

用語の説明

公共施設用地

土地区画整理事業でいう、「公共施設用地」とは、公共施設（道路、公園、水路など）で利用されている土地で、市町村や国が所有している土地をいいます。

宅地

土地区画整理事業でいう、「宅地」とは、上記の公共施設用地 以外の全ての土地を「宅地」といいます。区画整理事業地内の土地は、「宅地」と「公共施設用地」の2種類に分かれます。

減歩（げんぷ）

土地区画整理事業では、公共施設用地を作るための面積を、地権者が持っている宅地の一部から提供していただきます。

地権者が持っている「整理前の土地」からは、少しずつ面積が減少します。この減少する面積のことを「減歩（げんぷ）」といいます。

換地（かんち）

土地区画整理事業では、「整理前の宅地」から「減歩（げんぷ）」され、整形になった「整理後の土地」をお返しします。この返す土地を「換地（かんち）」といいます。

この換地は、整理前の宅地の価値（位置、面積、利用状況、環境など）を「権利価額」として、整理前と整理後の権利価額に不平等が生じないように、換地の位置・面積を計画します。

※この資料や事業について分からない点があれば、役場復興整備課
（電話 096-289-2930）の相談窓口にお尋ねください。

木山区の復興土地区画整理事業について

～被災市街地復興土地区画整理事業とは～

益城町復興整備課

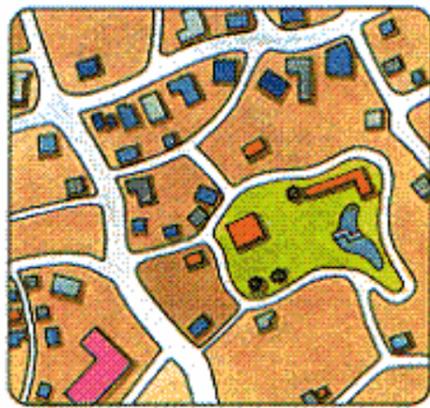
土地区画整理事業・被災市街地復興土地区画整理事業とは？

・土地区画整理事業について

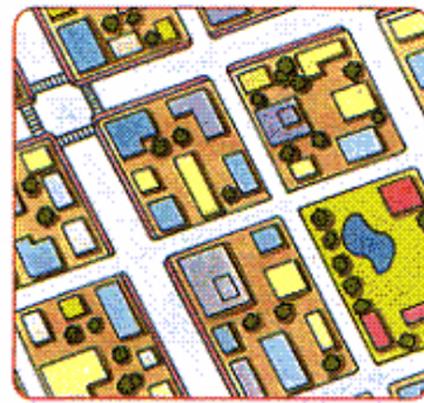
土地区画整理事業とは、公共施設（道路、公園、水路など）の改善と、良好な宅地を整備するという、2つの目的を持った、まちづくり手法です。

土地区画整理では、地権者から土地を一部提供していただきます。その面積を使って、せまい道路や行止り道路を改善して、避難路や避難地を確保します。これにより、まち全体の防災性や安全性を高めるとともに、地権者の土地の形状を整理し、宅地の価値を高めます。

区画整理をする前



区画整理をした後



被災地の様子（阪神大震災）



区画整理後のイメージ



・被災市街地復興土地区画整理事業について

被災市街地復興土地区画整理事業とは、被災市街地復興推進地域内で行われる土地区画整理事業のことです。通常の土地区画整理事業との違いについては以下のとおりです。

1) 換地設計上の特例（復興共同住宅区）

- ・住宅不足の著しい推進地域内において、災害公営住宅（復興共同住宅）を建設する区域を定めることができます。

2) 清算金(※)に代えた住宅の給付

①所有者へ地区内に住宅建設するケース

施行地区内の宅地の所有者の申出により、当該宅地の一部を換地不交付とし、残りの宅地の換地上に清算金に代えて住宅を建設・給付することができます。
このケースは従前地が比較的広い場合の活用が想定されます。

②所有者へ地区外の住宅を給付するケース

施行地区内の宅地の所有者の申出により、当該宅地の全部を換地不交付とし、地区外の土地・住宅を清算金に代えて給付することができます。

③借地権者へ地区外の住宅等を給付するケース

底地権者が換地不交付を申出た結果、自らの権利目的となる土地がなくなり清算金のみを与えられることとなる地権者について、地区外の借地権を清算金に代えて給付することができます。

※清算金とは、換地設計で生じる誤差に対し、金銭を交付または徴収して不均衡を是正すること、または換地を交付しないことに対して金銭を交付すること。

3) その他

- ・税制上の特例として、土地の買収（皆様の土地を町に売る）にかかる特別控除（5,000万円控除）の早期適用