

1 はじめに

土地区画整理事業は、昭和２９年に制定、昭和３０年から施行された「土地区画整理法」に基づいて行われる事業であり、わが国における良好な街づくりの中心的事業として多大な実績もあり、古くから都市計画の母とも称されている事業です。

しかしながら、土地区画整理事業は、いくつもの法的な手続きの積み重ねにより進められていくものであり、かつ、私人の権利が複雑に入り組むものでありますので、これを律する土地区画整理法も難解とされる法律の一つといわれております。

そこでこのたび、この難解な法律に基づく事業を、出来る限り分かりやすい表現で説明し、この事業の理解の一助にさせていただきたいという意図で、本書を皆様にお配りし、今後は本書に基づいて説明会を開催していく予定でございます。

本書により皆様の土地区画整理事業への理解が深められ、北斗市新幹線新駅周辺土地区画整理事業の推進と地区の発展に貢献できるなら誠に幸いです。

なお、本書は前述のとおり、土地区画整理事業の全般をわかりやすく説明したものでありますから、北斗市新幹線新駅周辺地区固有の事項につきましては、今後皆様にお知らせできる時期が参りましたら、随時説明会等においてお知らせする予定でございますので、ご了承くださいようお願いいたします。

2 都市計画と土地区画整理事業について

■都市計画の目的

都市計画とは、都市の発展を計画的に誘導し、秩序ある市街地を形成して、市民の健康で文化的な生活と機能的な活動を確保することを目的とした土地利用、都市施設、および市街地開発事業（土地区画整理事業等）に関する計画であり、安全、快適でかつ利便性の高い「都市の整備」を行うものです。

■都市計画の内容

本地区において定めようとする都市計画の主なものは、次のとおりです。

- ・区域区分の変更
- ・用途地域の変更
- ・地区計画の決定
- ・土地区画整理事業の決定
- ・道路の変更

など外 2 案件

■都市計画決定による制限

都市計画決定により土地区画整理事業の区域内で建築物の建築をしようとする場合は、市長の許可が必要となります。当該建築が都市計画に適合しているか、あるいは、容易に移転または除去できるものなどであると認められる建築物以外は、許可されないこととなります。

従いまして、土地区画整理事業の区域内で建築物等を建築しようとする場合には、お早めに新幹線対策課までご連絡ください。

○お問い合わせ先

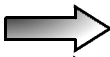
北斗市建設部新幹線対策課

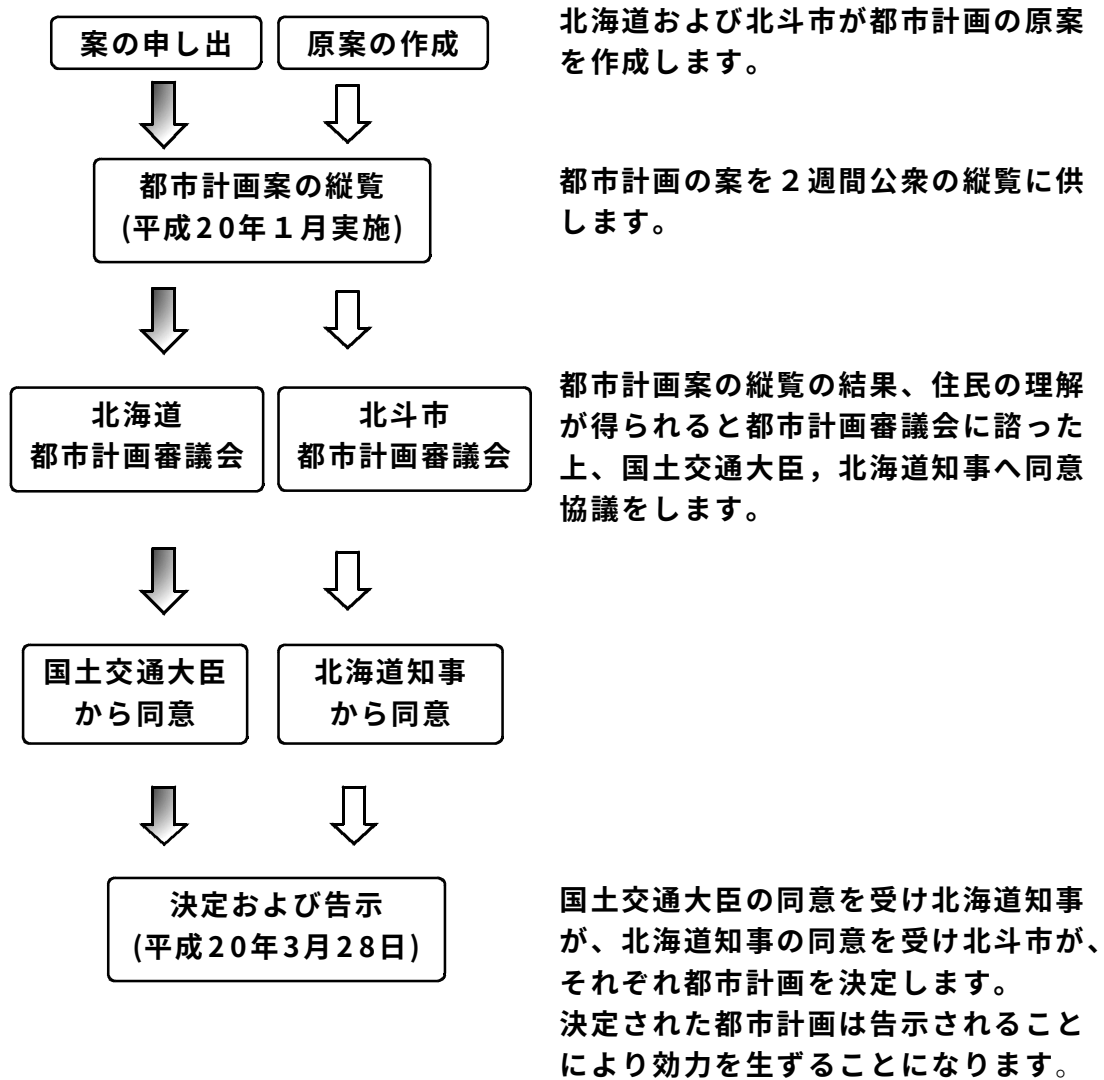
TEL 0 1 3 8 - 7 3 - 3 1 1 1

内線 262、263、264

■都市計画の決定手続きの流れ

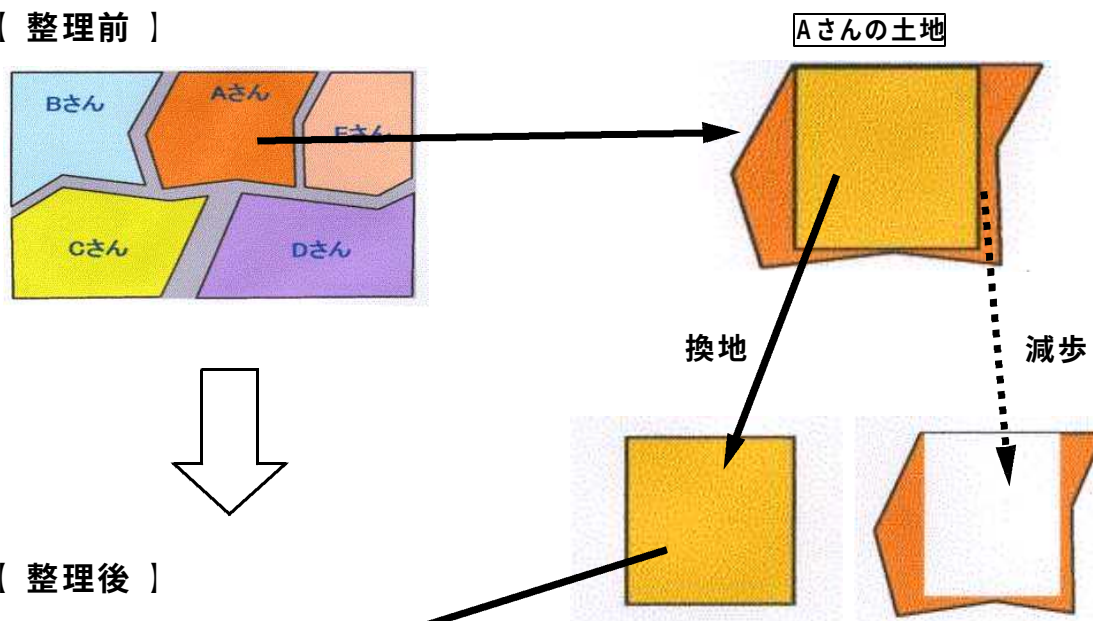
都市計画を定める場合の手続きは下記のとおりとなりますが、その内容により決定する者が異なります。

北海道決定案件は 
 北斗市決定案件は 



3 土地区画整理事業のしくみについて

【 整理前 】



【 整理後 】



【減歩となった土地の使いみち】

- ① 保留地減歩～売却し，事業費の一部に充てる
- ② 公共減歩～道路・公園などの土地に充てる

区画整理とは

整備が必要とされる一定の区域内において，土地所有者等からその土地の位置や面積に応じて少しずつ土地を提供（減歩）していただき，これらを道路等の公共施設用地に充て，またあわせて当該公共施設を整備することにより残りの土地（宅地）の利用価値を高め，健全な市街地の形成を図る事業です。

4 土地区画整理事業の手順について



① まちづくり案の検討

まちの将来像を，区画整理によりどのように実現するかを地元説明会等を通して計画します。



② 都市計画の決定

土地区画整理事業の施行区域などを都市計画決定します。



③ 事業計画・施行規程の決定

ここからが土地区画整理事業のスタートとなります。



④ 土地区画整理審議会の設置、 評価員の選任

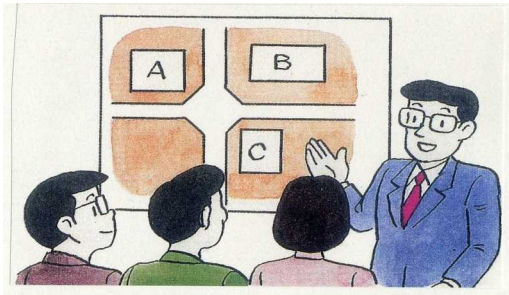
土地区画整理審議会委員定数10のうち8名を地権者の中から選挙で選出し，2名を学識経験者に委嘱し，また土地評価の専門家である評価員3名を選任します。



⑤ 換地設計案の作成

新しく定められる土地の位置などの設計案を作成します。

4 土地区画整理事業の手順について



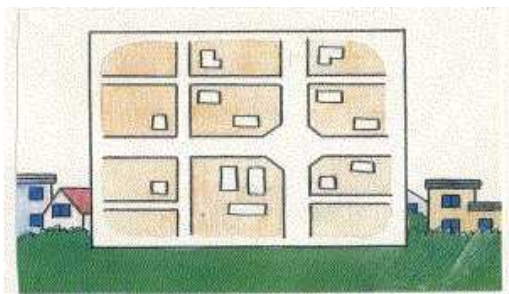
⑥ 仮換地の指定

将来換地される土地の位置，面積、形状等を指定します。また年次毎の整備計画に合わせ、必要に応じて、仮換地についての使用収益の開始日を別途通知します。



⑦ 建物移転・工事の実施

仮換地へ建物などを移転したり，道路などの工事をします。



⑧ 地番等の整理

新しいまちに合わせて地番等を整理します。



⑨ 換地計画の縦覧

換地を最終的に定めるため，その計画を地権者の人たちに説明します。



⑩ 換地処分

換地計画に基づいて地権者の換地や清算金が確定します。(従前の宅地上の権利が換地上に移行)



⑪ 土地，建物の登記

新しいまちにあわせ，施行者が書き換えます。



⑫ 清算金の徴収・交付

清算金の徴収・交付をもって事業が完了します。

5 事業計画について

■事業計画とは

土地区画整理事業の『事業計画』は、事業の基本的事項についての方針を示すもので、1 施行地区、2 設計の概要、3 事業施行期間、4 資金計画がその柱となっており、事業の青写真というべきものです。それぞれの概要は次のとおりです。

1 施行地区について

施行地区とは、土地区画整理事業を実施する土地の範囲を表し、その地区に求められている整備の目的に即して、事業の効果が最大限に、かつ効率的に実現できるよう設定されます。

2 設計の概要について

設計の概要は、「設計説明書」と「設計図」から構成されています。

「設計説明書」には、(1)事業の目的、(2)設計の方針、(3)平均減歩率等が定められます。

「設計図」には、道路等の公共施設の配置を表示しています。

(1)事業の目的

事業の目的には、事業を施行しようとする目的および施行地区選定の理由を具体的に説明します。

(2)設計の方針

設計の方針には施行地区内の土地利用計画、人口計画、公共施設計画、公益施設の配置等について設計に関する基本構想を説明します。

(3)平均減歩率

平均減歩率とは、事業施行前の宅地の総面積に対する、事業施行後の宅地の減少した割合を示すもので、事業地区全体についての平均値です。（個々の宅地の減歩率を表すものではありません）

3 事業施行期間について

事業施行期間は、事業を施行する期間を定めるものであり、開始の日は事業計画の決定の公告の日とし、完成の日は清算金の徴収・交付を含め事業の全てが終了する日を予定して定めます。

4 資金計画について

資金計画は、資金計画書を作成し、事業に必要な収入と支出の予算を明らかにして定めるものです。

収入には、国の補助金、市の負担金、公共施設管理者負担金、鉄

道負担金、保留地処分金等があります。

支出には、調査設計等に要する費用、都市計画道路や区画道路の公共施設の整備改善に要する費用、建物等の移転・移設に要する費用等があります。

※ 公共施設管理者負担金とは、法に基づき、重要な公共施設の管理者が、その公共施設の用地の取得に要する費用の範囲において、土地区画整理事業の事業費の全部又は一部について、負担する負担金といいます。

■ Q&A

○事業計画は、どのようにして決定されるのですか

事業計画の決定に先立ちまして、事業計画案を皆様に見ていただくため、2週間の縦覧に供することになっております。

もし、皆様が縦覧されて事業計画案に意見がある場合には、縦覧期間中および縦覧期間満了の翌日から起算して2週間以内に北海道知事あてに、意見書を提出することができます。

この縦覧手続きを経た後、事業計画について北海道知事の認可を得て、北斗市が事業計画の決定を公告します。これをもって事業計画が定められ、土地区画整理事業が着手されることになります。

○事業計画で定められた減歩率と個々の宅地の減歩率とは異なるのですか

この両者の減歩率は異なります。というのは、事業計画で定められた減歩率は、総宅地地積についての平均減歩率（総宅地地積が事業の施行前後で、どのような割合で変わるかを示した率）です。

一方、個々の宅地の減歩率は、その従前の宅地の地積に対する換地の地積の減少の割合であり、個々の宅地ごとの利用価値の増進の度合や換地設計上の技術的理由等により決められていくものですので、おのずから双方の減歩率は異なる数字となります。

○事業計画案の段階では、自分の土地の換地の位置、減歩率、清算金の額がわかりませんが、いつ頃わかるのですか

土地区画整理事業では法に定められているように、いろいろな段階を経て事業が進められますので、それぞれの段階ごとに皆様にご説明し、慎重に一步ずつ進んでいきます。事業計画は、いわば土地区画整理事業の地区全体の青写真ですから、事業計画の時点では、地区全体の平均減歩率は示すことができますが、個々の土地についての減歩率を示すことは不可能です。

事業計画の段階では、地区全体の計画について皆様にご了解して頂くことになります。事業計画が決定されますと、その後、換地設計を行い、土地区画整理審議会の意見を聴くなど公平を期したうえで、個々に仮換地の指定が行われます。これにより、皆様の換地の位置、形状や減歩率が明らかになります。また事業完成後、換地計画を作成し、この中で換地が適正な換地面積と比較して過不足を生じた場合、清算金の徴収または交付の額が個々に算定されます。

6 施行規程について

■ 施行規程とは

施行規程とは、土地区画整理事業を施行する場合に事業の運営に当たって法令の定めに加えて準拠すべき基本的な規則を定めたものです。

土地区画整理事業は、皆様の土地および建築物等の貴重な財産を扱う事業であるため、施行規程を市議会の議決を経て、施行条例として定めます。

施行規程（施行条例）において定めるべき事項は、次のとおりです。

- 1 土地区画整理事業の名称
- 2 施行地区に含まれる地域の名称
- 3 土地区画整理事業の範囲
- 4 事務所の所在地
- 5 費用の分担に関する事項
- 6 保留地の処分方法に関する事項
- 7 土地区画整理審議会及びその委員等に関する事項
- 8 従前の土地の基準地積の決定、更正等の方法に関する事項
- 9 清算金に関する事項

施行規程（施行条例）は、事業計画と車の両輪のような関係にあり、これらが定められると事業に着手できることになります。

7 建築行為等の制限について

■ 建築行為等の制限の概要

北斗市が事業計画について北海道知事の認可を受け公告を行うと、事業計画決定の公告の日（平成20年9月下旬予定）から換地処分の公告の日（平成27年度末予定）までの間、施行地区内で建築物の建築行為等をしようとする方は、土地区画整理法第76条の規定により、市長の許可が必要となります。

■ Q&A

○ 建築行為等の制限は、なぜするのですか

この制限の目的は、施行地区内で土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある建築物その他の工作物の新築・改築・増築や、土地の形質の変更もしくは移動の容易でない物件(重量5tを超えるもの)の設置・たい積を行うことについて、これらの行為の制限を行い、事業に支障となる新たな移転物件が生じないように、事業施行の円滑化を図るためのものです。

○ 仮換地へ移転した場合も、法第76条の建築行為等の許可申請をするのですか

土地の使用収益が開始された仮換地での新築や増改築は土地区画整理事業の施行に障害となる行為とならないので、制限するものではありませんが、法の定めにより、施行地区内の建築行為等は全て、市長あてに許可申請書を提出していただくこととなります。

また、その際に、仮換地の形状・配置を確認させていただくとともに、周囲の道路・上下水道等の整備について、打ち合せをさせていただくこととなります。

なお、この許可申請は建築基準法による建築確認申請に先立ち、別に提出していただくこととなります。

○お問い合わせ先

北斗市建設部新幹線対策課

TEL 0138-73-3111

内線 262, 263, 264

8 かんち げんぷ 換地と減歩について

■換地等について

1 換地

土地区画整理事業で、道路などを新しく造ったり、広くするのに合わせて、皆様の所有している現在の土地についても、より利用しやすくなるように、土地の区画形質の変更を行います。この区画形質を変更した整理後の土地を「換地」といいます。

2 換地計画

換地を定めるにあたって、現在の土地の位置、地積、利用状況、環境等に十分配慮して、換地の個々の位置、地積、形状、および不均衡是正のための清算金を決めていくことを「換地計画」といいます。この換地計画は、皆様の中から選挙で選ばれた方々により構成される土地区画整理審議会に諮って定めます。

3 照応の原則

換地計画では、現在の土地の位置、地積、利用状況、環境等を総合的に判断し、これに照応するように、換地を定めることを原則としております。

4 現位置換地

照応の原則に基づいて、現在の土地の位置、または、その付近に定めた換地を「現位置換地」といいます。

5 飛換地

現在の土地が道路や公園などになったため、あるいは、現在の位置では適正な地積・形状の確保が難しいなどの場合に、現在の位置より離れたところに定めた換地を「飛換地」といいます。

6 適正換地

現在の土地の位置、地積、利用状況、環境等の諸条件からなる、土地の評価額を基準にして、これに見合った換地、すなわち、現在の土地（整理前の土地）の評価額と換地（整理後の土地）の評価額とが等しくなる面積をもって定めた換地を「適正換地」といいます。なお、換地（整理後の土地）には、現在の土地（整理前の土地）についての所有権、借地権、抵当権等の権利がそのまま移行されます。

■減歩等について

1 減歩

土地区画整理事業は、道路などを新しく造ったり、広くしたりするのに必要な土地を、皆様から少しずつ提供していただいて生み出す仕組みになっており、この提供していただく土地のことを「減歩」といいます。

減歩は、施行者が無制限に行えるものではなく、原則的には、土地の区画が整うことや、道路等の公共施設が整備されることなどにより、個々の土地について生じる利用価値の増進の範囲内で行うことが出来るものです。

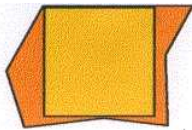
しかし、この範囲を越える場合には、金銭により清算することになります。

2 減歩率

事業において、新たな公共施設（道路）のために使われる公共用地と、事業費の財源とするために売却処分する保留地は、減歩によって確保されます。こうした公共用地や保留地に充てるための減歩をそれぞれ「公共減歩」および「保留地減歩」といい、これらを合わせた減歩を「合算減歩」といいます。

それぞれの減歩地積が現在の土地の地積に対して、どのくらいの割合になるかを計算した率が「減歩率」です。

具体的には、次のとおりです。

	—		=	
現在の土地の地積		整理後の地積(換地)		減歩地積(合算)

となり上記減歩地積から、

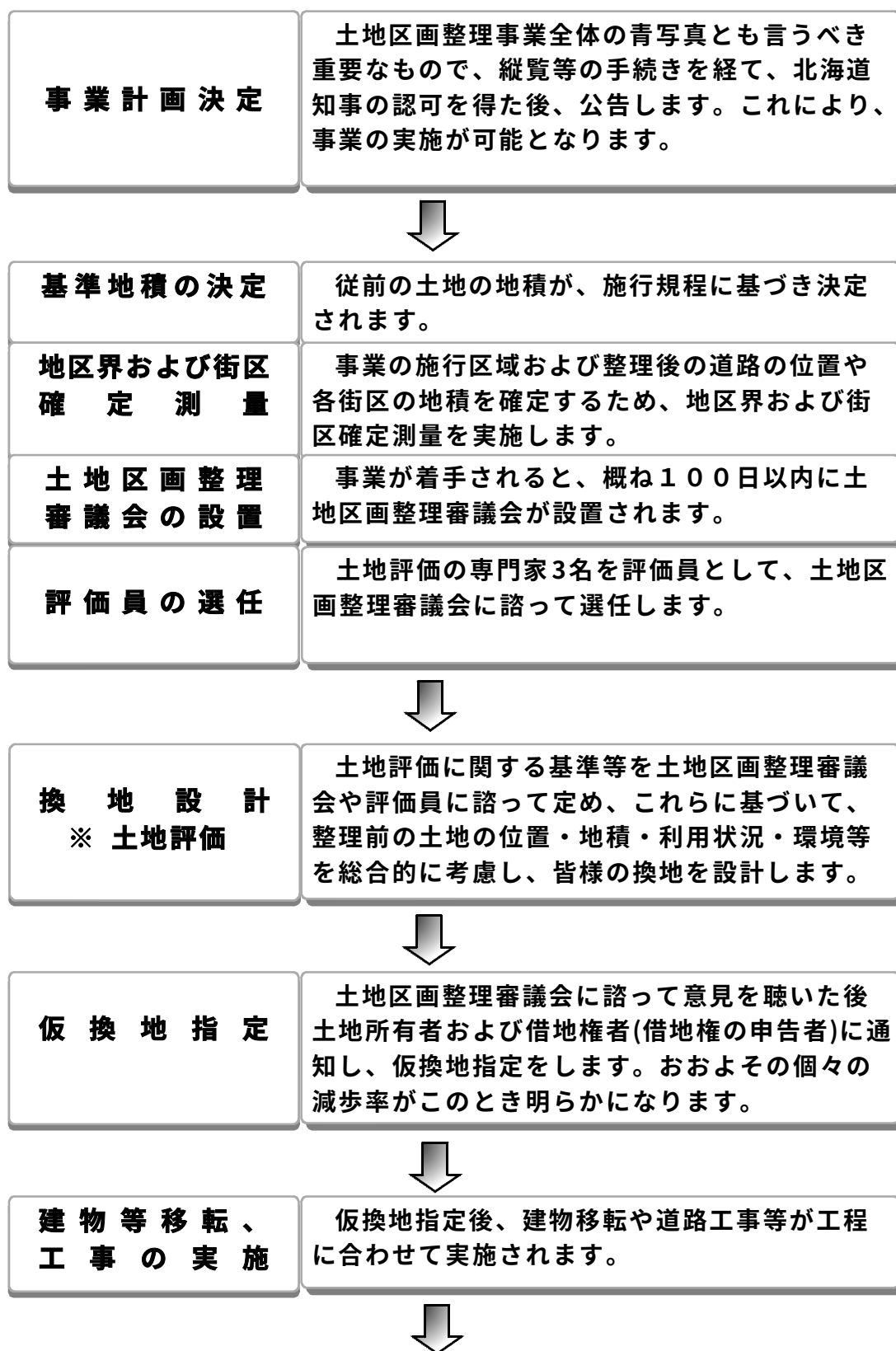
減歩地積(合算)	÷	現在の土地の地積	=	減歩率(合算)
----------	---	----------	---	---------

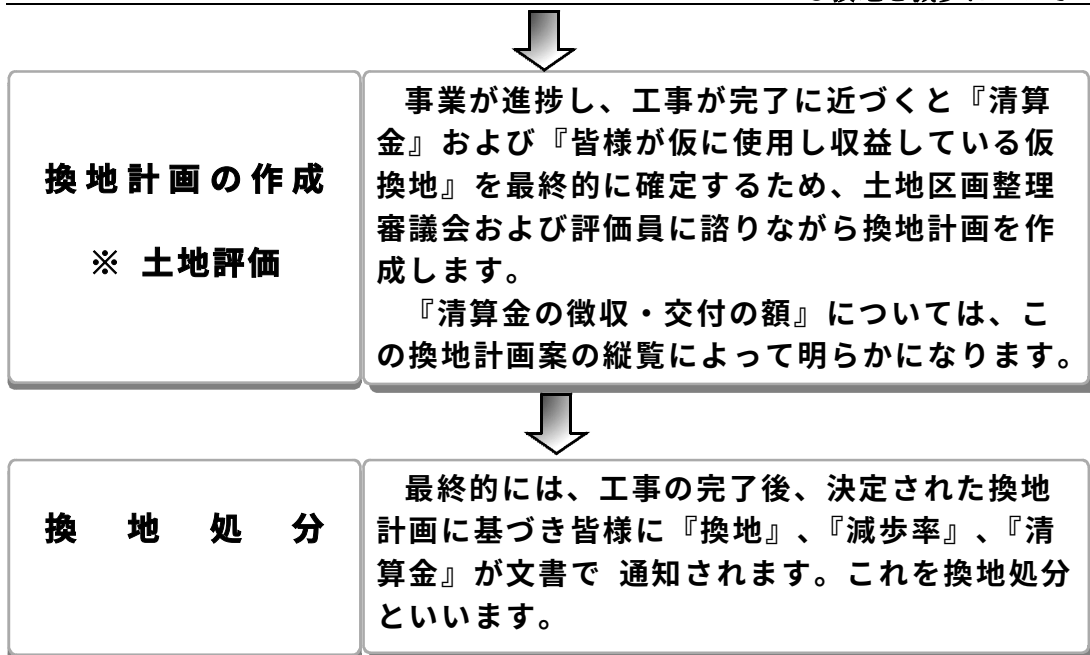
※用語の説明

【公共施設】～ 道路・公園・広場・港湾施設等、公共の用に供する施設をいいます。

【宅 地】～ 土地区画整理法でいう宅地とは、国または地方公共団体所有の公共施設用地以外の全ての土地をいいます。

■ 換地が定まるまでの流れ





■ 換地設計について

従前の土地と換地の関係は、原則として位置、地積、利用状況、環境等が照応するように考慮して定めることになります。これを具体的に実現するのが、前述の「換地が定まるまでの流れ」のうちの最も重要である換地設計であり、これに関する業務の内容は次のようになります。

1 換地の位置の想定

原則として従前の土地ごとにそれぞれ整理後の土地の位置および形状を想定します。

2 暫定換地の割り込み

整理後の各街区の形状に合わせて、個々の位置および形状を想定した整理後の土地について、暫定換地の割り込みを図面上で行います。

3 暫定換地と実際換地との調整

割り込みをした暫定換地について、多角的・総合的に比較検討をし、必要な修正を行い、実際の換地を設計します。

4 個別協議

換地設計の中で、従前の土地と止むを得ず照応することが困難な換地、飛換地、および実際換地において適正減歩より減歩が多くなる方々について、必要に応じて土地所有者および借地権者(借地権の申告者)と個別に協議説明いたします。

9 土地評価について

■土地評価の概要

土地区画整理事業における土地評価は、土地売買のために行うものではなく、土地区画整理事業における宅地の利用価値が、施行前・施行後でどのように変化するか、すなわち、個々の減歩率を算出するために事業による宅地の利用価値の増進度合を算定する評価です。

■Q&A

○土地評価は、なぜ必要となるのでしょうか

事業の流れの中で、土地評価が必要となるのは、『換地地積を計算』する場合および『清算金を算定』する場合です。

1 換地地積の計算

土地区画整理事業は、皆様から土地を少しずつ提供していただき、道路などの公共施設用地等を生み出していく事業ですので、施行前の各宅地が、どのような割合でこれを負担するのが合理的であるかを、見いだして行かなければなりません。

この作業が換地の設計であり、各換地の地積は、施行前の各宅地の権利価額の評価を基礎として計算されます。

※権利価額とは……土地区画整理事業の土地評価は、路線価に基づいて土地評価をし、各宅地の権利指数（単位：個）を算定します。その後、1個当たりの価格を定め、指数を価額に置き換えます。こうして算定された整理前の宅地の価額を権利価額といいます。この権利価額に相当する換地地積を定めるため、土地評価が必要となります。

2 清算金の算定

換地設計は、各街区形状や既存建築物等に合わせた中で作成されるため、全ての宅地が施行前の宅地と同等となる適正換地にならず、換地相互間にある程度の不均衡が生じます。土地区画整理事業では、この各換地相互の不均衡を金銭により清算し、是正することになっており、このため、清算金算定の評価が必要となるのです。

○土地評価は、どのような方法で行うのですか

土地区画整理事業では、短期間に広範囲にわたる様々な土地について、均衡が保たれるとともに、皆様の納得を得られる評価を行う必要があることから、国税庁でも採用されている「路線価式土地評価方法」が最も適当な方

法として、全国的に採用されております。本地区の土地評価も、この方法を採用する方針です。

※路線価式土地評価方法の考え方

路線価とは、各道路の沿線に接する宅地の利用価値を、一般的な条件によって評価し、この相対的な価値を各道路に附したものをいいます。この路線価を基礎として、様々な状態の個々の宅地を評価する方法が、路線価式土地評価方法です。

○私道の換地は、どのようなのですか

土地区画整理事業では、私道の用地を公共施設の用に供している用地として取り扱い、整理後は、全て新たに公共施設としての道路（市道）にふりかえて整備します。このため、私道に対する換地は、原則として定めません。

ただし、換地を定めないことにする場合は、土地区画整理審議会の同意が必要であり、また、換地を定めないかわりに、清算金が交付されることになっております。

○評価員の役割は、どのようなことでしょうか

土地区画整理事業では、換地計画において清算金もしくは保留地を定めようとする場合に、地区内の全ての土地について、整理前と整理後の土地価額等の評価を適正かつ公平に行う必要があります。

このため施行者（市）は、法の定めに基づき土地区画整理審議会の同意を得て、土地の評価に経験を有する者を3人以上評価員として選任し、換地計画を定めるに当たり、土地および借地権等の価額の評価をする場合には、評価員の意見を聴き、評価が適正に行われるようにしなければならぬことになっています。

10 基準地積について

■ 基準地積の概要

基準地積とは、施行者（市）が換地計画において換地等を定めるとき
の基準となる従前の宅地各筆の地積をいいます。

この従前の宅地各筆の地積を決定する方法については、施行規程
（施行条例）で定めることになります。

その基準地積の一般的な決定方法としては、次のものがあります。

- 1 基準日（事業計画決定の公告の日を予定）を定めて、その基準日現在における土地登記簿記載の地積を基準地積とすることを基本とします。
- 2 その土地登記簿記載の地積と現地が相違すると認められる場合等は、施行規程（施行条例）に基づき、宅地の所有者が一定期間内に実測図等を添えて地積の更正を申請し、市長が認める方法や市長が宅地を実測して定める方法等により決定します。