

土地区画整理事業のしくみ

土地区画整理事業とは

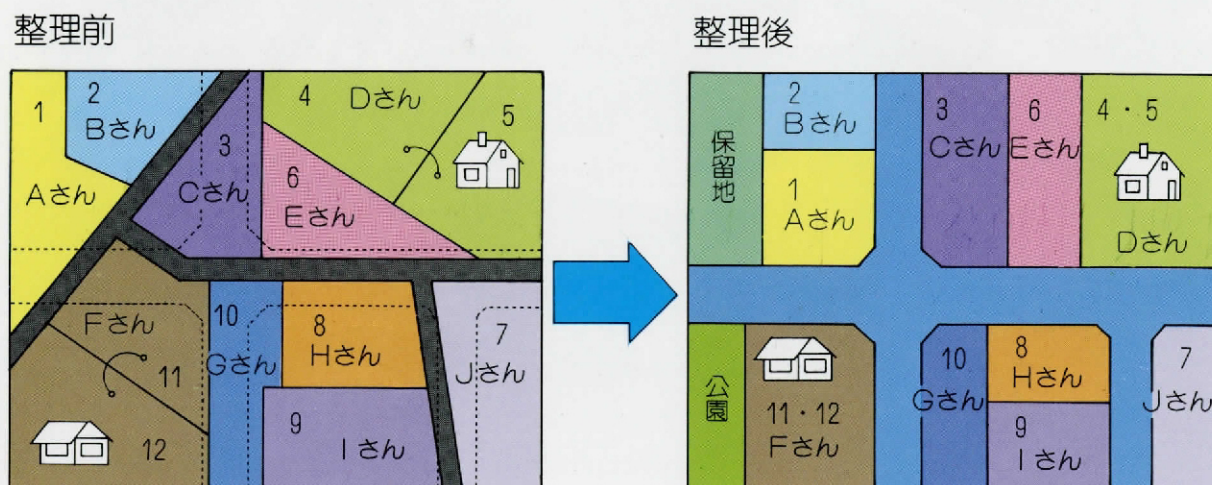
ここでは、土地区画整理事業のしくみについて述べてみます。

- 土地区画整理事業は「土地区画整理法」という法律に基づいて実施されます。
この法律は、この事業が土地あるいは建物といった皆さんの大切な財産を扱うため、事業を行う上で不公平や間違いが生じないように手続きを明確に定めたもので、昭和29年に制定されました。
- この事業は、東京都内はもちろん、全国各地で行われており、東京では、約13,600ha（約4,100万坪）が完了したり施行中です。（平成23年3月現在）
- 土地区画整理事業を施行する事業主体（施行者といいます）は、右図のように決められていますが、ここでは市が施行者となる、公共団体施行の場合を説明します。



区画整理のしくみ

土地区画整理事業が、皆さんの大切な土地や建物などを扱う事業であることは、先に述べました。そこで具体的にどんなことを行うのか、下の図で説明しましょう。



土地区画整理事業の施行者

個人	土地所有者または借地権者が、その土地について一人または数人共同して行います。	機構	独立行政法人都市再生機構が行います。
組合	土地所有者または借地権者が、7人以上で共同して行います。	公社	住宅供給公社などが行います。
公共団体	東京都または区市町村などの地方公共団体が行います。	区画整理会社	土地所有者または借地権者を株主とする株式会社で一定の要件を満たすものが行います。
国	国土交通大臣が行います。		

解説

AさんからJさんまで10の方が、12筆の土地を持っていたとします。区画整理で道路の配置計画が定められました。皆さんの土地は、新しい道路、公園の計画にあわせ、組み替えられていきます。組み替えの方法は図のように整理前後が、ほぼ同じになるようにするのが原則です。それにより、これまで形が悪く使いにくかった土地も整えられ、新しい土地に生まれ変わります。DさんとFさんの土地には建物がありますから、建物も新しく組み替えられた土地に、移転することになります。土地には、新しく地番が付けられ、建物と共に登記替えが行われます。このように新しく組み替えられた土地は、前の土地に比べ、周辺の道路等が整備され、利用価値が高まります。土地区画整理事業では、新しく造る道路や公園の用地に充てるための土地を、土地の利用価値が増進する範囲内で皆さん方から少しずつ出合っただきます。つまり、少しずつ土地を出しても土地の利用価値は増加する訳ですから、区画整理によって皆さんの財産価値が減るようなことはありません。以上のしくみをもととして、土地区画整理事業は行われます。

区画整理のことば

次に、区画整理を行う上で、よく使用されることばについて、ふだん聞きなれない言葉や、日常使用されている意味と異なる使い方をすることばがありますので、説明します。

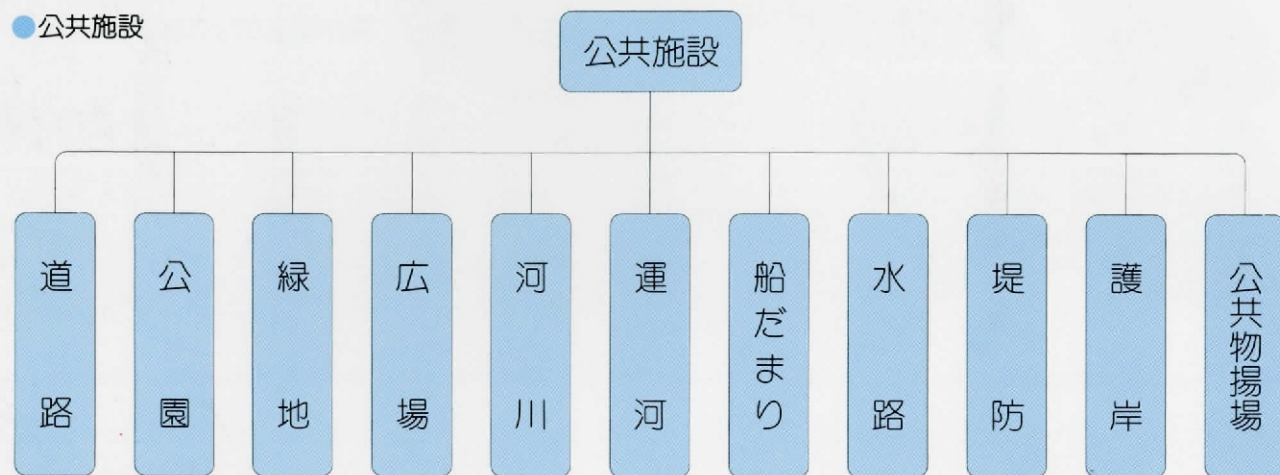
公共用地と宅地

区画整理で使用する「公共用地」と「宅地」は、日常使用されている場合と意味が若干異なります。

区画整理でいう「公共用地」とは、下図に示した11種類の施設に利用されている、国又は地方公共団体が所有する土地のみをいいます。

区画整理では、この土地以外を全部「宅地」と呼びます。ですから日常使われている「住宅地」のほか、田や畑などの「農地」、市が所有していても、学校用地などは「宅地」と呼ぶこととなります。

公共施設



基準地積

土地区画整理事業を実施する市を「せこうしや施行者」といいますが、施行者が知ることのできる皆さんの土地の面積や権利は、登記所にある土地登記簿しかありません。しかし、登記簿に記載してある土地の面積は、面積をきちんと確定して登記してある土地のほか、昔の登記のままで実際の土地の面積と登記簿の面積が異なる場合があります。(これを縄のび又は縄ぢみといいます)

そこで、区画整理では期日を定めて、登記簿上の面積とは別に、皆さんの整理前の土地の面積を、実態にあわせ定めることにしています。これにより定められた土地面積を「基準地積」といいます。

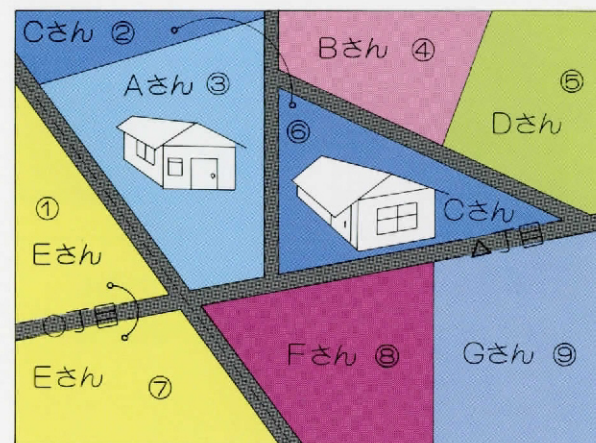
基準地積の決め方は、施行者が議会の承認を得て条例として定める「施行規程」により細かく決められますが、一般的には、右図のようになっています。

換地

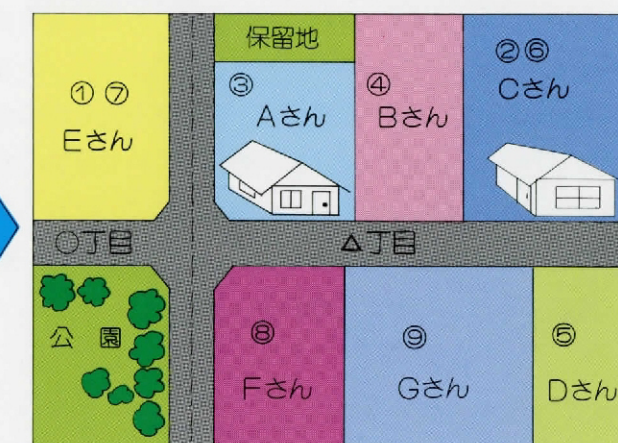
整理前の土地、「従前地」に対して、新たに組み替えられた土地を「かんち換地」といいます。

「換地」は原則として「従前地」一筆ごとに、面積のほか位置、形状、利用状況、周辺環境などを考慮し、従前地と総合的に同じ状態になるよう定められます。これを「しょうおう照応の原則により換地を定める」といい、換地を決める上での基本となっています。

従前地

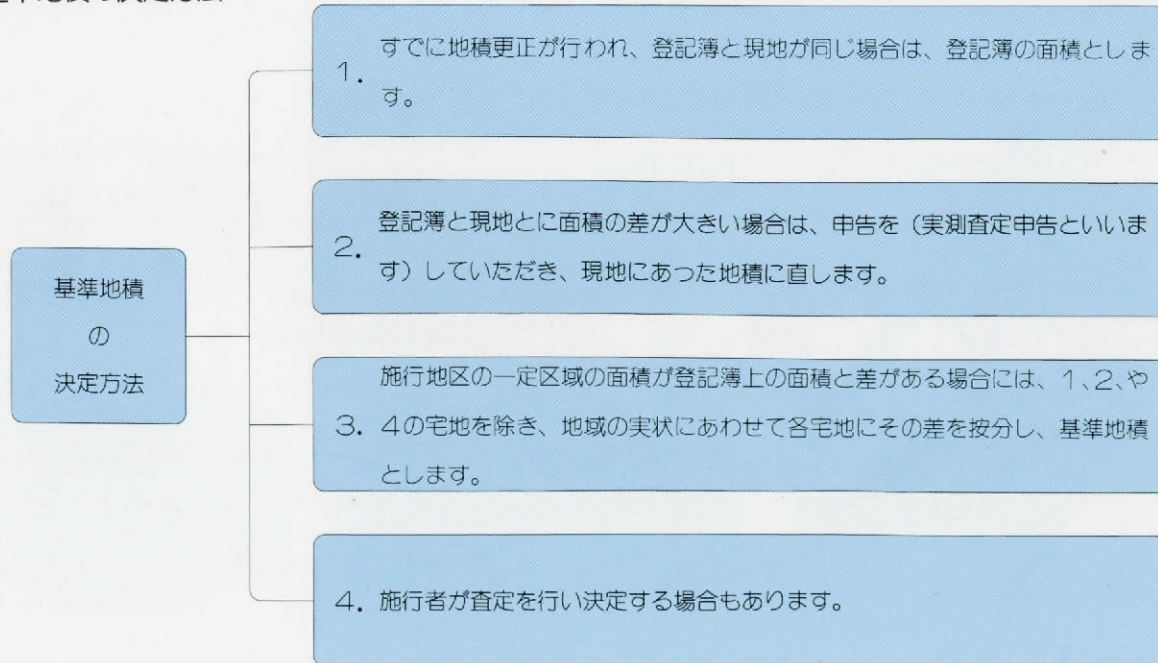


換地



例えば、Eさんは別の丁目^{ちやうめ}に属していましたが、その他の方は同じ丁目であったため地域的に同じになるよう換地を行いました。また、Aさん、Bさん、Cさん、Dさんは隣りあっていましたが、DさんはGさんとも近い所であったため、Gさんの隣りになるよう換地が定められています。

基準地積の決定方法



■減歩

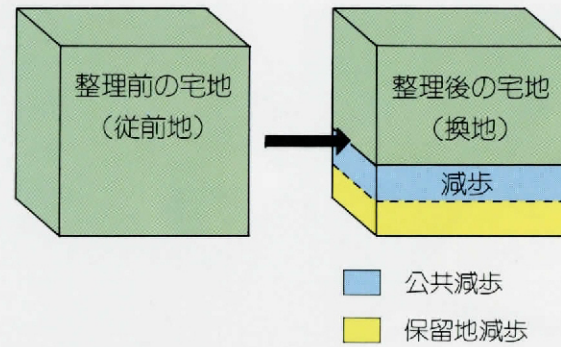
道路や公園などの、公共施設を整備するために必要となる土地を、皆さんから少しずつ出し合っていただくことは先程述べました。

この出し合っていただく土地のことを「減歩」といいます。

「減歩」の割合は、整理前の宅地の面積と整理後の宅地の面積との比率で、何パーセントという呼び方をします。また「減歩」は一筆ごとに定められます。

「減歩」は、道路、公園など、いわゆる公共用地が増加するための「公共減歩」と、売却して事業資金に当てられるための「保留地減歩」により構成されています。この2つをあわせた減歩を「合算減歩」といいますが、通常「減歩」とは、この「合算減歩」をさしています。

●減歩

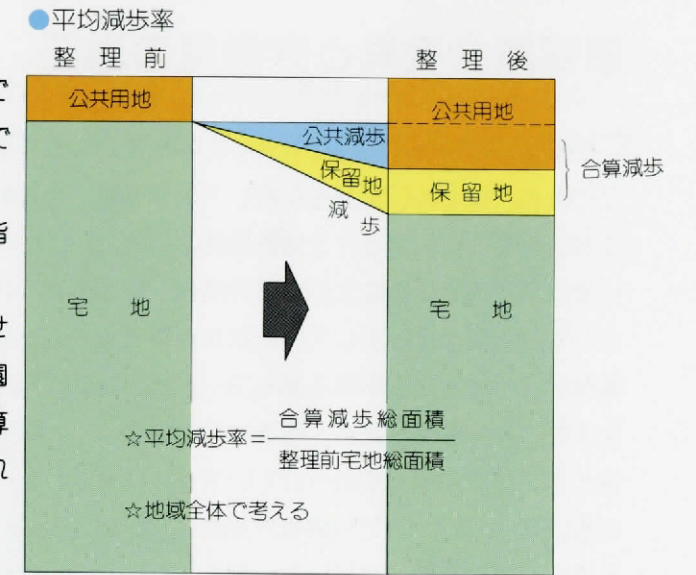


■平均減歩率

皆さん各個人の減歩率は基準地積と換地地積の割合で定まります。したがってこれらは事業が始まってからでなければ計算することができません。

しかし事業の内容の中でも減歩率は大きな要素で、皆さんが一番関心を持たれるところです。

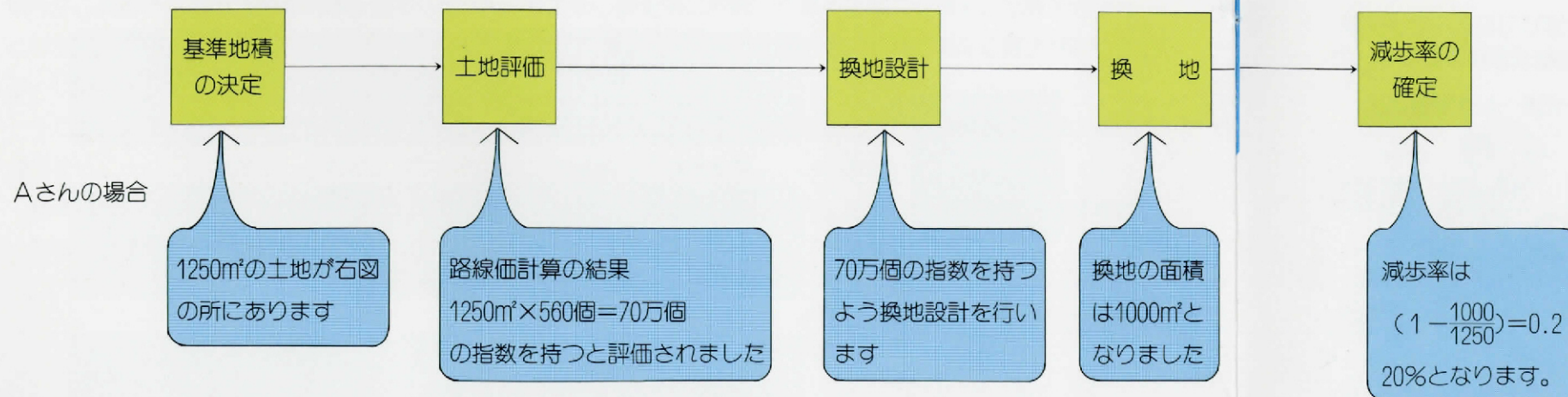
事業の計画の段階では、個々の減歩率は計算できませんが、まちづくりの計画がまとまると新しい道路や公園ができ、事業が完成するときの地域全体の減歩率は計算できますので、これをお示しすることとなります。これを平均減歩率といいます。



■換地設計

従前地から換地へ、土地の組み替えを行う作業のことを「換地設計」といいます。

換地設計は、土地の評価から始まります。土地の評価は、一般の土地評価と同様に路線価方式が用いられています。換地設計を行う手順の概略は下図のようになっています。

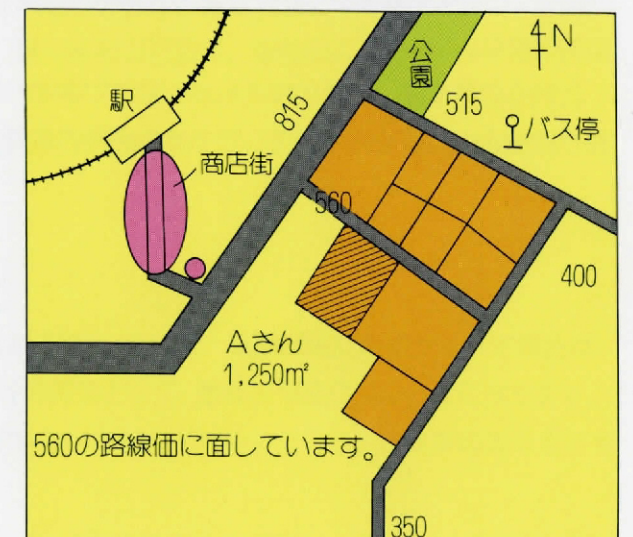


●土地評価の方法

土地評価は路線価方式と呼ばれる方法で行います。これは道路に接する標準的な土地の価格を示し、指数で表しています。

土地の評価は、この路線価によりそれぞれの土地の面積、位置、形状、利用状況を考慮し、一筆ごとに基準に基づき土地の評価指数として計算されます。

Aさんの宅地の評価は 路線価×宅地面積×宅地の修正率 により計算されます。



換地の決められ方

換地設計で概略を述べましたが、換地が決まるまでの作業手順は次のようになっています。

■審議会委員と評価員の選任

区画整理は皆さんの意向をもとに事業が進められます。このため、皆さんの意見を反映して事業を進めるための土地区画整理審議会と、土地評価員の制度が設けられています。審議会委員は土地の所有者、借地権者の代表として直接事業に参加していただき事業を進めるため、選挙により皆さんの中から選んでいただきます。施行者はその方々の意見を聴き、同意を得るなどして、事業を進めることが法律で定められています。したがって、権利者の皆さんは、誰でも審議会委員に立候補し、選挙する権利があります。委員の数や選挙の手続きは、法律や条例に従って行われます。

また、土地評価員は市長が審議会の同意を得て、評価に経験を有する人3名以上を選任し、土地や建物の評価について市長からの諮問に応じて、意見を述べることになっています。



■基準の策定

公平を保つためには、一定のルールに基づいて作業が行われねばなりません。

そのため、換地設計を行う前にルールを決めた基準を定めることとなります。基準には市の議会で定める「施行規程」のほか、換地についてこまかく取扱いを定めた「換地基準」、土地評価の方法を定めた「土地評価基準」があります。

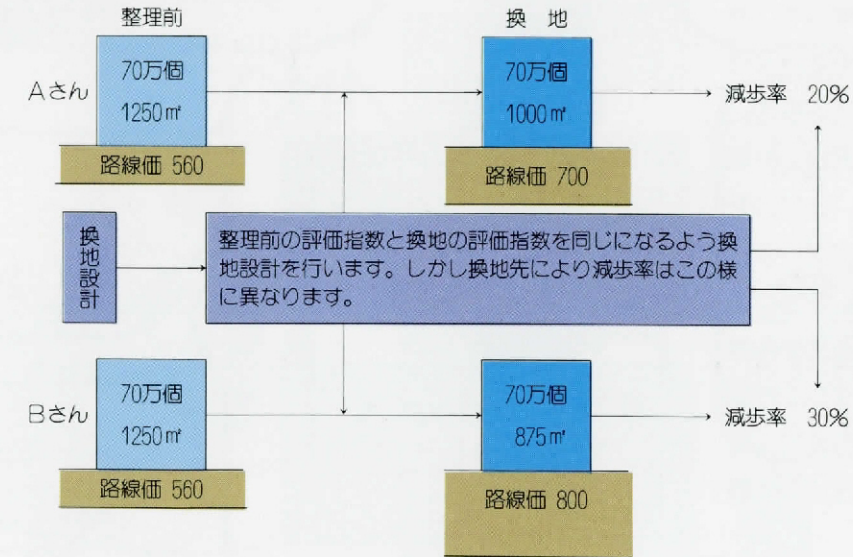
これらの基準は、地元の皆さんから選挙で選ばれた方々を中心に構成される、土地区画整理審議会委員や、市長が審議会の同意を得て選任した土地評価員の意見を求めて決定されます。



■換地と減歩の関係

各筆の評価を行い、その筆の従前地の評価指数が計算されると、換地にも従前の評価指数と同じになるよう、換地設計を行います。下図のように、AさんとBさんの場合、路線価の高い位置へ換地を受ける場合とそうでない場合では、これだけ減歩率が異なります。

●換地と減歩の関係



■小宅地の場合

区画整理は、まち全体の環境や利便性を向上させる事業です。したがって皆さんから環境や利便性の向上に応じた土地をだしあっていただくこととなりますが、現在生活を営まれている住宅地が小宅地の場合、減歩によって一層せまい宅地になることは、まちづくりの主旨に反することとなります。そこで地区の実情にあわせ、減歩の緩和を行い、適正な宅地規模を確保するよう努めています。減歩緩和の方法は、審議会の同意により決められます。

区画整理では、権利者間の公平を保つため清算金制度が設けられています。

■清算金

換地面積は整理前の土地評価額と同額となるように、換地設計をしますが、整理前後に差額が生じた場合は、この不均衡を是正するために、事業の最終段階で、その差額を清算金として、徴収又は交付することとなります。

なお、清算金の単価は区画整理がほぼ完成した時点の固定資産税や相続税を参考にして、土地評価員の意見を聴いて決められます。

建物などの移転について

区画整理が土地の形状を変えたり、位置が変わる事業であることは、お分かりいただけたかと思います。土地の形や位置が替われば、そこに建っている家や工作物等も当然移転が必要となります。

建物や工作物等の移転は区画整理の一環として行われるものですから、移転に必要な費用は施行者が事業費の中から支出いたします。

これは、移転補償費と呼ばれ、補償内容は下表のようになっています。

移転補償費は、施行者が定める「移転補償基準」(国や都と同じ内容です)に基づいて算定し、移転していただく方と協議のうえ決定いたします。この場合、移転は皆さん自身で行っていただく方法をとっています。

項目	補償の内容
建築物の補償	建物の移転に要する費用(建物の種類、構造、経過年数、移転工法により異なります)
工作物等の補償	門扉、その他建築物の附属物、庭木、庭石、物置等の移転費
営業補償	移転期間中の収益減、給与、賃金等の休業手当
家賃減収補償	移転期間中の家賃減収相当額
動産移転補償	家財、商品、道具などの運搬費
仮住居補償	移転期間中の仮住いに要する費用
農作物補償	農作物等の補償
その他の補償	移転に伴う雑費、墓地改葬に伴う費用、その他

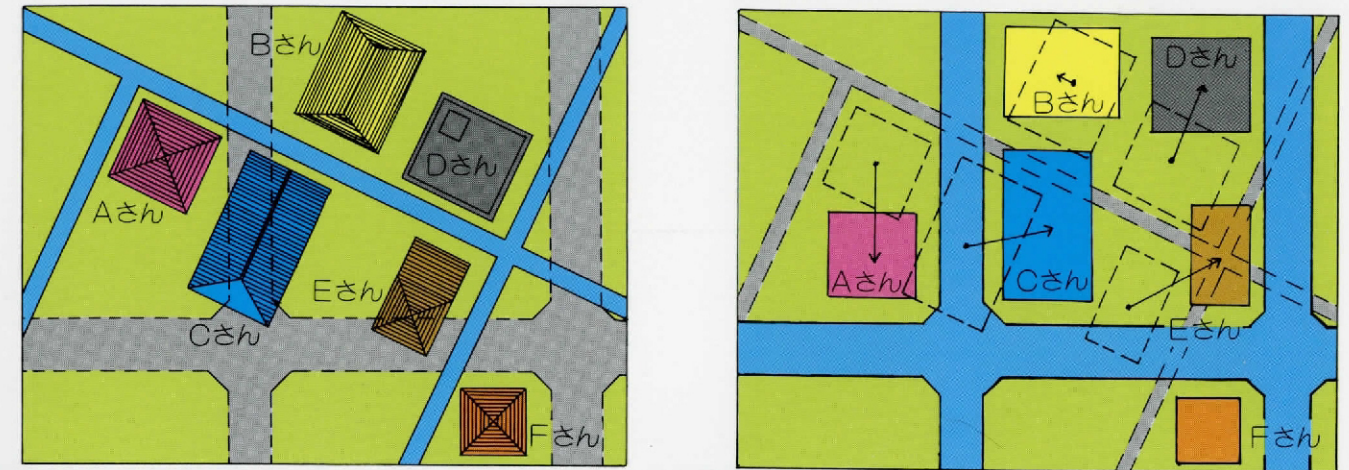
事業資金のしくみ

まちづくりには、多額の費用がかかります。区画整理ではこの費用を国や東京都の補助金、市が地域整備に支出する市費などの公的資金のほか、保留地を売却して得る保留地処分金によりまかっています。

●保留地処分金

保留地処分金は、皆さんから減歩として出していただいた土地を売却して得るお金です。したがって、この資金は地域整備の費用として支出され、この区画整理のみに使われます。

道路の予定地になった家のみが移転になるのではなく、区画整理では、下図のようにほとんどの家が換地にもなって移転となることを、ご理解いただけたらと思います。



Cさん、Eさんは道路にあたるので移転になります。Dさん、Bさんは換地計画で移転となり、Aさんは旧道がなくなるため新しい道路に面する様移転します。ここで、移転が不要なのはFさんだけになります。

●事業費の収支

