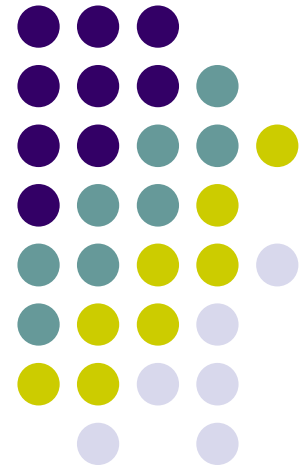


## 区画整理事業(入門編)

～区画整理は測量から始まり測量で終わる～

アーバン京葉研究所 代表  
中央工学校 土木測量系 兼任講師  
明海大学 不動産学部 元講師  
栗田 和夫





# 目次

はじめに

- I 区画整理事業の概要
- II 調査と事業計画
- III 換地計画等
- IV 精算・登記
- V 事例紹介

おわりに



# はじめに

## ～区画整理とまちづくり～

- ・まちづくりへの思い 『夢』
- ・まちづくりを実現する手法  
『区画整理は都市計画の母』
- ・まちづくりは人づくりから  
『合意形成』
- ・安全・安心のまちづくり 『信頼』

～区画整理は測量から始まり測量で終わる～



# I 区画整理の概要

## 1. 区画整理の変遷

ドイツのアジケス法を範とする

- ①耕地整理法(大正8年)を準用した市街地整備
- ②関東大震災(大正12年)復興区画整理を契機
- ③戦災都市(昭和20年)復興区画整理
- ④区画整理法(昭和29年)制定
- ⑤新都市計画法(昭和43年)都市計画事業を規定
- ⑥阪神・淡路大震災(平成7年)復興区画整理
- ⑦東日本大震災(平成23年)復興区画整理



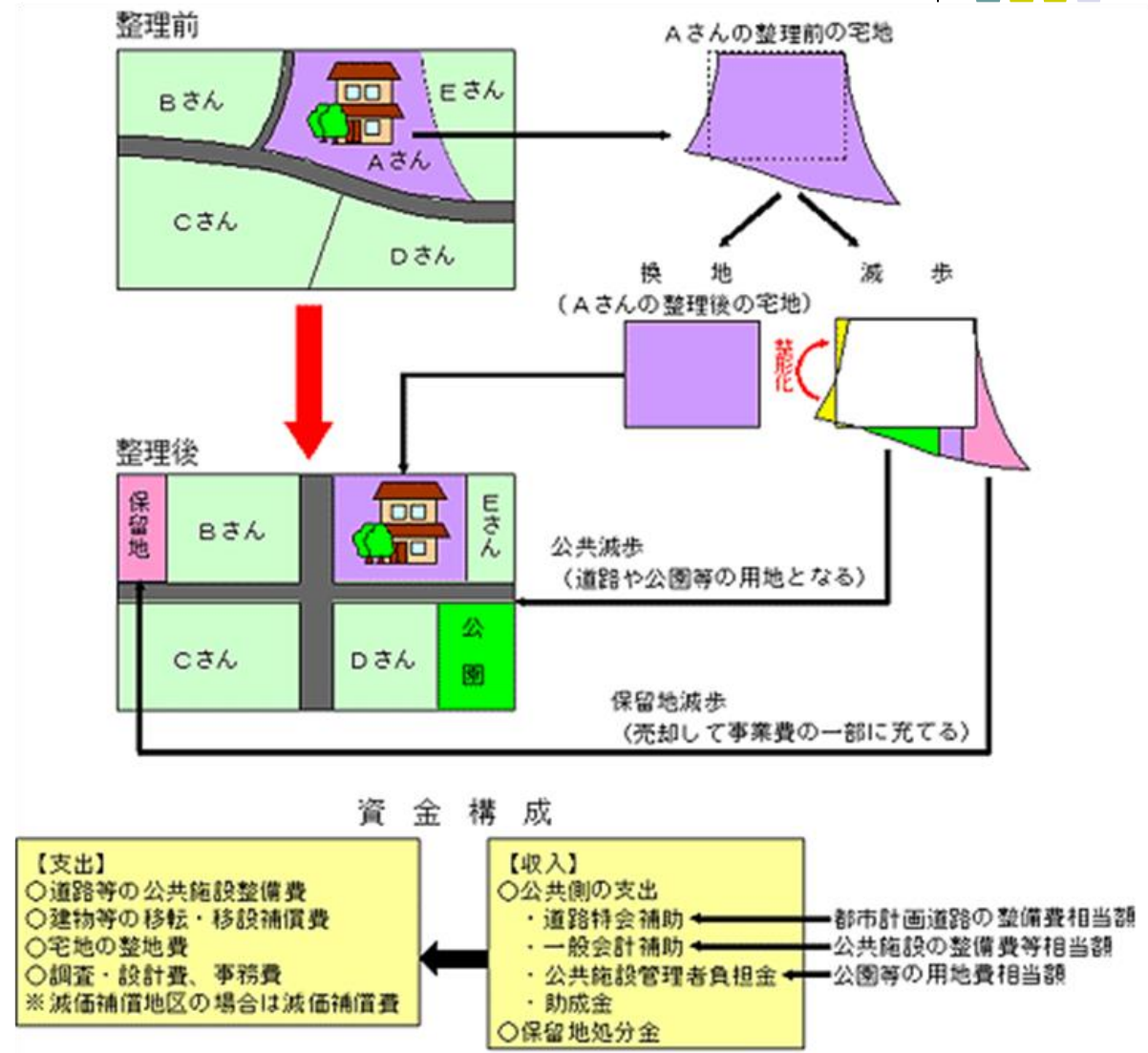
# I 区画整理の概要

## 2. 事業のしくみ

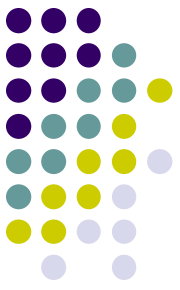
・換地「宅地の再配置」

・減歩「地権者が公平に負担する  
(公共減歩と保留地減歩)」

・保留地「売却し事業費にあてる」



地権者は減歩により都市計画道路や公園等の用地を負担します。一方で、道路特会補助等の公共側の支出のうち、都市計画道路等の用地費に相当する資金は、宅地の整地費等に充てられ、地権者に還元されます。



# I 区画整理の概要

## 3. 事業の特徴

- 面的総合的整備がおこなわれる
- 土地の資産に応じた負担の公平性
- 土地の権利関係が明確になる
- 地区内居住でコミュニティの継続が図られる
- 地権者参加型のまちづくり
- 多様なまちづくりに対応



# I 区画整理の概要

## 4. 事業の実績(平成25年3月31日)

土地区画整理事業の着工面積は、平成24年度末までに全国で約37万ha。  
これは、全国の市街地(人口集中地区: DID)の約3割に相当。

道路、公園、駅前広場等の都市基盤を整備。例えば、土地区画整理事業により

- ① 約11,500kmの都市計画道路を整備。これは、供用・完成済み都市計画道路の約1/4に相当。
- ② 約1.5万haの公園を創出。これは、全国の開設済の街区公園、近隣公園、地区公園の約1/2に相当。
- ③ 約950箇所の駅前広場を整備。これは、供用されている駅前広場(都市計画施設)の約1/3に相当。

(※本枠内は平成24年度末時点)

戦災復興や震災復興といった復興事業にも土地区画整理事業が大きな役割。  
(関東大震災復興、第二次世界大戦戦災復興、阪神・淡路大震災復興)

現在、約930地区(約3.6万ha)、うち組合等施行約390地区(約1.1ha)を施行中。

# I 区画整理の概要

## 5. 事業の流れ

### ① 調査段階

- ・まちづくり案検討

### ② 計画段階

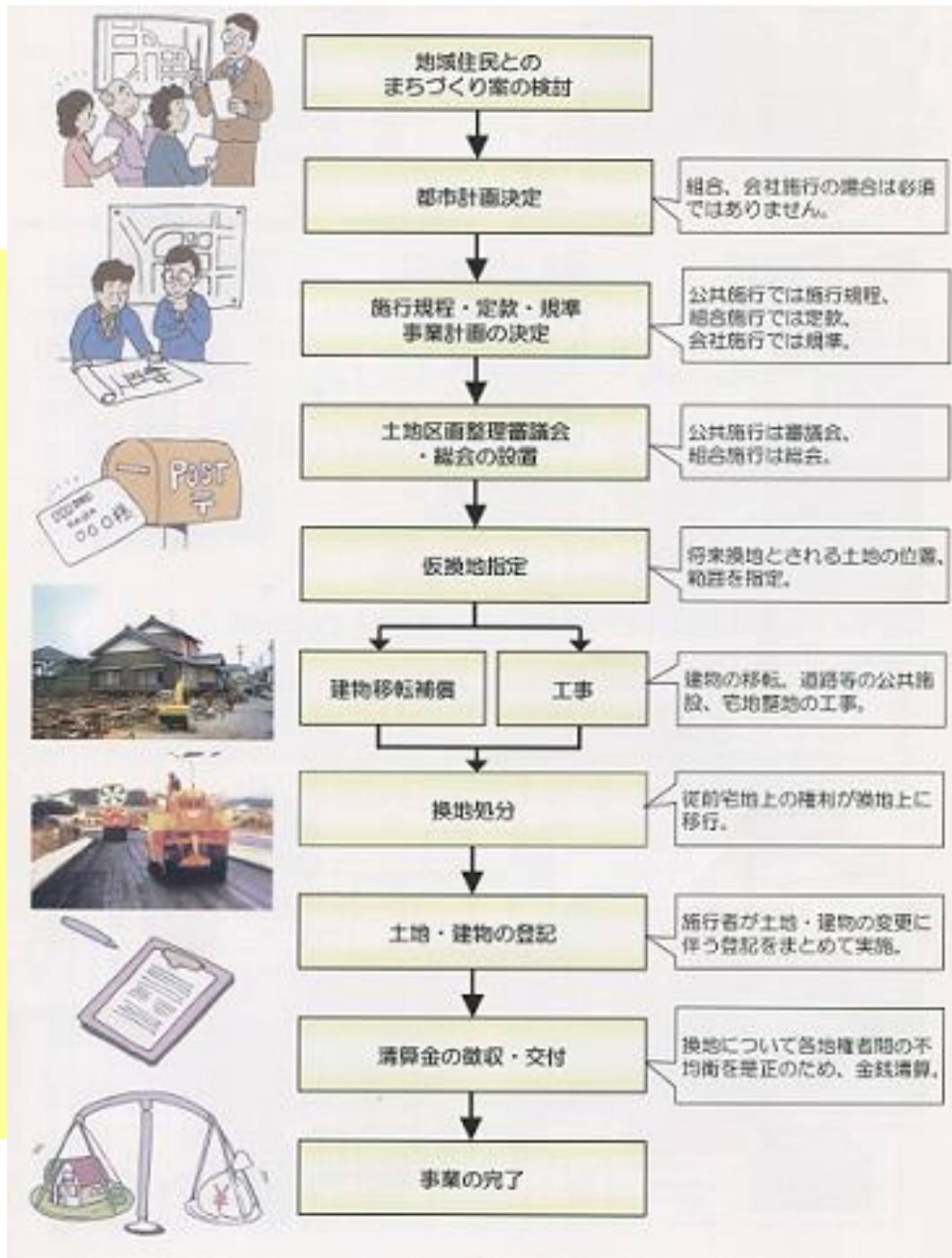
- ・施行規定・定款の決定、換地の設計

### ③ 事業実施

- ・仮換地指定、建物移転・工事、換地計画

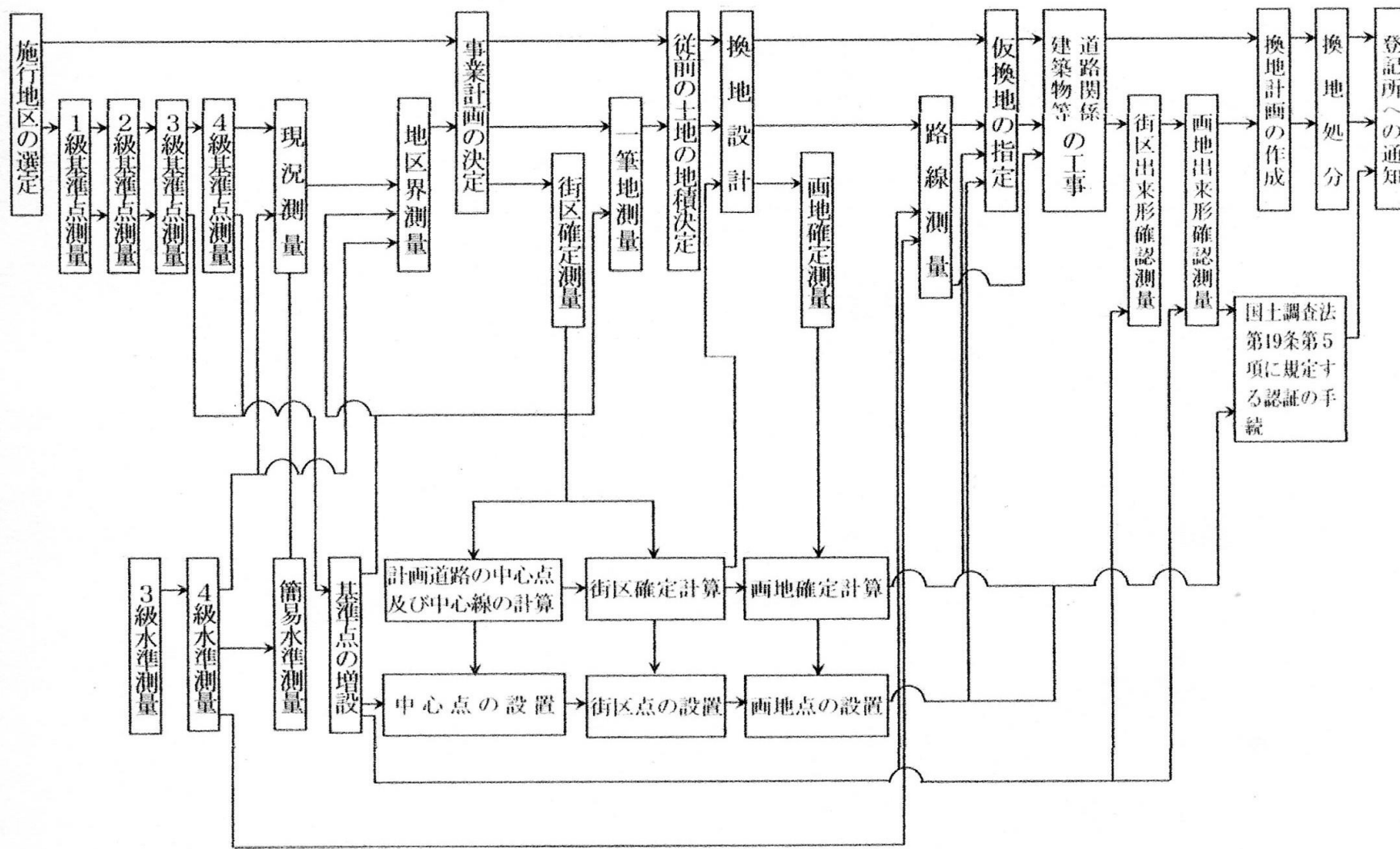
### ④ 事業終了

- ・換地処分、土地・建物登記、清算金徴収・交付





# I -2 区画整理の流れと測量の標準的流れ



\* 区画整理は測量から始まり測量で終わる

土地区画整理事業の流れと区画整理測量の標準的な関係

# Ⅱ 調査と事業計画

## 1. 事業調査等

### (1) 土地区画整理事業調査(調査要綱)

#### ① まちづくり基本調査

- ・現況調査(実態調査・現地踏査・市街地環境評価)、基本構想、実現方策の検討

#### ② 区画整理事業調査

- ・1/500現況測量に基づき、区画整理設計、事業計画(案)

#### ③ 区画整理促進調査

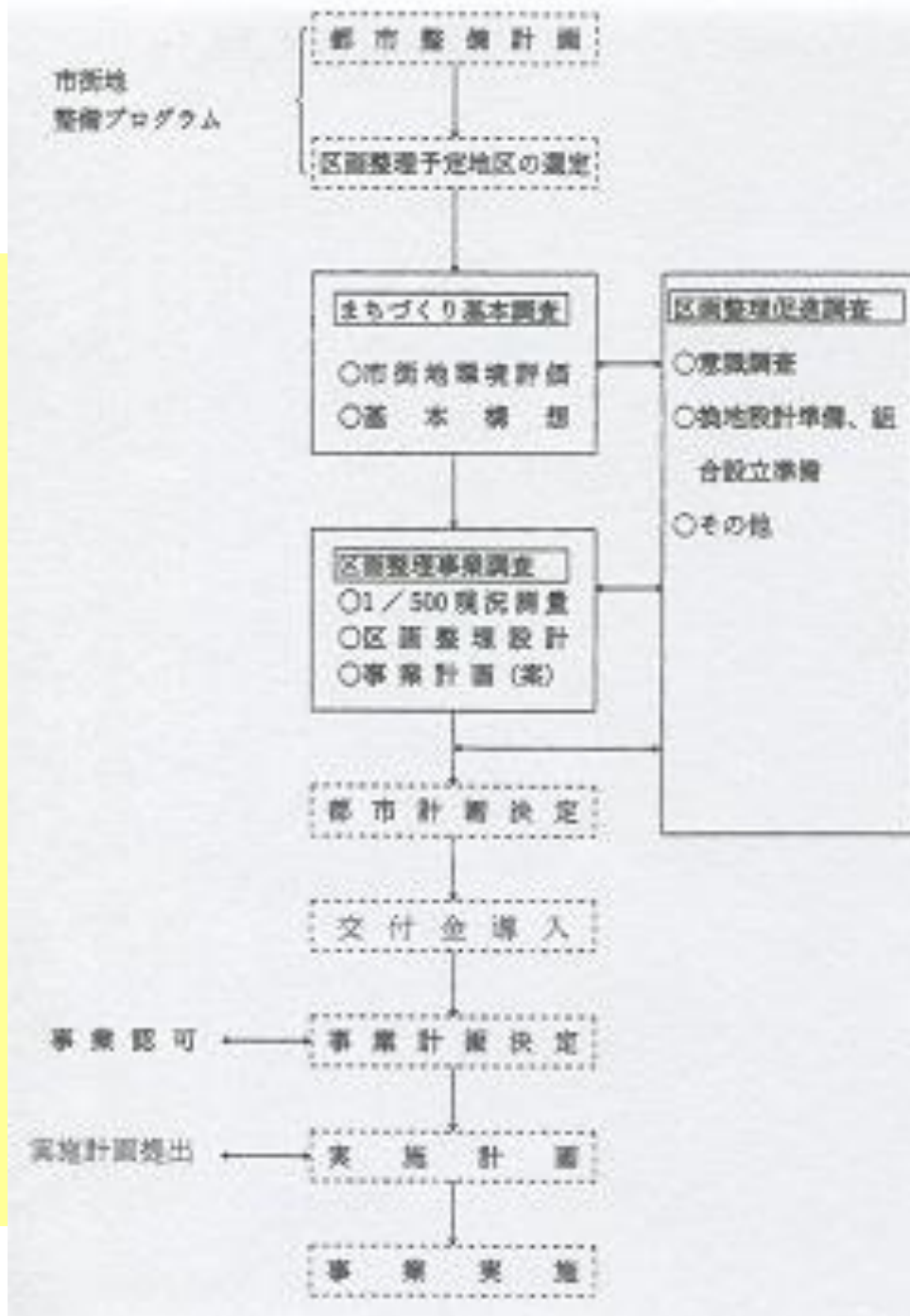
- ・合意形成、意識調査(アンケート調査等)、換地設計準備等

### (2) 事業評価制度

- ・国庫補助事業再評価と新規事業採択時評価

### (3) 環境アセスメント

- ・環境影響評価法・条例に基づく影響評価





# II 調査と事業計画

## 2. 都市計画

### (1) 上位計画

#### ① 土地利用基本計画

- ・国土利用計画法による土地利用基本計画(五地域区分の都市地域)

#### ② 都市計画区域マスタープラン

1. 都市計画の目標
2. 区域区分(市街化区域と市街化調整区域との区分)の決定の有無及び当該区分を決めるときはその方針
3. 土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針
4. 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針図

#### ③ 市町村マスタープラン

- ・都市計画法第18条の2(市町村の都市計画に関する基本的な法信)  
その2. に、「住民の意見を反映させる」ことがうたわれている。

### (2) 都市計画と区画整理

都市計画(法第12条)には、当該都市計画区域に市街地開発事業で必要なものを定める。  
区画整理は、この市街地開発事業の中に位置づけられている。

### (3) 都市計画決定の手続き

- ・地方公共団体、都市再生機構、大臣施行の区画整理と国庫補助を受ける個人、組合、会社施行の区画整理は、施行区域内で都市計画事業(区域決定)として施行される。

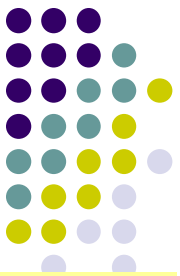


## Ⅱ 調査と事業計画

### 3. 施行主体

施 行 者					
個人・共同	土地区画整理組合	区画整理会社	地方公共団体	国土交通大臣	機構・公社
土地所有者または借地権者が、その土地について一人で、または数人共同して施行します。	土地所有者または借地権者が7名以上で土地区画整理組合を設立して施行します。	地権者と民間事業者が共同で設立する株式会社（区画整理会社）が施行します。	都道府県・市町村が施行します。	国土交通大臣が施行します。	都市再生機構、地方住宅供給公社が施行します。

## Ⅱ 調査と事業計画



### 4. 事業計画

#### (1) 区画整理が可能な区域

- ・事業の施行は、都市計画区域内に限られる。
- ・公共団体等の施行は、都市計画事業として施行される。
- ・組合施行は、国庫補助を受けない場合、都市計画決定を要しない。

#### (2) 事業計画の内容

##### 事業計画に定める事項

- ① 施行区域
- ② 設計の概要
- ③ 事業施行期間
- ④ 資金計画

#### (3) 組合施行と公共団体施行

- ・組合施行: 組合設立認可にあたっては、公共施設管理者の承認を得た書類、および、宅地所有者の2/3・借地権者の2/3・宅地地積と借権者の合計の2/3の同意を必要とする。
- ・公共団体施行: 地権者同意の要件が無く、議会の議決を経た施行規定を定め、評価員及び区画整理審議会が置かれる。



## Ⅱ 調査と事業計画

### 5. 資金計画

#### (1) 支出(事業費)

- ① 公共施設整備費
- ② 移転補償費
- ③ 移設費
- ④ その他工事費
- ⑤ 減価補償金

#### (2) 収入(財源)

- ① 社会資本整備総合交付金
- ② 地方公共団体の補助金
- ③ 保留地処分金
- ④ 負担金
- ⑤ 地方単独負担金
- ⑥ 参加組合員負担金・組合員賦課金

## Ⅱ 調査と事業計画



### 6. 組合総会と区画整理審議会

組合施行は、事業認可が得られれば、組合の総会にて、役員が選出されます。地方公共団体施行の場合は、設計の概要の認可が得られれば、事業計画を決定し、区画整理審議会委員の選挙が行われます。

#### (1) 組合の総会

- ・総会は、組合の最高議決機関であり、同意しなかった権利者も含め、全員で組織されます。
- ・特別議決事項：組合の解散、費用の分担の変更、総代会の設置・廃止、施行地区の変更など、組合員の2/3以上の出席で、出席した所有権者、借地権者のそれぞれ2/3以上で議決されます。
- ・その他の議決事項：定款・事業計画の変更、収支予算、賦課金、換地計画、仮換地の指定、保留地の処分方法など、組合員の過半数の出席、出席者の過半数で議決されます。
- ・組合役員：執行機関である理事(5人以上)と、監査機関である監事(2人以上)で構成されます。
- ・総代会：組合員の数100名を超える場合、総会に代わる議決機関として、組合員の10分の1以上の総代で構成することができます。総代会は、役員を選出、特別議決事項を除く事項について議決できます。

#### (2) 区画整理審議会

公共団体施行の場合は、諮問機関として、施行地区ごとに、区画整理審議会が設置されます。

- ・構成委員：所有権委員、借地権委員、学識経験委員(1/5以内)より構成され、学識経験委員は、地方公共団体の長が選任し、その他は選挙による選任となります。
- ・委員の任期：任期は、5年以内で施行規定に定めます。
- ・審議会の審議事項：審議会では、同意を要する事項と、意見を聴く事項があります。

①同意事項：保留地の設定、特別宅地に関する設置、立体換地、借地地積の適正化、評価委員の選任など

②意見を聴く事項：仮換地の指定、減価補償金の交付、縦覧に供すべき換地計画の作成、換地計画に関する意見書の審査、換地計画の変更など

審議会の同意を要する事項については、同意がなければ施行者は、そのことについて実施することができない。

意見を聴く事項については、その意見に拘束されないが、尊重して運用すべき事項となっている。



## Ⅱ 調査と事業計画

### 7. 保留地と減価補償金

- ・保留地は、事業費に充当するために、定めることができるが、公共団体施行の場合は、施行前の宅地総価格と施行後の宅地総価格の比例率において、この宅地の利用増進の範囲内で保留地を定めることができる。
  - ・公共団体施行は、既成市街地で、駅前広場など新設される公共用地の占める割合が高い地区では、宅地の利用増進があっても、宅地総価格で減価する場合があります、この場合は、減少分に相当する減価補償金を施行者が権利者に交付することにより、損失を補填しなければならない。
- なお、公共団体施行では、減価補償金の範囲内で、あらかじめ公共用地に充当すべき土地を先行取得し、公共減歩の軽減措置を取る場合もある。(一般的)



# Ⅲ 換地計画等



## 1. 換地計画に定める事項

換地計画に定めなければならない事項は、法87条に規定されており、その詳細は、施行規則(12条~14条)に規定されている。

換地計画では、次の4つの事項を定めなければならない。

- (1) 換地設計: 従前の宅地に対応する換地の位置・地積・形状を定めることで縮尺1,200分の1以上の換地図を作成して定める。なお、換地図は従前の土地図、換地処分後の土地図の二枚の図面に分けて表示し、参考図として従前の土地図の上に、換地設計図を重ねたものを別途作成し、「換地重ね図」として換地の説明などの資料としている。
- (2) 各筆換地明細: 従前の宅地の各筆とこれに対応する換地及び保留地その他の特別の定めをする宅地の内容を対比して記載したものである。その内容は規則13条に規定されている。
- (3) 各筆各権利別清算金明細: 各筆及び各権利者別に作成し、これに清算金の徴収・交付の額を記載したものである。
- (4) 保留地その他の特別の定めをする土地の明細: 保留地、換地不交付などの特別な取り扱いをした宅地について記載したものである。

# Ⅲ 換地計画等



## 2. 換地設計

### (1) 換地

- ・区画整理事業では、現在の宅地に代えて新たに定める宅地を換地といいます。

### (2) 換地設計

- ・区画整理事業は、道路・公園などの公共施設の都市基盤施設整備事業として、宅地の再配置が行われます。事業計画に定められた道路・公園等の公共施設にあわせ、ひとつひとつの宅地を再配置する計画のことを換地設計といいます。

換地設計は、従前地において、それぞれの権利者が生活と営業が営まれており、でき限り移転等支障のないよう、将来を見据えた計画を行うことが望ましい。

### (3) 照応の原則

- ①照応の原則：法第89条(位置・地積・土質・水利・利用状況・関東等が従前地と照応するように定めなければならない。)
- ②総合照応：市街地の整備においては、総合的に照応している事としている。

### (4) 照応の原則の例外

- ①換地不交付：宅地の所有者から、申し出があった場合、または同意があった場合は、換地を定めないことができる。
- ②立体換地・共有換地：ビルの床(宅地の共有持分とその上に建設される建物の一部)を定めるのが立体換地。個々の換地に代えて、共有の換地を定めるのが共有換地。
- ③過小宅地・過小借地：住宅地で100㎡、商業地で65㎡程度以下のものに換地を設けなくて、基準となる地積まで増して定める(増換地)といい、さらに大幅に下回る宅地には、換地を定めない(換地不交付)こととすることができる。

### ④特別な扱いをする宅地

- (イ)公益施設の用に供している宅地：鉄道、学校、図書館、墓地、病院、養護老人ホームなどの公益施設の用地は、換地の位置及び地積について、特別な定めをすることができる。
- (ロ)創設換地：鉄道、学校などの公益施設は、従前地との対応関係のない換地を新たに創設することができる。

### (5) 申し出換地：権利者本人の申し出により、照応の原則にとられない特例として定められた制度があります。

- ・住宅先行建設区、区画整理と再開発の一体的施行にかかわる市街地再開発事業区、高度利用推進区、特定土地区画整理事業の共同住宅区・集合農地区、一体型土地区画整理事業の鉄道施設区。

# Ⅲ 換地計画等



## 3. 換地設計の手順

(1) 権利の申告: 登記簿、固定資産税の課税台帳、公共施設の管理台帳、地方公共団体や法人の財産台帳、による権利の調査、住民基本台帳による権利者の住所の調査を行います。

登記されていない借地権等の権利を有する者は、権利の申告をしなければなりません。

(2) 基準地積の決定: 換地の地積、清算金の額を算出する基となる従前地の地積(基準地積)を定めます。

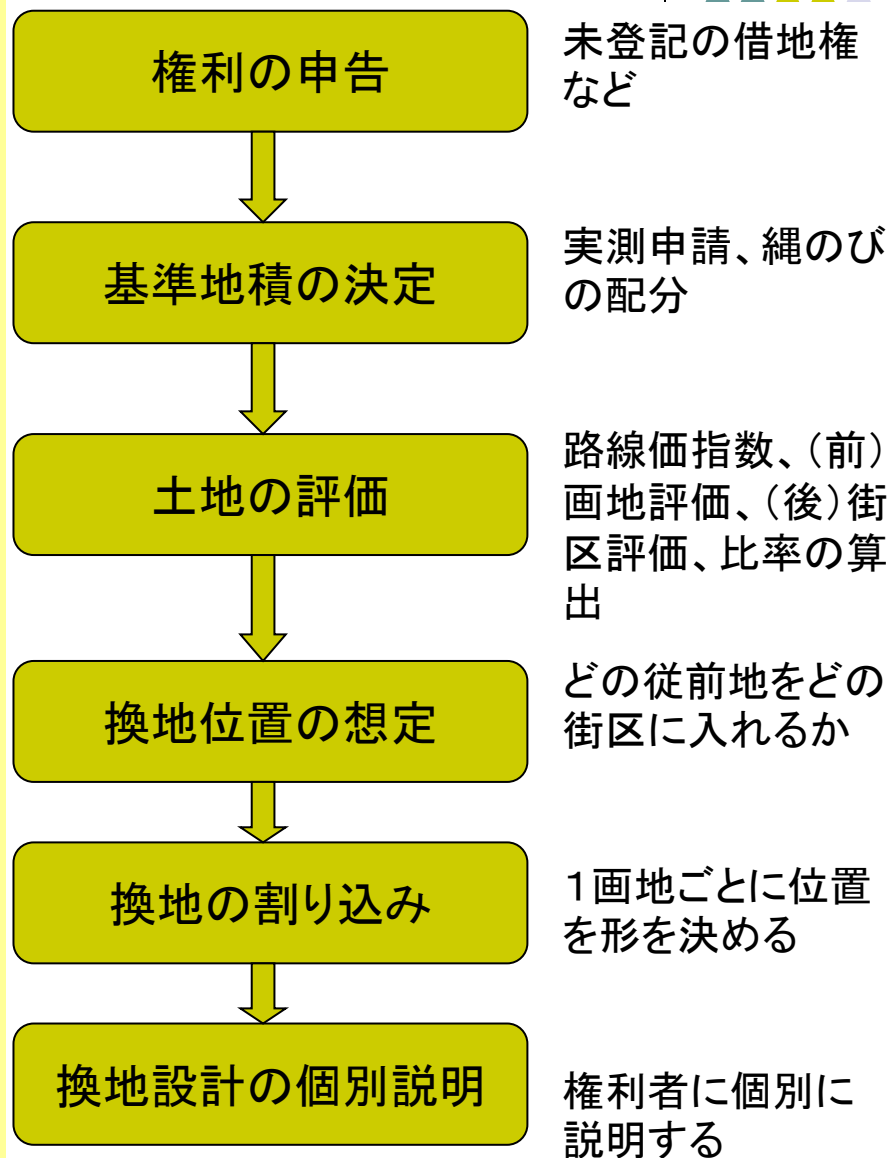
基準地積の定め方は、組合の定款、公共団体施行の施行規定に定めませんが、「基準地積決定要領」を作成して公平に扱います。

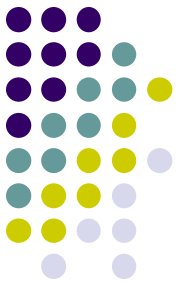
(3) 土地の評価: 換地設計の方法として、地積式(道路の幅員に着目)、比例評価式(土地の評価に基づいて)、折衷式換地設計がある。

(4) 換地位置の想定: どの従前地をどの街区に配分すれば地区全体のバランスがとれるか。

(5) 換地の割り込み: 位置の想定に基づき、換地地積を算出し、その形状を割り込む。

(6) 換地設計の個別説明: 法には、特に規定はないが、換地計画の決定の手順に準ずる。





# Ⅲ 換地計画等

## 4. 土地の評価

区画整理の換地設計及び精算は、土地の評価に基づいて行われます。

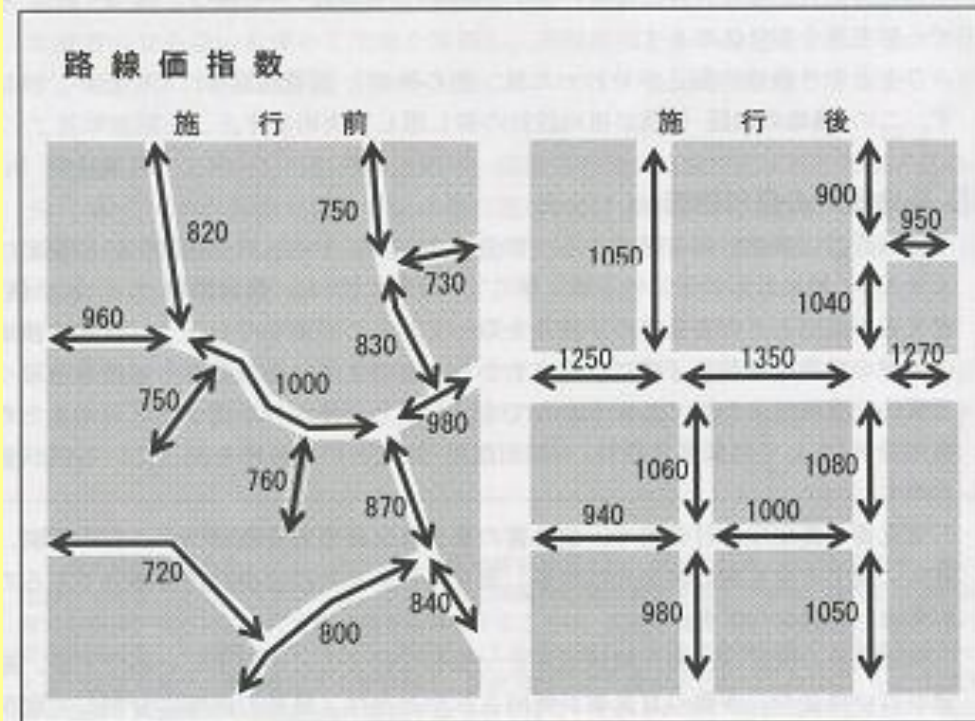
評価の方法は、固定資産税や相続税の課税に用いられる路線価式評価法による例が一般的ですが、状況に応じ、地帯価方式、達観方式があります。

(1) 路線価指数計算: 路線価指数は、3つの係数により算出

- ① 街路係数: 道路が沿道に及ぼす効用を表す係数。
- ② 接近係数: 地価に影響を及ぼす施設からの度合いを表す係数。
- ③ 宅地係数: 用途地域、市街化の熟度、環境等が及ぼす効用を表す係数。

(2) 画地指数計算: 評価の単位を画地と言う。画地指数は、前面道路の路線価指数を基準とし、接道条件、形状、利用状況に応じた修正係数を適用し算出します。

- ① 接道条件による修正係数: 角地加算、準角地加算、背面加算、準普通地修正、無道路地修正等
- ② 形状による修正係数: 奥行逓減、三角地修正、間口修正、不整形修正、袋地修正、高低差修正、傾斜地修正、奥行長大修正、広大地修正等
- ③ 利用状況による修正係数: 私道修正、地役権による修正が一般的です。



# Ⅲ 換地計画等



## 5. 仮換地指定

### (1) 仮換地指定が出来る場合

換地処分を行う前において、土地の区画形質の変更、公共施設の新設又は変更に係る工事のため必要がある場合又は換地計画に基づき換地処分を行うために必要場ある場合に行うことができる。

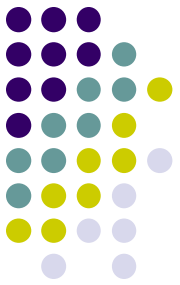
### (2) 仮換地指定の内容

法99条5項において、「換地となるべき土地の所有権者及び従前の宅地の所有権者に対し、仮換地の位置及び地積並びに仮換地の指定の効力発生の日を通知して行う。」と規定され、仮換地指定は、従前の宅地の使用収益を停止し、仮換地先に従前の使用収益を移す処分である。

### (3) 仮換地指定の手続き

施行者の手続きとして、個人は宅地の所有者等の同意、組合は、総会若しくは、総代会の同意を要する。公共団体等は、土地区画整理審議会の意見を聴かなければならない。

# Ⅲ 換地計画等



## (4) 仮換地指定の効果

仮換地指定は、次の3つの効果が発生する。

- ① 仮換地に対応する従前地の使用収益の停止(法99条1項)
- ② 仮換地の使用収益の開始
- ③ 仮換地となるべき土地の使用収益の停止(法99条3項)

なお、従前の宅地の所有者等に対する通知を俗に「表指定」と、仮換地となるべき宅地の所有者等に対する通知を俗に「裏指定」という。

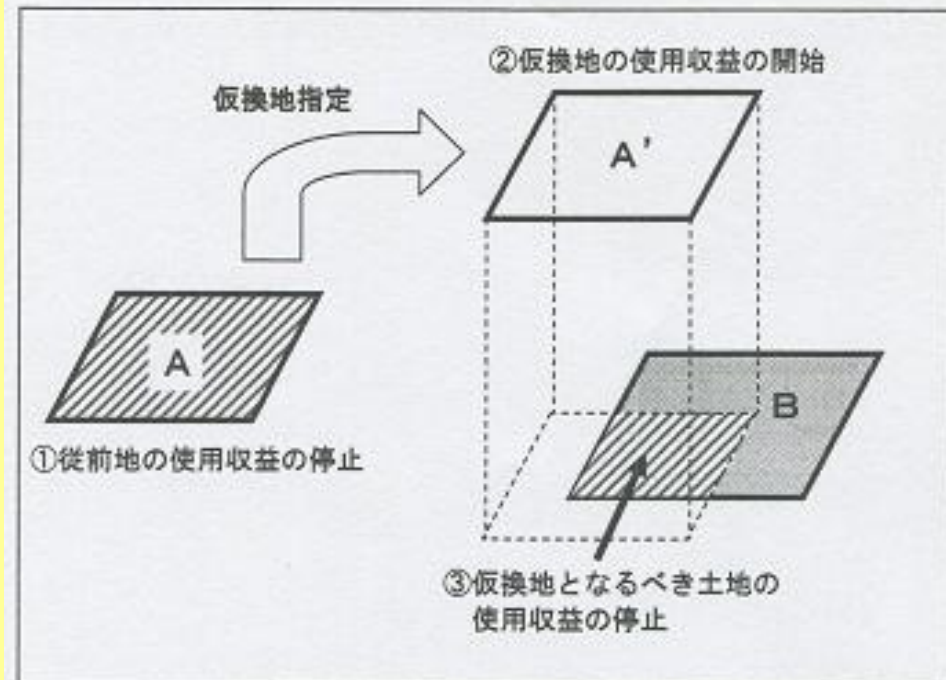
### ①による停止と ②による開始

法律の原則は、①による停止と②による開始を同時に行うことを想定している。

しかし、Aの仮換地A'において、Bの従前地に建物などが有る場合、A'の使用収益を開始することができない。この場合、①による使用収益の停止から②による使用収益の開始までタイムラグが生じる。つまり、いずれも使えない期間ができ、施行者はその損失を補償しなければならない。

### ③による停止

仮換地A'の使用収益が開始せれると、仮換地となるべき土地Bの使用収益が停止される。しかし、これらの宅地について、仮換地の指定(これらの宅地に対する表指定)がなされていないければ、損失が発生すると認められ、施行者はその損失を補償しなければならない。



# Ⅲ 換地計画等



## 6. 移転・補償

区画整理事業の目的は、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更によって健全な市街地の造成を図ることとしている。従って、建築物等の移転又は除去は必須のものと考え、法77条での移転又は除去する際の手続きについて、法78条では、それに伴う補償について、それぞれ規定している。

- (1) 移転計画: 換地設計が決まれば、その換地設計に基づいて移転計画が作成されます。移転計画は、施行地区の建物について、移転の要否、移転工法及び移転スケジュールを定めます。
- (2) 移転工法: 移転工法は、主に①再築工法(仮換地先に新たに再建する)、②曳家工法(そのまま曳いていく)、③復元工法(文化財などに適応)があります。従前地と換地の相互関係を踏まえ、施行者が工法を定めます。
- (3) 移転の手法: 従前の建物の除去と新しい建物の再建の関係に着目し、①通常移転(連続して行われる)、②直接移転(仮換地に新しい建物を建築して行う)、③中断移転(仮換地先に支障物件が有る場合)に区分して扱います。
- (4) 集団移転: 既成市街地において、一斉に移転をし、また一斉に戻っていただく。
- (5) 直接施行: 移転は、権利者自らに移転していただく協議移転が基本です。しかし、協議が成立しない場合には、施行者が直接(一般に曳家工法)行います。

# Ⅲ 換地計画等



## (6) 補償の種類

補償金は、建築物移転料等、営業補償、農業補償、その他の補償の項目に区分して算出される。

補償項目		
建築物移転料等	建築物の移転料	建築物の移転等に伴う補償金
	工作物の移転料	工作物の移転等に伴う補償金
	立竹木の移転料	立竹木の移転等に伴う補償金
	動産の移転料	動産の移転等に伴う補償金
	仮住居等の使用に要する費用	仮住居の使用及び動産の一時保管に伴う補償金
	家賃減収補償	家賃収入の減少に伴う補償金
	借家人に対する補償	建築物の貸し借りの継続が困難なときの補償金
	改葬の補償	墳墓の改葬に伴う補償金
	祭し料	宗教上の施設の移転等に伴う補償金
	移転雑費	建築物等の移転等に伴う雑費
営業補償	営業休止の補償	営業の休止及び仮営業所の設置に伴う補償金
	営業規模縮小の補償	営業規模の縮小に伴う補償金
	営業廃止の補償	営業の廃止に伴う補償金
農業補償	農業休止の補償	農業の休止に伴う補償金
	立毛補償	農作物の立毛に対する補償金
その他の措置	仮換地の指定等に伴う補償	法101条の規定による補償金
	離職者補償	建築物等の権利者に雇用されている者の離職に伴う補償金



# IV 精算・登記



## 1. 換地処分

### (1) 換地処分の内容

事業は、公共施設の新設又は変更及び土地の区画形質の変更などによりまちを整然とした姿に一変させたが、権利関係は処分権(所有権など)と使用収益権が従前の宅地と仮換地先に分離した形で存する。これらを整合させるために換地処分を行い、権利関係の整合、町名地番の整理を図ることになる。

換地処分は、換地計画において定められた関係事項を関係権利者に通知して行われる行政処分である。

その内容は、土地に関する権利を換地に確定させる処分と清算金に関する権利義務を設定する処分が含まれる。

関係権利者に通知する内容は、原則として通知文、換地明細書、各筆各権利別清算金明細書、換地図からなる。

### (2) 換地処分の効果

- ①権利関係:従前地に存した権利は、換地計画の定めるところに従い、換地処分公告の翌日に換地に移行する。ただし、例外的に、地役権などは従前地に存続する。
- ②清算金:換地処分の翌日に、換地計画の定めるところに従い、徴収清算金を支払う義務、交付清算金を受け取る権利、および清算金の額が確定する。
- ③公共施設:公共施設についても、従前の公共施設に関する権利が消滅し、新しい公共施設に関する権利が、従前と代替関係にある場合は、元の所有者に、代替関係のない場合はその公共施設の新しい管理者に帰属します。

# IV 精算・登記



## 2. 登記

### (1) 代位登記

換地処分を行うにあたって、施行者は所有者等に代わって次のような代位登記ができます。

#### ① 法82条による代位登記

(イ) 従前地の一部について換地を定めないとき(法90条換地不交付、私道処分等)の分合筆の登記

(ロ) 宅地の一部に設定されている地役権を1筆全体の地役権に変更するための分筆の登記

(ハ) 1筆の土地が施行地区の内外(または複数の工区)にわたるときの文筆の登記

換地設計において分割換地を定めた場合は、仮換地が個別に処分されることに対応できるように、代位登記によりあらかじめ従前地を分筆して、1対1の換地としておくことが望まれる。

#### ② 土地区画整理登記令2条による代位登記

(イ) 表題部に表示のない土地の表示の登記

(ロ) 不動産の表示(所在・地目・地積・種類・構造・床面積)の変更の登記

(ハ) 不動産の登記名義人の住所・氏名の変更の登記

(ニ) 不動産の登記名義人が死亡している場合の相続の登記

### (2) 換地処分の登記

換地計画に基づく土地・建物登記の書き換えは、施行者が申請(囑託)しておこないます(法107条2項)。

① 換地処分による土地の登記: 法に定める換地処分は、従前の土地に存する権利を換地に移行する行政処分です。

登記の実務上は、新たに換地の登記記録を作成するのではなく、既存の登記記録の表題部を換地計画に基づいて書き替えます。登記記録の表題部には、土地の所在、地番、地目、地積が記載されており、これを書き替えます。登記記録の権利部(甲区・乙区)については、区画整理事業は書き替える権限を有しません。なお、多くの場合、町丁目境界が変更になり、住居表示の実施もしくは住居表示の変更が行われます。

② 換地処分による建物の登記: 仮換地上に建築された建物の登記に記載されている建物の家屋番号は、通常建物の建てられた従前地(底地)の地番が用いられているので、換地処分により土地の地番が変更になれば、建物の家屋番号も連動して書き替えの必要が有ります。(法107条2項)

### (3) 登記事務の停止

換地処分の登記が行われている期間、一般の登記に関する事務が停止されます(法107条3項)。「登記の閉鎖」という言葉が用いられることがありますが、閉鎖ではなく、「登記事務の停止」が正しい表現です。換地処分の登記には、通常2～3ヶ月を要し、登記が完了すれば、登記所から登記完了証が送付されてきます(不動産登記規則181条)から、定款または、施行規程に規定を置いている場合は、登記完了の公告を行います。

# IV 精算・登記



## 3. 精算

### (1) 精算の性格

換地は原則として従前地に照応して定めますから、精算は生じないものですが、換地相互間に不均衡が生じた場合、金銭の徴収と交付によって是正することになります(法94条)。精算すべき換地の不均衡としては、次の事項が想定されます。

### (2) 精算すべき不均衡

#### ① 照応の例外による不均衡

(イ) 本人からの申し出または、同意に基づいて、換地を定めないとき。

(ロ) 小宅地の減歩緩和する場合、または、そのことによって小宅地以外の宅地が強減歩となる場合。

(ハ) 創設換地を定めたとき。

(ニ) 公益施設の用に供している宅地について、地積について特別な定めをしたとき。

(ホ) 公共施設の用に供している宅地について、換地を定めないとき。

これらは、換地相互間に不均衡を生じさせていますから、清算金により調整されます。

#### ② 設計・施工上生じる不均衡

(ヘ) 街区間の面積の過不足や換地相互間の関係から、換地設計で理論上の寸法・面積が厳密に確保できないとき。

(ト) 施工精度が確保されないとき。

### (3) 精算金の価格水準

精算金の性格は、損失補償ではなく、換地の不均衡の是正であることから、その価格水準は、時価である必要はなく、通常は、固定資産税もしくは相続税課税の価格水準を参考に定められているのが一般的です。

### (4) 精算金の算定方法

算定方法としては、比例精算方式と差額精算方式の二つがあり、一般的には、施行規程又は定款等において定める。

① 比例精算方式: 施行前の宅地の評定価格の総額に対する施行後の宅地の評定価格の総額の比(比例率又は比例係数という)を施行前の宅地各筆の評価額に乗じて得た権利価格と換地各筆の評価額との差額を精算する方法である。

#### (施行後宅地の評定価格総額)

(施行前宅地の評定価格総額) × (施行前の宅地各筆の評定価格) - (換地各筆の評定価格) = ± (精算金)

なお、この方式の清算金の徴収総額と交付総額は、同額となる。

② 差額精算方式: 個々の施行前の宅地の評定価格と換地の評定価格との差額を清算金とする方法である。

(施行前の宅地の評定価格) - (換地の評定価格) = ± (清算金)

差額精算方式では、交付清算金の総額と徴収清算金の総額が一致しない場合、その差額は施行者の収入になるか負担となる。ただし、負担する場合は、法的には減価補償金の対象となり、組合施行では認可要件に抵触する恐れがある。

# V 事例紹介: ①つくばエクスプレス沿線



## 【つくばエクスプレス沿線まちづくり】

- ・平成17年8月開業、東京都秋葉原を起点とし、埼玉県、千葉県、茨城県つくば市に至る約58.3kmの鉄道。
- ・「大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法」(いわゆる「宅鉄法」、「一体化法」)による一体型土地区画整理事業。

## 【区画整理事業施行状況(埼玉県と千葉県)】

- ・埼玉県: 八潮駅周辺(3地区)、三郷中央駅周辺(1地区)の4地区の約374ha
- ・千葉県: 流山市(5地区)、柏市(2地区)7地区の約1,028ha。



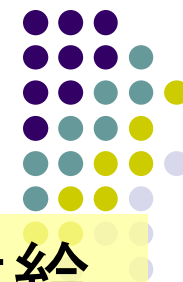
出典: つくばエクスプレス沿線のまちづくり・埼玉県

# 一体型土地地区画整理事業



埼玉県					
地区名	施行者	面積(ha)	計画人口	事業期間	実施状況
八潮南部西	埼玉県	99.1	10,400人	H9～H41年度	施行中
八潮南部東	八潮市	88.1	9,100人	H9～H36年度	施行中
八潮南部中央	都市再生機構	72.1	7,500人	H9～H30年度	完了
三郷中央	都市再生機構	114.8	12,900人	H9～H30年度	完了
合 計		374.1	39,900人	(精算期間5年を含む)	
千葉県					
柏北部東	都市再生機構	128	12,800人	H12～H33年度	施行中
柏北部中央	千葉県	273	26,000人	H12～H34年度	施行中
新市街地	都市再生機構	275	28,600人	H11～H35年度	施行中
運動公園周辺	千葉県	232	21,400人	H10～H34年度	施行中
西平井・鱈ヶ崎	流山市	40	4,000人	H10～H30年度	施行中
鱈ヶ崎・思井	流山市	12	1,100人	H24～H31年度	施行中
木	千葉県	68	6,800人	H10～H30年度	施行中
合 計		1,028	100,700人		

# 一体型土地区画整理事業



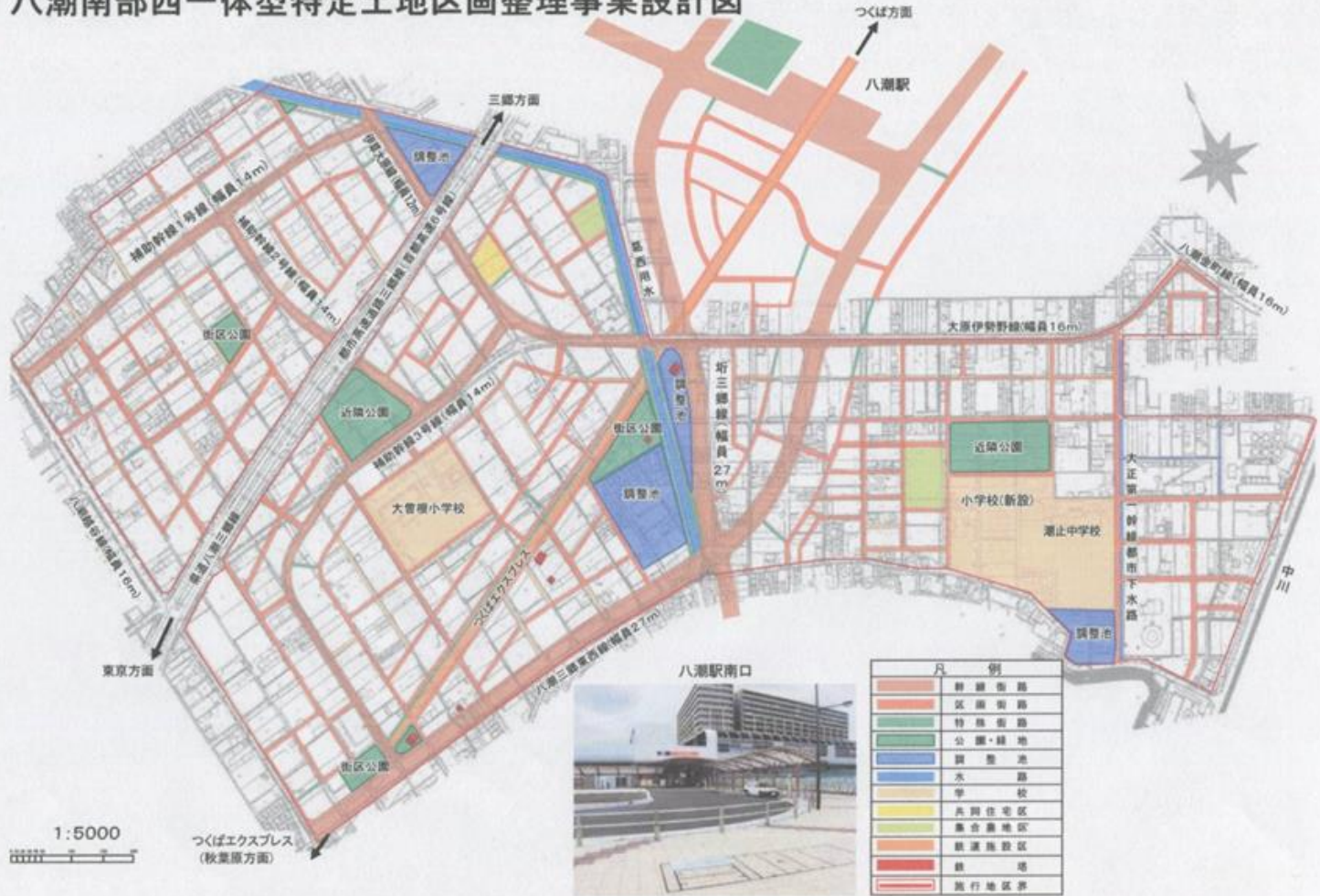
- ・鉄道と都市の一体整備「鉄道沿線に大量に供給する宅地を目的」
  - ・先買地を鉄道施設区域に集約換地  
ただし、秋葉原駅や六町駅付近は通常の区画整理
  - ・区画整理事業は、住民の合意形成を前提  
営農希望者等の反対など
  - ・鉄道は、車両基地なども含め、部分開業が困難
  - ・他の自治体と官民連携の協力による全線開通  
平成17年8月開業
- ※「鉄道用地の集約換地(宅鉄法)と単独買収(土地収用法)方式」



## 【概要】

- ・都市計画決定:平成10年1月
- ・施行者:埼玉県
- ・施工面積:99.1ha
- ・事業年度:平成9年度～平成41年度
- ・平均減歩率:32.79%
- ・駅:八潮駅南口

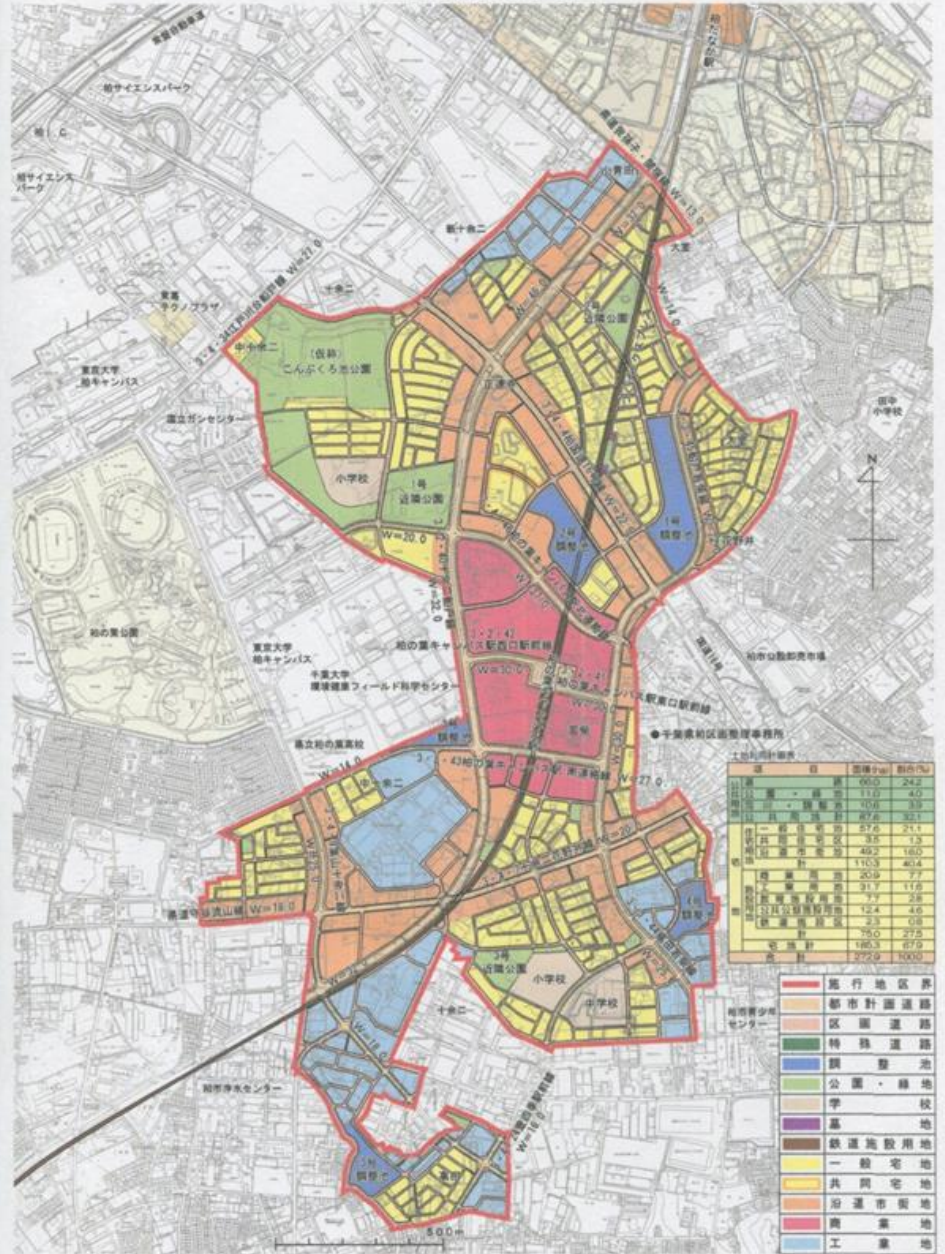
### 八潮南部西一体型特定土地区画整理事業設計図



柏都市計画事業 柏北部中央地区一体型特定土地地区画整理事業  
土地利用計画図

【概要】

- ・都市計画決定：平成11年3月
- ・施行者：千葉県
- ・施工面積：272.9ha
- ・事業年度：平成12年度～平成34年度
- ・平均減歩率：40.0%
- ・駅：柏の葉キャンパス





# V 事例紹介

## ②首都圏中央連絡自動車道沿線

[圏央道効果:大型物流施設等立地。平成21～26年間で雇用約9,000人、法人住民税約150億円、固定資産税約60億円]

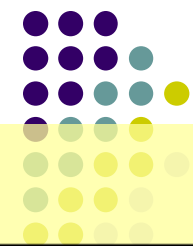
※Eコマース(インターネット技術を用いた商取引)

○埼玉県:平成18年10月「田園都市産業ゾーン基本方針」策定、平成27年10月埼玉県内全線開通。29年4月「第3次田園都市産業ゾーン基本方針」

○茨城県:平成29年2月境古河ICからつくば中央IC間70.4kmが茨城県内全線開通。



凡例	開通済 事業中 計画中	開通済 事業中 計画中 <small>(圏央道は赤く)</small>	首都高速道路 開通済 事業中 計画中	一般有料道路 開通済 事業中 計画中	一般国道 調査中 計画中	直轄 補助 事業中



**圏央道沿線事業実施地区(土地区画整理事業)**  
**埼玉県**

No	市町村名	地区名	最寄りIC	開発面積(ha)	施行者	備考(完了年度)
①	川島町	川島IC北側	川島	47	個人	平成21年度
②	〃	川島三島	〃	5.8	〃	—
③	久喜市	久喜清久工業団地周辺	白岡菖蒲	39.4	組合	平成25年度
④	坂戸市	坂戸西インター周辺	関越道坂戸西	26	組合	平成29年度
⑤	桶川市	桶川加納原	桶川加納	6.9	組合	—
⑥	狭山市	狭山工業団地拡張地区	狭山日高	19.5	—	計画中
	5地区(外1地区計画中)			144.6		

出典:埼玉県都市整備部田園都市づくり課

**茨城県**

⑦	五霞町	五霞インターチェンジ周辺地区	五霞	37.1	組合	平成26～平成36年度
⑧	境町	境古河IC周辺	境古河	24.6	組合	業務代行
⑨	常総市	常総インターチェンジ周辺	常総	30.7	組合	業務代行
⑩	つくば市	島名・福田坪	(仮称)つくばSIC	242.9	茨城県	平成12～平成41年度
⑪	〃	上河原埼・中西	〃	168.2	〃	〃
⑫	阿見町	阿見吉原	阿見東	160.8	〃	平成15～平成36年度
	6地区			664.3		

出典:茨城県土木部都市局都市整備課

# 坂戸西インター周辺地区

## 【概要】

- ・施行主体：組合（業務代行）
- ・施行面積：26.0ha
- ・施行年度：平成25～29年度
- ・事業費：53.4億円
- ・合算減歩率：63.7%
- ・用途地域：工業地域
- ・平成23年度「埼玉県田園都市産業ゾーン基本方針」に基づく「先導モデル地区」
- ・平成30年度事業完了

位置図



土地利用計画図(案)



# 常総インターチェンジ周辺地区

## 【概要】

- ・施行者：組合（業務代行）
- ・施行面積：30.7ha
- ・事業費：45億円
- ・基本方針：農業との融合による産業団地（農地エリア「大規模園芸施設・観光農園等」、都市エリア「農産物の加工・流通、道の駅等」）

※行政・事業協力者・地権者による推進協議会（3者一体）の官民連携（PPP事業）「平成27年6月3者協定締結」（Public Private Partnership）

計画イメージ



# おわりに



『区画整理は都市計画の母』

『協働のまちづくり』（P. P. P.）

『多様な整備手法』（ダイバーシティ）

『信頼のまちづくり』

『社会に対する愛情 ～これを都市計画という～』  
(石川栄耀)

## 【参考資料等】

- ・みんなですすめるまちづくり「社団法人 建設広報協議会」
- ・土地区画整理の手引き「一般社団法人 全日本土地区画整理士会」
- ・土地区画整理必携「公益社団法人 街づくり区画整理協会」
- ・土地区画整理の仕組みと運用「公益社団法人 街づくり区画整理協会」
- ・国土交通省 市街地整備課資料等
- ・埼玉県・茨城県・千葉県ホームページ参照