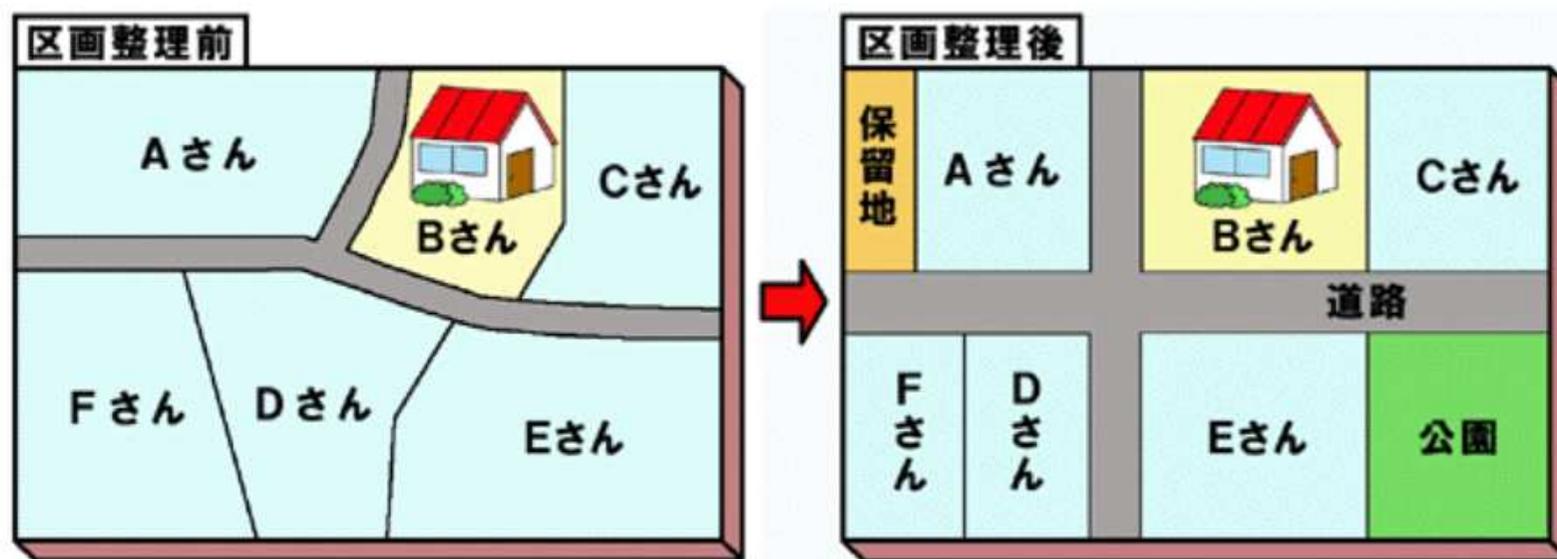


# 区画整理の概要

「土地区画整理事業」とは、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、この法律で定めるところに従って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をいう。



# 区画整理の用語

## ・ 保留地（ほりゆうち）

土地区画整理事業で整備された宅地のうち、施行者が換地と定めない宅地のことです。施行者は保留地を売却して事業資金の一部に充当します。

## ・ 減歩（げんぶ）

土地区画整理事業のために地権者が土地の一部を提供することです。減歩には「公共減歩」と「保留地減歩」の2つがあります。公共減歩は公共施設の整備、保留地減歩は事業資金に充てるための減歩です。

## ・ 換地（かんち）

土地区画整理事業で公共施設などが整備された後に、従前の土地に対して新しく置き換えられた土地のことです。

## ・ 仮換地（かりかんち）

仮換地指定によって、区画整理前の土地から使用収益権が移行した土地のことです。

# 仮換地指定調書の見方

# (基準地積) 測量によって変動した地積

## 仮換地(案)調書

令和4年 月時点

番号

土地所有者  
住所・氏名

名古屋市守山区大字中志段味字

従前の宅地

仮換地

過渡地積  
m<sup>2</sup>

不足地積  
m<sup>2</sup>

減歩率  
登記簿地積  
(基準地積)  
%

摘要

町名・大字

字

地番

地目

登記簿地積  
(基準地積)  
m<sup>2</sup>

街区番号

仮地番

地積  
m<sup>2</sup>

11

m<sup>2</sup>

(21.2)

中志段味

西原

宅地

(591.31)

10

466

現在の所有している土地  
「従前地」

仮換地

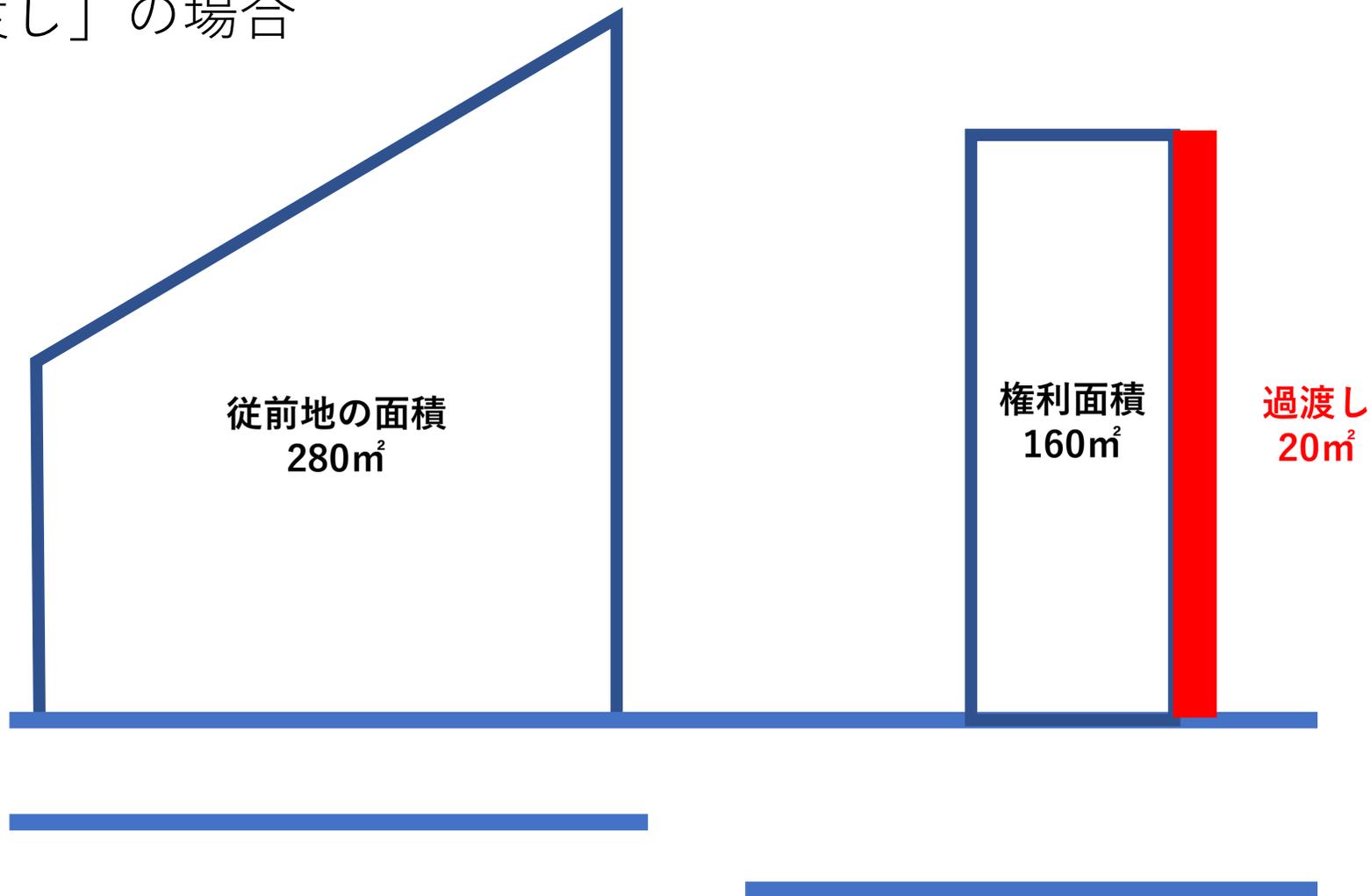
減歩された率  
パーセント表示  
平均43.3%

過渡しと不足渡し

# 過渡し

換地の面積が権利面積  
より大きい場合を過渡しという  
金銭を徴収

減歩率 50% で計算  
「過渡し」の場合





過渡し  $\times$  清算金単価  
11m<sup>2</sup> 円/m<sup>2</sup>

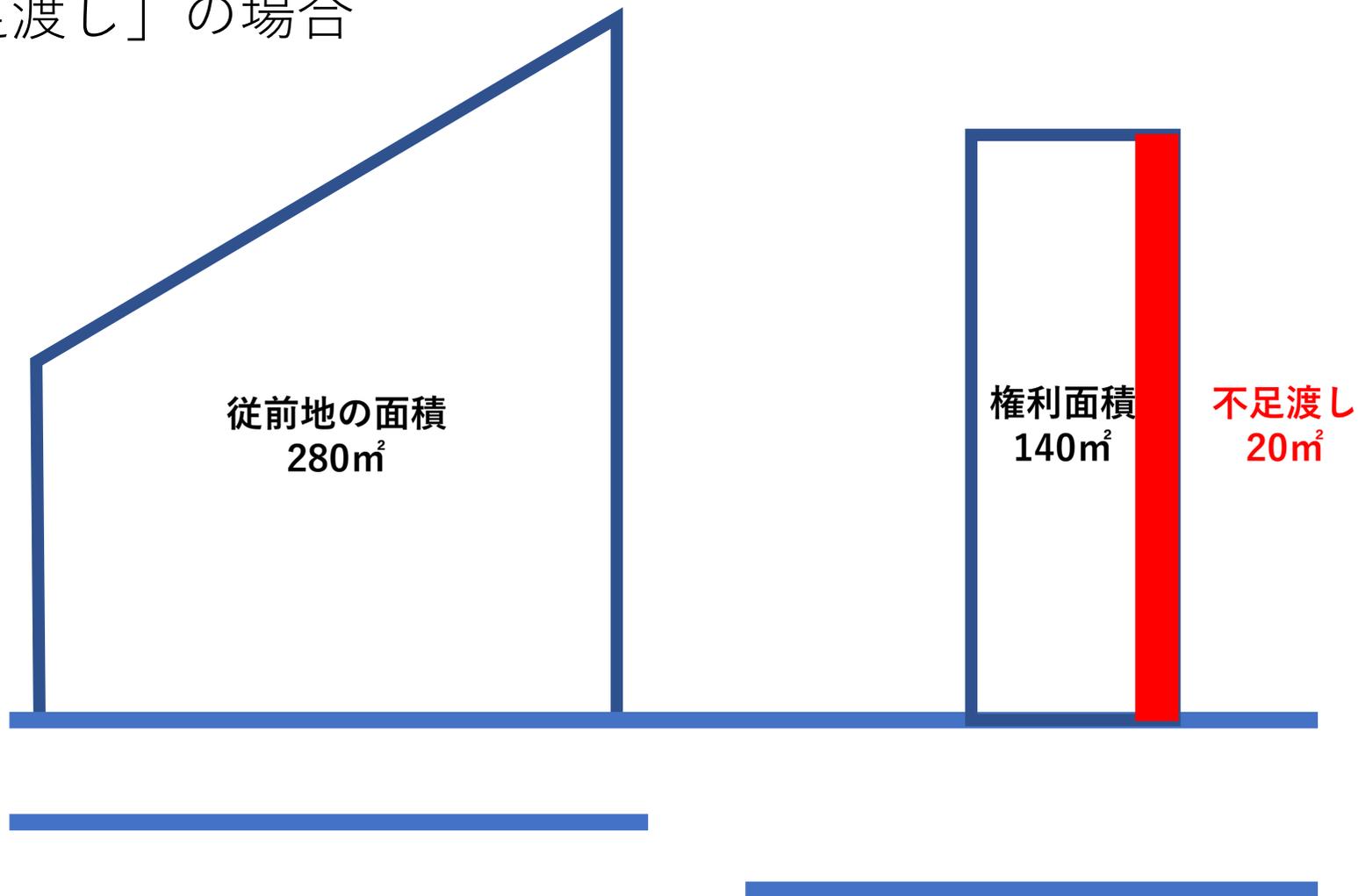
例) 11m<sup>2</sup>  $\times$  70,000円/m<sup>2</sup>

77万円を徴収される

# 不足渡し

換地の面積が権利面積  
より少ない場合を不足渡しという  
金銭を交付

減歩率 50% で計算  
「不足渡し」の場合





不足渡し  $\times$  清算金単価  
 $10\text{m}^2$  円/ $\text{m}^2$

例)  $10\text{m}^2 \times 70,000\text{円}/\text{m}^2$

70万円を**交付**される





その他

法95条と法90条

# 法95条第6項による 金銭清算



## 区画整理法第95条第1条の条文

次に掲げる宅地に対しては、換地計画において、その位置、地積等に特別の考慮を払い、換地を定めることができる。

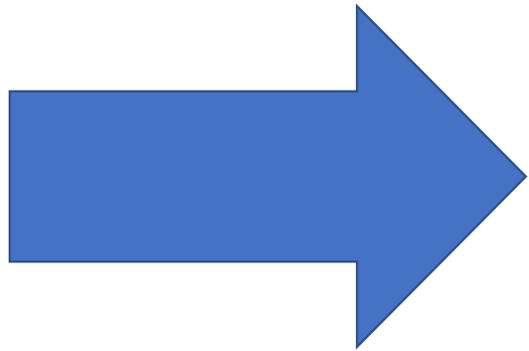
- ① **鉄道、軌道、飛行場、港湾、学校、市場、と畜場、墓地、火葬場、ごみ焼却場及び防火、防水、防砂又は防潮の施設**その他の公共の用に供する施設で政令で定めるものの用に供している宅地
- ② **病院、療養所、診療所その他の医療事業**の用に供する施設で政令で定めるものの用に供している宅地
- ③ **養護老人ホーム、救護施設その他の社会福祉事業**の用に供する施設で政令で定めるものの用に供している宅地
- ④ **電気工作物、ガス工作物その他の公益事業の用に供する施設**で政令で定めるものの用に供している宅地
- ⑤ **国又は地方公共団体が設置する庁舎、工場、研究所、試験所**その他の直接その事務又は事業の用に供する施設で政令で定めるものの用に供している宅地
- ⑥ **公共施設の用に供している宅地**
- ⑦ その他特別の事情のある宅地で政令で定めるもの

ようするに

道路

区画整理法第95条第6項の条文

**6** 第一項第六号に掲げる宅地については、土地区画整理事業の施行により当該宅地に存する公共施設に代わるべき公共施設が設置され、その結果、当該公共施設が廃止される場合その他特別の事情のある場合においては、換地計画において、当該宅地について換地を定めないことができる。



**金銭清算**

清算金の額は低い  
市場価格の  $1/10$ 程度

# 法90条による 金銭清算

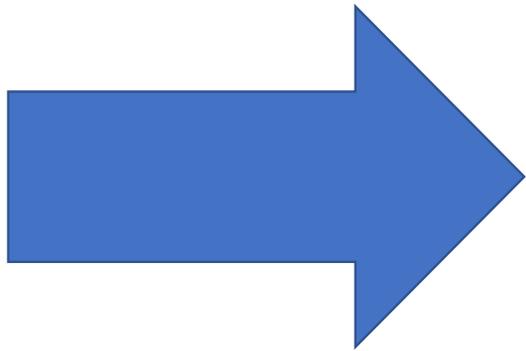
# 換地不交付

ようするに  
換地がいらない  
お金で清算



## 区画整理法第90条第1項の条文

宅地の所有者の**申出又は同意があつた場合**においては、換地計画において、その宅地の全部又は一部について**換地を定め**ないことができる。この場合において、施行者は、換地を定めない宅地又はその部分について地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することができる権利を有する者があるときは、換地を定めないことについてこれらの者の同意を得なければならない。



# 金銭清算

清算金の額は「清算時点」  
地価公示がベース  
過渡し・不足渡し  
より高い

法90条は条件有で  
誰でもできる

要相談

デメリット

組合の換地処分まで**固定資産税を負担**  
しなければならない

過渡し・不足渡し  
が多い理由

事業見直しにより清算金の  
扱い方法が変更

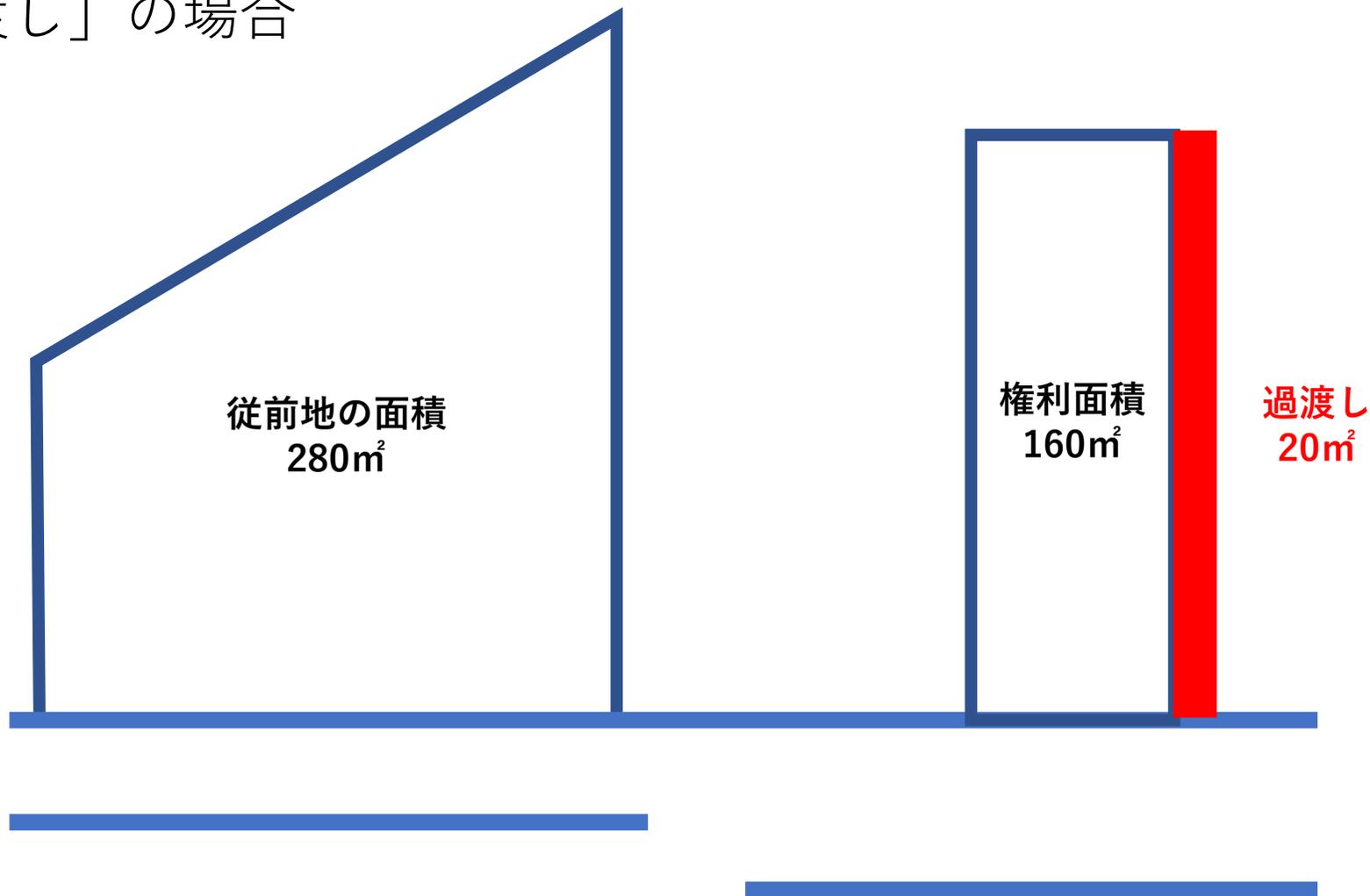
折衷式から比例評価式

折衷式の場合

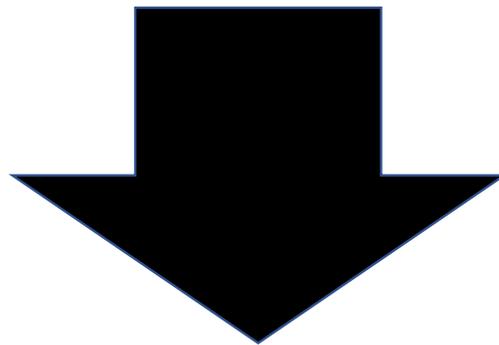
清算金を事業費に

**組入れが出来る**

減歩率 50% で計算  
「過渡し」の場合



過渡し  $\times$  清算金単価  
20m<sup>2</sup> 円/m<sup>2</sup>



清算金徴収時  
組合の事業費に組入

比例評価式の場合  
清算金を事業費に  
**組入れが出来ず**

今までの組合の場合

過渡しが多かった

清算金単価を増やして

過渡から徴収できた

過渡し  $\times$  清算金単価  
 $20\text{m}^2$  円/ $\text{m}^2$

イコールにする必要がある

不足渡し  $\times$  清算金単価  
 $20\text{m}^2$  円/ $\text{m}^2$

過渡し  
 $100\text{m}^2$

=

不足渡し  
 $50\text{m}^2$

不足渡し  
 $50\text{m}^2$

**仮換地再指定まで  
長い理由**

過渡し・不足渡しを事業費  
に組入できないため  
念入りに計画が必要

※推定

保留地の場所を確定したい  
(借金肩代わりのため)

今年12月の仮換地再指定までにまだ時間があります。

「**要望書**」を出しましょう

清算金  
って何?

すぐ  
売却  
できる?

維持管理  
が手間

将来の  
活用方法

組合からの  
書類がよく  
分からない

建物は  
建て  
られる?

解体  
したい

私道が  
あるので  
どうしよう



しだみ住宅が、  
さまざまなケースの悩みを解決し、  
地域の方々に喜ばれています。



# 「しだみ住宅」だからできること

- ✓ 12月の仮換地再指定までに組合と交渉に立ち合います。
- ✓ 区画整理から外れた 将来の活用方法についてご提案します。
- ✓ 私道や水路などの問題点について、アドバイスします。