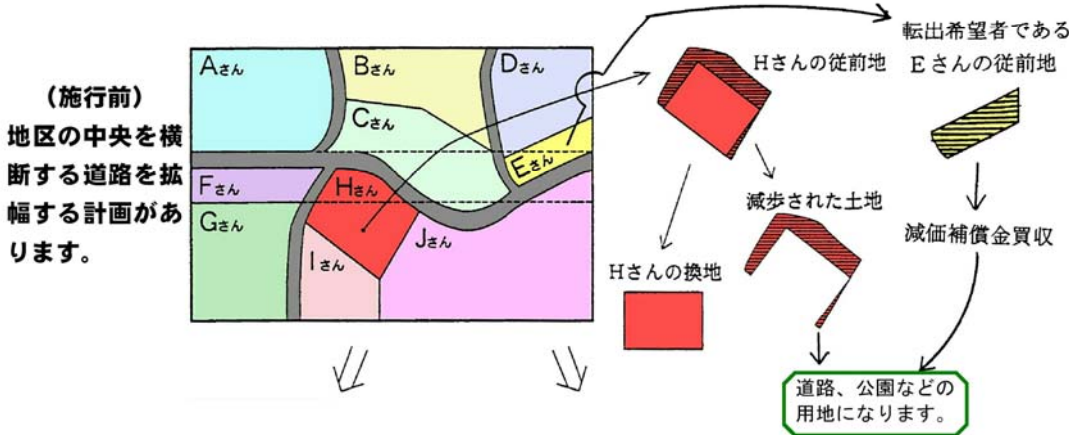


【既成市街地整備型】

土地区画整理事業は、道路、公園などの公共施設を整備すると同時に宅地の利用増進を図ることを目的としたまちづくり手法の一つです。

以下では、事業のしくみや特徴を用地買収方式(街路事業)と比較しながら紹介します。



(施行前)
地区の中央を横断する道路を拡幅する計画があります。

<用地買収方式> = 街路事業 (施行後)

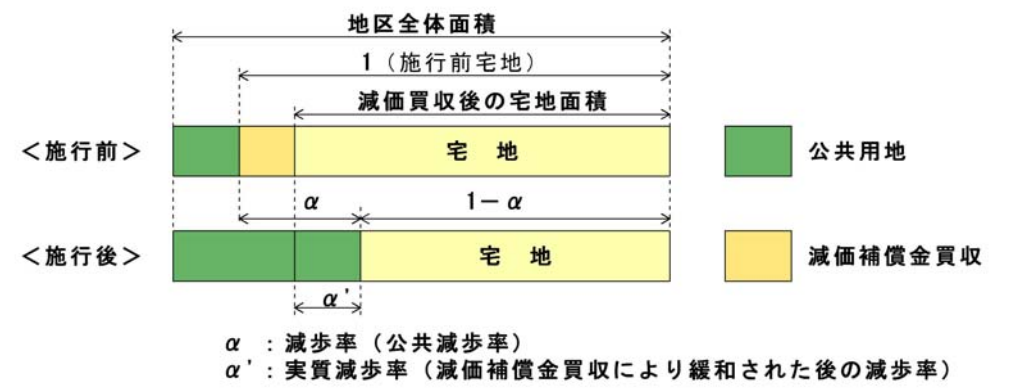
- ① 地区外への移転しなければなりません。(Fさん)
- ② 買収され残った土地が不整形となったり、ムダな残地が生まれます。(Cさん、Eさん、Hさん)
- ③ 事業の利益を受けるのが一部の権利者に片寄ります。(Aさん、Gさん)
- ④ 幹線道路のみの整備となり、周辺の市街地は整備されずに残ります。

<土地区画整理事業> (施行後)

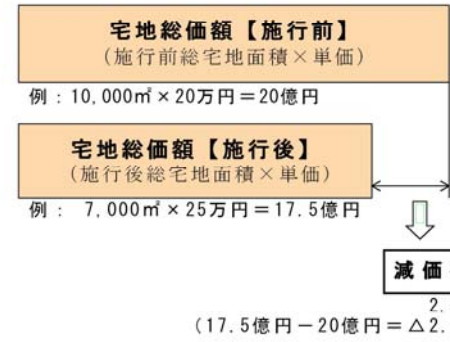
- ① 原則として、転出する人がなく、既存のコミュニティが維持できます。
- ② 各宅地がそれぞれ整形になり、有効な土地利用ができます。
- ③ 権利者全員が公平に開発利益を受けることができます。
- ④ 面的に整備を行うため、生活道路や公園も合わせて整備されます。
- ⑤ さらに、換地相互の価値に不均衡が生じる場合に金銭の徴収及び交付を行い清算します。(清算金)

【既成市街地整備型】

【1】 減歩率



【2】 宅地総価額



<補足説明>
◇ 施行前総宅地面積10,000㎡、単価20万円/㎡、公共減歩率α=30%、施行後宅地単価が1.25倍となる場合、施行前宅地総価格は20億円、施行後宅地総価格は17.5億円となり、減価補償金は2.5億円となる。
◇ 減価補償金による施行前宅地買収面積は2.5億円÷20万円/㎡=1,250㎡となり、12.5%分が緩和されることとなる。これにより、緩和後の実質減歩率α'はα' = 30% - 12.5% = 17.5% となる。

減価補償金相当分の宅地を買収 = 減価補償金買収

減歩緩和

【3】 資金計画

