに、融資等による利息が考えられる場合は、事業量の執行年度割りを考え、利息発生への低減を図ることも必要となります。

2. 収入予算

収入予算を大別しますと、以下の様な種別があります。

- ① 補助金（国費、地方費、市単独補助金 等）
- ② 保留地処分金
 - ・ 保留地を売却した収益
- ③ 公共施設管理者負担金
 - ・ 法第 120 条に基づき道路、河川、公園等の用地の取得に要する費用内で、施行者の求めによる公共施設管理者の負担金
- ④ その他
 - ・ 組合員による賦課金
 - ・ 参加組合員による負担金、分担金
 - ・ 鉄道負担金（駅前広場の整備に係る負担金、連立事業仮線敷用地等）
 - ・ その他（寄付金等）

収入費種別

補助金			保留地処分金	公共施設 管理者 負担金	その他
国費	地方費 負担金	その他 補助金			

これらを組み合わせて、支出計画に見合った財源を確保する必要があります。また、補助金を導入する場合、要綱や補助事業実施要領及び実施細目において、補助対象の範囲が定められています。

3. 年度別収支計画

年度別収支計画を定めるにあたって留意すべき点は概ね次の 3 点があります。

- ① 事業量と工程
 - ・ 当該事業の事業量の把握とその工程の検討
 - ・ 事業スケジュールの検討
 - ・ 事業量の配分と工程管理の検討
- ② 収入・支出予算
 - ・ 公的機関からの助成金等、年度別収入配分を検討（他地区の年度別収入状況を参考）
 - ・ 保留地処分時期の検討
 - ・ 借り入れ資金導入の検討
 - ・ 収支種別とバランスの検討
- ③ 執行体制
 - ・ 執行体制（組織）の検討
 - ・ 不十分の場合、人員の拡充（技術的援助要請）及び業務委託の検討

これらを検討して、年度別収支計画を作りますが、具体的には収入種別をふまえ、支出項目を出来るだけ細分化し年度別に配分しますと、資金計画は集計だけで済みます。