

魅力的で快適な 都市づくり

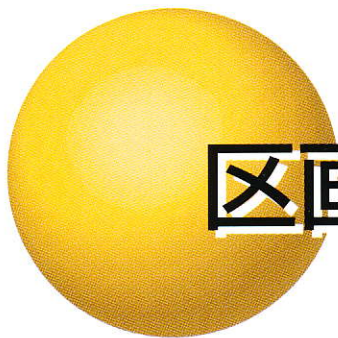
植木中央土地区画整理事業

区画整理のしくみ編

このパンフレットでは、区画整理のしくみを説明しています。
区画整理は、皆さんと行政が
共に将来の植木町像をめざして進めるまちづくりです。



植木中央土地区画整理事業所



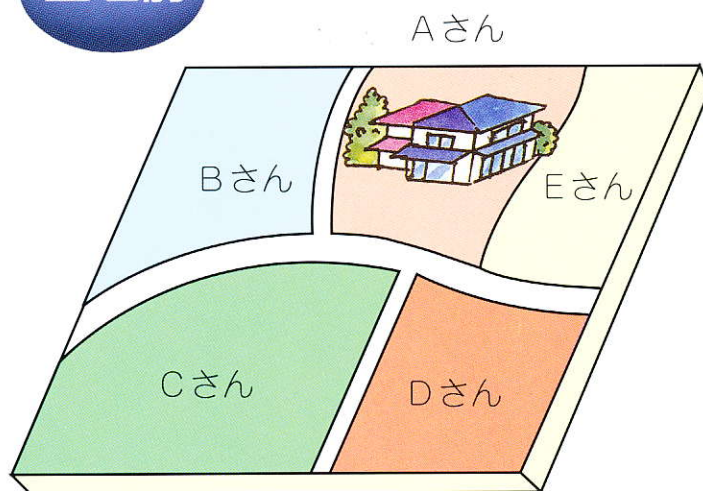
区画整理のしくみ

▶ 区画整理とは

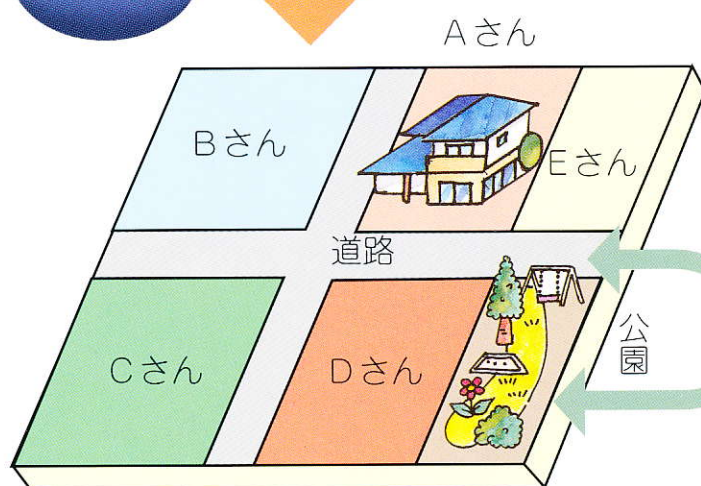
区画整理とは、整備が必要とされる市街地において一定の区域内で、土地所有者等からその所有土地等の面積や位置などに応じて、少しずつ土地を提供（減歩）してもらい、これを道路・公園などの公共施設用地等に充て整備することにより、残りの土地（宅地）の利用価値を高め、健全な市街地を造り出す事業です。

- ◆面的整備が行われていない市街地は道路、公園等の公共施設の整備水準が低く、また各々の宅地は不整形で利用効率の悪いものとなっています。
- ◆これらの地域を区画整理によって、安全で快適な生活環境に造り替えるために地権者から少しずつ土地を提供してもらい、それらの土地を道路や公園等の公共施設用地に充てます。
- ◆整理後の宅地は整理前の宅地の位置、面積、環境、利用状況等に応じて整形宅地として換地されます。この際、地上権、借地権等の諸権利はそのまま換地に移行されます。
- ◆事業費は、国庫補助金、公共施設管理者負担金（例、県道整備の場合の県負担金）、市が借り入れする起債、市一般財源で賄われます。
- ◆これらの事業費は道路、公園等の公共施設の整備や建物・工作物等の移転補償費、および宅地の造成費等に使われます。

整理前



整理後



植木中央地区は市施行

区画整理には、施行者によって、組合施行や公団施行などがありますが、植木中央地区は市が行う地方公共団体施行です。

●区画整理の特長

◆面的に総合整備する手法です。

道路、公園、排水施設等の公共施設の新設・改善を宅地の整備と同時に行うことができます。このため、道路や公園だけの整備方法と比較して、利用度の低い残地が生じないこと、既存の道路との変則的な交差等が生じないこと、また、下水道等との整備の調整が容易であり、手戻り工事を防ぐことができます。

◆公平な負担（減歩）で公平に開発利益を受けることができます。

直接買収によって道路や公園などが整備される場合は、その負担は直接対象地の権利者だけにしわよせされ、その周辺の権利者との間で不公平を生じますが（例えば、裏の宅地が新たに道路に面して利益を受けるなど）、区画整理の場合は、各権利者に従前の宅地に照応する換地が与えられるので、権利者は開発利益を公平に受け、従前の宅地に有していた生活基盤が維持できます。

◆既存のコミュニティを維持できます（地区外に移転しなくてもよい）。

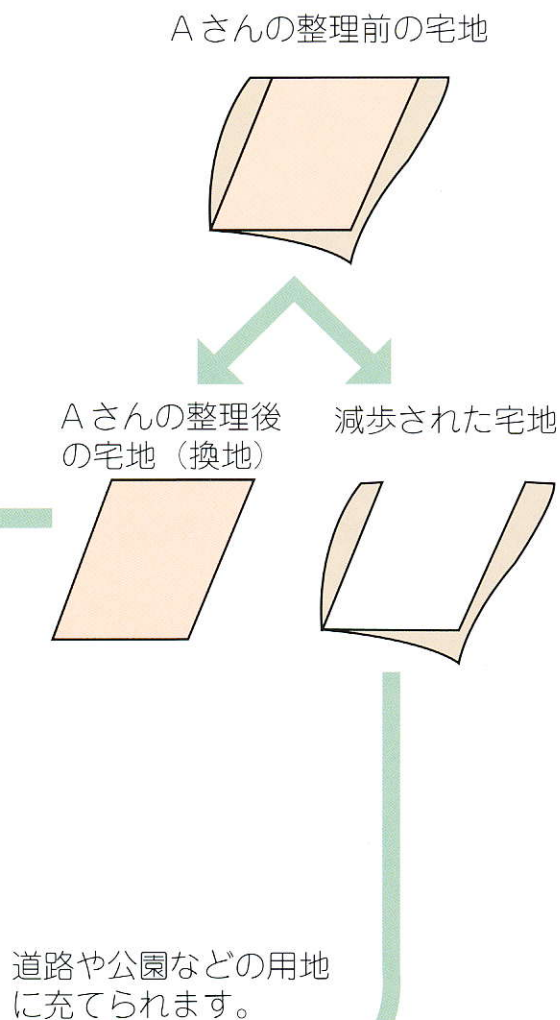
直接買収方式では、地区外へ移転しなければならない場合がありますが、区画整理では地権者が施行後も地区内に残ることができますので、既存のコミュニティがより良い形で維持できます。

◆利用度の低い宅地をなくすことができます。

不整形で利用効率の悪い宅地が、公共施設や宅地の整備改善により有効に利用できるようになります。

◆他の事業・制度との同時施行が可能です。

上・下水道や公共公益施設の整備、地区計画（例、景観を統一するための建築規制）等、様々な事業・制度の同時施行により多様なまちづくりが可能となります。



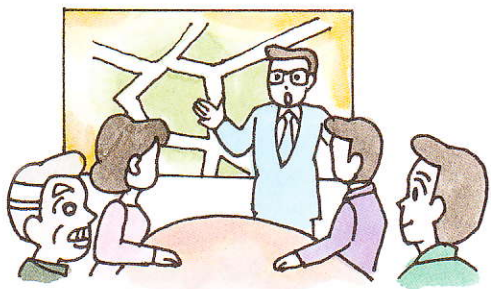
上記の例を植木中央地区に置き換えていうと、Aさんの宅地の減歩された土地（平均13%）は、道路や公園等の公共用地に充てられ、残った宅地（平均87%）が、公共施設の整備と共に整形されて新しい宅地として割り当てられます。

区画整理の手順

市が区画整理を施行する場合は、次のような手順で進められます。

1 基本構想の策定

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計画します。



2 都市計画の決定

事業の種類、名称、施行区域等の内容を都市計画決定します。



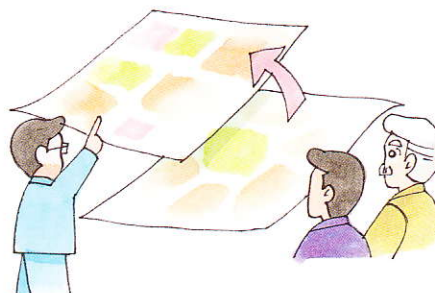
5 換地設計案の作成

新しく定められた土地（換地）の位置などの設計案を作成します。



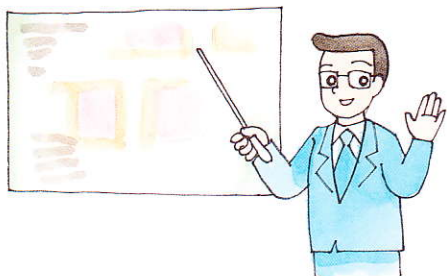
6 仮換地の指定

将来、換地として定められるべき土地の位置、範囲を仮に指定します。



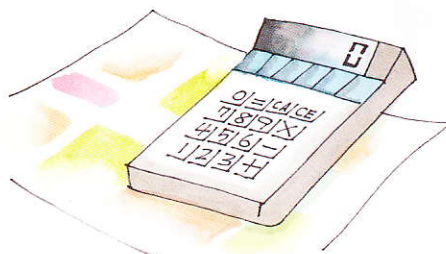
9 換地計画の縦覧

換地を最終的に定めるため、その計画を関係者の皆さんに説明します。



10 換地処分

換地計画に基づいて、関係者の皆さんの換地や清算金が確定します。



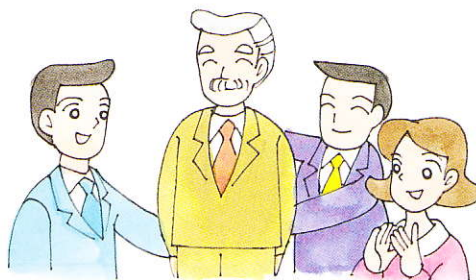
3 事業計画・施行規程等の決定

いよいよ区画整理の開始です。



4 土地区画整理審議会の設置

関係者の皆さんの中から、選挙で選ばれた代表により構成されます。



7 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 町界・町名の整理

新しいまちに合わせて町界、町名、地番を整理します。



11 土地・建物の登記

新しいまちに合わせて、施行者（市）が書き換えます。



12 清算金の徴収・交付

清算金の徴収・交付をもって事業は完了します。



換地

土地区画整理事業では、皆さんと話し合いながら道路や公園を計画します。
そして、この計画に基づいて道路や公園を整備します。

事業が決定されると

現在の皆さんの土地（図1）は、計画された道路や公園等の整備に伴って、全部の宅地が、整備された新しい道路に面するように配置換えをします。（図2）
現在の土地に対して、新たに配置された土地のことを換地といいます。

換地の例

図1

現在の街並み

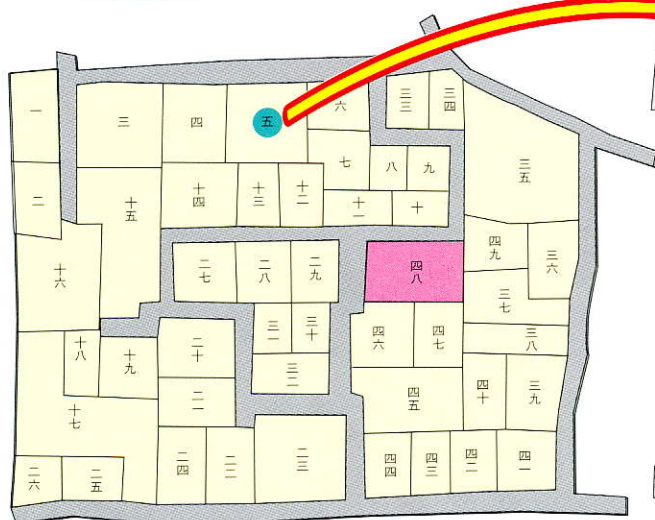


図2

道路に面して新たに配置されます



◆曲がりくねった道路やすれ違いができなかった道路が、安全で快適な道路に生まれかわります。

◆子供の遊び場や憩いの場として公園が確保されます。

◆地区内のすべての宅地が、道路に面し形の整った利用しやすいものとなり、境界も明確になります。

◆上・下水道などの供給処理施設を一体的に整備することができます。



換地設計

- ◆現在の土地に対して、換地の位置や形状、面積を定めることを「換地設計」といいます。
- ◆換地設計にあたっては、現在の土地の面積、形状、環境及び利用状況などに見合うように換地を定めます（「照応の原則」）。
- ◆換地の位置は、ふつう現在の土地の近くに定められますが、広い道路や公園ができる場所（例：左図48番の土地）などでは、少し離れたところに移る場合があります。なお、特別な場合は、申し出方式により飛び換地を採用する場合がありますが、そのためには皆さんの合意が前提となります。
- ◆換地の面積は、ふつう現在の土地と換地について土地の評価を行い、それが等しくなるように定めます。
- ◆この換地設計の案は市が作成し、権利者の代表等で構成される土地区画整理審議会の意見を聴いて、皆さんに発表します。このとき、換地の位置や形状、面積、減歩、清算金（指数）などを説明します。
- ◆皆さんの土地は、計画された道路（公道）に面するよう配置換えしますので、私道は必要なくなります。このため、私道については、原則として換地を定めず金銭により清算します。

Q&A

Q 換地について要望を述べることができますか。

A 市が換地設計案を発表したときに、その案に対して要望書を提出することができます。
この要望については、市で検討し土地区画整理審議会に諮って対応します。

Q 換地はいつ発表するのですか。

A 全体の土地の換地を決めるのに、長い時間を必要とするため、事業計画の決定後、およそ2年後位になります。

減歩

植木中央地区の平均減歩率は
13パーセントを見込んでいます

- ◆図3と4をみると、事業後では道路や公園の面積が増えていることが分かります。土地区画整理事業では、新しい道路や公園に必要な土地は買収せず、権利者の皆さんから、公平に土地を出し合ってもらうことで生み出します。この、皆さんから出し合っていただく土地を、「減歩」といい、元の宅地面積に対して減歩される面積の割合を「減歩率」といいます。

(例、元の宅地の面積が100坪(約330平方メートル)、減歩される面積が13坪(約43平方メートル)であれば、減歩率は13パーセントになります。)

- ◆減歩は、その土地がどれだけ使いやすく便利になるかによって決められますから、皆さんの土地それぞれによって異なります(図5)。

- ◆それぞれの土地がどれだけ使いやすく便利になるかは、土地を評価することで計算されます。

図3

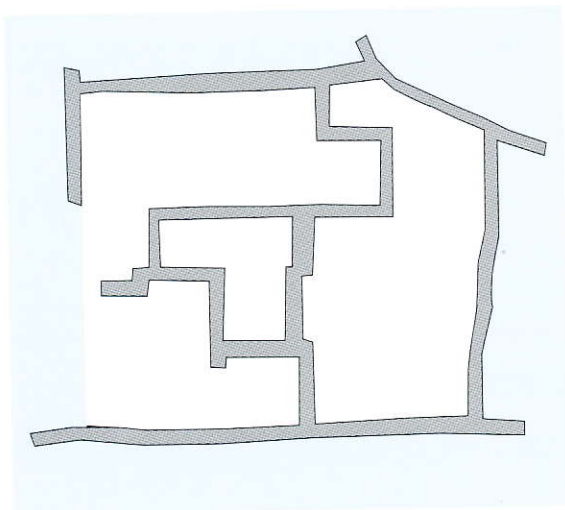
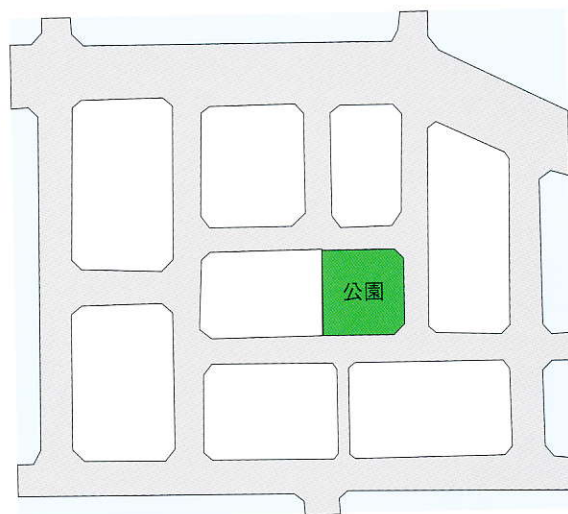


図4



減歩とは

減歩という言葉は、法律上は存在しませんが、面積の単位である町・反・畝・歩の最小単位である「歩」を減ずるという意味、すなわち面積を減ずる意味で使われており、長い歴史のなかで一般的に使われてきた言葉です。

Q&A

Q なぜ、私たちの土地が減歩されるのですか。

A 道路や公園等が整備され、安全で快適なまちとなり、皆さんの土地も使いやすくなります。このことによって、まち全体の価値が上がります。皆さんのそれぞれの土地の価値が上がった範囲で土地を提供していただきます。

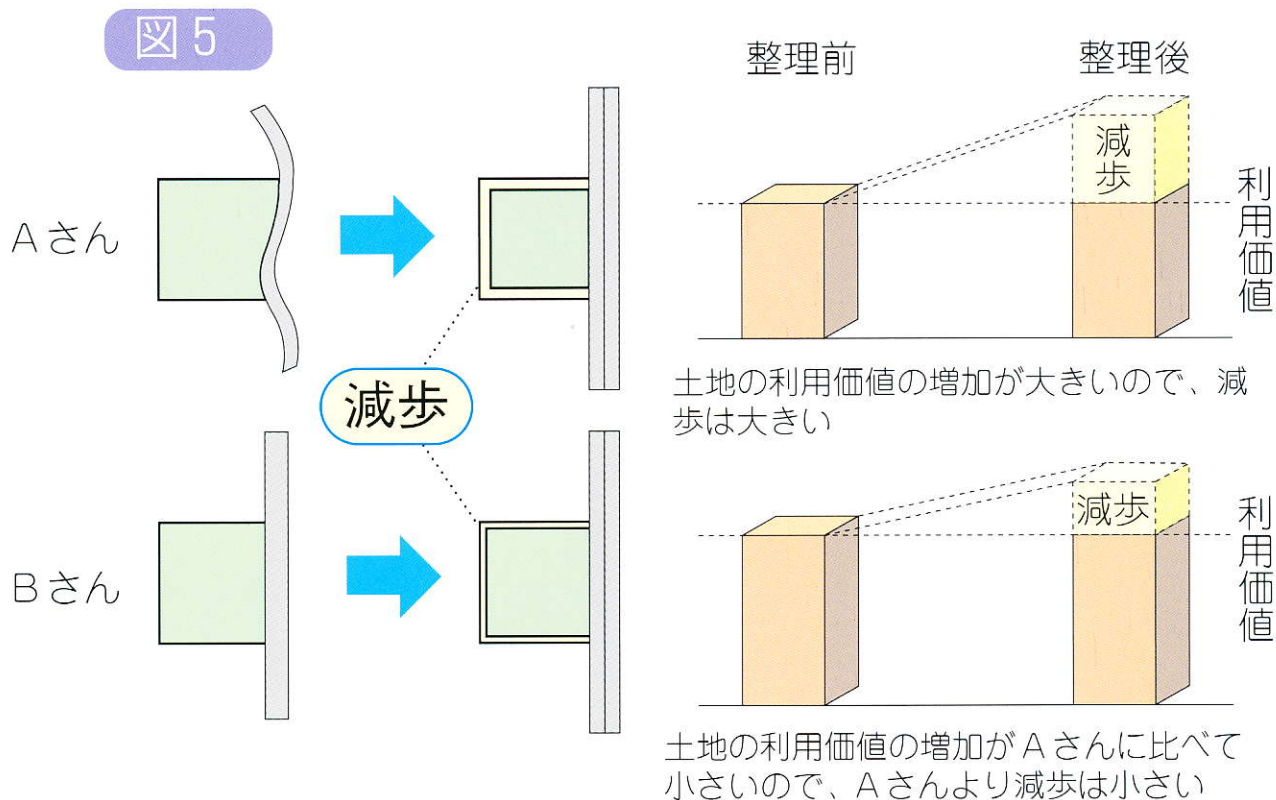
Q 減歩された土地の分は補償されるのですか。

A 原則として、現在の土地と同等の利用価値をもつ換地が定められますので、減歩に対する補償はありません。

Q 減歩の割合はどのようになるのですか。

A 減歩の割合は整理前と整理後の土地の評価額の変動によって変わります。一般的な例でいうと（図5参照）、換地後の条件が同じになったと仮定すると、従前の土地が、道が細く入り組んだところにあった土地の方が（Aさん）、比較的に道が整ったところにあった土地より（Bさん）、減歩率は高くなります。

図5



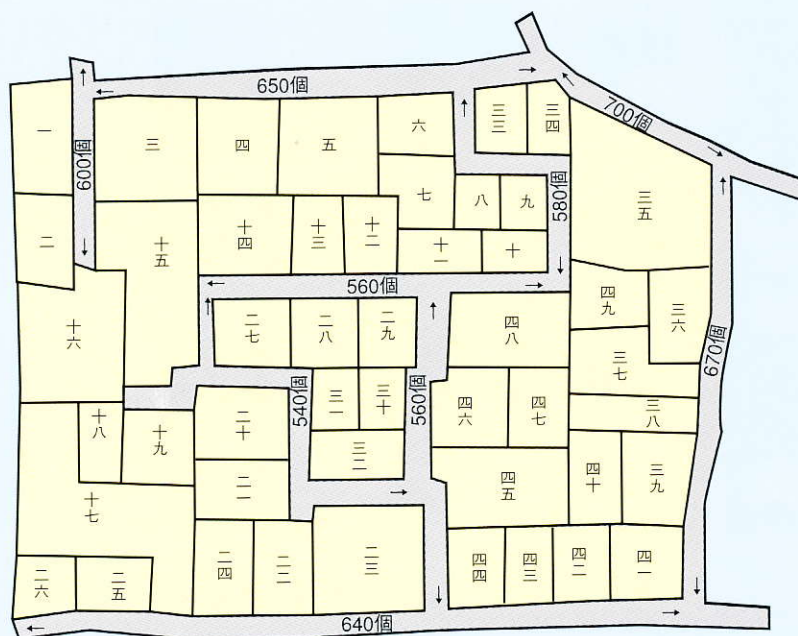
土地の評価

- ◆土地区画整理事業では、土地の評価に基づいて、換地や減歩などが計算されます。
土地の評価は、道路に「路線価指数」を付けて、それに個々の土地に応じて修正係数を乗じることで行います。

$$\text{土地の評価} = \text{路線価指数} \times \text{修正係数} \times \text{面積（平方メートル）}$$

- ◆路線価指数は、
 (道路の便利さ) 道路の幅員、道路のつながり方、歩道や街路樹の有無など
 (場所の便利さ) 駅やバス停などからの距離
 (生活環境の便利さ) 土地の利用状況、上下水道の整備状況、安全性、自然環境などの
 3つの指標で計算します。
- ◆修正係数は、その土地の奥行き、間口、宅地の形、角地かどうかなどによって定められます。
- ◆土地区画整理事業では、土地の評価を、指数（〇〇個）で計算し、工事がほぼ終わった時点で指数を金額に換算します。

図 8



Q&A

Q 土地の評価はだれが行うのですか。

A 多くの土地を公平に評価するために、土地評価の専門家の意見を聞いて市が行います。

Q なぜ指数を使うのですか。

A 一つには、事業期間が数年にわたることが多く、事業の始まりと終わりの時点で別々の評価を行った場合、一般的な地価の変動等の影響を受けることになります。

これを指数を用いることによって、事業前と事業後を同一の条件で評価することができます。

また、この評価は、土地区画整理事業で整備される道路や公園などの影響による土地の利用価値を求めるものです。当初計画されていなかった公益施設の整備等の影響など事業以外の要因を除外することができるので、指数を用いることになっています。



小規模な土地

- ◆面積が小規模な土地にも同率の減歩率を適用すると、住環境が改善されないことにもなりかねません。
- ◆そこで、土地区画整理事業では、一定規模以下の小規模な土地については、減歩をしないか、あるいは減歩を緩和する措置をとることがあります。
- ◆減歩をしない、あるいは減歩を緩和する土地の規模の範囲は、土地区画整理審議会の同意を得て定めます。
- ◆減歩をしない、あるいは減歩を緩和する小規模な土地については、減歩をした他の皆さんと公平をはかるため、清算金を負担していただきます。

Q&A

Q 減歩緩和の基準はだれが決めるのですか。

A 土地区画整理審議会の同意を得て、市が定めています。

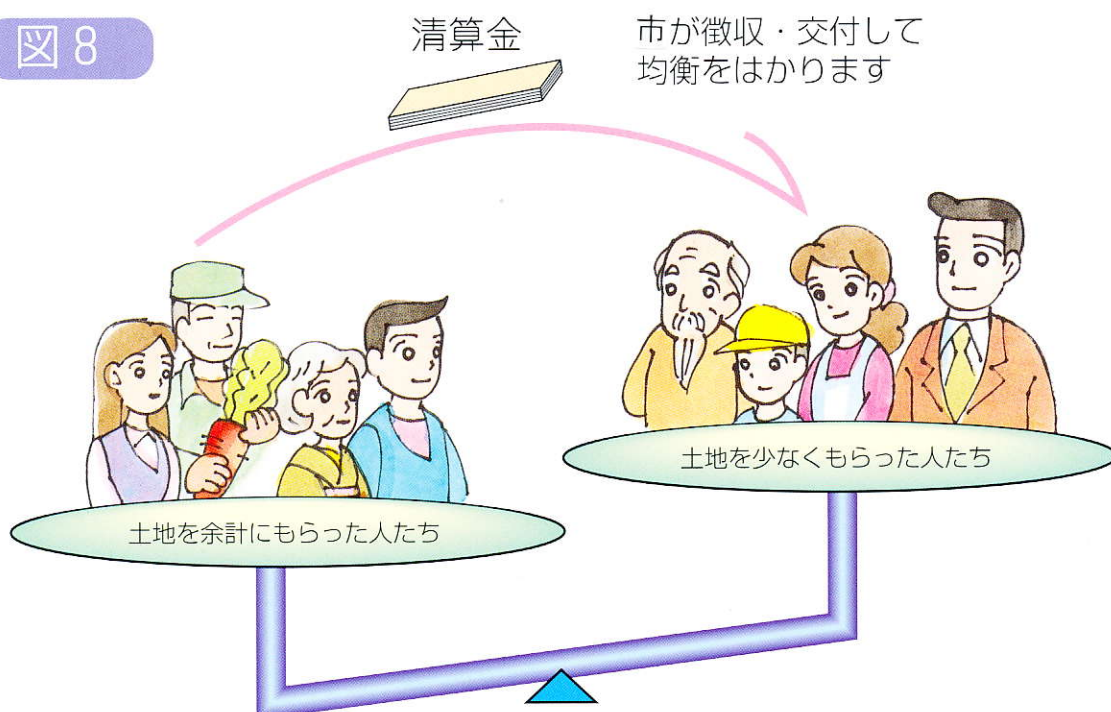
Q 減歩を緩和したり、減歩をしない土地の規模の範囲はどのくらいですか。

A 植木中央地区では、審議会の同意により「減歩緩和措置要領」を定めています。面積が100平方メートル未満の宅地は、原則として、減歩をしないこととしています。100～165平方メートルの宅地は、減歩緩和を行います。

清算金

- ◆土地区画整理事業では、換地相互間にやむを得ず生じる不均衡を、金銭で調整するしくみがあります。
- ◆すべての換地を、新しい街区（道路に囲まれた区域）の中に、面積をぴったり定めるのはなかなか困難で、どうしても多少の過不足が生じてしまいます。この過不足を清算金によって調整します。
また、小規模な土地について減歩しない、あるいは減歩を緩和した場合は、その分を清算金で負担していただきます。
- ◆換地を定めない私道なども清算金を支払って調整します。
- ◆清算金は不均衡を是正するためのものですから、支払う人（「徴収」）と受け取る人（「交付」）があり、この徴収金の合計と交付金の合計は、地区全体でつりあいがとれ、差し引きゼロになります。
- ◆清算金は工事費等の事業費に対する負担金ではありません。また、区画整理事業に対する地権者の皆さんの負担金はありません。

図 8



Q&A

Q 清算金は減歩に対する補償ですか。

A 清算金は、換地相互間の不均衡を調整するために算出されるものですから、減歩に対する補償ではありません。

Q 清算金はいつ決まりますか。

A おおむねすべての道路等の工事や建物の移転が終わり、換地計画が決定する段階で決まります。

Q 清算金はどのようにして計算されるのですか。

A 土地の評価で求めた、現在の土地の評価と換地の評価を比較することで計算されます。

清算金(指数)＝現在の土地の評価(指数)－換地の評価(指数)

＋の場合は交付、－の場合は徴収

Q 指数はどのようにして金額に換算するのですか。

A 全体の工事がほぼ終わった時点での公示地価、相続税路線価及び固定資産税路線価等を参考にして、指数 1 個の価格を算出します。これによって、指数を金額に換算します。

移転と補償

土地区画整理事業では、皆さんと話し合うなかで、区画道路や公園を計画します。そして、この計画に基づいて道路や公園を整備します。

- ◆ 図2は道路や公園の整備に合わせて、皆さんの土地を新しく配置する計画図です。
現在地の建物や門、塀、庭木などは、道路などの工事が終わったところから、図3のように新しい土地（換地）に移転していただきます。この建物等の移転は、一般的に皆さんとの協議により、それぞれの建物所有者の方に行っていただきます。移転に必要な費用は、補償金として市が皆さんにお支払いします。
- ◆ 家や部屋を借りている方も、合わせて移転していただきます。また、これに必要な費用は、補償金としてお支払いします。

図1 現在の街並み



Q&A

Q なぜ、建物を移転しなければならないのですか。

A 道路や公園の整備に合わせて、皆さんの土地は新しい道路に面するように配置換えされます。そのため、建物等はその新しい土地へ移転していただくことになります。

Q 自分で移転できない場合はどうするのですか。

A 建物等の移転は、一般的にそれぞれの建物所有者の方に行っていただいています。が、何らかの事情により、ご自分で移転できない場合は、市が移転を行うことがあります。

図2 換地の計画が決まります



図3 移転後の街並み



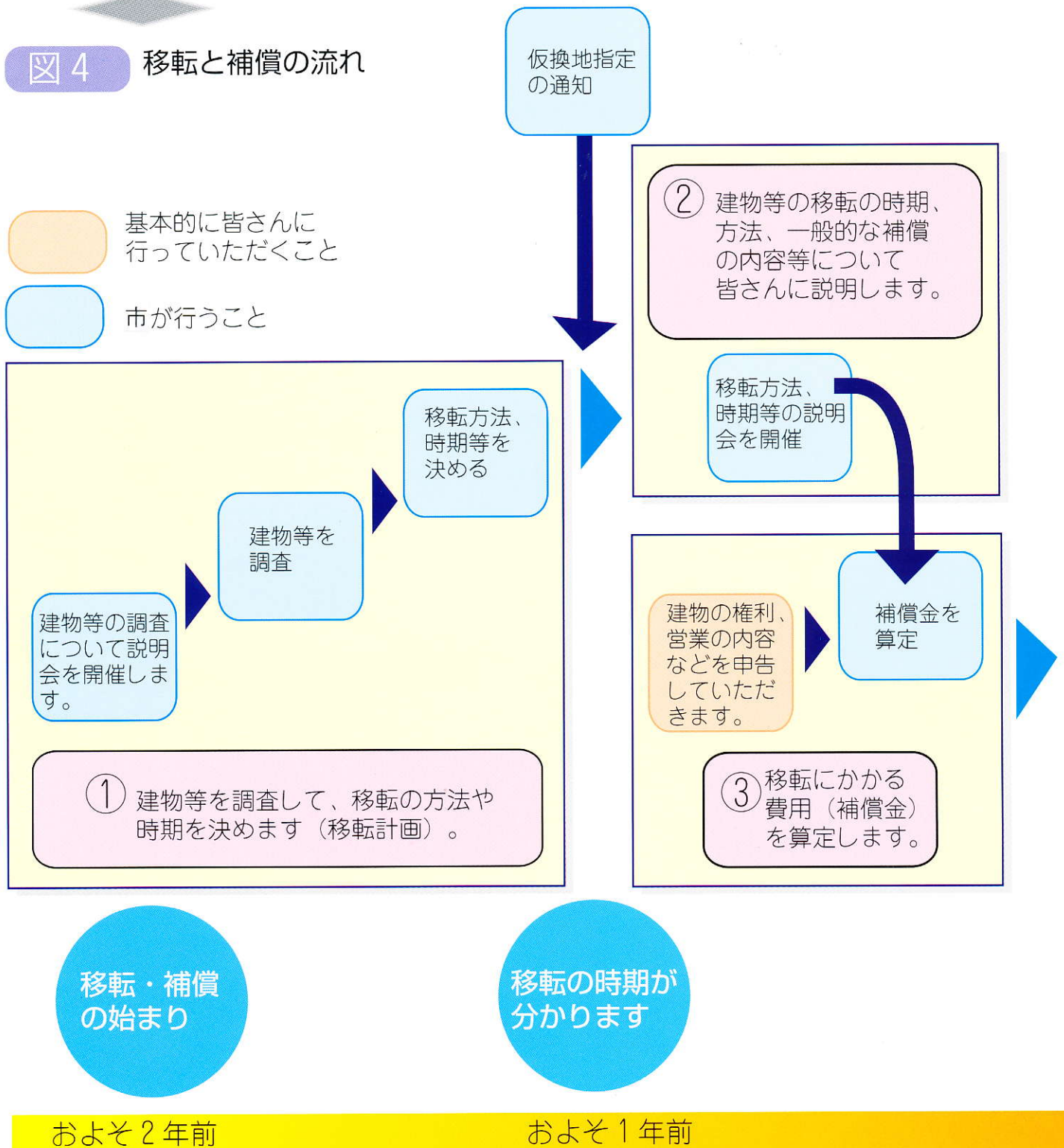
移転と補償の流れ

一般的に、移転と補償は下図のような手順で行われます。

図 4

移転と補償の流れ

- 基本的に皆さんに行っていただくこと
- 市が行うこと



④

補償金を建物所有者・占有者ごとに提示し、契約を行います。
補償金は、現在の土地を更地にしていただいてから（建物等の移転が完了後）お支払いします。

補償金を
提示します

補償の契約
をします。

現在の土地
から建物等を
移転していただ
きます。

現在の土地が
更地になった
ことを確認し
ます。

補償金
をお支払い
します。

建物等の建築
等（仮換地の
使用）

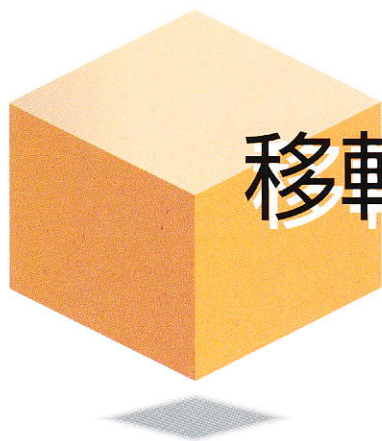
補償金が
分かります

移転の完了

補償金
をお支払い
します

0 カ月

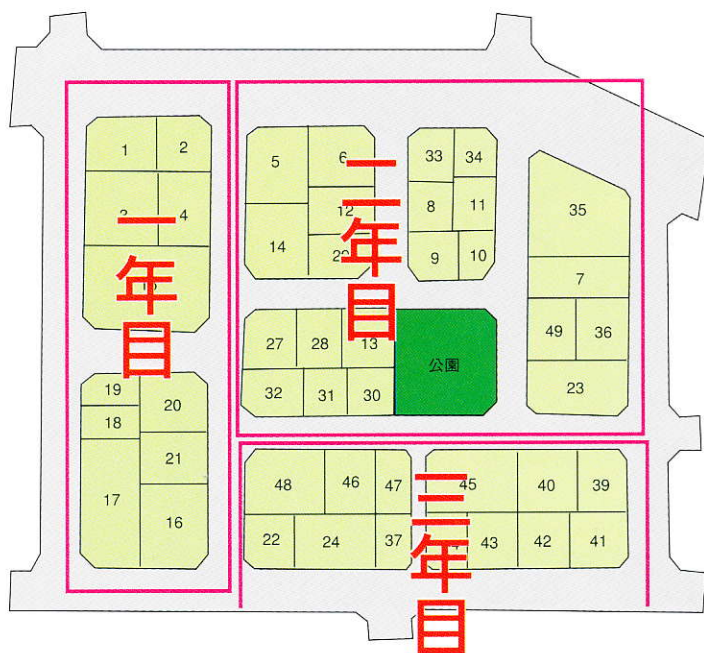
（基準日）



移転計画

- ◆建物等の移転は、皆さんに行っていただきますが、個々の都合で移転をしてもらうのではなく、計画的に行っていただきます。換地設計に基づいて、現在の土地にある建物等を、換地先に計画的に移転を行うために、移転の方法、時期等を計画することを、「移転計画」と呼んでいます。
- ◆「移転計画」は市がつくれます。まず始めに、皆さんの現在の建物の間取りや構造（木造、鉄筋等）、工作物の内容などを調査します。次に移転の方法と移転の順序を決めます。
- ◆移転の方法は、換地先の状況を調べ、移転の距離、障害物の有無等により決めます。移転の順序は、周辺の道路の整備、宅地の造成などの工事の時期に基づいて決めます。

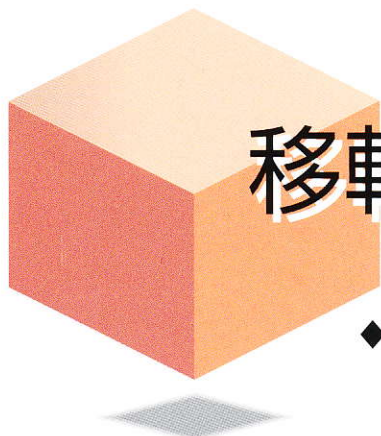
図5



Q&A

Q いつごろ移転するのですか。また、みんなが同時に移転するのですか。

A 地区全体を同時に工事・移転を行うことは困難です。道路工事等の施行に合わせて、建物等の移転は街区ごとに数年に分けて順次行います。

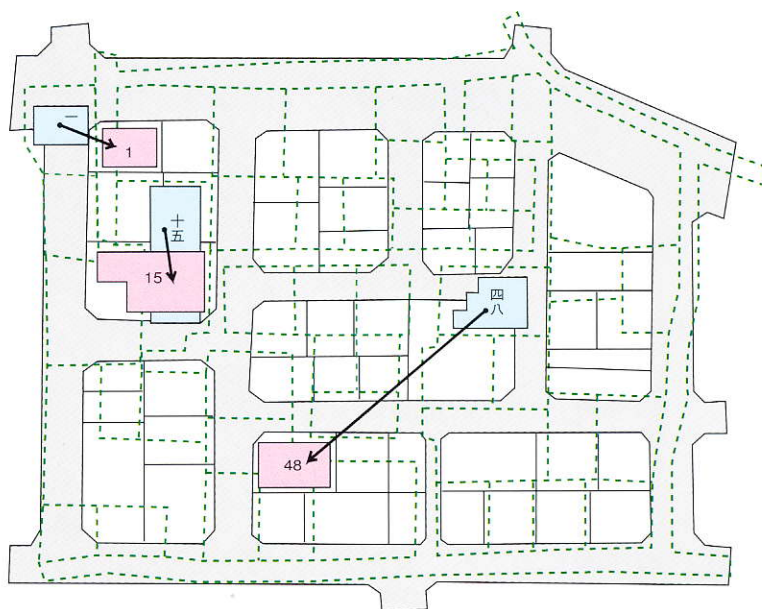


移転の方法

◆移転の方法は、主に「曳家工法」または「再築工法」を用います。
その他に「改造工法」「除却工法」等があります。

- ◆「曳家工法」とは、現在の建物をそのまま引いていく方法です。現在の建物が新しい土地（換地）に収まり、現在地との間に障害物がなく、距離が短い場合（例.1の建物）に用います。
- ◆「再築工法」とは、現在の建物を取り壊して、換地に建物を建て直す方法です。現在地と換地の形状が異なる場合（例.15の建物）や、現在地と換地の間に他の建物などがあり、距離が長い場合（例.48の建物）に用います。
- ◆建物移転をどの方法で皆さんに行っていただくかは、市が「移転計画」の中で決めます。

図 6



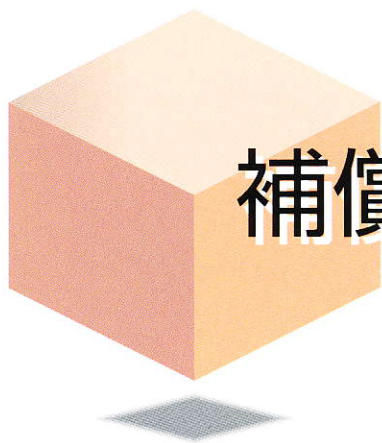
Q&A

Q 移転の方法はどんな基準で決まるのですか。

A 現在地や換地の状況等を調べて、移転の順序、動く距離、高低差などを考慮して決めます。

Q 換地に、建物が収まりきれないときはどうするのですか。

A 建物が収まるような移転の方法を採用します。例えば、再築工法を採用することで、換地の形状に合わせ、一部を2階建などにして、移転前の延べ床面積を確保するなど工夫していただきます。



補償の内容

- ◆移転に必要な費用は、市が定める「土地区画整理事業損失補償基準」により算出し、補償金としてお支払いします。
- ◆右の表が、対象となる補償の項目です。この中で一番大きな割合を占めるのが建物移転料です。建物移転料は、移転の方法と現在の建物の延べ床面積、構造、材質、建築後の経過年数などにより算出します。
- ◆商店・工場等を経営している方には、建物移転期間中の収益減などについて補償します。

Q&A

Q 再築工法の場合と曳家工法の場合、補償金はどう違うのですか。

A 再築工法は、建物を移転先に建て直しする方法です。また、曳家工法は建物を移転先に引いていく方法です。そのために、建物移転料が異なります。

Q 仮住居は、市が用意してくれるのですか。

A 仮住居に要する費用は補償いたしますので、必要なアパート等は皆さん個人で探していただきます。ただし、何らかの事情により準備できない場合に、市が仮住居を用意することがあります。

◆建物等の移転に関する補償 ○印は補償に該当し、×印は該当しません。

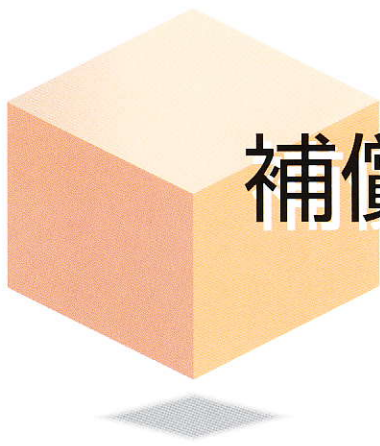
補償項目	補 償 の 内 容	建物を所有し、 自分で利用し ている場合	建物を賃貸借している場合	
			貸している人	借りている人
建物移転料	建物を移転するために必要な工事の費用	○	○	×
工作物移転料	門や塀などを移設するために必要な工事の費用	○	○	○
立竹木等の移転料	庭木や庭石の移転等に必要な費用	○	○	○
動産移転料	家財道具などを運搬するために必要な費用	○	×	○
仮住居等の補償	建物を移転する期間中の仮住まいに必要な費用	○	×	○
移転雑費	建築確認申請などの手続きに要する費用や仮の引越先を探すための費用など	○	○	○

◆建物を貸している場合の補償（ただしアパート業の場合は営業補償になります）

家賃減収補償	移転期間中に賃貸料を得ることができなくなるため、それを補償します。	×	○	×
--------	-----------------------------------	---	---	---

◆営業をしている場合の補償

営業補償	商店や工場などを営業している方で、移転期間中に営業できなくなった場合、その収益減などを補償します。また、その期間中営業を休めない場合などは仮営業所を設置する費用などを補償します。	○ (営業している場合)	×	○ (営業している場合)
------	---	-----------------	---	-----------------



補償の算定（建物移転料）

建物移転料は、^{ひきや}曳家工法と再築工法では算定方法が異なります。

●曳家工法による場合

距離・角度・高低差などを考慮し、曳家工事の方法に合わせ必要な費用を算定します。

●再築工法による場合

下記の方法により算定します。

◆算定にあたっては、まず、現在地にある建物の延べ床面積、構造（木造、鉄筋造、コンクリート造等）、どのような材質で建てられているか、いつ建てられたかなどを調査します。

◆この調査に基づき、現在の建物を「建物評価基準」により評価し、現在と同じ構造、材質で、換地先に新築するとした場合の費用（推定再建築費）を算出します。

◆評価によって算出された推定再建築費に、「補償率」を掛けることで建物移転料を算出します。

建物移転料＝1平方メートル当りの推定再建築費×建物の延べ床面積（平方メートル）
×補償率＋現在地の建物の解体費用

この「補償率」は、それぞれの建物の程度や、建物を建ててからの経過年数により異なります。

◆建物の程度は、おおむね、次の3つの種類に分類されています。

「公営住宅」程度：公営の賃貸住宅として建てられた木造建築程度

「公庫住宅」程度：住宅全融公庫の融資基準に合う一般的な木造建築物程度

上等な一般建築物程度：内装、外装材、外観等が公庫住宅を上回るもの

◆「公庫住宅」程度の建物の移転で、「再築工法」を適用した場合の補償率は、右のグラフのようになります。たとえば、約20年経過している場合で、現在建物の新築費の約8割程度の補償となります。

●その他、改造工法・除却工法等があります

Q&A

Q 建物の評価は誰が行うのですか。

A 「建物評価基準」に基づき、市が建物の評価を行い、建物の程度を決めます。

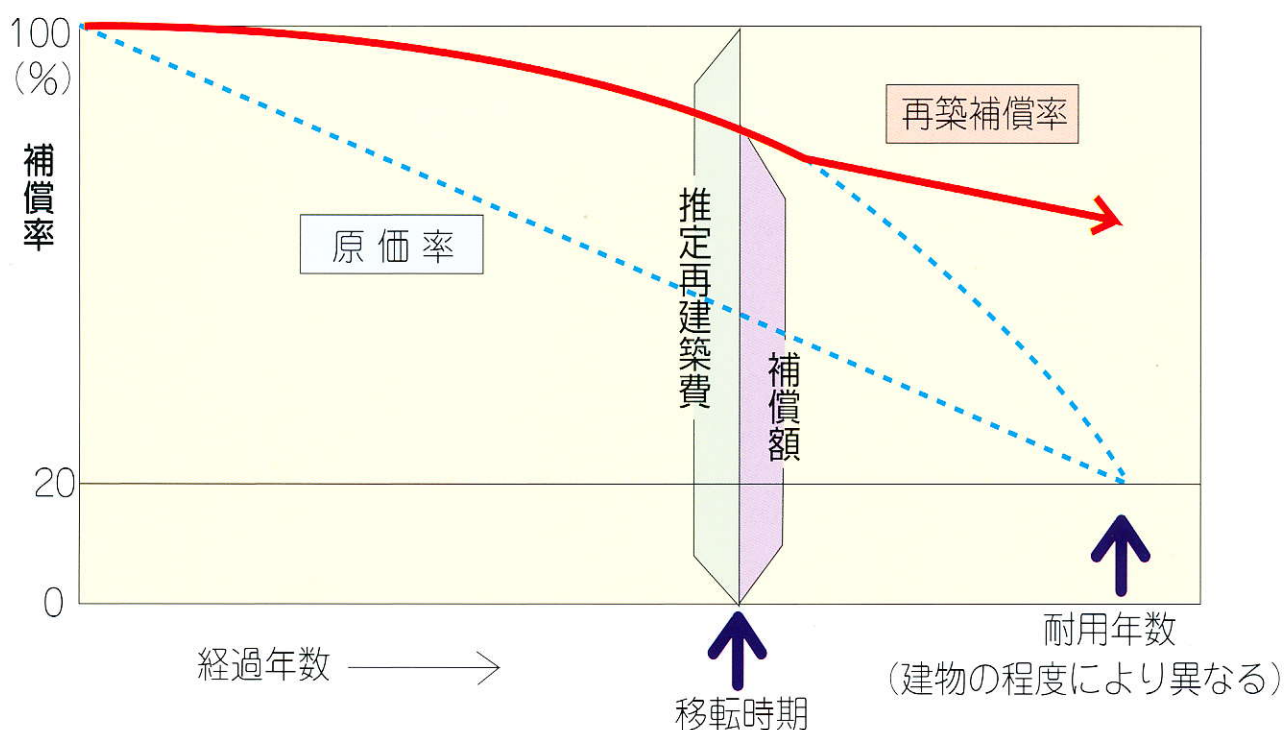
Q 補償金で、今住んでいる家と同じ建物を建てることができますか。

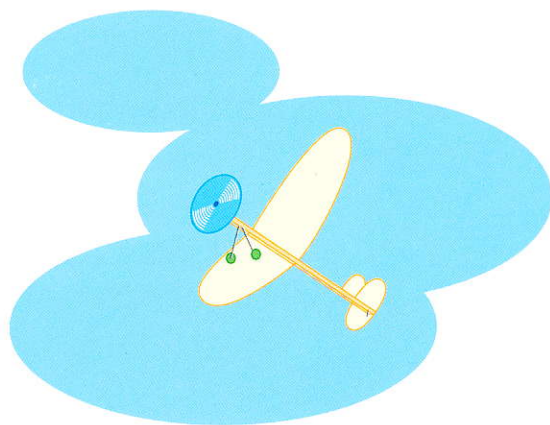
A 補償金は、建物の経過年数による補償率で算出されます。したがって、建ててから年数が経っていれば、新築費とはなりませんので、今の建物と同じ程度の建物を新築する場合には、自己資金が必要となります。

Q 現在住んでいる木造建物は、耐用年数を超えていると思われますが、再築補償率は最低の20%になるのですか。

A 耐用年数を超えていると思われる建物であっても、居住を続けているものであれば、一般に補修等が行われているのが実情です。こうしたことを考慮した上で補償率を算定しますので、20%とは限りません。

再築補償率の例 「公庫住宅」程度





発行・問い合わせ先

植木中央土地区画整理事業所

〒861-0195 熊本市北区植木町岩野238-1

TEL/096-272-1111(代表) 096-272-1113(直通)

FAX/096-272-1119
