

地域のみなさんによる まちづくり

土地区画整理事業のしくみ



世 田 谷 区

土地区画整理事業とは

土地区画整理法に基づき、都市計画区域内の土地で、公共施設の整備改善や宅地の利用増進を図るために、土地の区画形質の変更と公共施設の新設または変更を行う事業です。

土地区画整理事業の特徴

土地区画整理事業は、市街地整備を行う代表的な手法として広く活用されており、全国で約40万haの市街地がこの事業により整備されています。

道路、公園等の公共施設と宅地の総合的な整備を行うことが可能であること、地域の特性に応じて多くの目的に対応したまちづくりが可能であることなどが特徴です。

また、土地区画整理事業の施行によって生じた開発利益は、地域の方々が平等に受けることができ、原則として地区内にお住まいの方々が地区外に転出する必要はありません。

土地区画整理事業のしくみ

新たに必要な公共施設や事業資金を生み出すために、土地所有者から面積や位置などに応じて、少しずつ土地を提供(減歩)していただき、これを道路、公園等の公共施設や保留地に充てます。

事業により公共施設は所要の位置に配置され、宅地は公共施設に合わせて再配置(換地)されます。この際、宅地は地形や形状の改善により、従前の土地に見合う評価が得られるようになります。

換地は、従前の位置、地積、環境等に照応するように定める(照応の原則)ことが原則です。しかし、宅地の位置や面積には制約があるため、若干の不均衡は避けられません。区画整理前、後の不均衡を金銭によって調整する方法が、清算金です。

土地区画整理施行によるみなさまの声

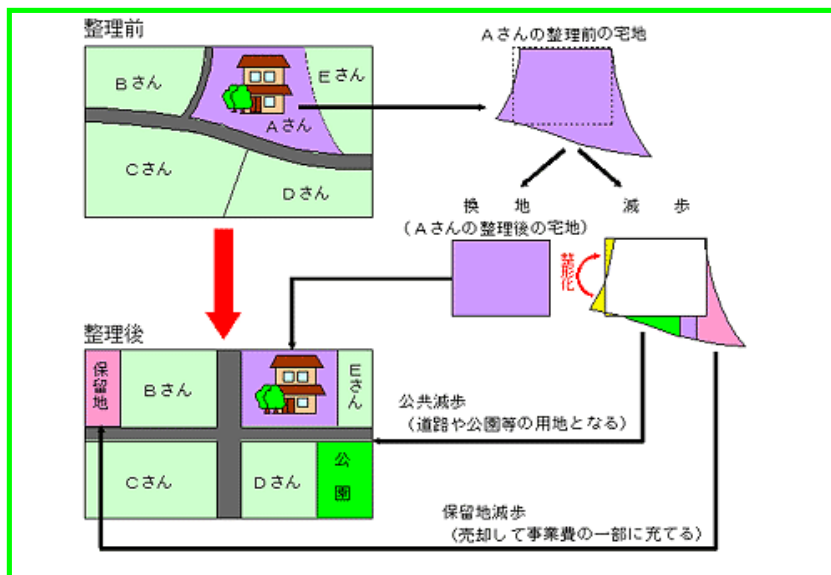
拡幅された通り抜け道路などができて安全性が向上し、また便利になった。

分散されていた農地が集約されたことから農作業の効率があがった。

相続に備えた対応ができ、将来設計の不安が無くなった。

土地が道路に面するようになり家が建てられるようになった。

公園ができて地域の方々との憩いの場が持てるようになった。



土地区画整理による基盤整備状況（大道北地区）

