

# 土地区画整理事業の特徴

「都市計画の母」・・・ 土地区画整理事業は都市の基盤を整備し、効率的な土地利用を促進する都市計画を実現する手法として古くから、このように呼ばれている。

## 【1】汎用性に富む、面的かつ総合的な都市整備

①住宅地の開発、②産業団地の造成、③既成市街地の再開発、④災害からの復興

◇開発規模・・・数haから数百haまで                      ◇整備のグレードも千差万別

◇他の事業との同時又は合併施行が容易・・・再開発、公営住宅の建設など

## 【2】換地手法

◇一般の公共事業                      公共施設用地を買収して確保している

◇土地区画整理事業 → 換地により → { 公共施設や保留地を生み出す。  
宅地を再配置する。

## 【3】開発利益の公平な負担

◇都市基盤施設の用地、整備に要する費用……………各権利者が公平に負担する。

◇開発利益……………各権利者に公平に配分される。

## 【4】権利の保全

◇換地手法により、従前の土地の権利は、そのまま換地に移行する。

◇事業期間中……………土地の権利・コミュニティが保全される。売買なども自由。

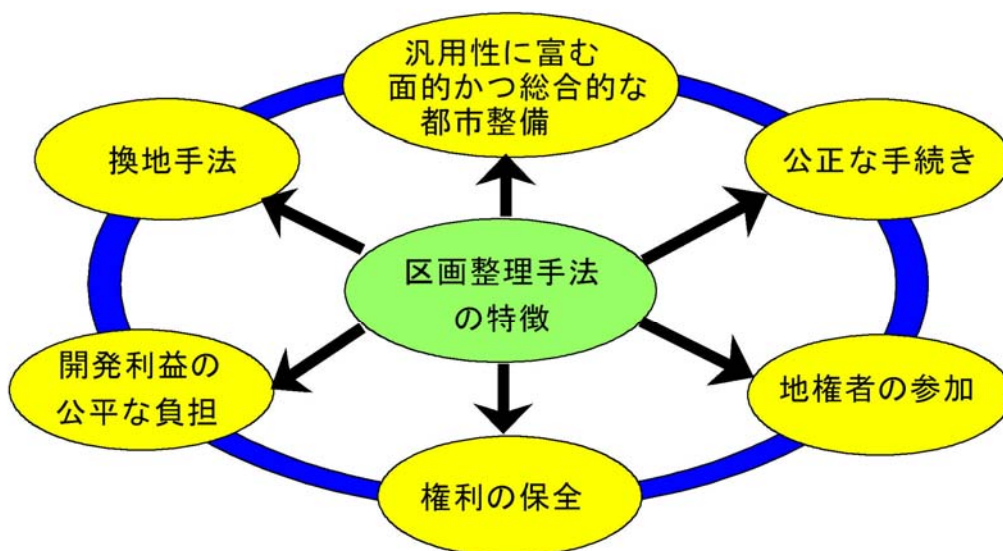
## 【5】地権者の参加

◇土地所有者、借地権者……………自ら事業を実施できる。

◇公的機関の施行……………地権者の代表による土地区画審議会を通じて、意見の反映ができる。

## 【6】公正な手続き

◇土地区画整理審議会や組合総会などの手続きを経て、公正・透明に進められる。



### 減歩【げんぶ】

①事業で必要とする土地は、区域内の地権者が宅地の利用増進に見合った分だけ、公平に出し合うという仕組み。  
②公共施設用地や保留地を確保するために各地権者から土地を提供してもらうこと。  
この個々の宅地の面積が事業により減少することを「減歩」という。

### 換地【かんち】

①従前の土地に対して、配置換えされた土地のこと。  
②従前の土地の位置、形状、利用状況などを総合的に考慮して定める。