

都 施 行 土 地 区 画 整 理 事 業 の 流 れ

土地区画整理事業とは、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地の区画形質の変更や道路、公園等の公共施設の新設・変更を行い、健全な市街地を造成して公共の福祉を増進する事業である。

(1) 事業計画及び施行規程

都道府県、市町村等が土地区画整理事業を施行する場合は、土地区画整理事業に関する都市計画の決定を行う。また、事業実施に先立ち、事業計画を決定し、都条例で施行規程を定める。事業計画では、施行地区、設計の概要、施行期間、及び資金計画を定めるが、その際、公衆の縦覧に供し、利害関係者が意見書を提出できる機会を設けることとされている。意見書に関する手続が終わった後、設計の概要について国土交通大臣の認可を得、決定する。施行規程では、事業の名称、施行地区、土地区画整理審議会、その他必要事項を定めており、都議会の議決により決定する。

(2) 土地区画整理審議会及び評価員

土地区画整理事業は、区域内の土地の権利に係る事項が多く、関係権利者の意向を事業に反映させるため、土地区画整理審議会を設置することが定められている。

この土地区画整理審議会は、土地所有者、借地権者及び学識経験者の委員により構成され、換地計画、仮換地の指定、減価補償金に関する事項について審議する。このうち、特別な換地を定める場合や評価員の選任等に当たっては、土地区画整理審議会の同意が必要とされている。

また、施行者は、換地計画における土地評価、清算金、減価補償金、権利価額等について、知事が選任した評価員の意見を聴かなければならないとされている。

(3) 換地設計

施行前の宅地に代わるべき換地の位置、地積及び形状は、換地設計を行い定める。換地設計案の作成に当たっては、土地区画整理審議会に諮り関係権利者に発表し、関係権利者から意見書が提出された場合は、土地区画整理審議会の意見を聴いた上で採否を決定し、換地設計に必要な修正を行うことにより、地区全体の換地設計を決定する。

(4) 仮換地の指定

仮換地の指定は、換地処分を行う前に、土地の区画形質の変更や公共施設の新設・変更に係る工事のために必要がある場合、又は換地計画に基づき換地処分を行うため必要がある場合に、施行前の宅地に代わって仮に使用収益することのできる土地を指定する処分であり、関係権利者に対し、仮換地の位置、地積、仮換地の指定の効力発生の日を通知して行う。

(5) 建物等の移転及び補償

建物等の移転は、仮換地の位置、形状、建物の規模等から、移転工法、移転順序などを検討し、合理的な移転計画をたて実施する。移転は、関係権利者が自ら行うのが一般的であるが、施行者が建物等を移転する場合もある。施行者は関係権利者に対し、移転に要する費用やそれに伴って通常生じる損失等について補償をする。

(6) 工事施工

事業計画に基づき、道路、公園等の公共施設の整備及び宅地の造成工事などを行う。また、道路整備に合わせ、水道管、下水道管、ガスパイプ、電線共同溝（CC-BOX）などの地下埋設物や電柱、街路灯等の路上施設を設置する。公園予定地については、将来管理者に引き継いだ後、管理者が設備、植栽等の工事を行う。

(7) 換地計画

換地計画に係る区域の工事が概ね完了した時点で、①換地設計（換地図）、②各筆換地明細、③各筆各権利別清算金明細、④保留地その他の特別の定めをする土地の明細等からなる換地計画を定める。

換地計画を定める際には、作成した換地計画案を土地区画整理審議会に諮り、公衆の縦覧に供するが、その際、利害関係者から意見書が提出された場合は、土地区画整理審議会の意見を聴いた後、採択された意見については換地計画に必要な修正を行う。軽微な修正を除く修正部分については、再度公衆の縦覧に供する必要がある。

(8) 換地処分及び登記

換地処分は、換地計画において定められた関係事項（換地の位置、地積、清算金等）を関係権利者に通知して行う。関係権利者への通知が完了した時点で換地処分があった旨の公告を行い、公告があった日の翌日から、施行前の宅地にあった諸権利は換地計画に定められた土地に移行する。

施行者は、施行後の土地・建物の登記を嘱託により行う。

(9) 清算金及び減価補償金

施行前後の宅地及び換地相互間に不均衡が生じた場合は、これを是正するため、清算金の徴収・交付を行う。また、施行後の宅地の総価額が施行前の宅地の総価額より減少した場合は、差額に相当する金額を減価補償金として、施行前の宅地の権利価額に応じて権利者に交付する。

