

# 計画的・総合的なまちづくりが住みよいまちを創ります。

## まちの現状

あなたのまちは、このような問題を抱えていませんか？

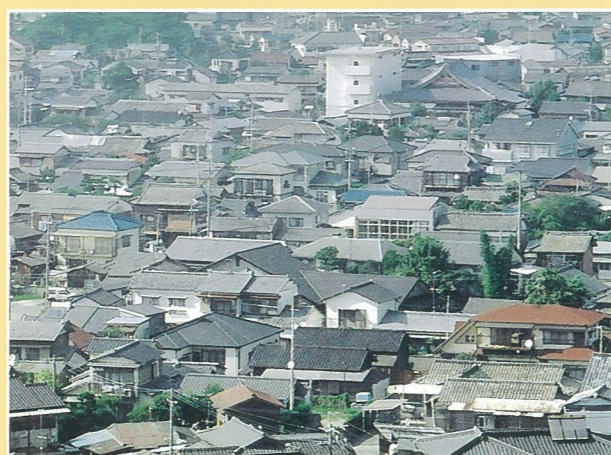
### 道路が狭く、車や人の通行に不安がある。

道路幅が狭く、車同士のすれ違いが難しかったり、歩行者が危険を感じたりすることがありませんか。このようなまちでは、いざというとき消防車や救急車が入れない恐れがあります。



### 無秩序に住宅が建ち、建てづまることにより、地震時や火災時に不安がある。

生活道路が未整備のまま、宅地が建っていくことで、建てづまりが起こっていませんか。このようなまちでは、地震時に避難ができなかったり、火災時に延焼する危険があります。



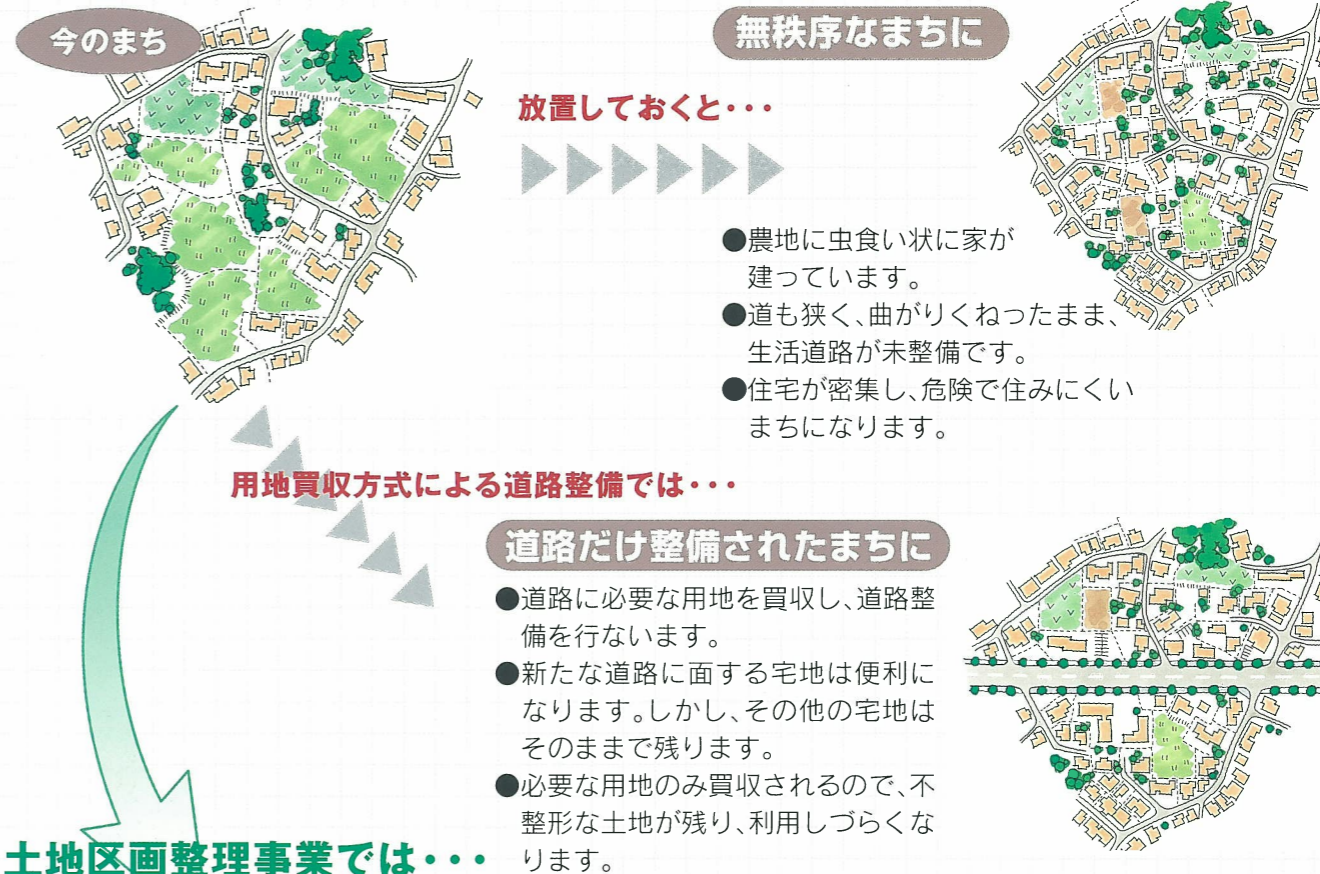
### まちに緑が少なく、公園や広場がない。

まちに緑や安心して遊べる公園はありますか。子供たちが楽しく遊んだり、住民の交流の場として公園や緑地はまちに必要な施設です。

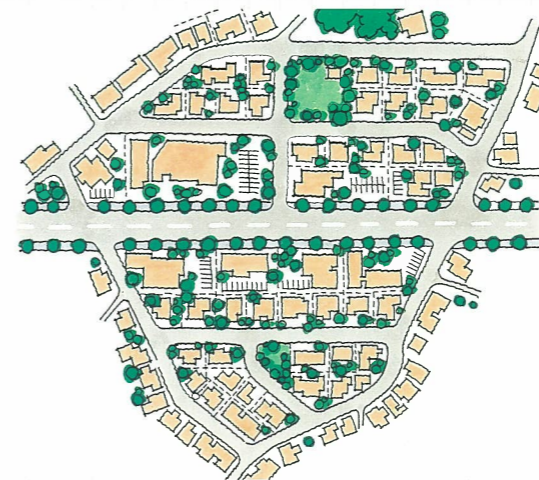


このような問題点を抱えたまま、まちを放っておくと、やがては住みにくいまちになってしまいます。便利で安全に、また誰もが快適に暮らせ、地域住民が親しみを持てるまちを実現するためには、しっかりとした計画をもとに、総合的なまちづくりを実現することが大切です。

## 計画的なまちづくりとは



## 生活基盤の整った潤いのあるまちへ



### 【事業の特徴】

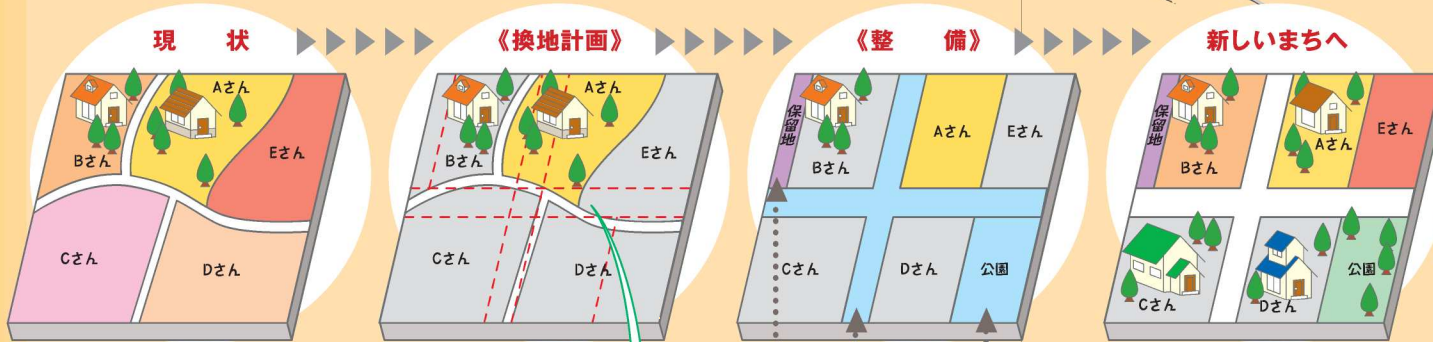
- 土地所有者などの権利者と行政がいっしょにまちづくりを計画します。
- 一定の区域を決め、総合的に計画・設計・整備することができます。
- 土地所有者など地権者は公平に負担し、公平に利益を受けることができます。
- 事業区域内の全ての宅地が整形になり、道路に面した利用しやすいものになります。

# 「土地区画整理事業」とはどのようなことをするのか？

## 地区レベルでの計画的・総合的なまちづくり

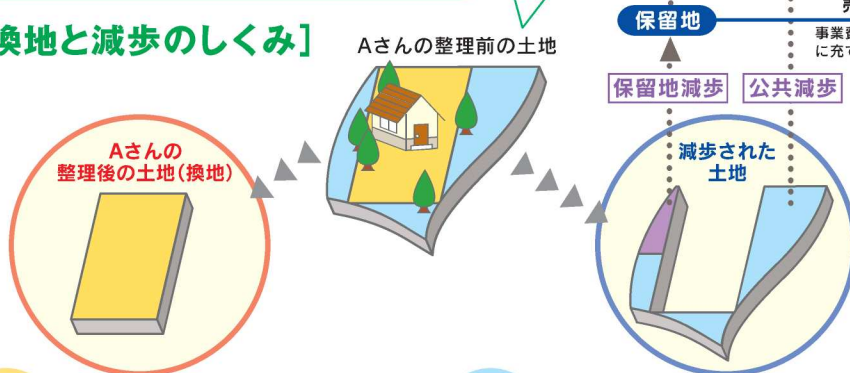
### 区画整理のしくみ

整備が必要とされる市街地において、一定の区域(施行地区)を定め、その区域内で土地所有者から所有する土地の面積や位置に応じて、少しずつ土地を提供してもらいます。これを区域内に必要とされる道路や公園等の公共施設用地にあて、それらを整備することにより、整理後の土地の利用価値を高め、住みよいまちをつくることができます。



### Aさんの土地はどうなるのでしょうか

#### 【換地と減歩のしくみ】



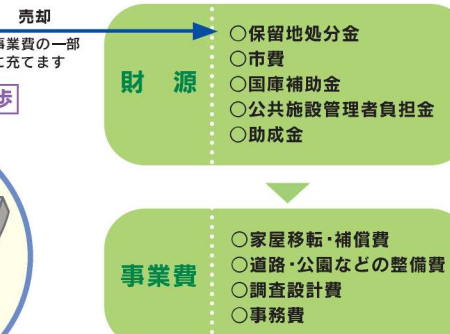
#### 換地とは？

計画された道路・公園等の公共施設の整備にともない、みなさんの所有している個々の土地について、適正に再配置を行います。この置き換えられた土地を「換地」といいます。

#### 減歩とは？

事業に必要な土地は、区域内の地権者のみなさんから、土地の利用価値の増進に見合った分だけ、公平に出していただくしくみになっています。この、個々の土地の面積が事業により減少することを「減歩」と

いい、その割合を「減歩率」といいます。減歩には、道路・公園等の公共用地にあてるためのものである「公共減歩」と、事業費の一部にあてるためのものである「保留地減歩」とがあります。



## 区画整理事業の流れ

### Step1 計画づくり～計画・設計～

#### まちづくり計画の策定

\* 区画整理により、まちの将来像をどのように実現するかをみなさんと一緒に計画します。  
\* 施行区域等の事業の内容を都市計画決定し、みなさんに周知を図ります。



#### 換地計画づくり

\* 新しく定められる土地の位置などの設計案を作成し、その範囲を仮に指定します。(仮換地指定)



### Step2 工事の実施

#### 建物等の移転または除却

\* 仮換地の指定に基づいて、将来換地となるべき土地へ建物等を移転させます。  
\* 必要に応じて、既存の建物等の除却を行います。



#### 工事の実施

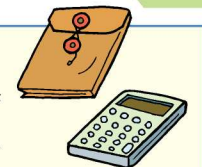
\* 道路や公園等の公共施設の整備や、宅地の整地などの工事を行います。



### Step3 登記・清算

#### 土地・建物登記と清算

\* 新しいまちにあわせて、施行者が土地と建物登記を書きかえます。  
\* 清算金の徴収・交付を行い、事業は完了します。



#### 清算金とは？

整理前後の土地の位置や形、面積等から、交付すべき換地面積を算出しますが、個々の土地のさまざまな事情等から、必ずしも算出どおりの換地面積を交付できない場合があります。このような場合、宅地間での不公平をなくすため、施行者が算出面積よりも多く土地を割り当てられた人から金銭を徴収し、少なかった人へ交付します。この金銭を「清算金」といいます。