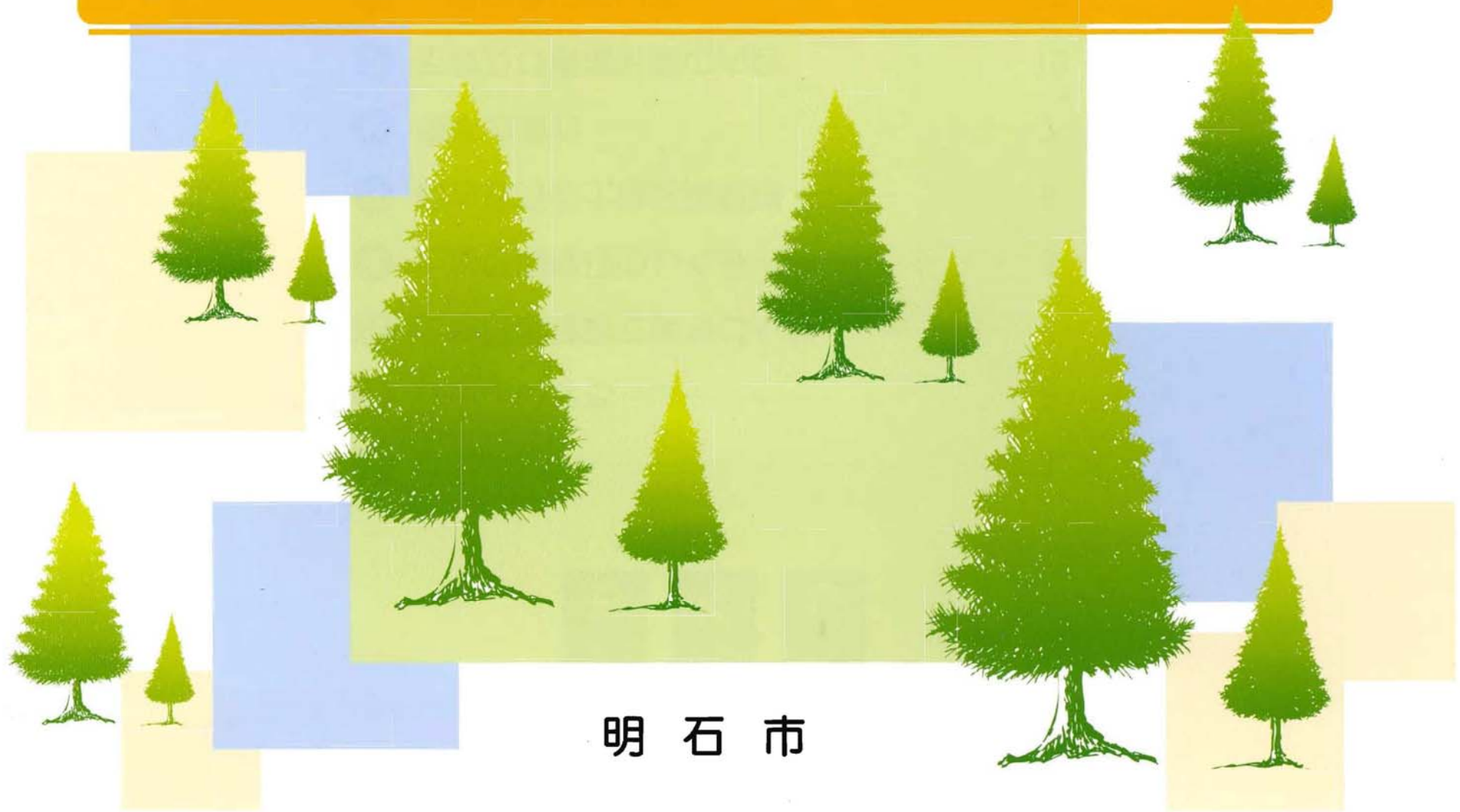


組合施行 土地区画整理事業のしおり



明 石 市



①	はじめに	1
②	住みよいまち	2
③	土地区画整理でまちづくり	4
④	土地区画整理のしくみ	5
⑤	組合施行の土地区画整理	6
⑥	事業の流れ	7
⑦	定款及び事業計画の内容	10
⑧	事業資金について	12
	おわりに	13

私たちのまち 明石は 海に代表される豊かな自然に恵まれ 古くから住みよいところとして人々に親しまれながら 今日を迎えました

私たちのまち 明石は 阪神・播磨の両地域が接するところに位置し 交通の便にも優れていて こんご更に発展していくことでしょう

いつまでも

優れた住環境のもとで 伸び伸びと学び 生き活きと働き 和やかに憩うことは みんなの願いです

いつまでも

住みよいまち として発展し繁栄することを目ざして 確かなまちづくりを 身近な問題とすることによって みんなで理解を深めていきましょう

住みよいまち は 道路や公園・水路などの施設がよく整い、宅地とこれらの施設が一体となって、たがいに機能を発揮し合っています。

住みよいまち は 安全にそして健康に、また、便利よく快適に生活することができます。

(道路) なめらかな交通は、事故や公害による不安をなくし、通学・通勤・買物など日常生活の安全性と便利さを高めます。

しかし、道路は人や車が通るだけではありません。

両側の家々（土地）と一体となった生活空間であるとともに、日あたり・風とおしの良さや快適さなどをもたらし、また、散歩や夕涼みなど人々の心と心とのふれあう場所を提供します。

そして、道路は、上水道や下水道・電気・ガスなど生活関連施設が設けられるところでもあるのです。



(公園) 大地のもとで伸び伸びとした遊びや運動は、子供たちの健やかな心身を育み、四季を通しての自然との触れあいは豊かな情操を育てます。
そして、まちの緑とその空間は、日常生活にうるおいとやすらぎをもたららし、快適な環境はまちの魅力となります。



このほか

道路や公園は、災害時に避難路や避難空間などの役割を果たします。排水施設は、浸水・滞水をなくし、衛生面を向上させます。

道路や公園・水路などの施設は、**住みよいまち**に欠かすことができない施設です。これらの施設の整備が十分でなく、有効な土地利用もあまり望めないような状態をそのままにしておくと将来に深刻な影響を及ぼすことになりかねません。

土地区画整理は 都市計画を基本として、「まち」を一体としていっせいに整備する総合的な「まちづくり」です。

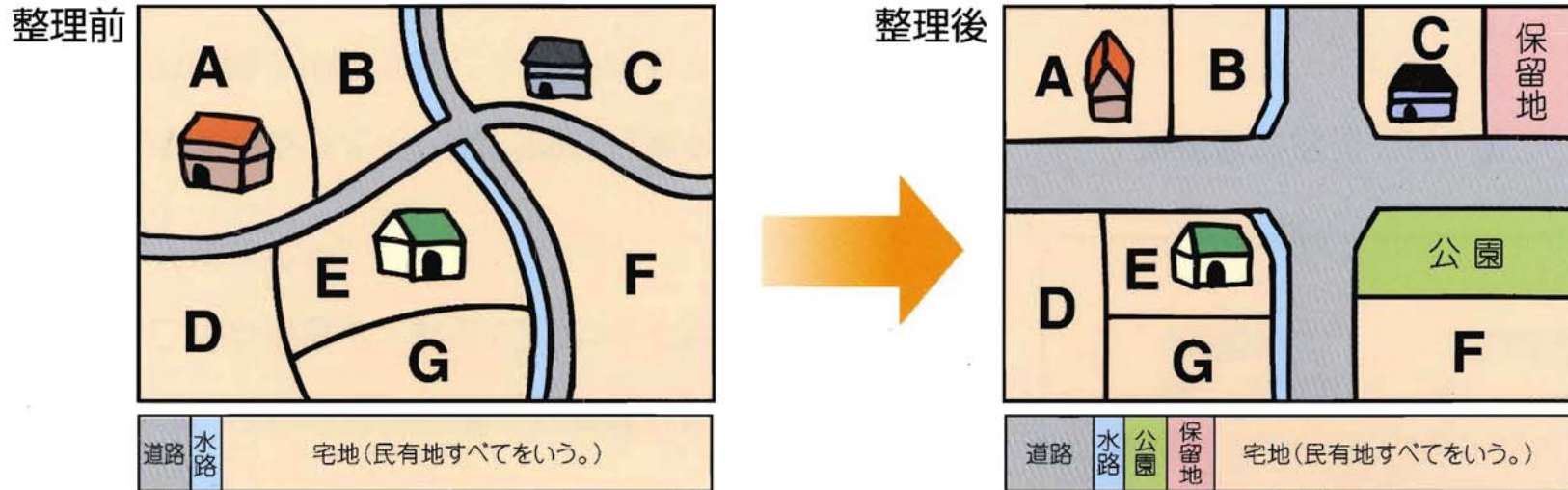
一般に 「まち」を整備する場合、たとえば道路工事や排水工事・公園工事などをそれぞれ単一の事業で行っています。

しかし 「土地区画整理」では、これらの事業を総合して行いますから、いっせいに広い範囲の地域を整備することができます。しかも、個々の土地の利用を考えた設計もしますから、用地買収方式でしばしば見受けられるように残地が不整形となって、土地利用がしにくいといった不都合が生じにくくなります。

土地区画整理は このように、「住みよいまちづくり」には最も適した事業といえるでしょう。

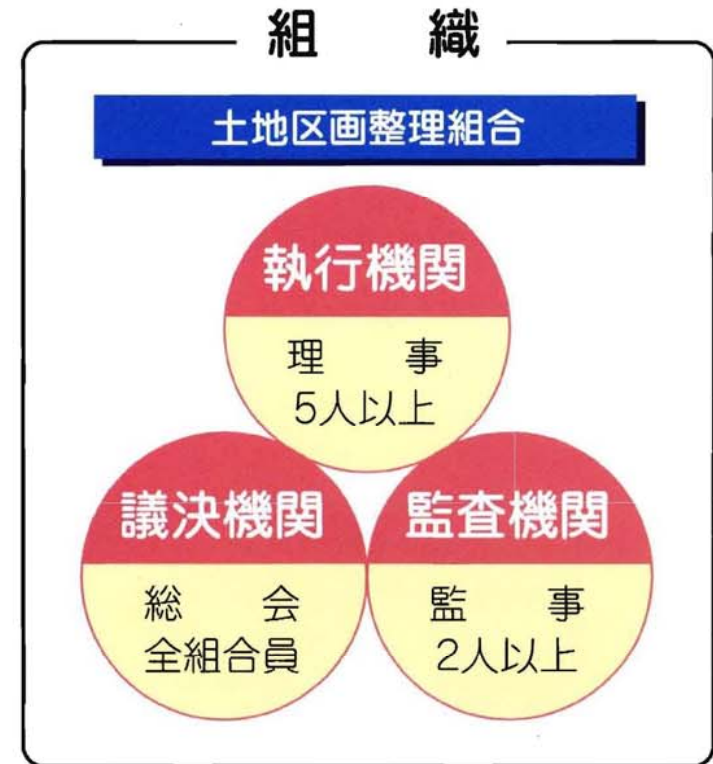
4

土地区画整理のしくみ



- 1 ……………「住みよいまち」として必要な公共施設の用地や事業の費用にあてるための土地（保留地）は、すべての土地所有者が一定の基準で公平に少しずつ出し合います。
- 2 ……………道路や公園などの施設を整備すると同時に、個々の土地利用の効率を高めるため、いままでの土地の形を整えて、それぞれの条件に応じて配置（換地）します。
- 3 ……………いままでの土地に対する所有権・賃借権・永小作権など、権利関係はそのまま換地に引き継がれます。

- ◇土地所有者または借地権者が7人以上共同して、組合を設立して行うものです。
- ◇施行地区内の土地所有者または借地権者は、すべてこの組合の組合員になります。
- ◇組合事業の重要な事項は、総会の議決によって定められます。
- ◇総会は、全組合員で組織されます。(組合員の数が100人をこえる場合は、総会に代わって総代会を設けることができます。)
- ◇事業を進めるうえで、専門的な技術を多く必要としますので、知事及び市長に対して技術的援助を申請することができます。



組合設立の発起



土地区画整理を実施しようとする区域内の土地の所有者
または借地権者が7人以上集って発起人となります。

定款・事業計画の作成



発起人（組合設立認可申請者）は定款と事業計画を
作成し、土地所有者と借地権者の同意を得ます。

組合の設立認可



明石市長の認可を受けます。

組合設立総会



設立認可の公告後1ヶ月以内に総会を開き、理事及び監事を選びます。

通常総会



毎事業年度1回通常総会を開き、事業の重要な事項を決定します。



換地設計・仮換地の指定

それぞれの土地の利用効率を高めるために、いままでの土地の形を整え、公道にすべての土地が面するよう配置（換地設計）します。

換地が設計されますと事業計画で定められた道路や公園などの工事を行うため、換地の前提となる土地の通知（仮換地の指定）をします。

仮換地が指定されますと、いままでの土地にかわって仮換地を使用することになります。

移転・工事

道路や公園などの工事を進めます。

ところで、いままでの土地にあった建物や工作物が、道路や公園などの予定地となっている場合や他の人の換地先となった場合は、指定された仮換地に移転することになります。



換地処分・町界、町名、地番の変更整理・登記

工事が完了しますと、換地計画の内容を関係権利者に通知します。



また、町界、町名などを変更する必要がある場合には、換地処分と同時に行い、そして、土地区画整理後のそれぞれの土地の登記は、組合が一括して行います。

清算事務



いままでの土地と換地をくらべてみて不均衡があるときは、その差を金銭で清算します。



決算報告



決算報告書を作成して明石市長の承認を受け、組合員に報告します。

事業の完了



- ※1 都市計画事業として土地区画整理事業を実施する場合は、上記に先だって都市計画決定の手続きをします。
- ※2 関連事業として、上水道やガスの新設などを土地区画整理事業と併せて行うこともできます。

定 款 定款は事業の施行及び組合の運営についての約束ごとを定めたものです。いわば組合の憲法のようなもので、次の事項を具体的に定めます。

- 組合の名称
- 施行地区の名称
- 事業の範囲
- 事務所の所在地
- 費用の分担
- 役員に関すること
- 総会・総代会に関すること
- 事業年度について
- 公告の方法
- 評価の方法
- 地積の決定方法
- その他

事業計画 事業計画は、安全で活動的な住みよいまちの基本的な方向づけとその実現方法を具体化するものです。

事業計画では次の事項を定めます。

施行地区（事業を実施する地区の位置や区域を図面であらわします。）

設計の概要（事業を実施する目的や公共施設の配置、土地の整備などについての設計方針を定めます。）

事業施行期間（事業の着手から完成までの期間を定めます。）

資金計画（事業を実施するために必要とする費用の収入と支出の内容について明らかにします。）



土地区画整理事業に要する費用は、原則として、施行者（組合）が負担することになっています。財源には保留地処分金のほか、次のようなものがあります。

保留地処分金

換地設計において公共施設用地にも換地にもあてない一定の土地（保留地）を組合が確保しておき、この土地を売却して事業費にあてるものです。

また、公共施設管理者負担金や国・県の補助金、市の助成金が財源の一部になることもあります。

公共施設管理者負担金

都市計画として決定された幹線道路その他の重要な公共施設を土地区画整理事業でつくる組合は、その公共施設の管理者に対して土地の取得に要する費用の額の範囲内で負担金を求めることができます。

国庫補助金

補助採択基準に定められた要件に該当する地区については補助金が受けられることもあります。

市助成金

市の助成金交付要綱にもとづき助成金が受けられます。



おわりに

土地区画整理のしくみ、進め方などについて説明しましたが、土地区画整理は総合的な事業ですから、その内容も各分野にしかも広範囲にわたります。したがって、このしおりは土地区画整理の基本的な事項を一通り取りまとめたものにすぎません。わかりにくい点、ご質問などについては、下記へお問い合わせください。

明石市都市局都市整備室区画整理課
〒674-0051 明石市大久保町大窪6 1 2番地の1
☎(078)912-1111(大代表)
(078)918-5038(直通)



AKASHI

平成10年(1998年)7月発行

発行/明石市

編集/明石市都市局都市整備室区画整理課



古紙配合率25%再生紙を使用しています