

土地区画整理事業について (事業のしくみ)

令和8年9月16日
開成町都市計画課



目次

- ① 土地区画整理事業とは
- ② 誰が行うのか（施行者）
- ③ 事業のしくみ
- ④ 事業費
- ⑤ 事業全体の流れ
- ⑥ 今年度の取り組み



1) 土地区画整理事業の整備内容

土地区画整理法 第2条第1項

公共施設[※]の整備改善及び宅地の利用の増進を図るために行われる、**土地の区画形質の変更**及び**公共施設[※]の新設又は変更に関する事業**



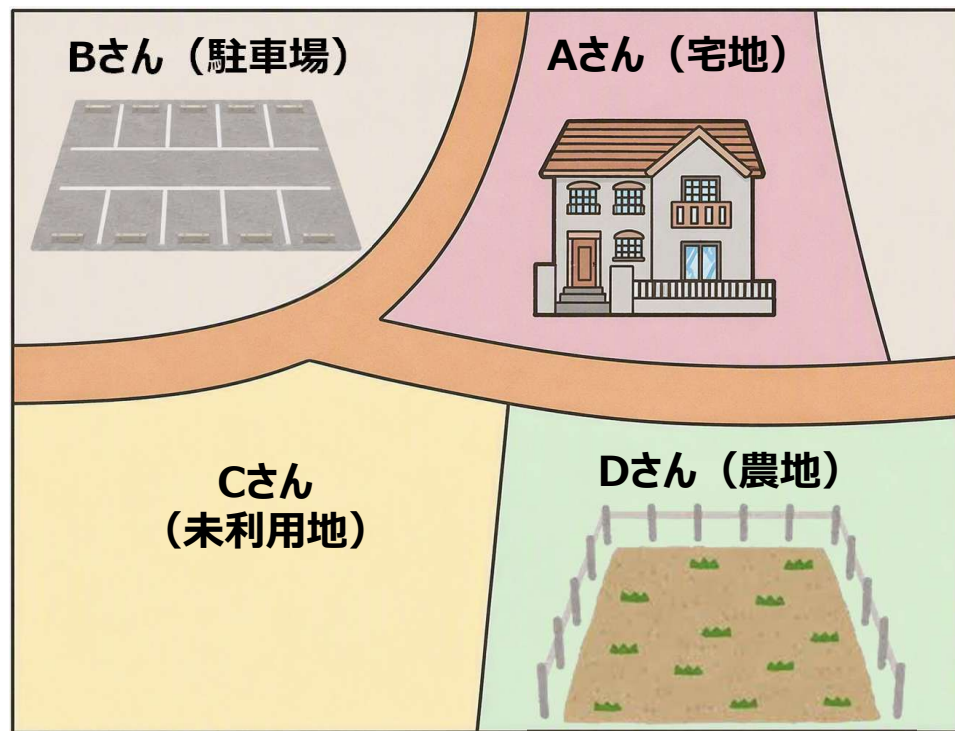
みなさまの土地を**利用しやすい（活用しやすい）形にし、道路や公園等を総合的に整備すること**で、**地区の利便性と土地の利用価値**を高め、健全な市街地とする事業です。

※土地区画整理事業でいう「公共施設」とは、道路、公園、広場、河川、その他政令で定める公共の用に供する施設のことです

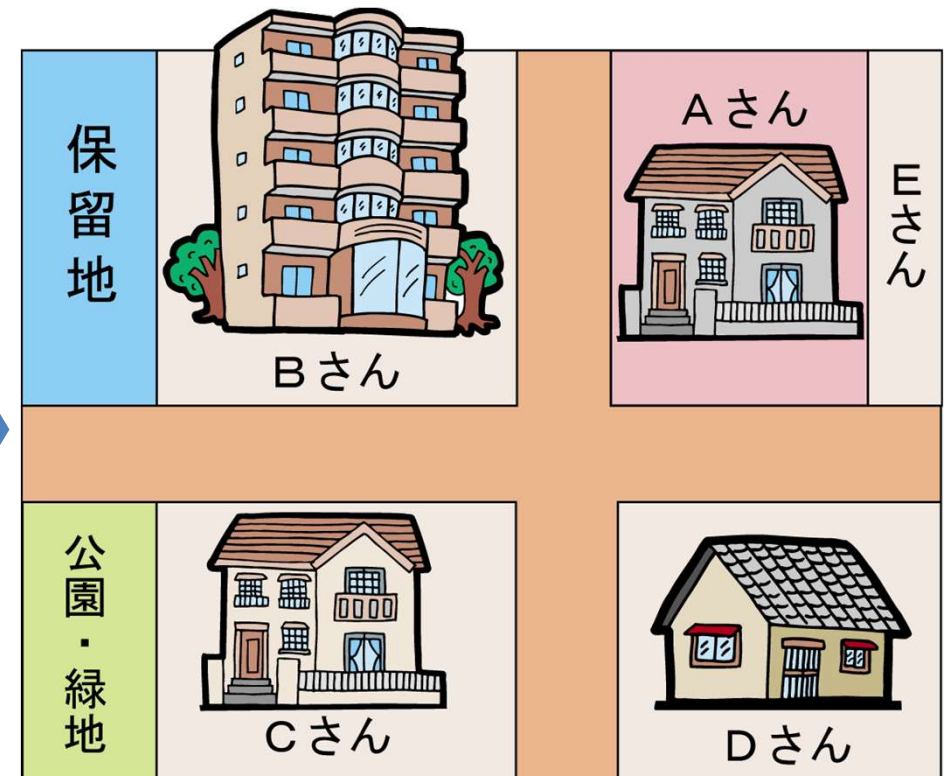


2) 土地区画整理事業のイメージ

- ・ 土地を再配置します
- ・ 道路・公園・下水道などの公共施設を面的・総合的に整備します



【施行前】



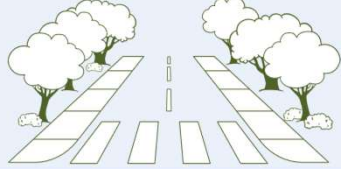
【施行後】



3) 土地区画整理事業の整備内容

公共施設の整備

道路



公園など



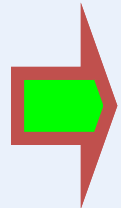
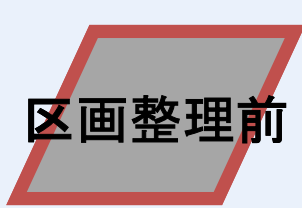
供給処理施設の整備

下水道、水道、ガスなど

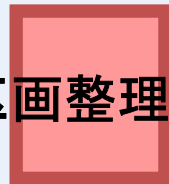


土地の再配置

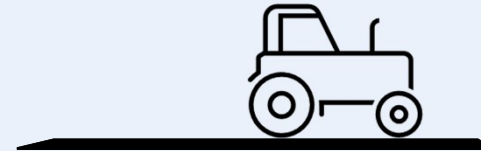
区画整理前



区画整理後



宅地の造成・整地



建物等の移転



これらを総合的に行い、
土地の利用価値を高め、
健全な市街地とする事業



4) 土地区画整理事業の整備効果

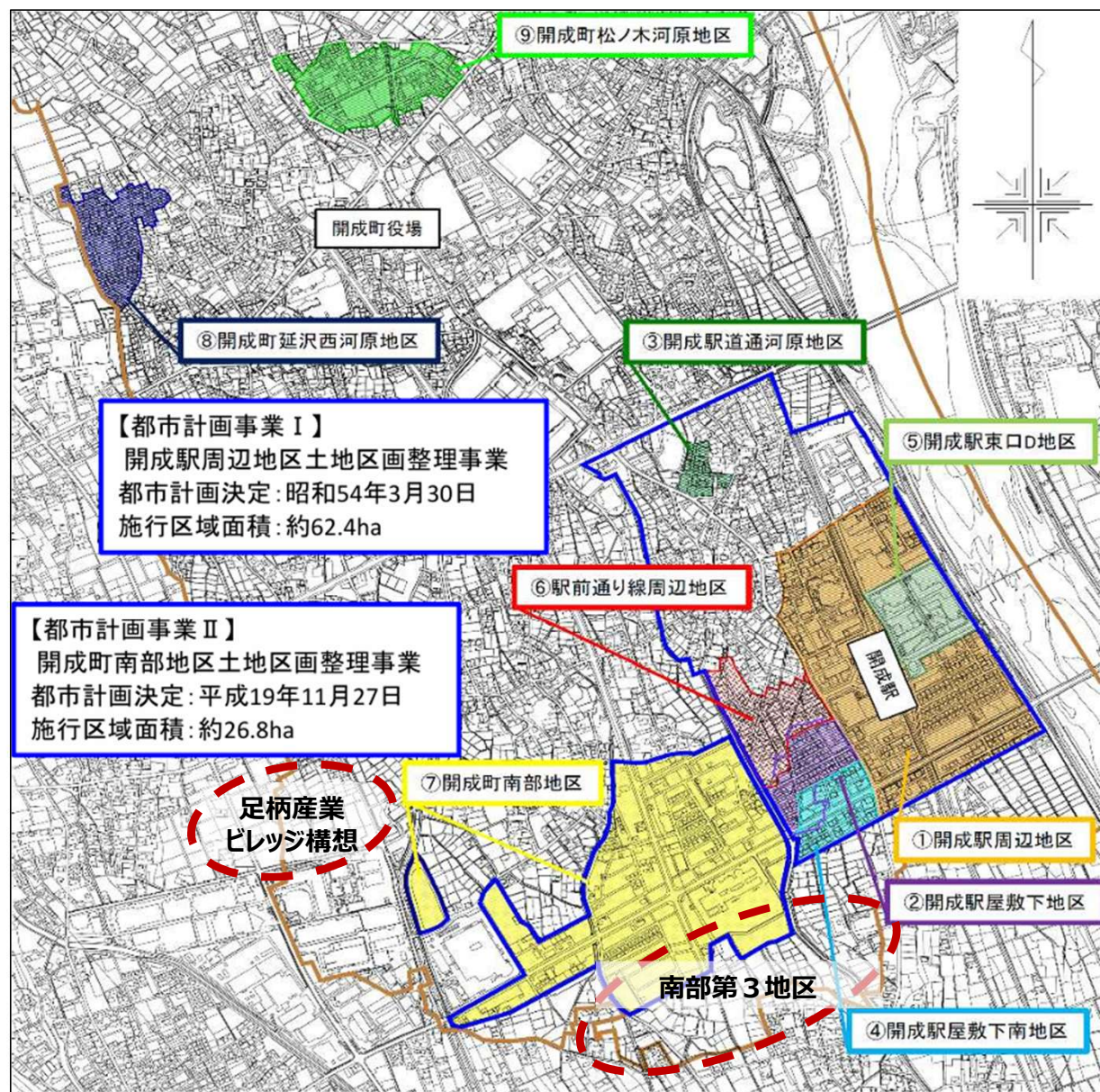
新たな市街地として、豊かな街並みを整備します。



安全な道路環境及び歩行者空間が整備されます
大雨に対応し、防災性を高める計画的な雨水排水施設が整備されます
地域の要望にあった公園づくりが推進されます
資産価値の向上につながります



5) 開成町の土地区画整理事業



6) 開成町の土地区画整理事業（参考例：南部地区）

事業実施前



事業実施後



新たな市街地の形成（市街化編入）のために土地区画整理事業が必要です。



1）土地区画整理事業の施行者

土地区画整理法第3条第1項

個 人

1 人又は数人の土地所有者若しくは借地権者

土地区画整理法第3条第2項

組 合

所有権又は借地権を有する者が組合を設立

土地区画整理法第3条第4項

地方公共団体

都道府県又は市町村

そ の 他

区画整理会社（同法第3条3項）

国土交通大臣（同法第3条5項）

都市再生機構（同法第3条の2）



2）組合施行の特徴

施行者	特 徴
組 合	● 土地所有者、借地権者が組合員となって事業を進めていきます ● 理事会や総会の決定により事業を進めます

- ・ まちづくりを考える会の地権者を中心に発起人会を組織します。検討を進めながら他の地権者の仮同意を得て準備組合を設立します。
- ・ 準備組合で『定款』[※]と『事業計画』[※]を検討し、組合設立の認可申請を行います。
- ・ 組合設立の認可申請には、土地所有者、借地権者のそれぞれから一定数以上の同意が必要です。

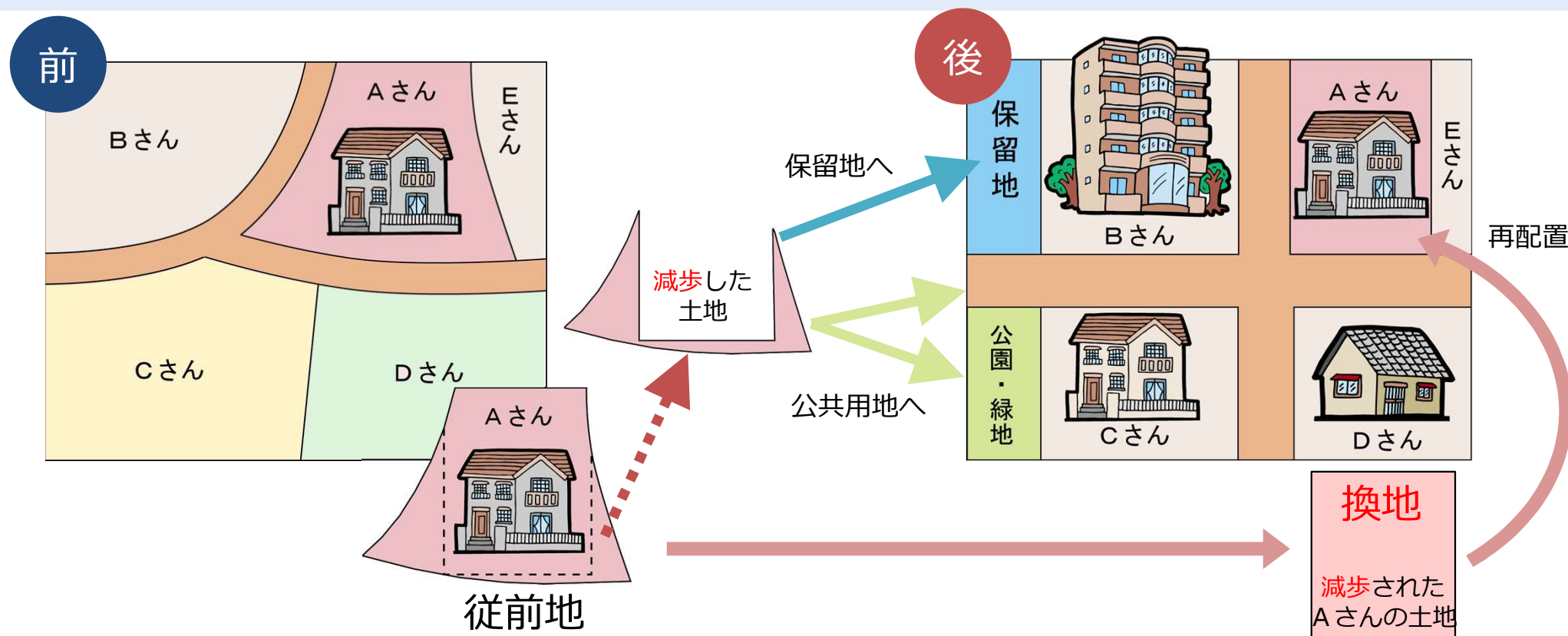
※定款・・・組合の運営方法についてのルール

※事業計画・・・設計の概要、資金計画、平均減歩率など



1) 減歩と換地

区画整理では整備改善を図る道路や公園などの「公共用地」と、事業費の一部にするために売却する「保留地」が必要となります



- 「公共用地」「保留地」は、地区内の地権者の土地を少しずつ出し合うことにより生み出します。

2) 基本用語

●減歩（げんぷ）

道路や公園などの公共用地にしたり、保留地として売却するために従前の土地を少しずつ提供してもらうことを「**減歩する**」といいます

保留地

●保留地

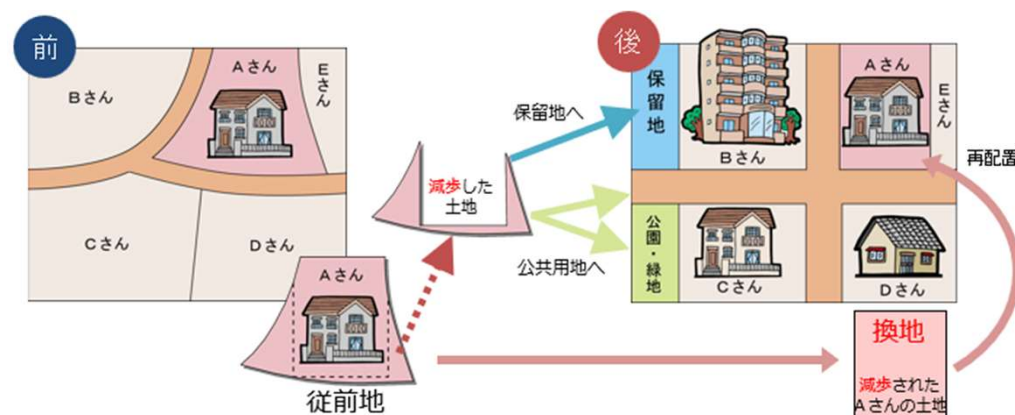
減歩した土地のうち、**売却するための土地**のことです
保留地を売却した資金で、道路や公園、土地の造成などの工事を進めていきます

●減歩率

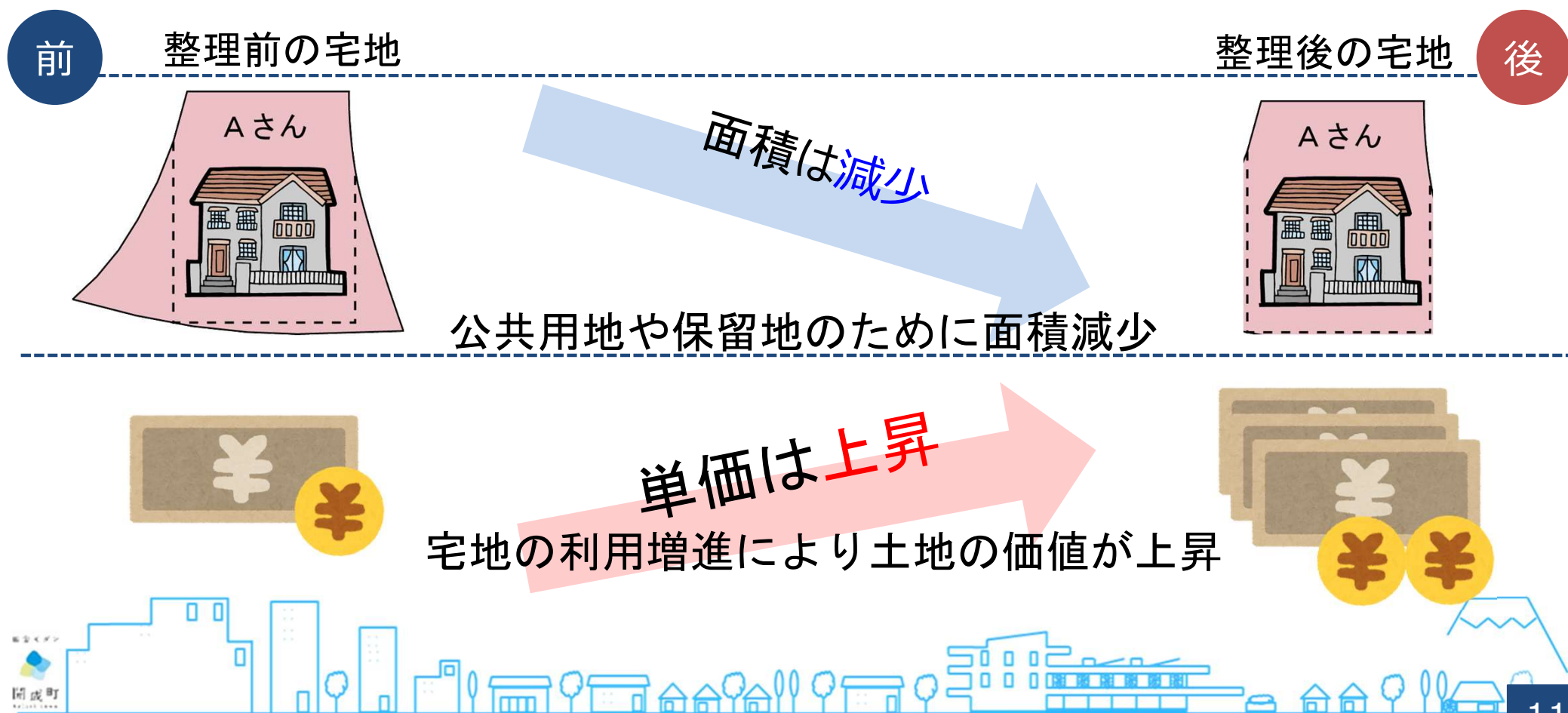
提供していただく土地の割合のことです

●換地

従前地から減歩された土地をのことです
従前の土地を位置や形状を整えて再配置することを「**換地する**」といいます



事業により土地の面積は減少します。
ただし、健全な市街地が形成されるなど宅地の利用増進により利用価値が増し、土地の価格は上昇します。
土地の減歩はそれぞれ異なり、その土地の利用増進の度合いに応じて計算されます。



事業の収入

保留地処分金と町助成金や補助金等により
事業費を賄います



保留地処分金
補助金等

事業の支出

家屋等の建物移転に係る費用と
工事に係る費用の2つが大半を占めます

家屋等の移転費
移転補償費を権利者に支払います

工事費
工事請負業者に支払います



建物移転費



工事費



事業全体の流れ①

まちづくりを考える会

発起人会の設立に向けて土地区画整理事業について学び、発起人会設立のための準備を行います。

発起人会設立

土地区画整理事業を実施ために、土地利用計画について意見交換を行います。

仮同意書の収集

事業化に向けた検討のための測量や区画整理設計等の調査実施に対する同意として「仮同意書」の収集を行います。

準備組合設立

組合設立に向けた活動を開始するために準備組合を設立します。

技術援助申請

町から技術的な援助を受けるために申請します。



事業全体の流れ②

区画整理設計

道路・公園等の公共施設の詳細な配置計画の作成・設計を行い、**事業費を算出**します

事業計画・定款案の作成

減歩率・資金計画を示した**事業計画案**と組合のルールとなる**定款案**を作成します

事前協議・同意書収集

予め神奈川県と事業計画について協議します
事業計画及び定款に対する同意として「本同意書」の収集を行います

事業認可

同意書が集まった段階で、神奈川県に事業認可申請を行います

仮換地案の作成、仮換地指定を経て工事が始まります



今年度のスケジュール

令和8年10月 意向調査

令和9年 1月 令和8年度 第2回全体説明会

	2026年（R8年）					2027年（R9年）		
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
考える会					●		●	
全体説明会		★ 本日				★		
まちづくり通信 の発行	●		●				●	
意向調査			■■■■					

※上記スケジュールはあくまでも現段階で想定しているものです。実施日や発行日等については、その時点での状況や事業の進捗度合いを考慮し、変更となる可能性がございます。調査実施日や会議開催の日程等が決まりましたら、その都度地権者様へお知らせいたします。



質疑応答



まちづくりを考える会 について



まちづくりを考える会について

まちづくりを考える会の参加者を募集します。

- 来年度、**土地区画整理事業発起人会の設立**にむけて、土地区画整理事業への理解を深めていきます。
- 事業に関心のある方、町と一緒に南部第3地区のまちづくりについて考えていただける方など、ぜひご参加ください。

※参加をご希望される方は、9月30日（水）までに開成町都市計画課へご連絡ください。



意向調査に関して



意向調査について

【目的】

皆様の現在の状況をお聞きすること

【対象者】

南部第3地区の土地の権利者

【回答期限】

令和8年10月19日（月）

※令和8年10月初旬発送を予定しています。

【主な調査内容】

- ① 土地区画整理事業について
- ② 現在の土地利用について
- ③ 将来の土地利用意向について



意向調査について

- 【記入について】
基本情報として、
- ・ 氏名
 - ・ 住所（お住まい）
 - ・ 電話番号

回答者	氏 名	ふりがな	生年月日
			大正・昭和・平成 年 月 日
	住 所	〒 -	
	電話番号 (携帯可)		
権利者	権利者 氏 名	権利者との 関係	本人・それ以外（続柄： ）
		ふりがな	

※代理の方は、続柄の記載
をお願いいたします。



意向調査について

【記入について】

調査内容について、□に
チェックをつけて回答を
お願いいたします。

また、自由記述に率直
なご意見を記載いただけ
ますと幸いです。

Q2 現在の土地利用について

1. 事業予定の地区内に所有されている土地について教えてください

- ☐ 建物と土地の両方を所有
- ☐ 土地のみ所有

2. 現在、土地を使用しているのはどなたですか

- ☐ 本人または家族で使用
- ☐ 第三者(本人や家族以外)が使用
- ☐ その他()

3. 現在、その土地をどのように利用していますか(複数回答可)

- ☐ 農地として利用
- ☐ 専用住宅・事務所として利用
- ☐ 駐車場として利用
- ☐ 未利用地
- ☐ 地中埋設物有り
- ☐ その他()

Q3 将来の土地利用について

1. 将来の主な土地利用について、どのようにお考えですか(どれか一つの項目をお選びください)

- ☐ 自分で利用したい
- ☐ 土地を貸したい
- ☐ 土地を売却したい

2. 上記質問 Q3. 1で「自分で利用したい」と回答した方にお聞きします。

土地区画整理後の主な土地利用について、どのようにお考えですか(どれか一つの項目をお選びください)

- ☐ 住宅を建築したい
- ☐ 店舗・事務所を建築したい
- ☐ アパート・駐車場の賃貸をしたい
- ☐ その他()

【返信について】

同封の返信用封筒を使用してください。

返信のあて先は

日本工営都市空間東京本社市街地開発部宛

（担当：森山、藤原）

となっております。



意向調査について

【お願い】

- 回収率100%を目指しておりますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。
- 期間中に提出されなかった場合、直接お伺いし、土地利用の意向についてお聞きする場合があります。
- 必要があれば個別の相談にも対応いたします。

開成町都市計画課までご連絡をお願いいたします。

※提出いただいたアンケートは、土地区画整理事業の検討にのみ活用いたします。

