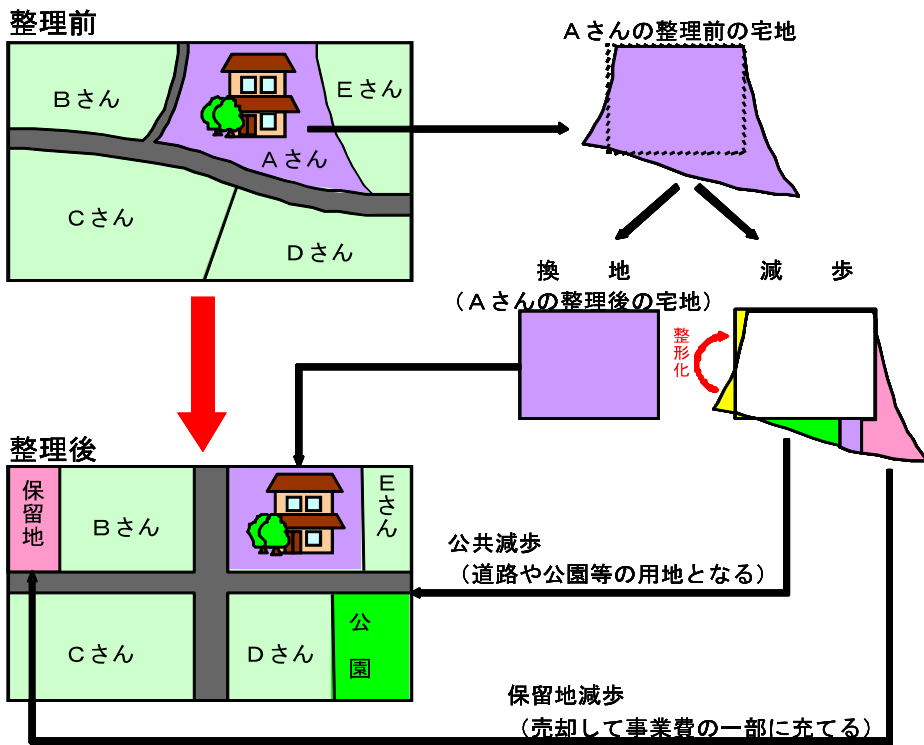


I. 土地区画整理事業の概要

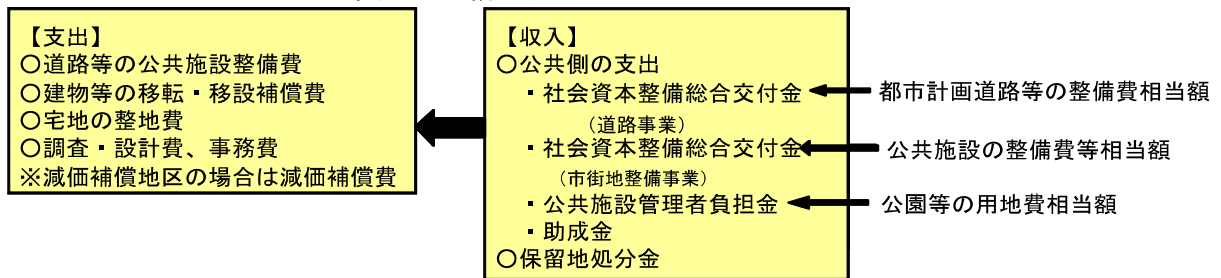
1. 土地区画整理事業とは

(1) 土地区画整理事業のしくみ

- 土地区画整理事業は、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業。
- 公共施設が不十分な区域では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい（減歩）、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てる他、その一部を売却し事業資金の一部に充てる事業制度。
 （公共用地が増える分に充てるのが公共減歩、事業資金に充てるのが保留地減歩）
- 事業資金は、保留地処分金その他、公共側から支出される都市計画道路や公共施設等の整備費（用地費分を含む）に相当する資金から構成される。
 これらの資金を財源に、公共施設の工事、宅地の整地、家屋の移転補償等が行われる。
- 地権者においては、土地区画整理事業後の宅地の面積は従前に比べ小さくなるものの、都市計画道路や公園等の公共施設が整備され、土地の区画が整うことにより、利用価値の高い宅地が得られる。



資金構成



地権者は減歩により都市計画道路や公園等の用地を負担します。一方で国庫補助により投入される都市計画道路等の用地費に相当する資金は、宅地の整地費等に充当され、地権者に還元されます。

(2) 減価補償地区における土地区画整理事業のしくみ

施行後の公共用地率が大きい地区等においては、宅地の利用価値が高くなり平均単価は上がるものの、宅地の面積の減少が大きく、地区全体の宅地総価額が減少する。このような地区を『減価補償地区』といい、宅地総価額の減少分が『減価補償金』として地権者に交付される。

実際の事業では、減価補償金相当額をもって宅地を先行買収し、公共用地に充てることにより、従前の宅地総価額を小さくし、減価補償金を交付しなくて済むようにしている。

