

所有されている土地や、
近隣の道路・公園など
お悩みはありませんか？

土地が道路に接する
ようにできないかなあ

土地を使いやすい
形にしたいなあ

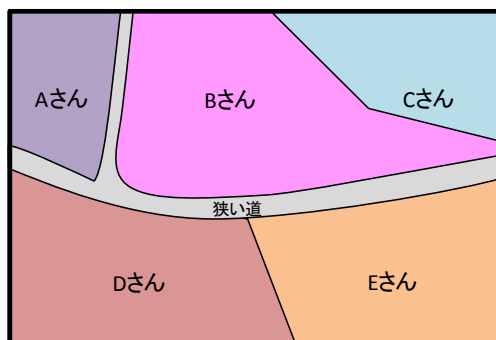
広い道路が
いいなあ

近くに公園が
あるといいなあ

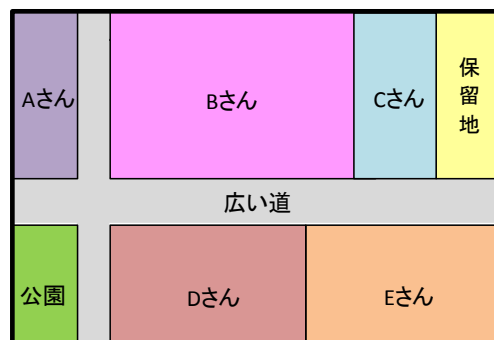
個人では対応
できないよなあ

■事業イメージ

整備前



整備後



近隣の方々と協力して、まちを整備する手法があります！！

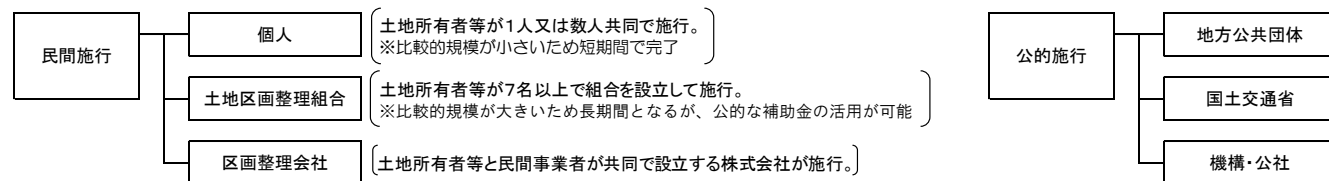
街づくりの手法の一つである「土地区画整理事業」をご紹介します。

(1) 土地区画整理事業とは

- 目的 土地区画整理法に基づいて実施するもので、①施行者や施行方法、費用負担などの決まりごとを定めた上で、②健全な市街地の造成を行います。つまり、事業によって土地の形状を整理し住み良い市街地をつくりあげ、もって公共の福祉の増進を図る事業です。
- 効果 ①宅地は必ず道路に接して配置されて、形状も整えられるので日照や風通しなど住環境が改善されます（宅地の利用増進、土地の整形化）。
②道路、公園などを計画的に配置することができます（公共施設の整備改善）。
③地番の整理も行うので、わかりやすい街となります（地番整理）。

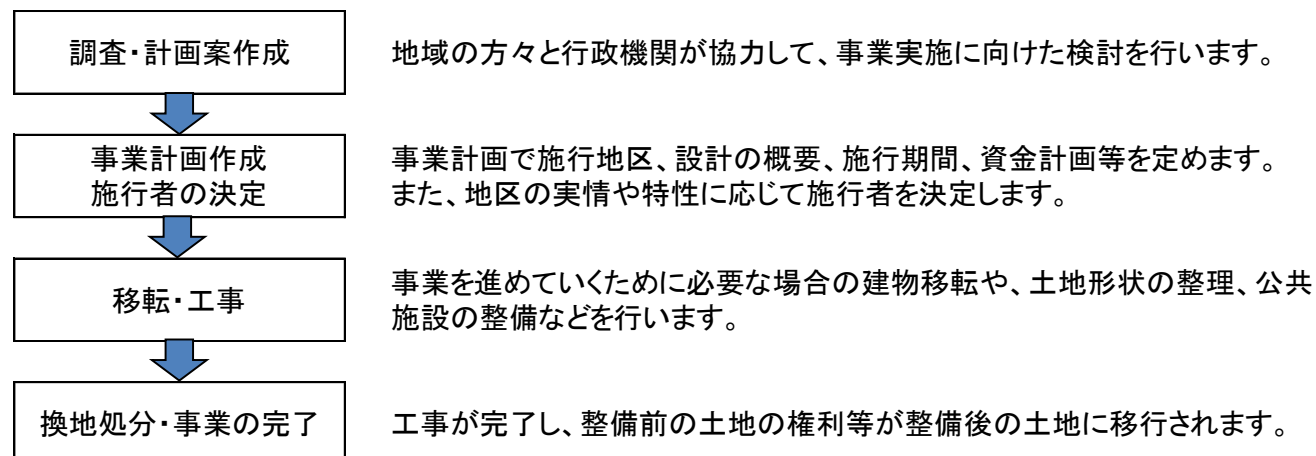
(2) 土地区画整理事業の施行者

大きく分けると、民間施行と公的施行があります。多摩市内では、民間施行の事例が多いです。



個人及び土地区画整理組合は、どちらも土地所有者が中心となり事業を推進しますが、土地所有者数などにより施行者や手法を検討します。

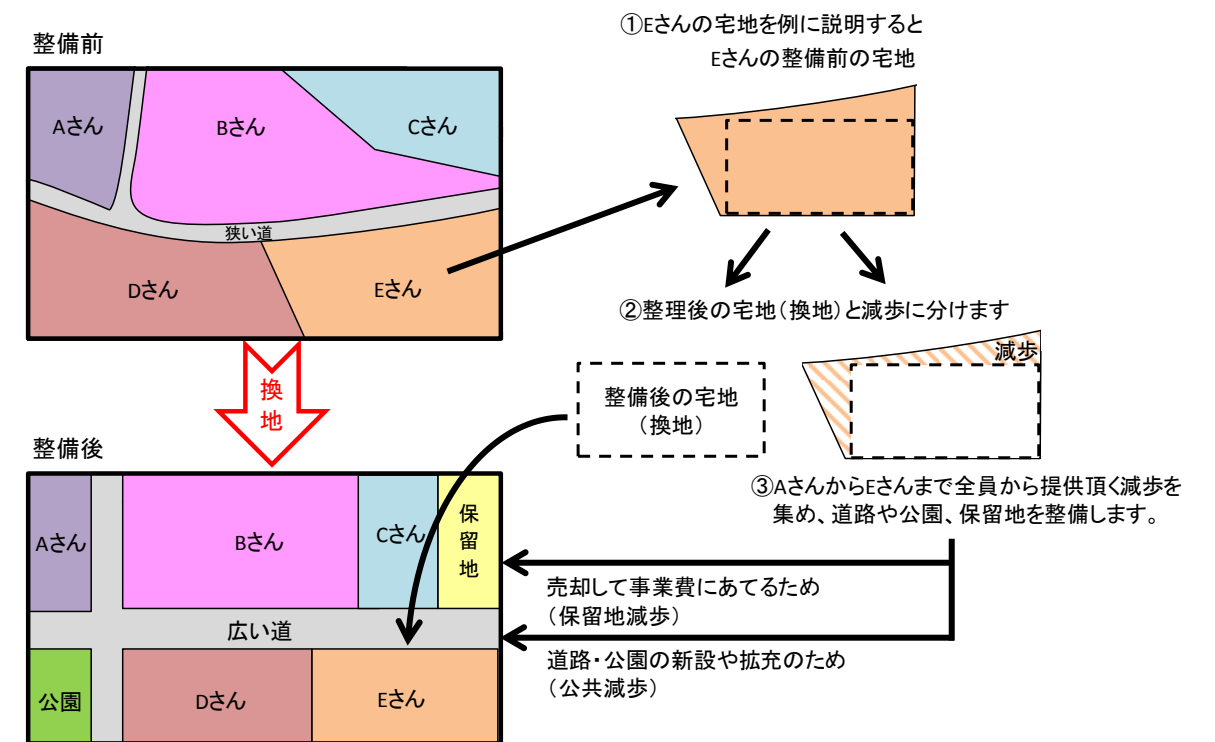
(3) 土地区画整理事業の流れ（民間施行の場合）



(4) 事業に必要なお金や用地は誰が負担するの？

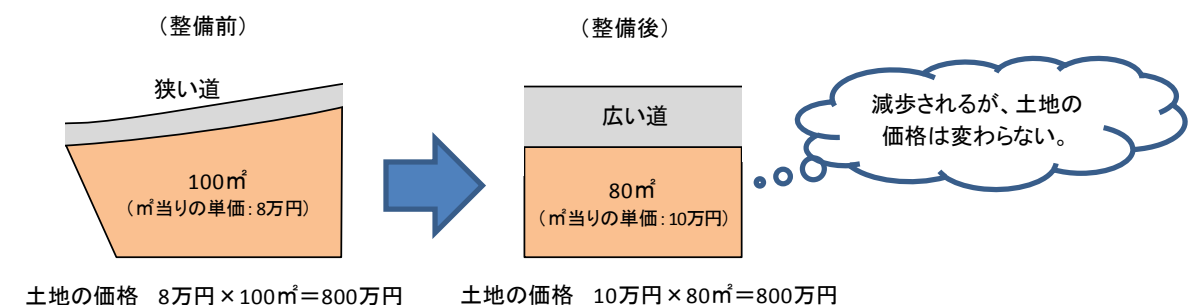
区画整理前の土地に比べて使い勝手や環境が良くなり、利用価値が高まりますが、土地区画整理事業では、新しくつくる道路や公園の用地にあてるための土地を、土地の利用価値が増進する範囲の方から一定の割合（「減歩率」といいます。）で土地を提供頂く（「減歩」といいます。）しくみとなっています。この減歩には、道路や公園の拡充にあてるためのもの（「公共減歩」といいます。）と売却して事業費を得るための土地とするもの（「保留地減歩」といいます。）があります。また、一定の要件を満たす事業については、国・都・市からの補助金が活用できる制度もあります。

○土地区画整理事業のしくみ



上の図を見ると、単に宅地面積が減っているように見えますが、街なみが整い、公共施設が整備改善されると1㎡当りの土地の価値が上昇するので、土地の所有者に損が出ないしくみとなっています。

例えば、下の図のように、Eさんの土地は、整備前と後を比べても土地の価格はほぼ同じになります。



Q & A

Q：土地区画整理事業をやると、土地が減らされるのでは？

A：新しくつくる道路や公園の用地にあてるための土地を、土地所有者から提供して頂くしくみのため、確かに土地は減少します。しかし、宅地が整形化され道路も再整備され使いやすくなるため、地価が上昇し結果的に整備前と後を比べても土地の価値はほぼ同じとなるよう、事業設計されます。

Q：減歩率はどのくらいになるの？

A：事業の規模や手法、立地条件等により異なります。参考情報ですが、過去に多摩市内で完了した土地区画整理事業（民間施行6地区）の平均減歩率は、30%弱でした。

Q：今住んでいる家はどうなるの？

A：事業計画に伴い移転する必要がない場合は、そのまま住み続けられます。事業計画上支障があり、お住いの家を移転する場合などは、その移転に必要と認められる費用を事業費から補償するしくみとなっています。

Q：公的な補助制度はないの？

A：7名以上の土地所有者等で施行する土地区画整理事業には、多摩市土地区画整理組合助成要綱に基づいて、調査設計費・工事費等の一部を助成しています。

Q：もう少し詳しく説明を受けたい、勉強会などを開催してもらえないか？

A：土地区画整理事業に関して疑問やご不明点などございましたら、下記問い合わせ先までお気軽にご連絡ください。

土地区画整理事業の用語集

「換地」(かんち)

土地区画整理事業では、道路・公園等の公共施設を整備すると同時に施行地区の方々が所有されている個々の土地について、従前の条件を考慮しながら、より使いやすくなるように土地の再配置を行います。この置き換えられた土地を「換地」といいます。

「保留地」(ほりゆうち)

土地区画整理事業の施行の際、「保留地減歩」として土地所有者から提供頂いた土地を集めたものです。換地として定めなくて、事業費に充当するために売却します。

問い合わせ

多摩市役所 都市整備部 都市計画課 街づくり推進担当

☎042-338-6868

(平成29年1月作成)