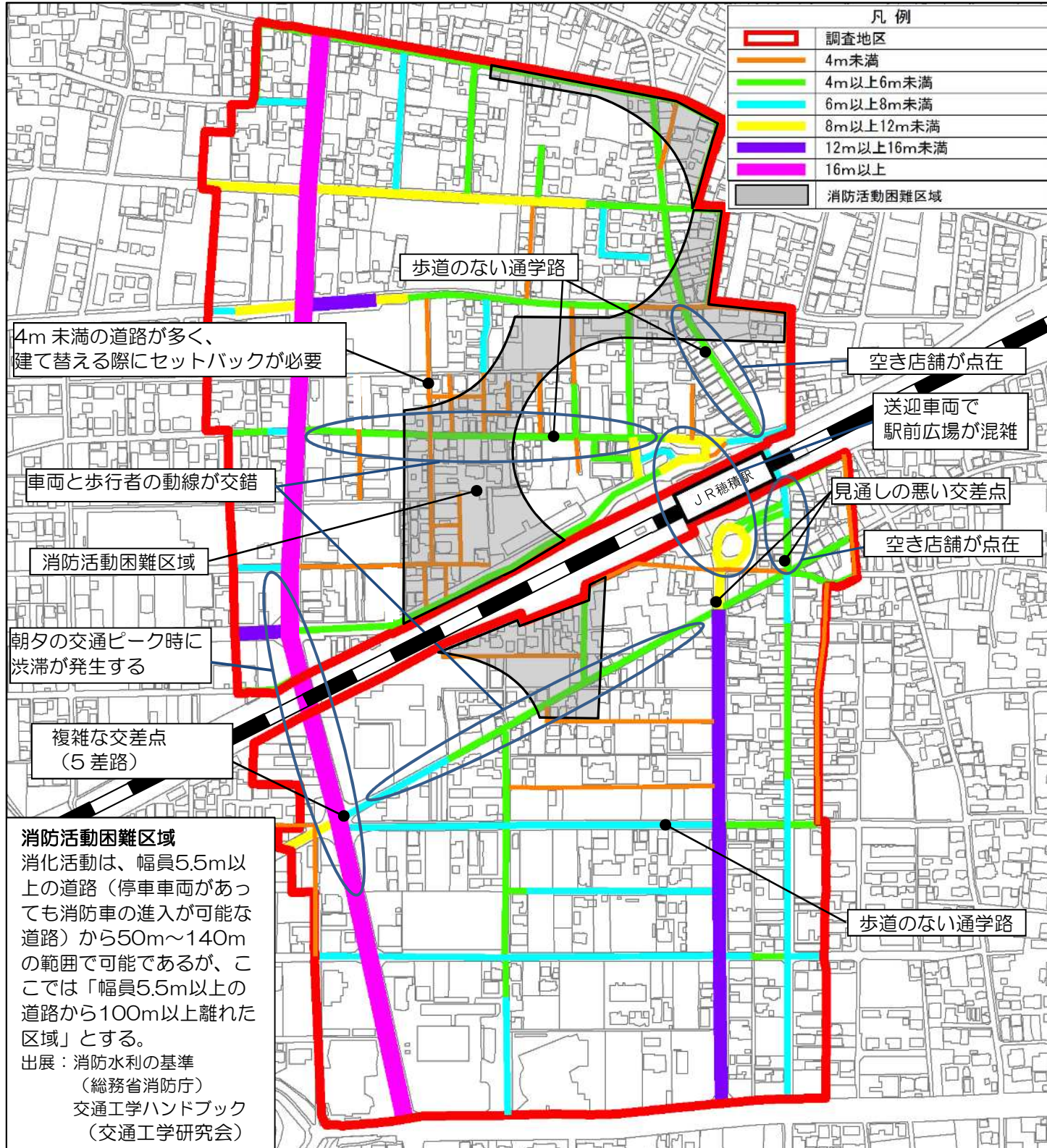
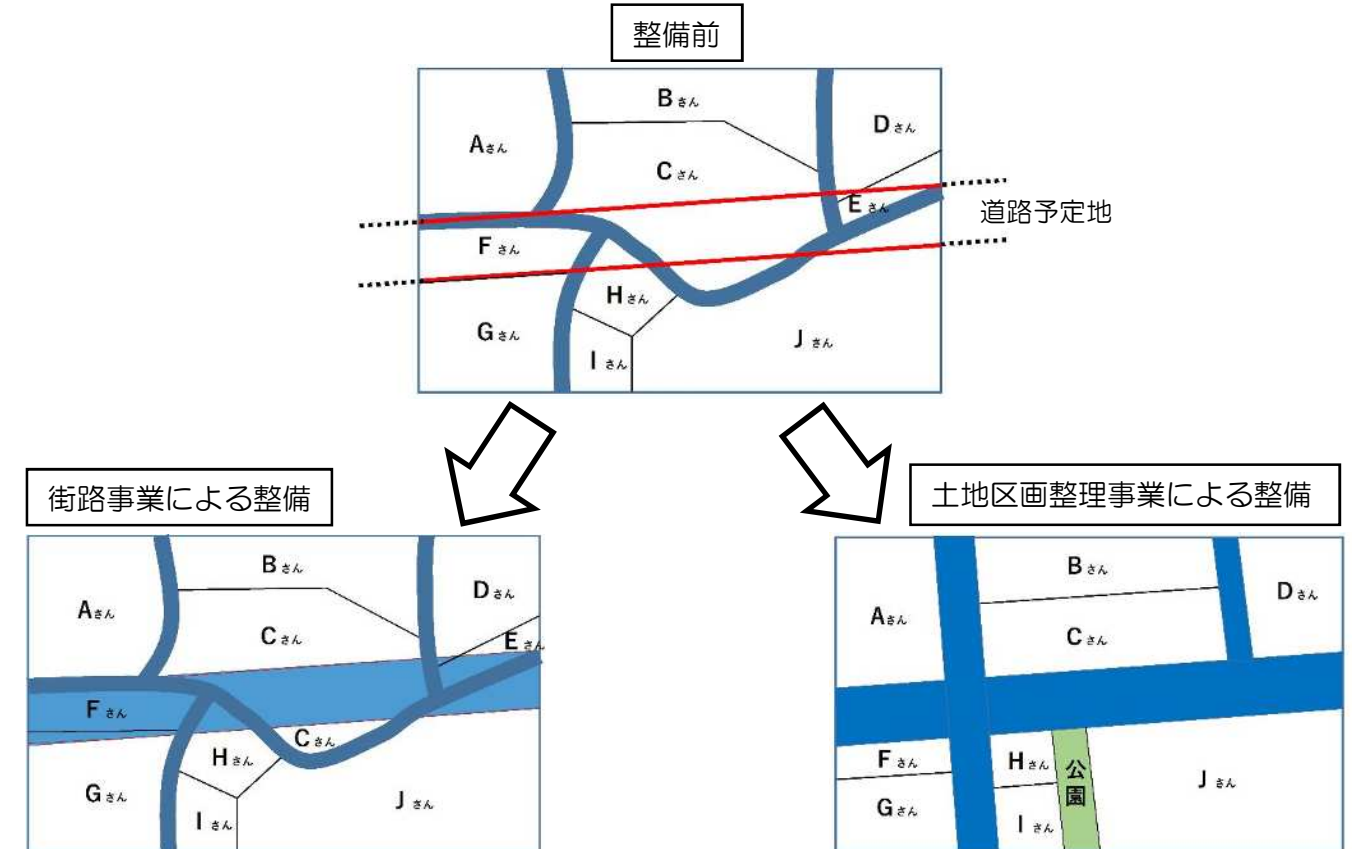


## 1 JR穂積駅周辺の道路現況



## 2 道路事業と土地区画整理事業の違い

道路事業は、計画された幹線道路を整備しますが、生活道路や宅地の整備は行いません。新たに道路に面する宅地は便利になりますが、道路部分しか買収しないため、不整形な宅地が残ることがあります。土地区画整理事業は、全ての宅地を整形にするとともに、道路や公園、上・下水道なども総合的に整備します。用地買収方式と違い、利用度の低い宅地が残らず、買収の該当者がその地域に残ることも可能となり、事業の終わった後もその地域に暮らし続けられるなどの利点があります。



- ・特定の施設だけの整備となる
- ・整備されずに斜めに取付く道路ができる
- ・不整形な宅地が残る(C,E,H)
- ・道路に接道しない島地が改善されない
- ・特定の人に大きな損失が発生する(C,E,F)
- ・特定の人に大きな受益が発生する(A,D,G,J)

- ・面的にバランスの良い街ができる
- ・道路や公園が一体的に整備される
- ・土地利用に無駄が生じない
- ・すべての宅地が整形になる
- ・受益と負担が公平に発生する
- ・施行後の町名や地番が整理される
- ・地区の中に換地を受けるので、地域に住み続けることができる

### 土地区画整理用語について

かんち換地	道路、公園、河川等を整備すると同時に安全で使いやすい宅地につくりかえるため、それぞれのもとの土地の形を整え、個々の位置、地積、環境、利用状況などに応じて、最も利用しやすい形で再配置されます。このように、もとの土地に対して新しく置きかえられた土地を「換地」といいます。
げんぶ減歩	土地区画整理事業は、その施行による土地の価値の増加に応じて施行地区内の権利者から土地を提供していただき、その土地は公共施設のための用地に充てられます。従前の土地は提供していただいた分だけ面積が減少することになります。これを「減歩」といいます。減歩はその目的により「公共減歩」と「保留地減歩」に分けられます。減歩により土地は減少しますが、土地利用や環境の向上等の利益となって権利者の方々に戻ってきます。
こうきょうげんぶ公共減歩	土地区画整理事業により整備される道路、公園等の公共施設の用地を確保するための減歩をいいます。



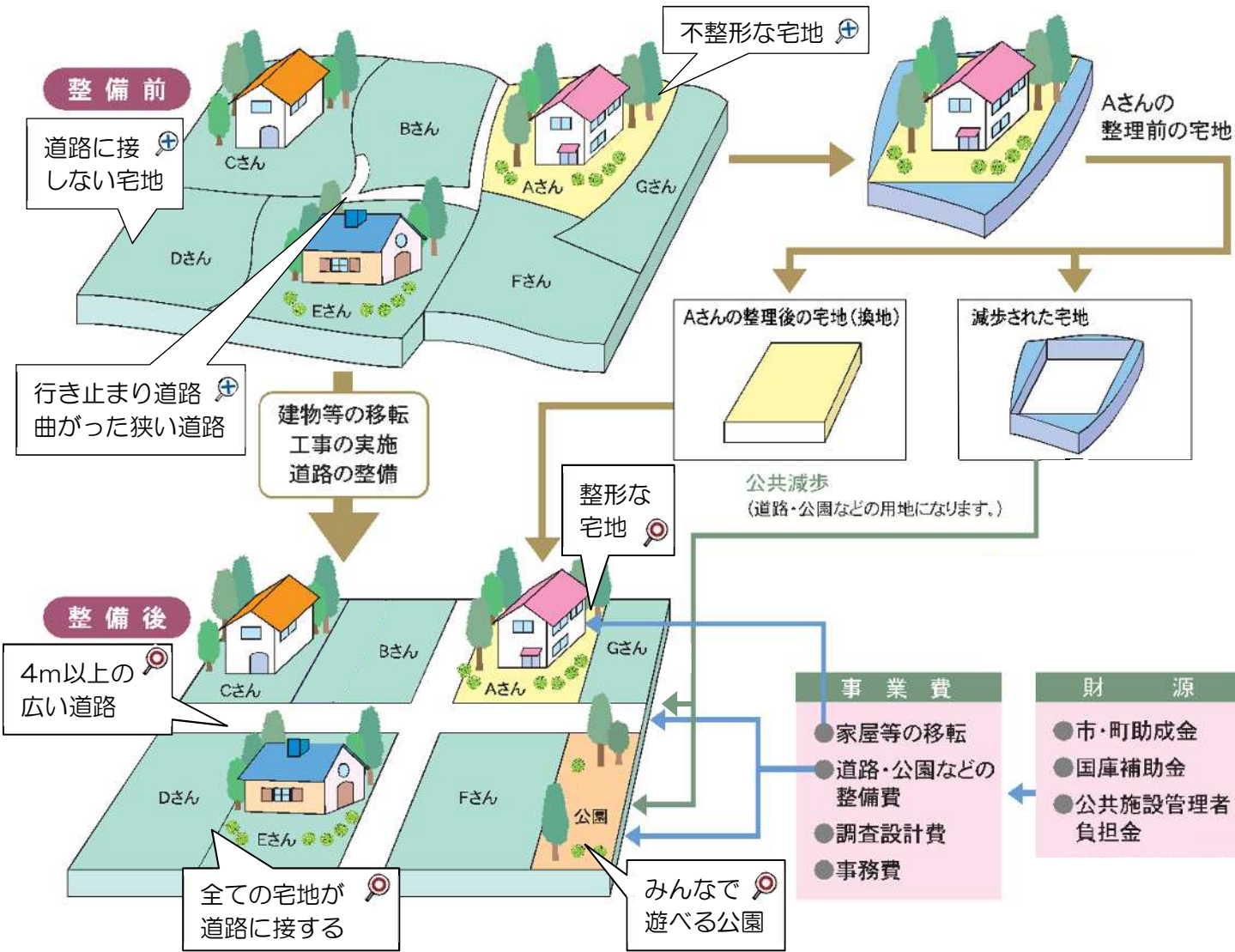
# 土地区画整理事業について(2)

## 3 土地区画整理事業の仕組み

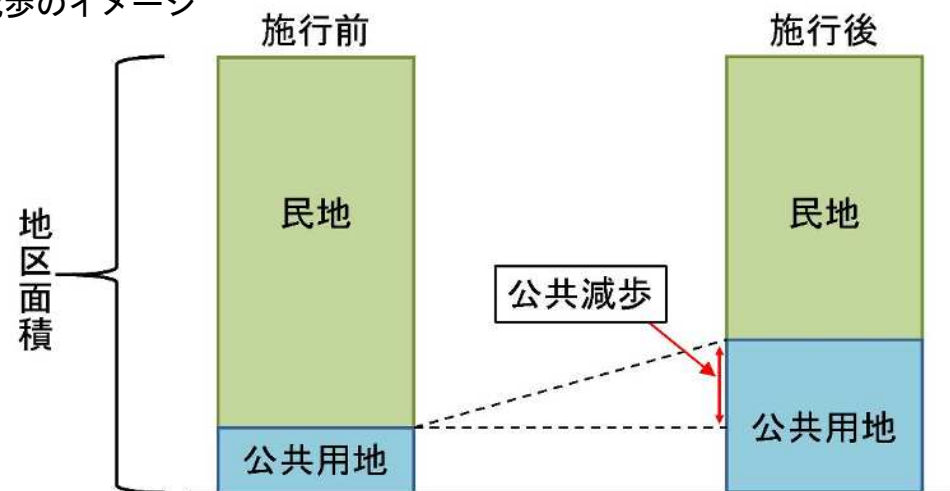
土地区画整理事業では、地区内の土地所有者から土地を少しずつ提供してもらい（これを「減歩」といいます）、道路や公園などの公共施設を整備していきます。そして公共施設の整備にあわせて地区内の土地を整形化してすべての土地が道路に面するように再配置し、土地の利用増進を図ります。

【土地区画整理法第2条第1項】

「土地区画整理事業」とは、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、この法律で定めるところに従って行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設または変更に関する事業をいう。



区域全体での減歩のイメージ



## 4 土地区画整理事業のメリット

### 1) 公共施設の整備改善により安全性・快適性・利便性の向上

- ・幅員 6m の道路を標準として整備
- ・緊急車両の通り抜けが可能となり、消防活動困難区域が解消
- ・車のすれ違いが出来ない道路の解消
- ・通過交通と生活道路の明確化（段階交通）
- ・自動車と歩行者の区分を明確化



### 2) 公共施設や宅地整備による宅地の利用価値の向上、建築物等の新築や改築による経済波及効果

- ・商業施設の誘致等、まちが活発化
- ・新たな住居や改築を促し、人口流入増
- ・にぎわい創出による空き家、店舗の既存ストックの活用
- ・宅地が整形化され、道路に面し利便性が向上
- ・公共施設の整備に伴い、まちの機能が整備
- ・駅周辺の駐車場を集約
- ・意向に合わせた土地利用の整備
- ・エリア内に住み続けることが可能であり、既存コミュニティを維持
- ・登記簿や公図、地番等が新たに整備される



## 5 土地区画整理事業のデメリット

### 1) 事業期間が必要

- ・長期間の整備に伴う協力
- ・建物移転等による協力
- ・土地区画整理事業前後の土地評価に伴う減歩