

# 1. 区画整理ってなに？

## (1) 区画整理の概要

こんにちは！くかくんです。  
これから区画整理について説明します。  
皆さんは知っていますか？



### 土地区画整理事業 とちくかくせいりじぎょう

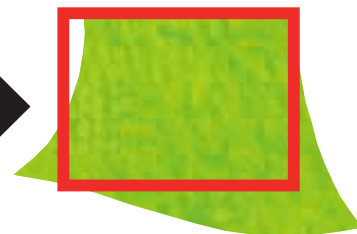
土地所有者が土地を公平に提供し合い、公共施設用地や事業費の一部を生み出すことにより、道路・公園、宅地等を総合的・一体的に整備し、良好な都市空間を形成する事業です。  
略して「区画整理」と呼びます。

#### 区画整理のイメージ図

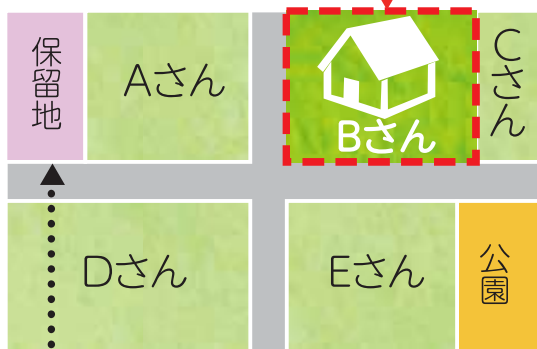
##### ● 整理前



Bさんの整理前の宅地(従前地)



##### ● 整理後



整理後の宅地に換地 かんち

整形化

公共減歩 げんぶ

(道路や公園等の用地となる)

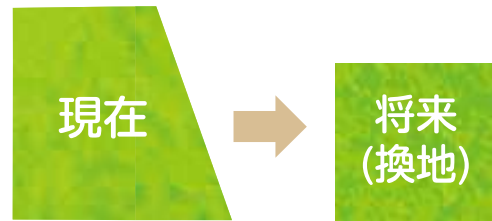
保留地減歩 げんぶ

(売却して事業費の一部に充てる)

# 区画整理の3つのキーワード

## 換地 かんち

事業によって、現在の土地の代わりに新しく置き換えられる土地(将来の土地)のことをいいます。

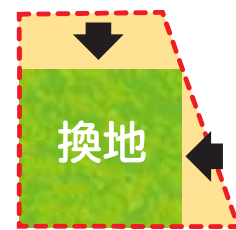


わしの名前と一緒にじゃな!



## 減歩 げんぶ

道路等の公共施設の整備や保留地のために土地を提供し、面積が減ることをいいます。減歩には次の2種類があります。



面積減少 = 減歩

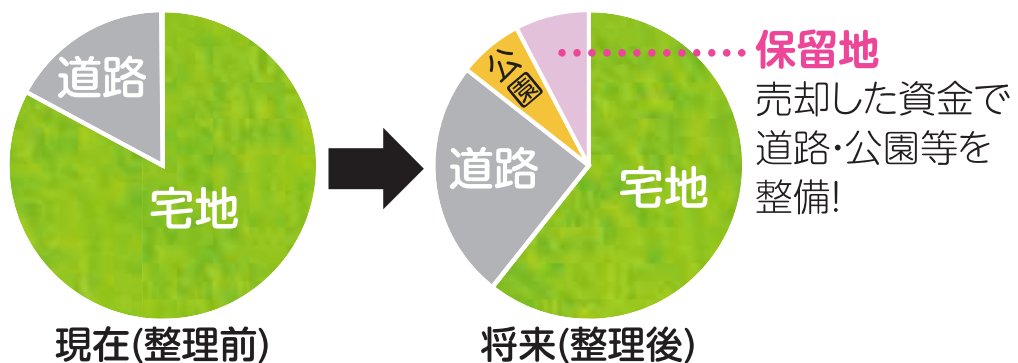
- ① 公共減歩 … 道路等の公共施設の用地のため
- ② 保留地減歩 … 保留地のため

昔の面積の単位の「歩(ぶ)」から「減歩」と名付けたのじゃよ。



## 保留地 ほりゆうち

事業費に充てるために、区域内の土地の一部を換地として定めず、売る目的のために取り分けることができます。この土地のことを「保留地」といいます。



自己資金があれば保留地はなくてもよいぞ。

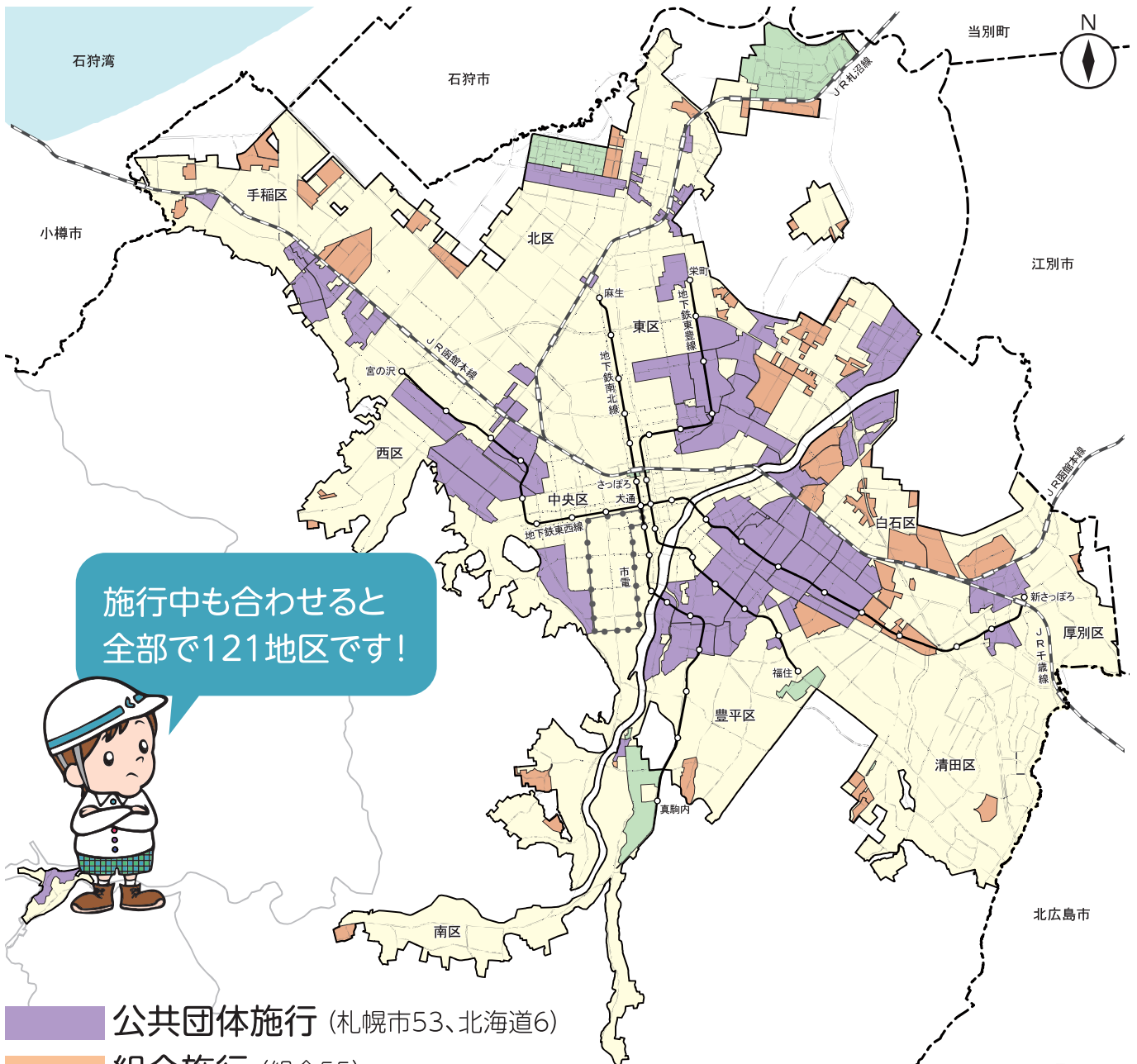


## (2) 札幌の区画整理の歴史

区画整理なんて聞いたことないなあ…。  
そんなに有名なんだろうか…。



あまり知られていないかもしれませんが、  
区画整理は札幌の至る所で行われてきたのじゃ！



施行中も合わせると  
全部で121地区です！



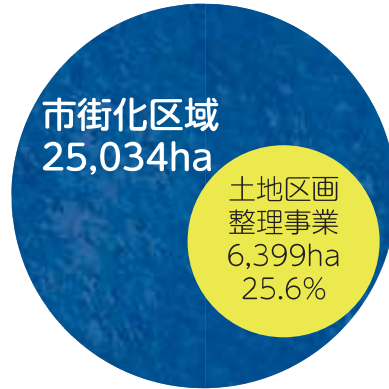
- 公共団体施行 (札幌市53、北海道6)
- 組合施行 (組合55)
- その他 (個人5、機構等2)

こんなにたくさんあるんだ！  
知らなかった～





そうじゃ!札幌市の市街化区域の4分の1が区画整理で整備されてきたのじゃ。



ちなみにこの地図の色分けは何ですか?



これは区画整理の施行者の種類じゃ。区画整理には、次の6種類の施行者があるのじゃ。

### 地方公共団体

都道府県・市町村が施行

### 組 合

土地所有者・借地権者が7名以上で土地区画整理組合を設立して施行

### 個 人

土地所有者・借地権者またはその同意を得た者が、1人または数人で施行

### 機構等

独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社が施行

### 区画整理会社

土地の所有者・借地権者を株主とする区画整理会社が施行

### 国土交通大臣

国土交通大臣が施行

※札幌市では区画整理会社、国土交通大臣による区画整理の実績はありません。



この本では、**個人で行う区画整理**を中心に説明しています!

### (3) 区画整理の仕組み

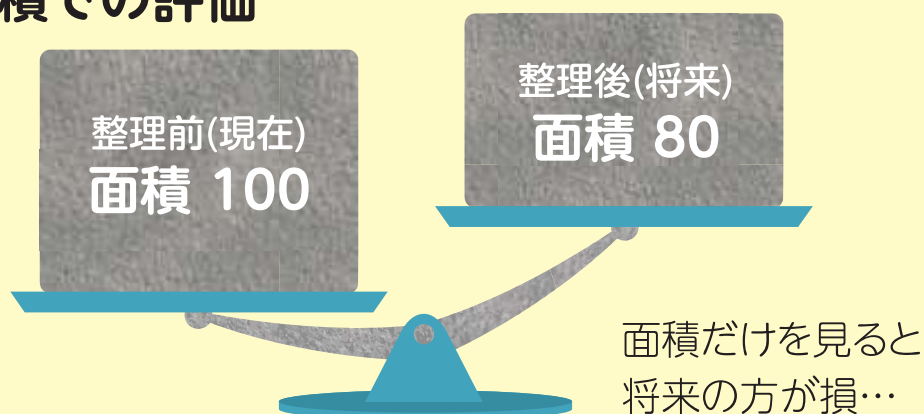
区画整理には減歩(土地の面積が減ること)があるの？ それはちょっとヤダなあ…。



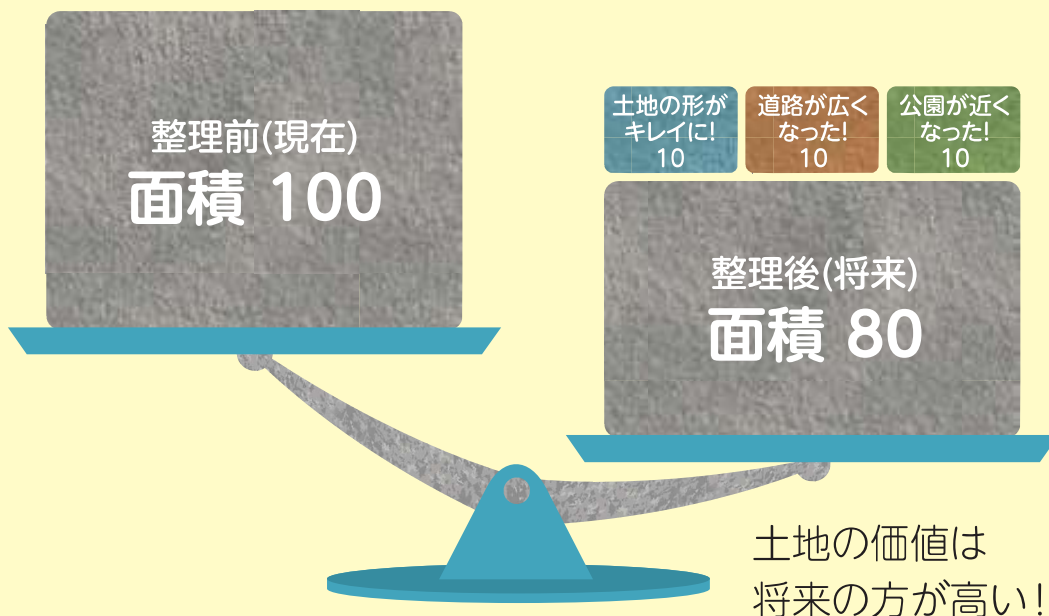
土地の面積が減るので、一見損に見えますね。ただ、その分使い勝手が良くなるため、一般的に区画整理後は全員の土地の価値が上がります。



#### 土地の面積での評価



#### 土地の価値での評価





ちょっと話として出来過ぎな気がする…。  
みんなが公平になってるの？



良いところに気がつきましたね。  
全員の土地の価値が同じ割合で  
上昇することが理想ですが、  
どうしても多少の誤差が出てしまうのです…。



そんな不公平をなくすのが、**清算金**じゃ！

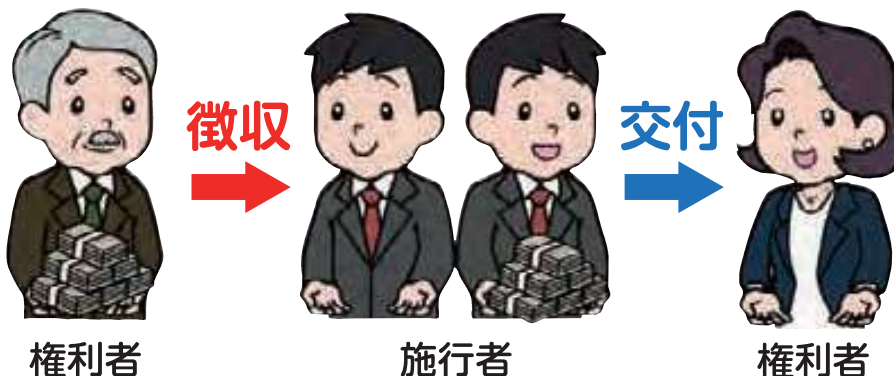


良いところを取られちゃいました…。



## 清算金 せいさんきん

土地所有者間での換地の不公平をなくすため、適正な換地面積よりも土地を多く割り当てられた地権者から「**徴収**」し、少なかった地権者に「**交付**」する金銭を「**清算金**」といいます。



なるほど！これなら納得ができるなあ。



# 区画マンガ① ~基礎編~

## 区画整理って何？

土地を売りたいけど、形が悪くてなかなか難しいわ…。

道路が狭くて土地が使いづらい…。



とりあえず駐車場に使っているけど、もっと有効に土地を使えないかなあ…。

ぼくにまかせてください！



札幌市区画整理キャラクター

くかくん

ここをこうして入替えて…

すごいわ…！ 区画整理って意外と速さだ…！ 簡単かも！



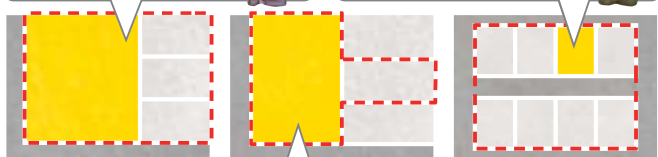
区画整理とは…

土地を入替えたり提供し合うこと(減歩)で新しく道路や公園を作り、使いやすい土地に変える方法じゃ。

By カンチじいさん

形がきれいになったわ！これなら誰か買ってくれるかも！

みんなで土地を出して道路を広げることができた！



使い勝手が良い土地になったなあ～

完成！

土地に関するお悩み、**区画整理**なら解決できるかも…？！

## 区画整理のこれまでとこれから

区画整理って何？

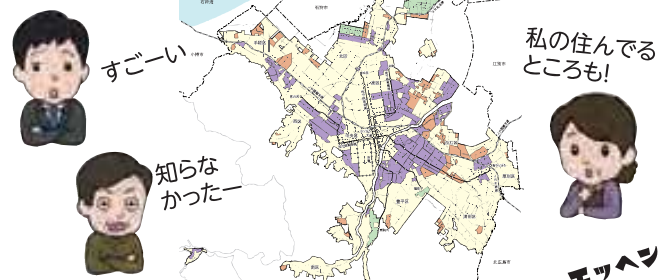
そんなに有名？

なんか昔のイメージ…

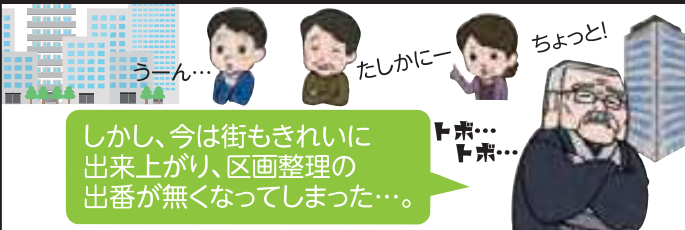
ワシが説明せねばならぬようじゃのう…



カンチじいさんっ！



札幌市での区画整理は昭和23年(1948年)から始まった…。今ではなんと、市街化区域の4分の1のまちが区画整理で整備されているのじゃ。



しかし、今は街もきれいに出来上がり、区画整理の出番が無くなってしまった…。

空き家



でも、まだできることあると思いますよ。カンチじいさん。

空き地



不整形地



そうそう、まちなかも空き地が多かったり土地の形が悪かったりするし…

そうじゃ！区画整理はまだ終わっとらんじゃ！！  
たのんだぞ… くかくん…

泣いてる… アツイね…

じゃあどうやってやるの？

まちなかの土地を有効活用したいなら、**敷地整序型区画整理**が便利かもしれません！！

