

5.区画整理の仲間たち



区画整理と比べられることの多い開発には、
宅地開発・再開発事業があります。
どのような違いがあるか見てみましょう！

(1)宅地開発(開発行為)

建築物を建てるために道路等を造ったり、土地を切盛土したりする事業です。その点では区画整理とほとんど変わりませんが、他に様々な違いがあります。



	宅地開発	区画整理				
法律上の位置付け	許可が必要な私的行為 <table border="1"><tr><td>許可</td><td>法律上で禁止されていることを行政が特定の場合に許し、できるようにすること</td></tr></table>	許可	法律上で禁止されていることを行政が特定の場合に許し、できるようにすること	認可に基づく公共的事业 <table border="1"><tr><td>認可</td><td>ある人の行為に行政が同意を与えることで、法的な効力を持つようにすること</td></tr></table>	認可	ある人の行為に行政が同意を与えることで、法的な効力を持つようにすること
許可	法律上で禁止されていることを行政が特定の場合に許し、できるようにすること					
認可	ある人の行為に行政が同意を与えることで、法的な効力を持つようにすること					
面積	要件なし (市街化区域のみ0.1ha未満は許可不要)	要件なし				
事業の仕組み	主に土地の売買	換地方式により土地が再配置される				

宅地開発と区画整理、どちらが良いのかのお…



宅地開発に無い区画整理のメリット

1. コミュニティを維持できる

宅地開発の多くは、施行者が土地を全て買収するため、土地の所有者が変わります。対して、区画整理は土地の所有者を変えなくても良いので、その地域に住み続けることができます。



2. 道路工事で併行して建築工事ができる

宅地開発は、基本的に宅地前面の道路が完成するまで建築ができません。一方、区画整理は完成前の予定道路であっても接道要件を満たすので、道路工事等と並行して建築ができます。早く建築したい場合は、区画整理が有利です。

区画整理ならば、
予定道路(完成前)でも
建築可能!



※ただし、建築するには指定された仮換地の使用収益が開始されている必要があります。

3. 登記の書き換えがスムーズ

宅地開発において、土地の形の変更を行う際に、合筆や分筆といった複雑な手続きを踏む必要がある場合があります。

一方、区画整理は換地処分により全ての土地の登記を一回で変更できるため、複雑な土地の入替えもシンプルにできます。

宅地開発の
登記は複雑
すぎる場合が...

区画整理の
登記は
カンタン!



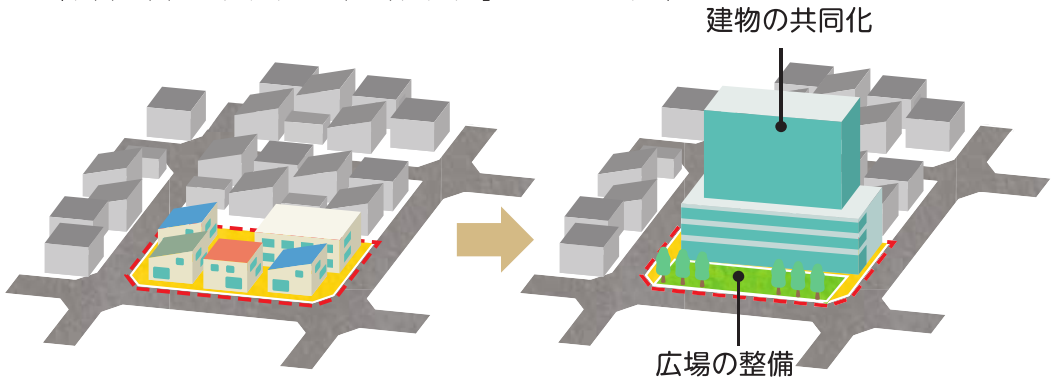
4. 税制優遇を受けられる

区画整理は換地処分による土地の入替えが非課税になる等、様々な税制優遇処置があるので、開発行為と比較して費用負担を抑えることができます。

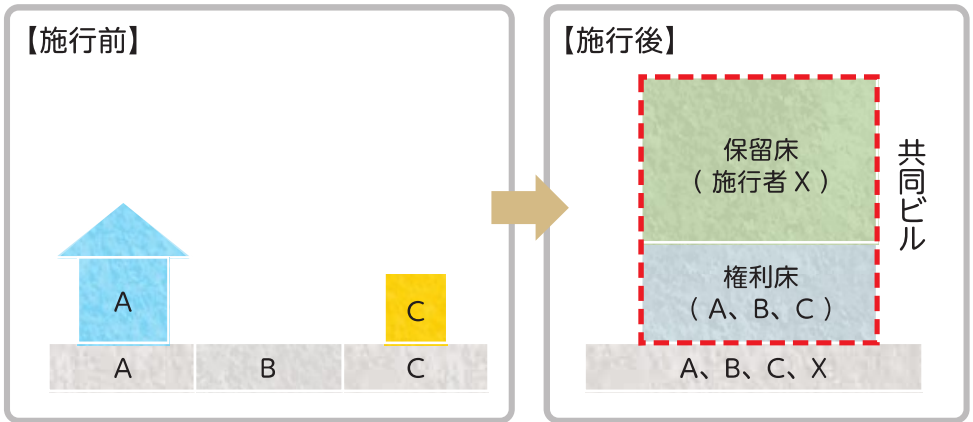


(2)市街地再開発事業

既存の市街地を時代にあった利用形態に作り直したり、
共同で建物を建替えたりする事業です。
(以降、市街地再開発事業を「再開発」と省略します。)



一般的な再開発のしくみ



区域内の土地・建物等の権利者は、施行前のそれらの価値と
同じだけの共同ビルの床(権利床:けんりしょう)及び
土地持分が与えられます。

そして、再開発は土地高度利用により生み出される新たな床
(保留床:ほりゅうしょう)を売却して、事業費にあてることが
できるのじゃ。区画整理の保留地と似ておるのお。





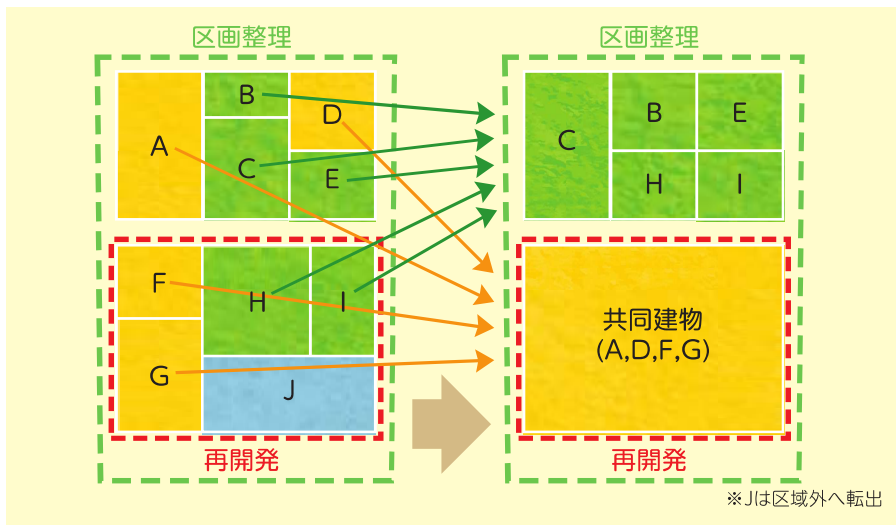
土地だけを扱う区画整理とは異なり、
再開発では土地と建物の両方の権利が変換されます。

そのため、再開発は完成する共同ビルの計画まで
決定しておく必要があるのじゃ。



この再開発と区画整理を一体的に施行することも
できます！そうすることで、より地権者の要望に
沿った計画を進められます。

【再開発と区画整理の一体的施行の一例】



区画整理区域内から再開発事業に参加したい権利を集めて共同建物を整備

再開発と区画整理を併用すると

- ① 建物共同化を希望⇒再開発&区画整理に参加
- ② 個別利用を希望⇒区画整理だけ参加
- ③ 区域外へ転出を希望⇒事業に不参加

の3つから選べるのじゃな！



どうしよっかな～



区画マンガ③ ～宅地開発とヒカク編～

宅地開発とどう違う？①



ちがうよ!
ぼくのなまえはたっくん!

ぼくの友達なんです。



宅地開発の
たっくん

区画整理の
かかくん



宅地開発も区画整理も、
土地を造成したり道路を作ったりして、
宅地を有効利用できるような事業です。



じゃあ何が違うの?

宅地開発は、
主に開発者が負担します。

区画整理は、地権者も
一緒に公平に負担します。



「開発者自身の利益」
が目的と考えられるね。

「地権者の生活環境改善」
が目的と考えられます。



だから区画整理は開発行為よりも、
まちづくりに貢献する
計画を立てることが大事なんだ。

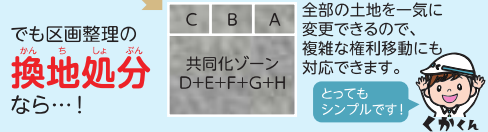
でもその分だけ、区画整理には
色んな良いことがあります!

詳しくは、続きのマンガから!

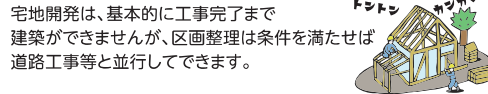
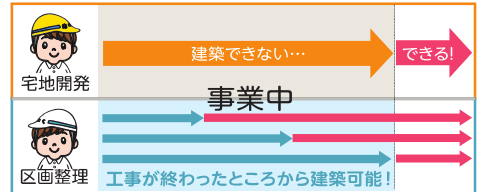


宅地開発とどう違う？②

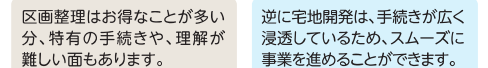
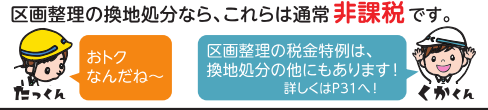
①土地の移動がカンタン!



②先に建築ができる!



③税金の特例が受けられる!



おわりに

皆さん、いかがでしたか？

区画整理について、ご理解いただけましたでしょうか？

小難しい印象のある区画整理ですが、

実はとても便利な事業で、土地をパズルのように入替えられる、ユニークな事業でもあります。

この区画整理を、 1人でも多くの方々に使ってもらいたい・・・

その一心でこの「ラクらく区画」を書きました。

皆さんのお手元に届いたことを、本当に嬉しく思います。

しかし、「ラクらく区画」はあくまでも区画整理の入門書であって、実際はこの本でご紹介しきれないほどたくさんの魅力が区画整理には詰まっております、

また、施行するにあたり注意すべきことも多くあります。

ですので、もし区画整理に興味をお持ちになられたら、是非とも札幌市までご相談にお越しく下さい！

札幌市はあなたの区画整理を、全力で応援します！

最後まで読んでくださって、
ありがとうございました！



"KANCHI..."



"UWW..."



令和4年(2022年)3月発行

札幌市 まちづくり政策局 都市計画部 事業推進課

〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目

HP <https://www.city.sapporo.jp/toshi/kukaku/>

✉ kukakushien@city.sapporo.jp

TEL 011-211-2706 FAX 011-218-5113



さっぽろ市
01-M01-21-2411
R3-1-218