土地区画整理　Ｑ＆Ａ

※　基本的な定義

問１　「土地区画整理事業」とは、どのような事業ですか？　・・・・・・・・・１
問２　区画整理事業はどのような流れになるのですか？　・・・・・・・・・２
問３　「都市計画決定」と「土地区画整理事業」は、どのような関係にあるのですか？　・・・・・・・・・３
問４　土地区画整理事業における「公共施設」「宅地」とはどのようなものですか？　・・・・・・・・・３

※　事業計画について

問５　土地区画整理事業の事業計画の内容は、主にどのようなものですか？　・・・・・・・・・４
問６　道路の計画では、既存の道路を充分活用すべきではありませんか？　・・・・・・・・・５
問７　歩行者の安全対策は、設計上どのように配慮されるのですか？　・・・・・・・・・５
問８　移転の必要がないような土地区画整理事業はできませんか？　・・・・・・・・・５

※　減歩について

問９　土地区画整理事業による「減歩」とは、どのようなものですか？　・・・・・・・・・６
問10　地区全体の平均減歩率と個々の宅地の減歩率は異なるのですか？　・・・・・・・・・７
問11　換地面積・減歩率はどのように計算するのですか？　・・・・・・・・・７
問12　農地と既に建築物や工作物が建設されている土地では、減歩率が異なるのですか？　・・・・・・・・・８
問13　土地区画整理事業により減った土地は、行政が買い上げてくれますか？　・・・・・・・・・９
問14　減歩の代わりに、金銭で精算することはできますか？　・・・・・・・・・９

※　換地等について

問15　「仮換地」と「換地」は、どのように異なるのですか？　・・・・・・・・・10
問16　「仮換地指定」とは、どのようなものですか？また、いつ頃行なわれますか？　・・・・・・・・・10

都市計画総合コンサルタント
日本測地設計株式会社

問17　狭い敷地に家が建っていて、これ以上小さくなると生活が不便になると思いますが、どうなるのですか？ ・・・・・・・・・11
問18　土地の評価は、どのような方法で、どの時点を基準として行なわれますか？ ・・・・・・・・・11

※　事業に伴う補償について

問19　建築物等の移転に対しては、どのような補償がなされますか？ ・・・・・・・・・12
問20　建築物等の移転は、誰が行なうのですか？また、自主的に移転を行った場合、補償を受けることはできますか？ ・・・・・・・・・12
問21　移転の際、建築物を新築することはできますか？ ・・・・・・・・・12

※　清算金について

問22　「清算金」とは、どのようなものですか？ ・・・・・・・・・13
問23　清算金は、いつ頃確定しますか？ ・・・・・・・・・13

※　事業に対する権利者の不安等について

問24　現状で満足しているのに、なぜ土地区画整理事業を実施する必要があるのですか？ ・・・・・・・・・14
問25　換地の位置、減歩率、清算金の額は、いつ頃決まりますか？ ・・・・・・・・・15
問26　地権者の意見や要望は、事業にどのように反映されるのですか？ ・・・・・・・・・15
問27　借地権や借家権の権利は、土地区画整理事業が行われると、どのようになりますか？ ・・・・・・・・・16
問28　農業を続けたいと思いますが、事業完了後も続けられますか？ ・・・・・・・・・16
問29　事業が始まってから、建築物を建てることはできますか？ ・・・・・・・・・16
問30　土地区画整理事業の施行中に、土地を売買することはできますか？ ・・・・・・・・・17

※　基本的な定義

【 土地区画整理事業のイメージ 】

問１　「土地区画整理事業」とは、どのような事業ですか？

答：　市町村などが土地所有者などの意見を十分に聴きながら、まちづくりの計画をします。その計画に沿って、一定の区域を定めて道路、公園の用地や事業費の一部を生み出すための土地を公平に出し合い、道路、公園、宅地を総合的・一体的整備により新たな土地利用に対応し、かつ優れた都市空間を形成する事業です。

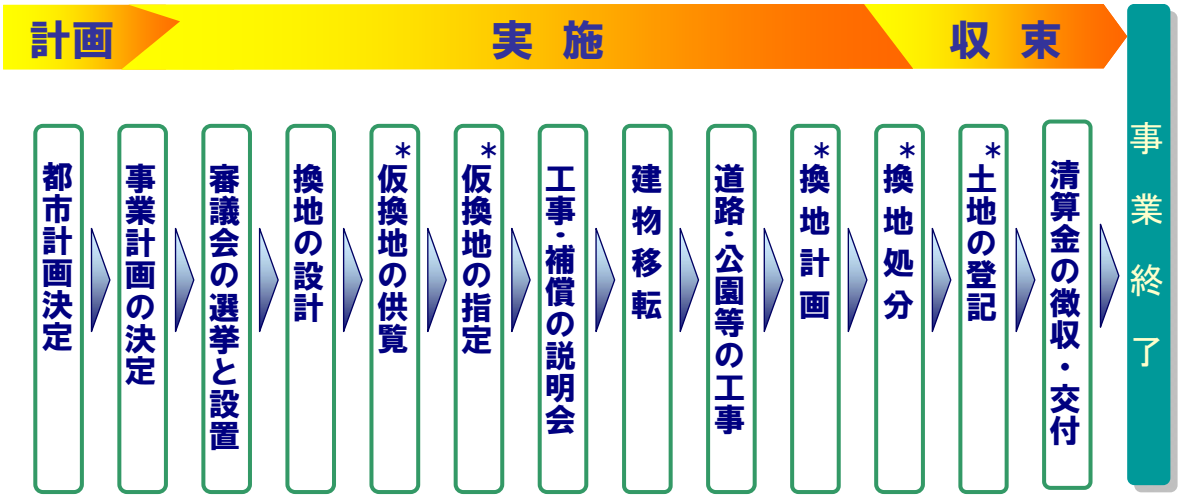
その特徴としては、次のようなことが挙げられます。

- 地権者自らが土地を所有したまま、まちづくりに参加し、事業区域内の土地が整形化され、良好な道路に面し土地利用が便利になります。
- 下水道やガスなどの総合的な整備が行われます。
- 土地所有者などが公平に負担を行い、事業による整備効果を享受することができます。

都市計画総合コンサルタント
日本測地設計株式会社

問２　土地区画整理事業はどのような流れになるのですか？

答：　都市計画決定*後、事業計画の認可を取ります。そこから、事業が始まります。流れは次のとおりです。



＊用語

都市計画決定*：都市の健全な発展と秩序ある整備を図るために、都市計画道路や公園などの整備、及び土地区画整理事業などの市街地開発事業に関する計画を定めるものです。

また、都市計画決定されると、その区域内における建築等の行為は、許可が必要となり、当該建築が都市計画に適合しているか、あるいは容易に移転または除去できるもの以外は許可されない場合があります。

仮換地の供覧*：仮換地指定を行う前に、審議会で検討した仮換地案を各地権者に個別説明を行うことです。

仮換地の指定*：整理前の土地の権利を仮換地に移行させる手続きです。この手続きにより、登記記録（登記簿）上、他人の土地であっても仮換地を使うことができるようになります。

換地計画*：整理前の土地の権利を、一筆一筆換地に移行させる計画をいいます。これにより、各地権者の換地の位置、地積、清算金などが確定します。

土地の登記*：換地計画により、土地の位置、地積、形状などが換地に代わり、換地処分によって登記記録（登記簿）が書き替えられます。この作業を区画整理登記といい、施行者が行います。

都市計画総合コンサルタント
日本測地設計株式会社

問３　「都市計画決定」と「土地区画整理事業」は、どのような関係にあるのですか？

答：　「土地区画整理事業」は、「都市計画決定*」された範囲の中で、施行することを原則としています。

問４　土地区画整理事業における「公共施設」「宅地」とはどのようなものですか？

答：　土地区画整理法では、「公共施設」や「宅地」について特別に定義しています。

すなわち、公共施設とは、道路、広場、公園、緑地、河川、水路等で公共の用に供する施設をいいます。

また、宅地とは、公共施設の用に供されている国または地方公共団体の所有する土地（公共施設用地）以外の全ての土地をいいます。

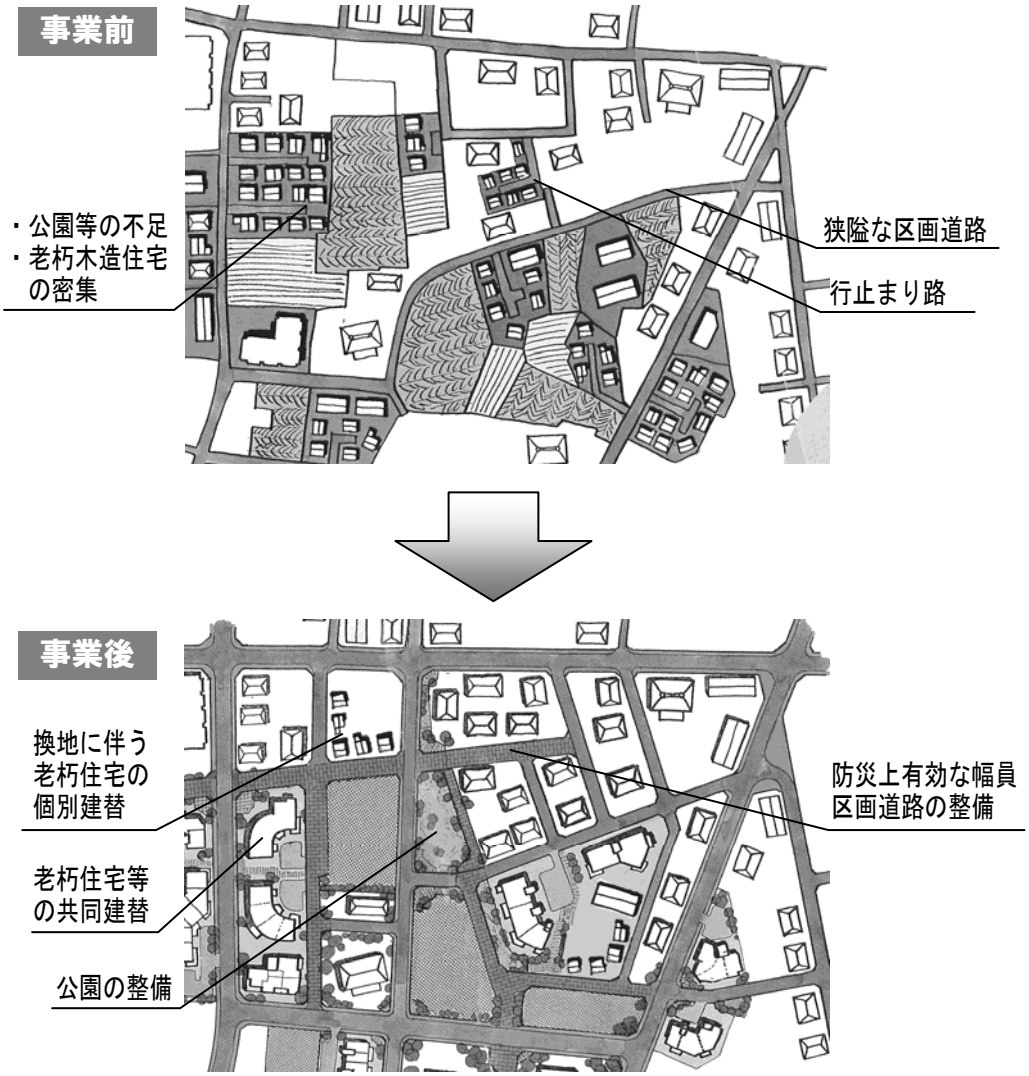
公共施設の用に供されていても民有地であれば宅地といいます。また、地目が田、畑、山林、原野等であっても地目に関わらず宅地といい、私道も宅地となります。

学校や公民館、鉄道等は公益的施設ですが、土地区画整理法上は公共施設用地ではなく、宅地として扱われます。

都市計画総合コンサルタント
日本測地設計株式会社

※　事業計画について

【 公共施設整備の必要性 】



問５　土地区画整理事業の事業計画の内容は、主にどのようなものですか？

答：　土地区画整理事業を施行する際には、法に基づき、施行地区、設計の概要、施行期間および資金計画を定めた事業計画を定めることが義務付けられています。

事業計画では、環境の整備改善を図り、交通の安全を確保し、災害の発生を防止し、その他健全な市街地を造成するために必要な公共施設および宅地に関する計画を適正に定めます。

都市計画総合コンサルタント
日本測地設計株式会社

問６　道路の計画では、既存の道路を充分活用すべきではありませんか？

答：　道路計画にあたっては、交通の安全性を確保し、良好な街並みを形成するように策定しますが、もちろん既存の道路も充分考慮します。

　沿道宅地への交通サービスや環境保全、さらには供給処理施設等を収容する役割を担う区画道路は、道路の幅員を広げたり、線形を変えて街区を整形にしたりすることも必要になりますが、できるだけ既存道路を活かすような工夫もなされています。

　ただし、幹線道路については、都市の根幹的交通路として円滑な都市活動を維持し、都市の骨格を形成するもので、広域的見地から定められるものですから、既存の道路を活用できない場合も生じます。

問７　歩行者の安全対策は、設計上どのように配慮されるのですか？

答：　区画整理の設計にあたっては、歩行者の安全対策について、歩行者交通と自動車交通の流れをできるだけ分離するよう配慮をしています。

＜主な安全対策＞

- 無用の通過交通が住宅地区内に侵入することを排除するように、幹線道路から生活道路に至る道路網を構成します。

問８　移転の必要がないような土地区画整理事業はできませんか？

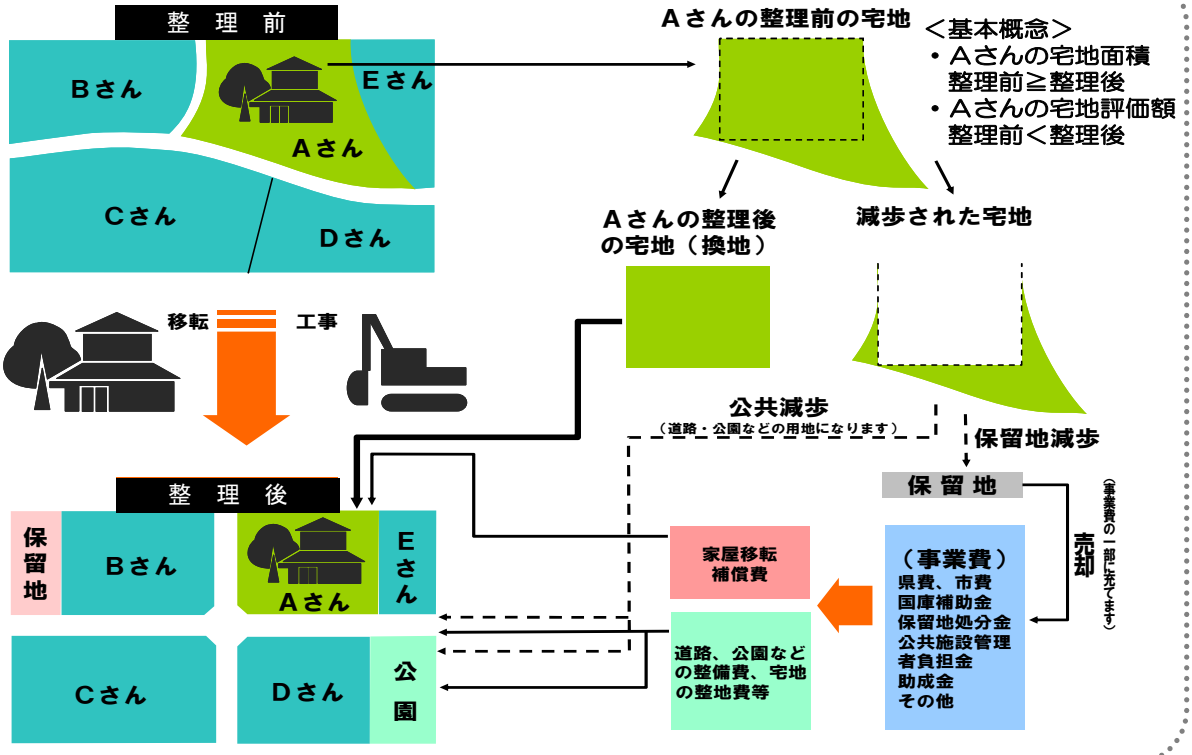
答：　移転をなるべく少なくするよう努力はしますが、建築物の分布状況によってはどうしても移転は避けられない場合があります。

　また、あまり建築物の移転を避けることに固執すると、充分な環境の改善を図ることができず、将来に悔いを残すことにもなりかねません。事業費と整備効果を勘案し、設計図を検討することが重要といえます。

都市計画総合コンサルタント
日本測地設計株式会社

※　減歩について

【 土地区画整理事業の施行前･施行後の比較イメージ図 】



問９　土地区画整理事業による「減歩」とは、どのようなものですか？

答：　減歩は、道路、公園等の公共施設の用地に充てる「公共減歩」と、事業費の一部に充てる「保留地減歩」がありますが、この両方を合わせて合算減歩（平均減歩）といいます。

公共減歩

道路、公園等の用地を確保するために、地区内の土地所有者が土地を少しずつ負担し合い用地を確保することをいいます。

＋

保留地減歩

事業費の一部をまかなうため、売却する土地を地区内の地権者が少しずつ負担することをいいます。

＝ **合算減歩（平均減歩）**

Aさんの土地　Bさんの土地　・・・　Zさんの土地

都市計画総合コンサルタント
日本測地設計株式会社

問10　地区全体の平均減歩率と個々の宅地の減歩率は異なるのですか？

答：　個々の宅地の減歩率は、それぞれの土地の状況から、平均減歩率とは異なります。

地区全体の平均減歩率は、施行地区内の総宅地地積が事業施行前・後でどのような割合で変わるかを示したものです。一方、個々の宅地の減歩率は、個々の宅地の整理前・整理後の土地評価を行って計算されるものです。

そのため、個々の宅地の減歩率は、整理前･後の個々の宅地の立地、形状、利用状況等を踏まえた土地評価により、地区全体の平均減歩率を上回ったり、下回ったりします。

問11　換地面積・減歩率はどのように計算するのですか？

答：　換地面積は、次のように算出します。

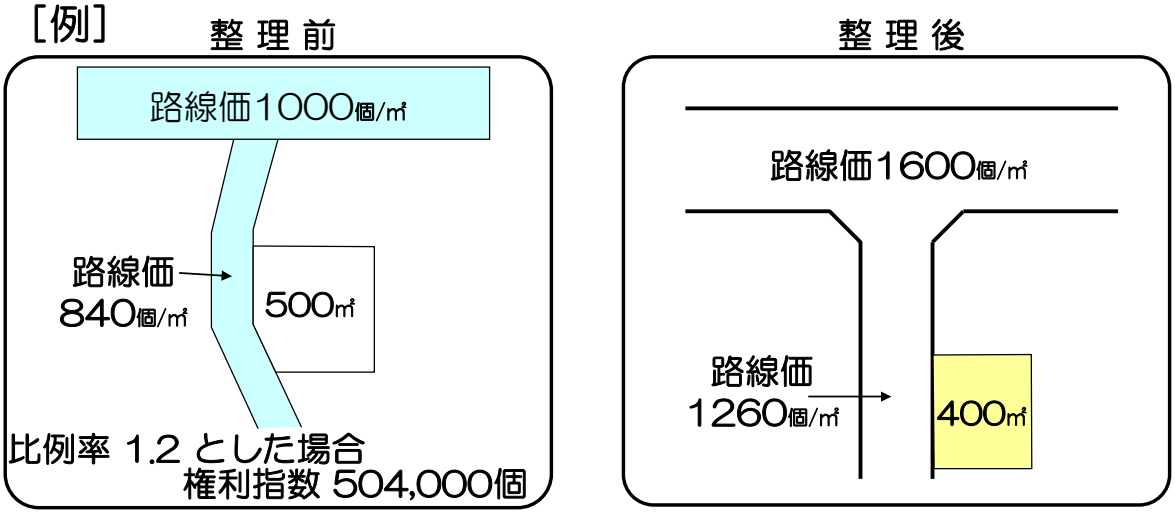
整理前宅地面積 × 整理前路線価＊ × 比例率＊ ＝ 権利指数＊

権利指数 ÷ 整理後路線価 ＝ 換地面積

また減歩率は、次のように算出します。

減歩率 ＝ １－（ 換地面積 ÷ 整理前宅地面積 ）

［例］



路線価 840個/㎡ × 整理前 500㎡
×比例率1.2 ＝権利指数 504,000個

換地面積 ＝　権利指数　÷　路線価
＝ 504,000個 ÷ 1260個/㎡
＝　400㎡

減歩率＝1－（換地面積÷整理前宅地面積）
＝1－（400÷500）
＝0.20　　減歩率　20%

※計算が複雑にならないよう、ここでは個々の土地の形状や接道状況などを評価に反映せず、路線価のみで算出しています。

都市計画総合コンサルタント
日本測地設計株式会社

＊用語

路線価＊：土地の評価をする方法の１つで、道路について、その道路に接する標準画地の価格をいいます。土地区画整理事業における路線価は、指数という数値で表示します。これを路線価指数といい、路線価指数は、整理前の最高を 1,000 個と表します。

比例率＊：換地総額÷整理前宅地総額により表され、事業による開発利益を各土地に比例率分配分します。

権利指数＊：整理前土地に対して、換地すべき土地の権利を権利指数または権利価額といいます。

問12　農地と既に建築物や工作物が建設されている土地では、減歩率が異なるのですか？

答：　個々の宅地の減歩率は、従前の土地と換地（仮換地）＊のそれぞれの土地評価により決められるものです。

ただし、既に宅地として利用されている土地と農地とでは、周辺の道路、排水施設等の現況が大きく異なり、農地のほうが区画整理による利用価値の増進が大きくなるため、減歩率も大きくなるのが一般的です。

＊用語

換地(仮換地)＊：整理後の土地の位置や地積は、整理前の宅地の位置・形状・地積・環境等の諸要素を総合的に判断して「換地（仮換地)」を定めることとなります。(個々の仮換地の位置・形状・減歩率等が明らかになります)

問13　土地区画整理事業により減った土地は、行政が買い上げてくれますか？

答：　土地区画整理事業により減った土地（減歩）は、皆さんの受益の範囲*内で負担してもらうものであり、買い上げるわけではありません。

一般に事業によって居住環境が向上し、土地の利便性も増大することになるので、土地の面積が減少することによる損失よりも地権者が受ける利益の方が大きくなるように事業は進められます。

＊用語

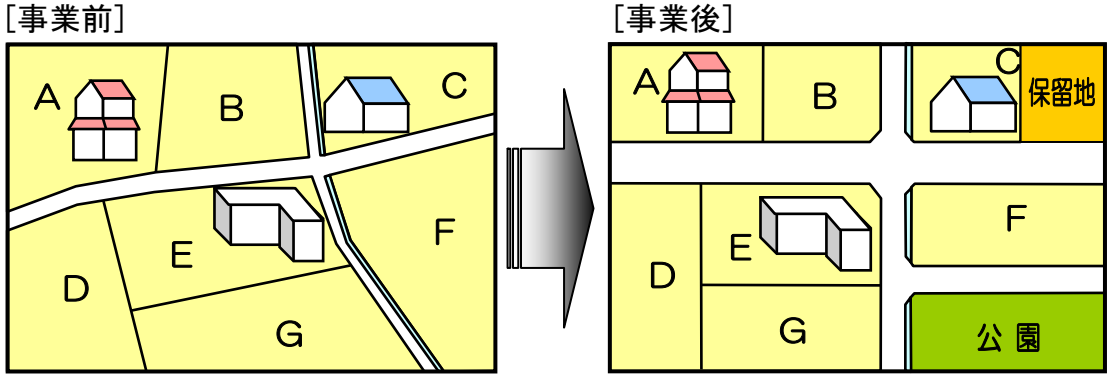
受益の範囲*：整理前宅地の総価額＜整理後宅地の総価額における差額をいいます。

問14　減歩の代わりに、金銭で精算することはできますか？

答：　土地区画整理事業は、公共施設の整備改善のために必要となる公共用地や保留地を各地権者が土地を出し合うこと、つまり減歩により生み出す事業であり、原則として減歩のかわりに金銭で精算することはできません。

※　換地等について

【 土地区画整理事業の特徴（面的･総合的な整備手法）】



問15　「仮換地」と「換地」は、どのように異なるのですか？

答：　「仮換地」とは、従前の宅地に代わって仮に使用収益*をすることができる宅地として施行者から指定された土地をいいます。

　これに対して「換地」とは、地区全体の工事が完了した後に行われる換地処分*によって最終的に従前の宅地とみなされる土地をいいます。

＊用語

使用収益*：土地区画整理事業では、土地を使用し、またその土地によって収益を得ることをいいます。

換地処分*：土地区画整理事業の工事が完了し、関係権利者に換地計画の内容を通知することをいいます。

問16　「仮換地指定」とは、どのようなものですか？また、いつ頃行なわれますか？

答：　土地区画整理事業では、工事のため必要がある場合、または換地計画に基づき換地処分を行なうため必要がある場合において、従前の宅地に代えて仮に使用し、収益することができる一定の土地を指定できることになっています。この土地を仮換地といい、この仮換地の位置、地積等を権利者に通知する行為を仮換地指定といいます。

　工事のため必要がある場合とは、宅地造成や道路等の工事を実施しながら、逐次従前の土地の権利を新たに造成された仮換地へ移しかえて事業を進めていきます。したがって、仮換地指定の時期は一概に特定できない場合が多いのですが、建築物等の移転や工事の計画からみて、必要な区域から順次行なうこととなります。

都市計画総合コンサルタント
日本測地設計株式会社

問17　狭い敷地に家が建っていて、これ以上小さくなると生活が不便になると思いますが、どうなるのですか？

答：　通常の減歩をした結果、災害の防止・衛生環境の改善上の不都合や、敷地内に建築物が納まらない場合が予想されます。この場合、一定の地積以下の土地について減歩を緩和し、緩和分についてはこれに相当する清算金を徴収する等の方法が考えられます。

問18　土地の評価は、どのような方法で、どの時点を基準として行なわれますか？

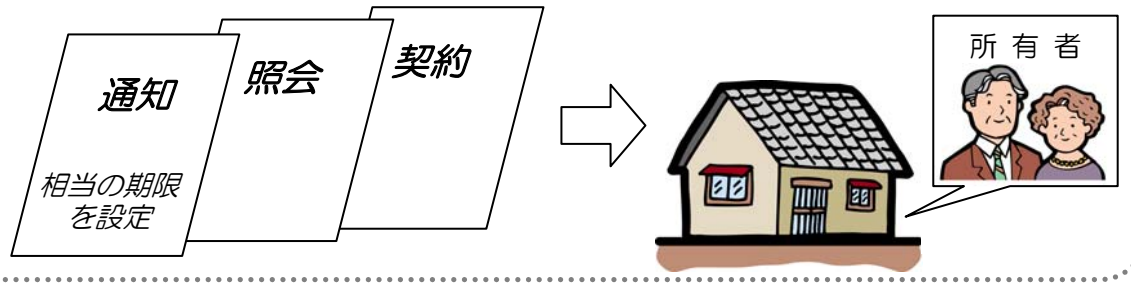
答：　土地の評価は、換地設計基準および土地評価基準を設け、公平性を担保して行ないます。

　一般的に、１つの事業の中で、３回土地の評価を行いますが、その時点は次のとおりとなっています。

・事業計画策定時→地区の評価における概ねの把握と保留地設定のため
・換地の設計時→換地を設計するため
・工事概成時→清算金等を算出するため

※　事業に伴う補償について

【 建築物等の移転補償 】



問19　建築物等の移転に対しては、どのような補償がなされますか？

答：　施行者は、建築物等の所有者や借家人等に対して、主に次のような移転料を補償することになります。

- 建物等の移転補償：建物等を移転するために要する費用に対する補償です。
- 仮住居の補償：移転期間中に仮住まいが必要な場合、家賃等の金銭の補償です。
- 営業等の補償：移転期間中に営業等を一時休止するために生じる損失や仮営業所で営業できる補償です。

問20　建築物等の移転は、誰が行なうのですか？また、自主的に移転を行った場合、補償を受けることはできますか？

答：　移転を機会に新築や改築をする場合は、建築物等の所有者などが自ら移転することになります。この場合における通常生ずべき損失は、当然に補償されます。

　土地区画整理事業において必要としない自主的な移転、新築や改築については、補償の対象とはなりません。

問21　移転の際、建築物を新築することはできますか？

答：　施行者は、その建築物を仮換地に移転するための通常生ずべき損失を補償しますが、建築物を所有者自ら移転する、いわゆる協議移転の場合には、この移転を契機として、所有者が補償金に自己負担金を加えて新築や改築、又は除去することも自由です。

　ただし、この場合でも、指定された移転期日までには、土地区画整理事業に支障のないよう、移転等を完了させなければなりません。

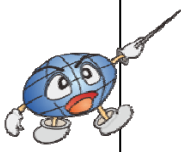
都市計画総合コンサルタント
日本測地設計株式会社

※　清算金について

問22　「清算金」とは、どのようなものですか？

答：　清算金は、事業施行の結果、宅地相互間において不均衡が生じると認められる場合、また、権利者相互間において、宅地の利用増進の度合いに不均衡が生じた場合に、これを是正する制度です。

＜参考＞清算金が生じる例



- 仮換地指定の面積（土地評価の計算上の面積）と実際に換地された面積（工事完了後の測量により確定した面積）との間に誤差が生じた場合
  →清算金の徴収・交付
- 小規模な宅地を持つ権利者について、従前の機能を維持するために、減歩の緩和措置を講じた場合→清算金の徴収
- 私道を持つ権利者などの換地を不交付とした場合→清算金の交付

問23　清算金は、いつ頃確定しますか？

答：　清算金は、事業区域全ての工事が完了した後に、遅滞なく行なわれる「換地処分」の公告がなされた日の翌日に確定し、この確定した清算金額について徴収・交付を行います。

なお、徴収金については、分割して納付する方法もあります。

都市計画総合コンサルタント
日本測地設計株式会社

※　事業に対する権利者の不安等について

【 権利者との説明会 】

問24　現状で満足しているのに、なぜ土地区画整理事業を実施する必要があるのですか？

答：　日常生活である程度満足していても、実際には多くの都市問題があります。

＜参考＞都市問題の事例

- 道路の幅員が狭いために交通事故の発生が多い危険な場所や、消防自動車が入れず、ホースの届かない場所がある。
- 接道状況やその他の理由で建築基準法上、新築や改築することができない宅地が多い。
- 下水道が未整備なため、大雨の時に浸水の恐れがある。
- まちの中にある貴重な緑を是非残しておきたい。
- 子供達を公園で遊ばせたいと感じているが近くに公園がない。
- その他　土地の有効活用を図りたい

このような地区を放置するとますます環境が悪化するため、個々の方の満足感だけでなく、地域全体の利益や、福祉も考慮した良好なまちづくりを行なう必要があります。また、次世代の人々のためにも良い環境を創造し、引き継ぐことが大切です。

問25 換地の位置、減歩率、清算金の額は、いつ頃決まりますか？

答： 事業計画を決定した後に、換地設計を行い、仮換地を定めていきます。仮換地については、土地区画整理審議会の意見を聴き、法に基づく仮換地の指定という行為が施行者により行われます。

これにより個々の仮換地の位置、形状や減歩率が明らかになります。

また、地区全体の工事概成後に、個々の清算金が算定されます。

土地区画整理事業では、法に定められているようにいろいろな段階を経て事業が進められますが、さらに、それぞれの段階ごとに権利者や関係機関と協議し、慎重に一歩ずつ進めていきます。

問26 地権者の意見や要望は、事業にどのように反映されるのですか？

答： 計画策定段階*は、公共団体が行なう説明会やアンケート調査の際に、皆さんの意見や要望を聞き、事業の計画案に可能な範囲で意見が反映されます。

また、事業着手後*は、権利者の意見を事業に反映させることができるように、施行者の諮問機関として土地区画整理審議会および評価員*が選任されます。

さらに、事業計画や換地計画は、作成される各段階において公衆の縦覧に供されます。

＊用語

計画策定段階*：都市計画決定（事業区域、都市施設等）および事業計画の決定までをいいます。

事業着手後*：土地区画整理事業の事業計画の決定後、事業の終了までをいいます。

土地区画整理審議会および評価員*

：審議会は、土地の権利者の中から選出される委員と学識経験委員（委員定数の5分の１以内）で構成されます。そこで、事業施行上の重要事項について慎重に審議され、事業の公正が図られます。また、評価員は、審議会の同意を得て3人以上選任され、施行者が換地計画で清算金若しくは保留地を定めようとする場合や土地および土地について存する権利の価額については、評価員の意見を聞かなければなりません。

都市計画総合コンサルタント
日本測地設計株式会社

問27　借地権や借家権の権利は、土地区画整理事業が行われると、どのようになりますか？

答：　土地区画整理事業は、事業着手後も原則として従前の権利関係をそのまま継続させる事業ですから、「借地権」は、その目的となる土地に権利が存続します。

　借家権は当事者間であり、建築物がそのまま移転した場合はその建築物上に権利が存続しますが、当事者間で協議が整った場合は、移転に合わせて建築物を新築し、新たに借家権を設定することもあります。

問28　農業を続けたいと思いますが、事業完了後も続けられますか？

答：　生産緑地（保存すべき農地として都市計画決定）は、基本的に農業を継続する換地（仮換地）として公共施設や宅地整備などを行ないます。

　農業を継続する場所については、施行者は、意向を把握した上で、営農に配慮した用排水施設の設置や整地を行なうことになります。

問29　事業が始まってから、建築物を建てることはできますか？

答：　事業の施行中に建築行為を無計画、無統制に行なうと、事業の円滑な施行を阻害することがあるため、建築物を建てる場合にはあらかじめ許可を受けなければならないことになっています。

　一般に、仮換地指定前においては、建築物がすぐに移転を要することとなるなど事業の支障となる場合が多く、建築行為は厳しく制限されます。しかし、仮換地指定が行われると、仮換地として指定された土地については、土地区画整理事業における宅地造成、各種工事等と調整の上、使用収益の開始をもって建築物を建てることができます。

問30　土地区画整理事業の施行中に、土地を売買することはできますか？

答：　土地区画整理事業施行中の土地の売買には特に制限はありません。

仮換地指定後は、仮換地の位置・地積等を通知してありますので、施行者と協議が必要となりますので相談して進めることとなります。

なお、土地の売買については、その土地について換地処分に伴う清算金（徴収または交付）の問題もあります。清算金については換地処分時に確定し、その時の地権者が徴収・交付の義務を負います。