



宇都宮市 雀宮駅西口沿道整備地区



鹿沼市 貝島西地区

# 栃木県の土地区画整理事業

## LAND READJUSTMENT PROJECT



益子町 城内坂沿道型地区



芳賀町 祖母井南部地区



日光市 駅間JR今市地区



足利市 大日東地区



下野市 仁良川地区



栃木県







# 1 県内の取組状況について

■ 栃木県では快適・便利に暮らしやすく、また環境にもやさしく、効果的な都市経営を図り、持続可能な賢いまちづくりに向けて、土地区画整理事業の活用促進に取り組んでいます。

■ 栃木県における土地区画整理事業は、昭和6年に宇都宮陽西地区(38.7ha)及び陽南地区(82.7ha)に始まり、昭和21年からは、戦災復興土地区画整理事業が宇都宮市(143.7ha)、鹿沼市(6.8ha)で着工されました。

以来、県内各地域で整備促進が図られ、現在までに、14市7町において約290地区、施行面積約9,560haの事業に着手しました(これは栃木県の用途地域面積の約25%に相当します)。そのうち、約260地区、施行面積約8,720haが完了しており、着実に良好な市街地形成を進めています。



# 2 事業の効果について

■ 土地区画整理事業は、密集市街地の解消、中心市街地の活性化、新たな住宅宅地の開発、都市のスポンジ化などの多様な課題に対応し、幅広く適用できる総合的なまちづくり手法です。

「土地区画整理必携」における事業効果の整理

効果の分類	土地区画整理事業による直接的な効果	直接的な効果から得られる効果
地区の安全性の向上	区画道路の幅員の拡幅	緊急車両のアクセス確保
	道路・公園等のオープンスペースの増加と老朽建物の更新	延焼遮断効果及び避難機能の向上
	歩道及び歩行者・自転車専用道路の設置	歩車分離の体系的な確保
	道路網の再編	交差点での隅切りの設置 危険な交差点の改善
地区の快適性の向上	区画道路や公園等の整備による公共空間の増加	通風、採光等の確保された良好な生活環境の形成
	上下水道、ガス等の供給施設および下水道、排水等の処理施設の整備	浸水や衛生問題の解消
地区の利便性の向上	道路の面的かつ一体的な整備	自動車・歩行者等のネットワーク形成による利便性の向上
	誘致距離に応じた公園整備や、事業を契機とした各種公共公益施設の立地	生活関連の利便性向上
	宅地の整形化および前面道路の拡幅	土地の有効利用および高度利用の促進
都市の骨格形成	広域的な幹線道路、公園、河川等の整備	都市の骨格の形成に資する
まちの活性化	公共施設の整備改善	地域の活性化を図る
	街区の再編や低未利用地の集約による土地の有効利用促進	
	商業・業務・生活・交流等の様々な機能の導入	
住宅宅地の供給	公共施設や供給処理施設の整った良質な宅地の供給	—
経済波及効果	保留地処分金や換地・保留地・再編された街区における新たな建築活動に係る民間投資で事業が進行する	生産誘発効果が見込まれる
その他	街区ごとに町名や地番を新たに割り振る	地番の整理
	道路等の整備	町名の境界を明確化
	測量法に基づいた統一的な測量	公図および登記簿の地籍を正確とする

■ 次のような施行者が、土地区画整理事業を行うことができます。

施行者	概要
個人・共同	土地所有者、借地権者が、1人又は数人共同で行うものです。(法3条1項)
組合	土地所有者または借地権者が、7名以上で土地区画整理組合を設立して行うものです。(法3条2項)
地方公共団体	市町村、都道府県が行うものです。(法3条4項)
機構・公社	独立行政法人都市再生機構(法3条の2)、地方住宅供給公社が行うものです。(法3条の3)
その他	その他、地権者と民間事業者が共同で設立する区画整理会社が行うもの(法3条3項)、国土交通大臣(法3条5項)が行うものがあります。





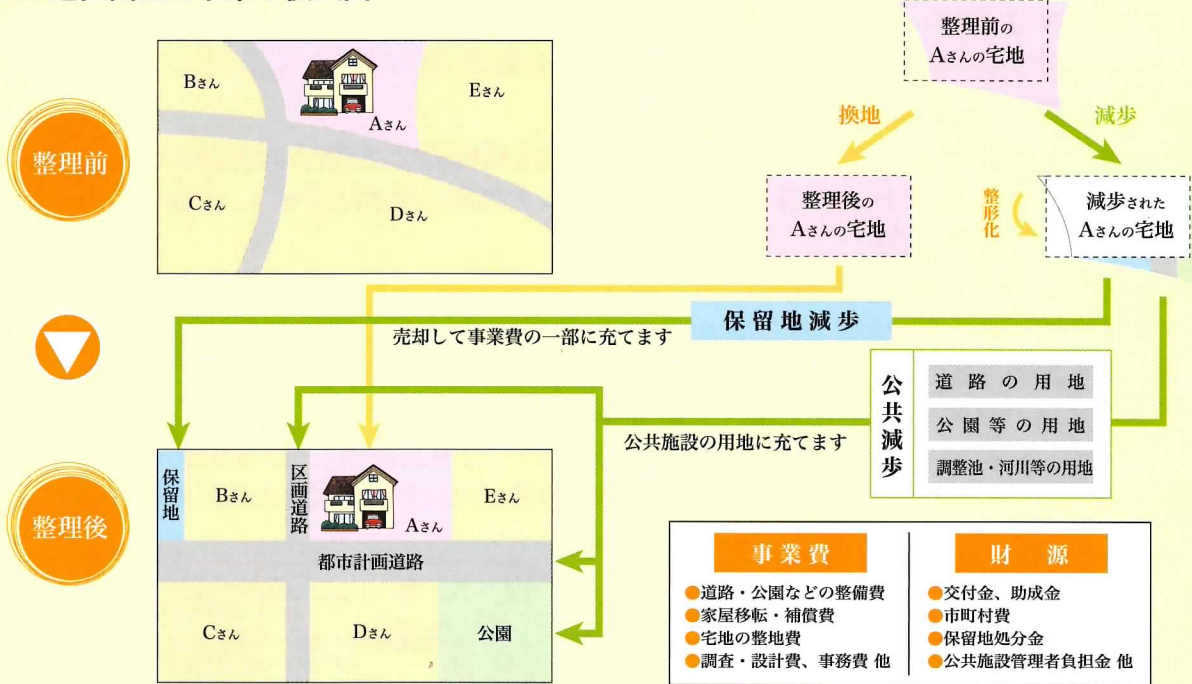
# 3 土地区画整理事業のしくみ

■ 土地区画整理事業は、道路・公園・河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え、宅地の利用増進を図る事業です。土地区画整理事業の仕組みは、一般の公共事業のような用地買収方式によらず、「換地手法」により宅地の整備と公共用地の創出をすることが特徴です。

公共用地の創出は、地権者からの「減歩」により行われます。減歩には、道路・公園等の公共用地の増分に充てる「公共減歩」と、保留地として売却して事業資金の一部とする「保留地減歩」の2種類があります。

なお、道路・公園等の線的・点的な整備に比較して、面的な総合整備である土地区画整理事業では、施行後も地権者が地区内に残ることができ、コミュニティの維持にも寄与します。

## ■土地区画整理事業の模式図



## ■土地区画整理事業の流れ

- 1 地元住民とのまちづくり案の検討**
- 2 都市計画決定**  
土地区画整理事業の施行区域を都市計画決定します（個人・組合施行等についても都市計画事業の場合には決定手続を要します）
- 3 事業計画・施行規程・定款等の決定**  
施行者、権利者が準拠すべき規則、施行地区、設計の概要及び資金計画等の事業計画を決定します
- 4 審議会または組合総会等による議決**  
換地計画、仮換地指定等について、地権者の代表となる機関において議決します
- 5 仮換地指定**  
整理後の土地（換地）の位置・範囲を指定します（各権利者の換地先を通知します）
- 6 建物移転補償・工事**  
仮換地の指定を受け、建物移転を実施します  
道路・公園等の公共施設整備及び宅地整地等の工事を実施します
- 7 換地処分**  
整理前の土地の権利が整理後の土地（換地）に移行し、清算金も確定します
- 8 土地の登記**  
施行者が土地の変更に伴う登記を一括して実施します
- 9 清算金の徴収・交付**  
換地相互間（整理前後）の不均衡是正のため金銭により清算します
- 10 事業の完了**





## 4 多様で柔軟な整備手法

### ■「柔らかい区画整理」について

土地区画整理事業の最近の活用傾向として、コンパクトなまちづくりを進める局面において、新たな市街地形成よりも、既成市街地の再生に活用される傾向にあります。

そのため、密集・老朽市街地の解消、道路・河川等の整備に向けた公団混乱地域の解消、中心市街地や駅前拠点地区の再生・機能強化などを目的に、より小さな区域で、より短期間で、民間主導等の他事業と一体的に連携しながら、多様で柔軟な整備手法として「柔らかい区画整理」の活用が求められています。

以下に、主な手法を紹介します。

### ●敷地整序型土地区画整理事業

敷地が細分化され、低未利用地が点在している街区において、土地区画整理事業の換地手法を活用して、最小限の公共施設の整備と併せて、敷地の整序・集約化も主な目的として行う事業です。

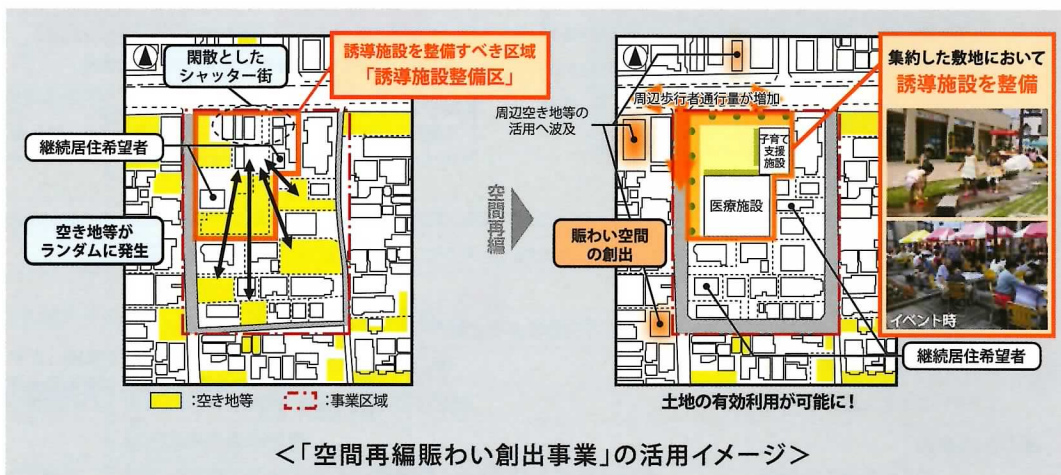
### ●地籍整備型土地区画整理事業

筆数が多く権利関係が輻輳している地域(地籍混乱地域)など、通常的地籍調査の実施が困難な場合、土地区画整理事業の換地手法を活用して、公共施設の整備と併せて、地籍の明確化も主な目的として行う事業です。

### ●空間再編賑わい創出事業

空き地等の低未利用地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」の対策に有効な総合施策のひとつとして、都市再生特別措置法の改正(平成30年7月)により、新たに創設された集約換地の特例を活用した土地区画整理事業の通称です。

立地適正化計画に定める都市機能誘導区域において、事業計画に「誘導施設整備区」を定め、同区域に空き地等を集約し、医療・福祉施設等の誘導施設の整備を図る土地区画整理事業です。



## 5 県内の整備状況等について

### ■ 栃木県都市計画課ホームページ

本県の土地区画整理事業について、整備済や整備中の地区一覧などは、以下のURLまたはQRコードにアクセスいただくとご覧いただけます。

<http://www.pref.tochigi.lg.jp/h08/town/machidukuri/shigaichi/sigaichikaihatu.html>

