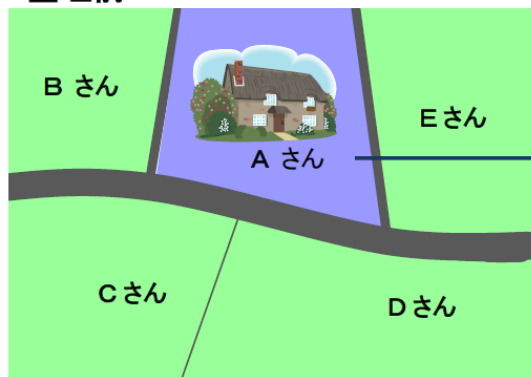


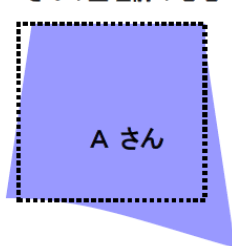
土地区画整理事業とは(1)

地権者の皆さんに土地の一部を提供(**減歩**(げんぷ))してもらい、道路・公園等の公共用地を確保するとともに、土地の移転や再配置(**換地**)により公共施設の整備・改善や宅地の利用増進を図る事業

整理前



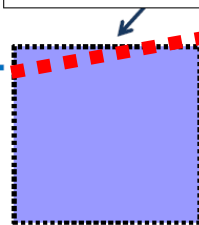
Aさんの整理前の宅地



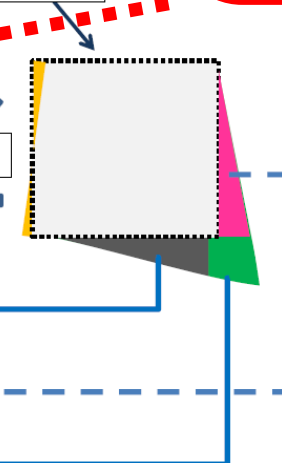
整理後



換地
Aさんの整理後の宅地



減歩



事業後は、**減歩により**、元(従前)の土地に比べて**面積は小さく**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、**資産価値は保ったまま利用価値の高い宅地**になります。

土地区画整理事業とは(2)

減歩について

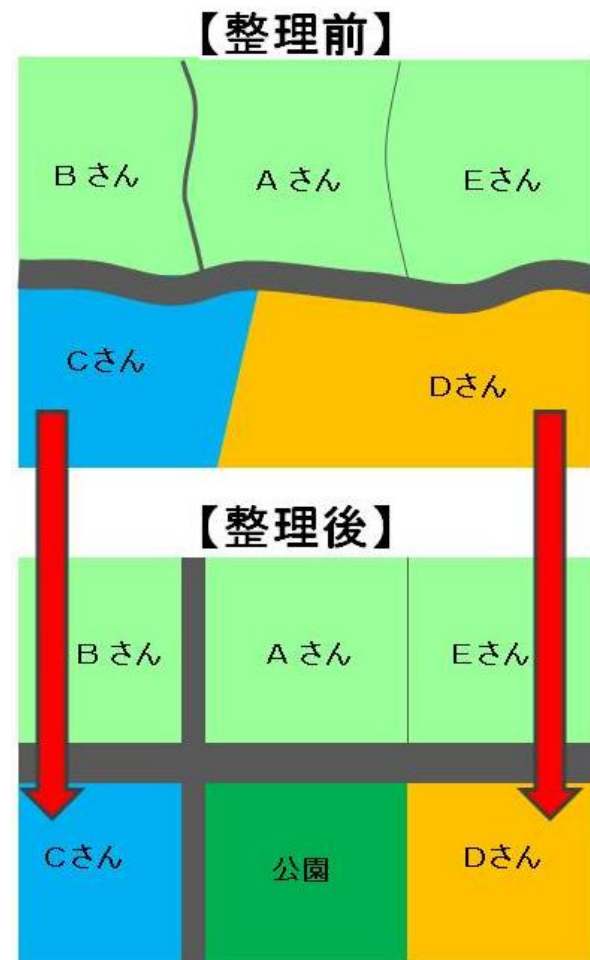
- ・減歩率については、地権者の皆さんに大きな負担とならないよう配慮します。
- ・平均減歩率については、今年度末までに作成予定の事業計画の中でお示します(注:減歩率は、従前の土地および換地の状況によって異なります)。

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(3)

土地区画整理事業の流れ

まちづくり案

- ・住民とまちづくり案の検討

都市計画決定

- ・土地区画整理事業の施行区域を決定

施行規程・事業計画の決定

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

土地区画整理審議会の設置

- ・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等について決定

仮換地指定

- ・換地される土地の位置、範囲を指定

建物移転補償

工事

- ・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

換地処分

- ・従前の宅地上の権利が換地上に移行、清算金も確定

土地・建物の登記

- ・施行者が土地・建物の変更に伴う登記をまとめて実施

清算金の徴収・交付

- ・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

事業の完了