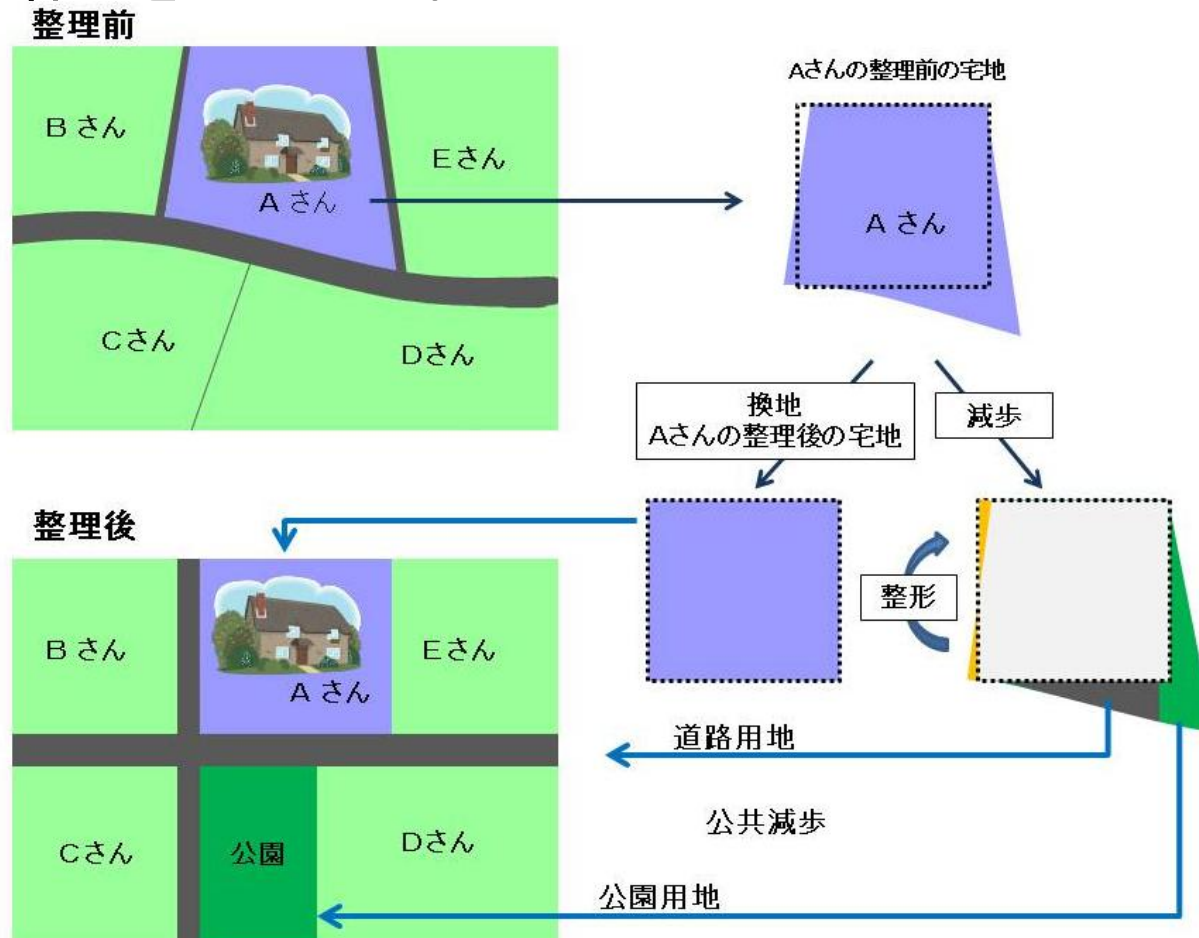


土地区画整理事業とは(1)

地権者の皆さんに土地の一部を提供(減歩(げんぶ))してもらい、道路・公園などの公共用地を確保するとともに、個々の土地の移転や再配置(換地)により、公共施設の整備・改善を行い宅地の利用増進を図るもの。



土地区画整理事業とは(2)

減歩について

土地区画整理事業後は、減歩により、元(従前)の土地に比べて面積が小さなりますが、道路・公園などが整備され土地の区画が整うことにより、利用価値の高い宅地になります。

■例えば・・・

【事業前】		【事業後】
土地の面積	200m ²	→ 181.8m ² (18.2m ² 減) : 減歩により面積が減少
土地の価値	1万円/m ²	→ 1.1万円/m ² (1000円高) : 事業により価値が上昇

土地の総額＝

$$200\text{m}^2 \times 1\text{万円/m}^2 = \underline{200\text{万円}} \rightarrow 181.8\text{m}^2 \times 1.1\text{万円/m}^2 = \underline{200\text{万円}}$$

※ 資産価値は保ったまま、利用価値の高い宅地になる

- ・減歩率については、地権者の皆さんに大きな負担とならないよう配慮します。
- ・平均減歩率については、今年度末までに作成予定の事業計画の中でお示します。 ※減歩率は、従前の土地および換地の状況によって異なります。

土地区画整理事業とは(3)

仮換地指定について

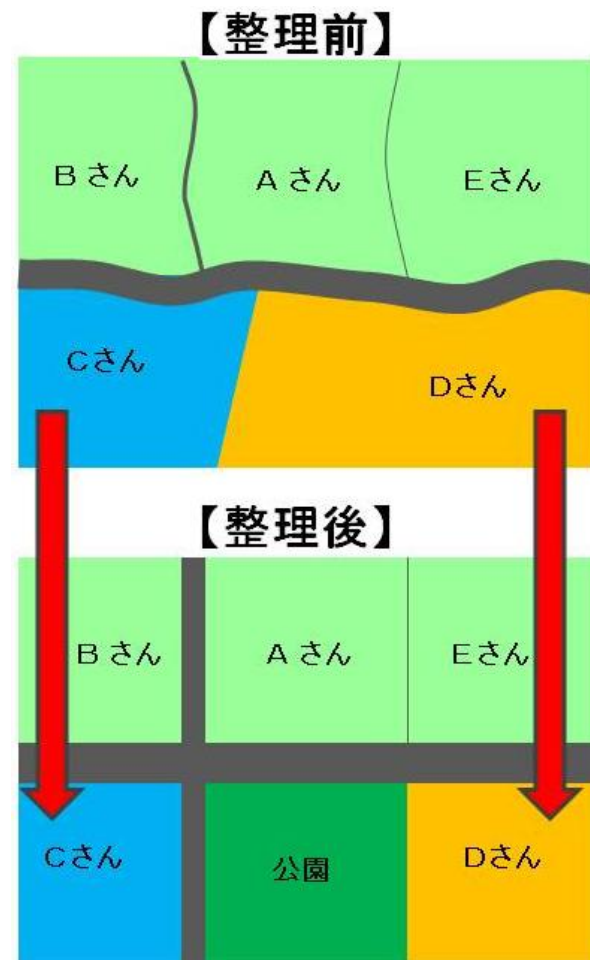
換地(移転先)については、換地設計を行い「土地区画整理審議会」の意見を聴いた上で決定します。

この換地の内容を皆さんに通知し、効力を発生させることを「仮換地指定」といいます。

清算金について

換地を定める際、全ての換地を過不足なく配置することは困難なため、ある程度の不均衡が生じます。

この不均衡を是正するために徴収もしくは交付するお金のことを「清算金」といいます。



Cさんの方がDさんより減歩率が低く
接道条件が良いなど不均衡が発生
→ 「清算金」により対応

土地区画整理事業とは(4)－1

土地区画整理事業の流れ

住民とのまちづくり
案の検討



都市計画決定



施行規程・事業計画
の決定



土地区画整理審議会の
設置



仮換地指定



(続きは次頁へ)

- ・土地区画整理事業の施行区域を決定

- ・施行規程： 施行者、権利者が準拠すべき規則
- ・事業計画： 施行地区、設計の概要、事業施行期間、資金計画

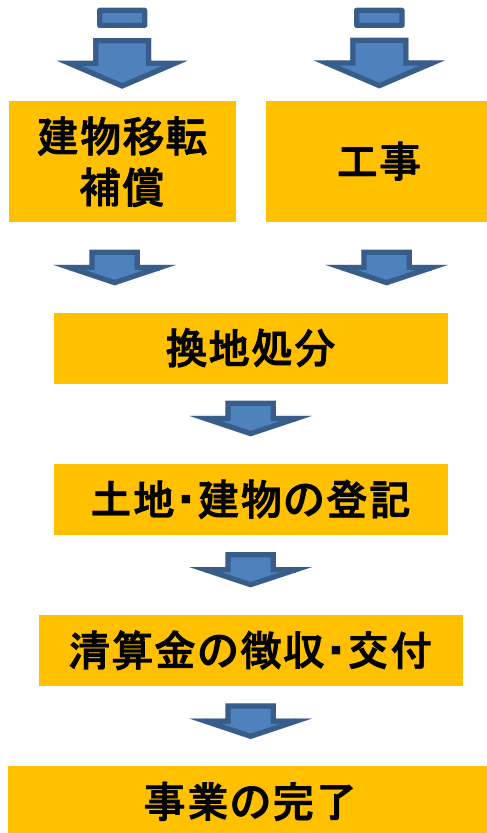
- ・審議会：地区内の地権者の代表として選挙により委員を選出
換地計画および仮換地指定について決める

- ・換地される土地の位置、範囲を指定

土地区画整理事業とは(4)－2

土地区画整理事業の流れ

(前頁からの続き)



- ・仮換地の指定を受け、建物移転を実施
- ・道路築造、公園整備、宅地整備等の工事を実施

- ・従前の宅地上の権利が換地上に移行、清算金も確定

- ・施行者が土地・建物の変更に伴う登記をまとめて実施

- ・換地について各地権者間の不均衡是正のため、金銭により清算



鍬ヶ崎地区における土地区画整理事業(素案)の概要

【注】検討中の素案であり、今後の検討において変更となる場合があります。

名 称: 鍬ヶ崎地区土地区画整理事業

面 積: 約25ha(施行区域は計画図のとおり)

事業主体: 宮古市(公共団体施行)

(→独立行政法人都市再生機構(UR都市機構)に業務委託)

公共施設: 道路・・・幹線街路と区画街路を適宜配置
公園・・・地区面積の3%以上を確保

土地利用: 南北の幹線道路の東側(防潮堤との間)に産業系の土地利用、西側に商業系・住居系の土地利用

鍬ヶ崎地区の特徴を踏まえたまちづくり

- ・鍬ヶ崎地区には、道路に接していない宅地、敷地面積が狭い宅地がたくさんあります。
- ・このような宅地に建物を建築する際には、建築上の条件を課せられたり、場合によっては建築できないこともあります。
- ・こうした状況を改善するため、今後、住民の皆さんのご意向を踏まえつつ、土地区画整理事業とあわせて、別の事業を導入することについても必要に応じて検討していく予定です。