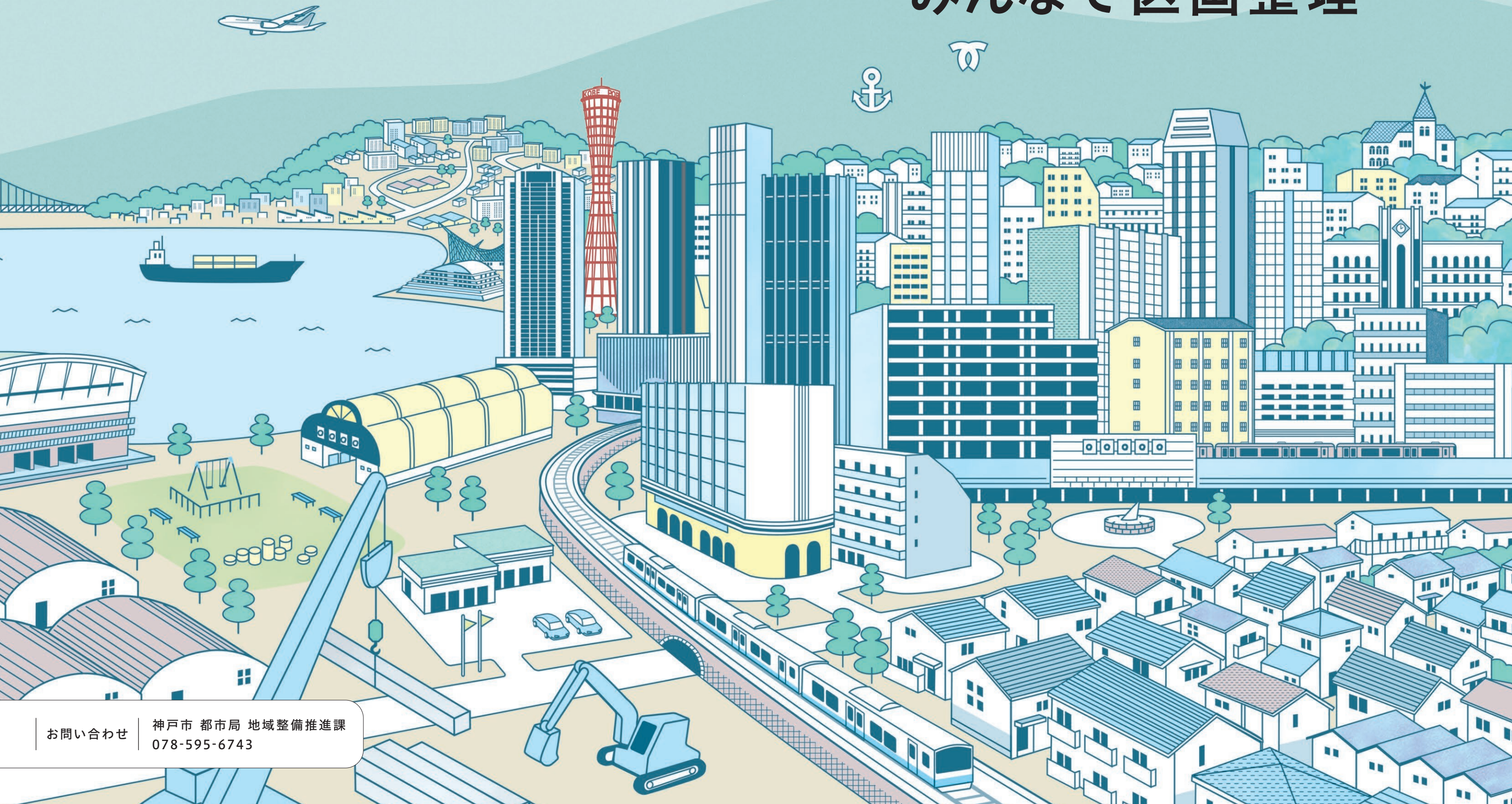


市民・民間企業が主役の小規模で柔軟なまちづくり

みんなで区画整理



お問い合わせ

神戸市 都市局 地域整備推進課
078-595-6743

まちの課題に、 区画整理ができること。

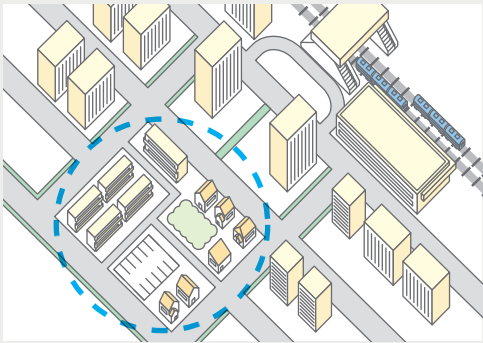
まちの課題を“みんなで・小さく・スピーディーに”整えていく、
「柔軟い区画整理」という新しい土地区画整理事業の形があります。
市民や企業でも取り組めるまちづくりを、実例とともに見ていきましょう。



みんなで魅力を取り戻す。駅前・都心部の民間再整備

課題

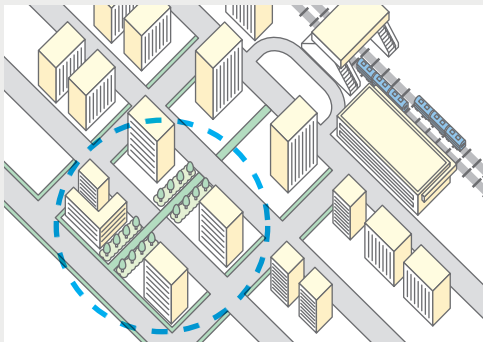
- 敷地の形状が不整形で、老朽化したビルが多い。
- 単独での建て替えが進み、
平面駐車場やフェンスで囲まれた空地が点在。
- 道路が狭く、歩道がないなど、有効な土地利用ができない。



道路の付け替えによる
土地の有効活用

解決

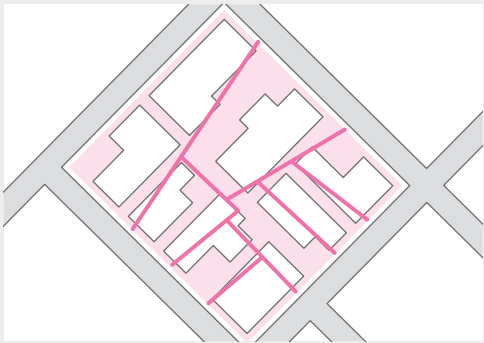
民間事業者でも小さなエリアで区画整理をすることが
でき、道路や歩行空間を再編できます。
土地を有効に使えるようになり、
安全で魅力的な都市空間へと生まれ変わります。



まちの基盤を整理する。地籍未整備地域の改善

課題

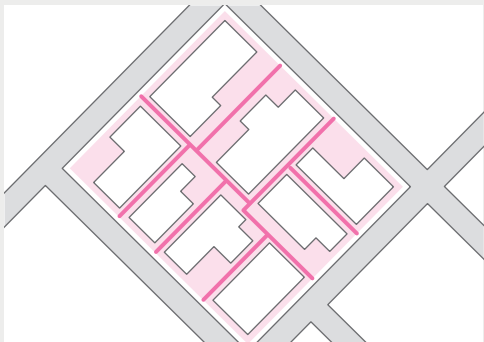
- 登記と実際の土地で、境界線が合わず、正確な位置が不明。
- 取引や建て替えが進まず、老朽化した建物が残る。
- まち全体の土地利用が滞り、リニューアルが進まない。



地籍整備による
境界の明瞭化

解決

区画整理で測量を行い、正確な地籍を整備。
個々の土地ではなく、一定の範囲で行うことで
効率的に進められます。
土地の境界を明確にすることで、売買や建て替えが
スムーズになり、まちのリニューアルにつながります。

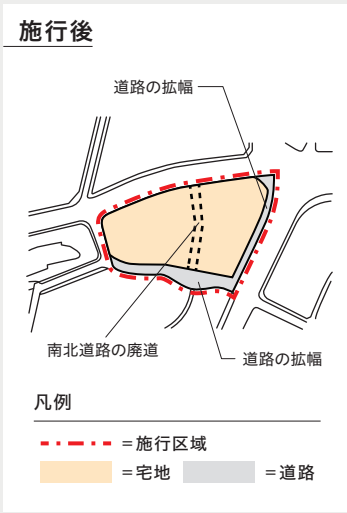
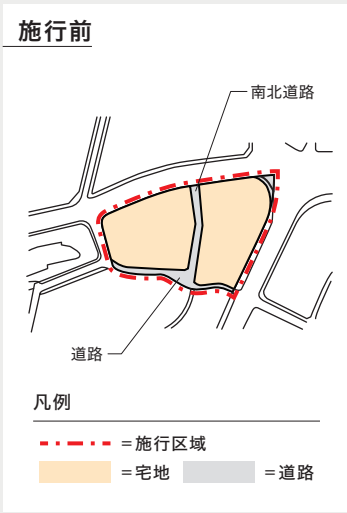


「地籍」とは一つひとつの土地の位置や境界、広さなどを
正確に記録した「土地の情報」のこと。

事例 梅田2丁目地区 (大阪市)

駅前にあった複数の土地を一体的に活用し、商業施設を誘致。道路や歩道を再整備して、ゆとりある歩行者空間が誕生しました。

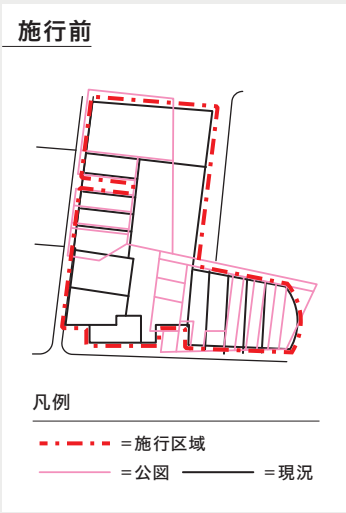
事業期間	約4年
事業費	約1.8億円
施行面積	約1.5ha
施行者	地権者による共同施行



事例 生野区勝山北一丁目 19番街区周辺地区 (大阪市)

登記上の地図(公図)と実際の土地の状態(現況)のずれを、地区全体で修正し、境界を明確に。建て替えや土地取引が容易になり、まちの更新が進んできています。

事業期間	約2年
事業費	約0.1億円
施行面積	約0.3ha
施行者	大阪市(同意施行者)



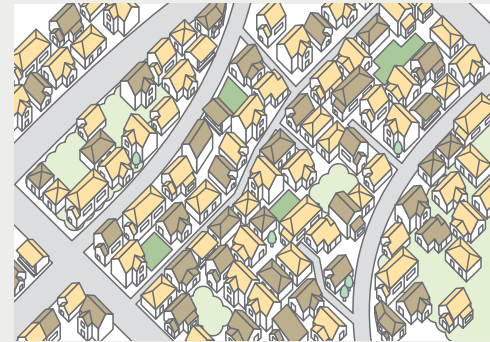
密集したまちを安全に。密集市街地の再生

課題

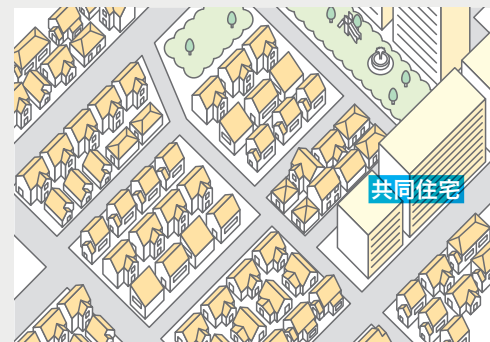
- 宅地や区画が狭く、土地の有効活用が進まない。
- 道路が狭く、避難や緊急車両の通行が難しい。
- 建て替えも進まず、防災面の不安から資産価値が減少。

解決

区画整理により、災害に強いまちの基盤整備が可能に。
建て替えや他地域への転出だけでなく、
敷地をまとめた共同住宅の建設や、
条件が合えば土地の拡大も可能になるなど、
さまざまな再整備の形を選ぶことができます。



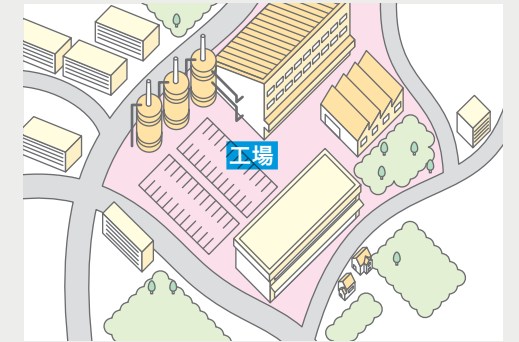
街区の再編や
土地の集約化による
共同住宅の建設



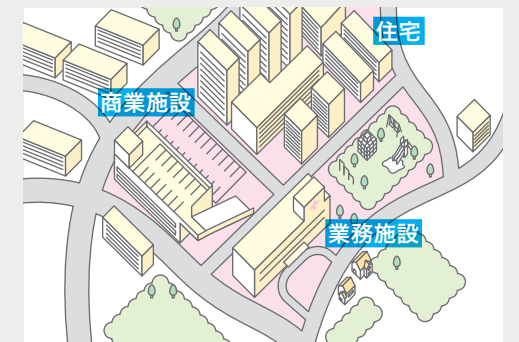
使っていない土地を、街の魅力に変える。大きな土地の新しい活用

課題

- 店舗や工場などの広い跡地が使われず、まちの魅力が低下。
- 土地が広すぎて、土地活用の多様なニーズに応えにくい。
- 道路やインフラが前の土地利用に合わせて整備されており、土地利用転換ができない。



遊休地の有効活用



解決

区画整理で土地の形を整え、道路やインフラを
まとめて整備。まち全体で使いやすい区画にすることで、
商業・住宅・研究施設など、さまざまな用途への転換が
しやすくなります。使われていなかった土地が、
まちの未来を支える新しい拠点になります。

事例

水道筋二丁目東地区 (神戸市灘区)

土地を柔軟に配置し直す「申出換地」の仕組みを活かし、事業区域を設定。共同住宅を整備し、土地を有効に活用することで、災害に強く、ゆとりあるまちへと生まれ変わりました。

事業期間	約2年
事業費	約0.5億円
施行面積	約0.2ha
施行者	民間事業者

神戸市
ホームページ



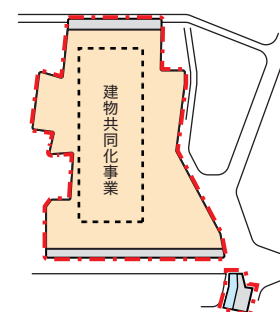
施行前



凡例

- - - = 施行区域
- 緑 = 店舗付住宅
- 茶 = 住宅
- 茶 = 空地
- 茶 = 私道

施行後



凡例

- - - = 施行区域
- 茶 = 宅地
- 茶 = 道路
- 茶 = 水路

事例

神戸海上 新都心地区 (ポートアイランド)

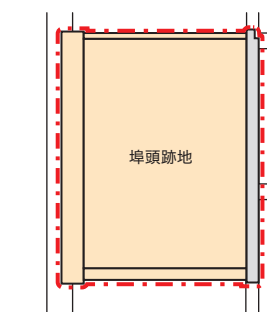
使われていなかった市有地を活用し、学校や研究施設などの都市機能を誘致。道路や公共施設をあわせて整備することで、快適でにぎわいのあるまちが生まれました。

事業期間	約3年
事業費	約17.5億円
施行面積	約17.9ha
施行者	地権者による共同施行

神戸市
ホームページ



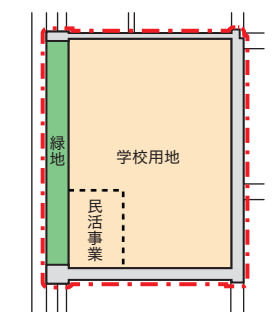
施行前



凡例

- - - = 施行区域
- 茶 = 宅地
- 茶 = 道路

施行後



凡例

- - - = 施行区域
- 茶 = 宅地
- 茶 = 道路
- 緑 = 緑地

所有者の負担を減らして、
まちをより良く！

区画整理の活用メリット

登録免許税がかからない

土地を分けたりまとめたり(分筆・合筆)すると登録免許税が必要ですが、区画整理での登記は非課税になります。

不動産取得税などの負担がない

土地を交換・売買すると、不動産取得税や登記の税金がかかりますが、区画整理での換地では、これらの税金はかかりません。

移転補償金が非課税になる場合も

区画整理で建物を移転することになった場合、支払われる移転補償金は、条件を満たせば課税対象外になることがあります。

区画整理を支える、さまざまな制度。

補助・支援・優遇で、土地の活用やまちづくりを後押しします。

都市再生区画整理事業

災害リスクの高い密集市街地や、活気が失われた中心市街地などを再生するために区画整理を実施する場合の国の支援制度。
条件を満たせば民間事業者も活用可能です。

国土交通省
近畿地方整備局
ホームページ



優良建築物等整備事業

まちの環境を整え、防災性の高い建物や良質な住宅を増やすための制度です。
土地をまとめて使ったり、建物を高層化したりして有効活用を図る場合に、
国が整備を支援します。

国土交通省
ホームページ



地籍整備推進調査費補助金

土地の測量・調査を行う際、国の地籍調査と同じ精度が認められた場合に、
調査や測量にかかる費用の一部が補助されます。

国土交通省
ホームページ



専門家派遣制度(公益財団法人 区画整理促進機構)

区画整理やまちづくりの専門家に無料で相談・指導などを受けられます。

公益財団法人
区画整理促進機構
ホームページ



神戸市密集市街地建物除却事業

火災が広がりやすい密集住宅地※で、老朽木造建物を解体する際に、
除却費用の補助が受けられます。

※補助対象となるエリアについては右の二次元コードからご確認ください。

神戸市
ホームページ



税制特例措置

区画整理事業に関わる土地・建物には、
所得税・固定資産税・登録免許税などの税制特例措置があります。

国土交通省
ホームページ



神戸市老朽空家等解体補助制度

腐朽・破損があるなどの条件を満たした老朽空き家の解体除却を行う
建物所有者を対象とした補助制度です。

※区画整理事業の施行者から建物移転料の補償金を受けて建物の取りこわしを行う場合は補助対象外です。

すまいるネット
ホームページ



2026年1月時点の情報です。最新の制度内容は、二次元コードから各機関のホームページをご確認ください。