

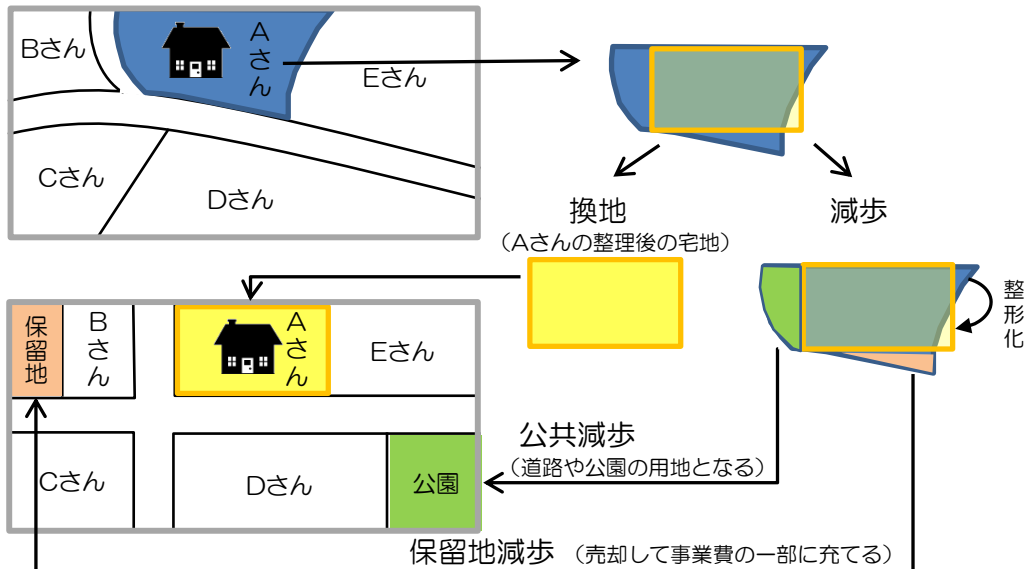
（参考）土地区画整理事業とは

(参考) 土地区画整理事業とは



土地区画整理事業のしくみ

土地区画整理事業は、公共施設が未整備の区域において、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供（減歩）してもらい、この土地をもとに宅地の整備と道路・公園等の公共施設の整備を一体的に行うものです。この結果、地権者においては地形や形状が不整形な宅地が整形化され、利用価値が高まります。次図はそのしくみを模式化したものです。



土地区画整理事業の用語集 1

「換地」(かんち)

土地区画整理事業では、道路・公園等の公共施設を整備すると同時に、住民が所有している個々の土地について、その元の条件を考慮しながら、より利用しやすくなるように土地の再配置を行います。この置き換えられた土地を「換地」といいます。換地には、元の個々の土地についての所有権、借地権、永小作権などの権利がそのまま移ります。

「保留地」(ほりゆうち)

土地区画整理事業の施行により整備された土地のうち、換地として定めず、事業費に充当するために売却する土地のことで、他にも一定の目的に使用するために施行者が確保することもあります。

「減歩」(げんぷ)

土地区画整理事業は、事業に必要な土地を地区内の地権者から少しずつ提供して生み出す仕組みになっており、この個々の元の土地の面積が事業により減少することを「減歩」と言います。減歩には、道路、公園等の公共施設の用地を確保するための「公共減歩」と、保留地を確保するための「保留地減歩」があります。

「仮換地指定」(かりかんちしてい)

施行者が工事などの必要のため、元の宅地の使用収益を停止し、仮に権利の目的となる宅地を指定することができます。これにより換地処分前であっても工事等を進めることができます。

「換地処分」(かんちしょぶん)

換地計画(換地設計に基づき従前の土地に対してどのような換地を交付するかを決めたもの)に定められた事項の効力を発生する手続きのことで、換地処分の効力が発生すると仮換地が「換地」となり、元の土地は「従前地」となります。



土地区画整理事業の施行者

■ 個人（又は共同）施行

宅地について所有権もしくは借地権を有する者等は、1人で、又は数人共同してその宅地等において施行することができます。（法3 I）

■ 組合施行

宅地について所有権又は借地権を有する者（7人以上）が設立する土地区画整理組合により都道府県知事等の認可を受け、事業を実施するもので、総会等による民主的な手続きにより事業の運営が行われます。（3 II）

■ 区画整理会社施行

宅地について所有権もしくは借地権を有する者を株主とする株式会社は、当該所有権又は借地権の目的である宅地を含む一定の区域の土地において施行することができます。（3 III）

■ 公共団体施行

都道府県及び市町村が主体となって施行するもので、都市計画的観点に立った整備が実施されます。したがって、施行はすべて都市計画事業として行われ、都市基盤施設、工業地帯、密集市街地の改善、及び土地の高度利用等の整備が行われます。（3 IV）

■ 国土交通大臣施行

施行区域（土地区画整理事業について都市計画決定された区域）の土地について、国の利害に重大な関係がある土地区画整理事業の災害の発生その他特別な事情により急施を要すると認められるもののうち、国土交通大臣が施行する公共施設に関する工事とあわせて施行することが必要であると認められるものや、都道府県若しくは市町村が施行することが著しく困難若しくは不適當であると認められるものについては自ら施行できます。（3 V）

■ 独立行政法人都市再生機構施行

一体的かつ総合的な住宅市街地その他の整備改善を促進すべき相当規模の地区のほか、国の政策上特に供給が必要な賃貸住宅の建設とあわせて行う場合等で国土交通大臣が認めるものについては、独立行政法人都市再生機構が施行することができます。（3の2）

■ 地方住宅供給公社施行

国土交通大臣が宅地の造成とあわせて土地区画整理事業を施行する必要があると認める場合において、施行区域の土地について施行することができます。（3の3）

■ 行政庁施行

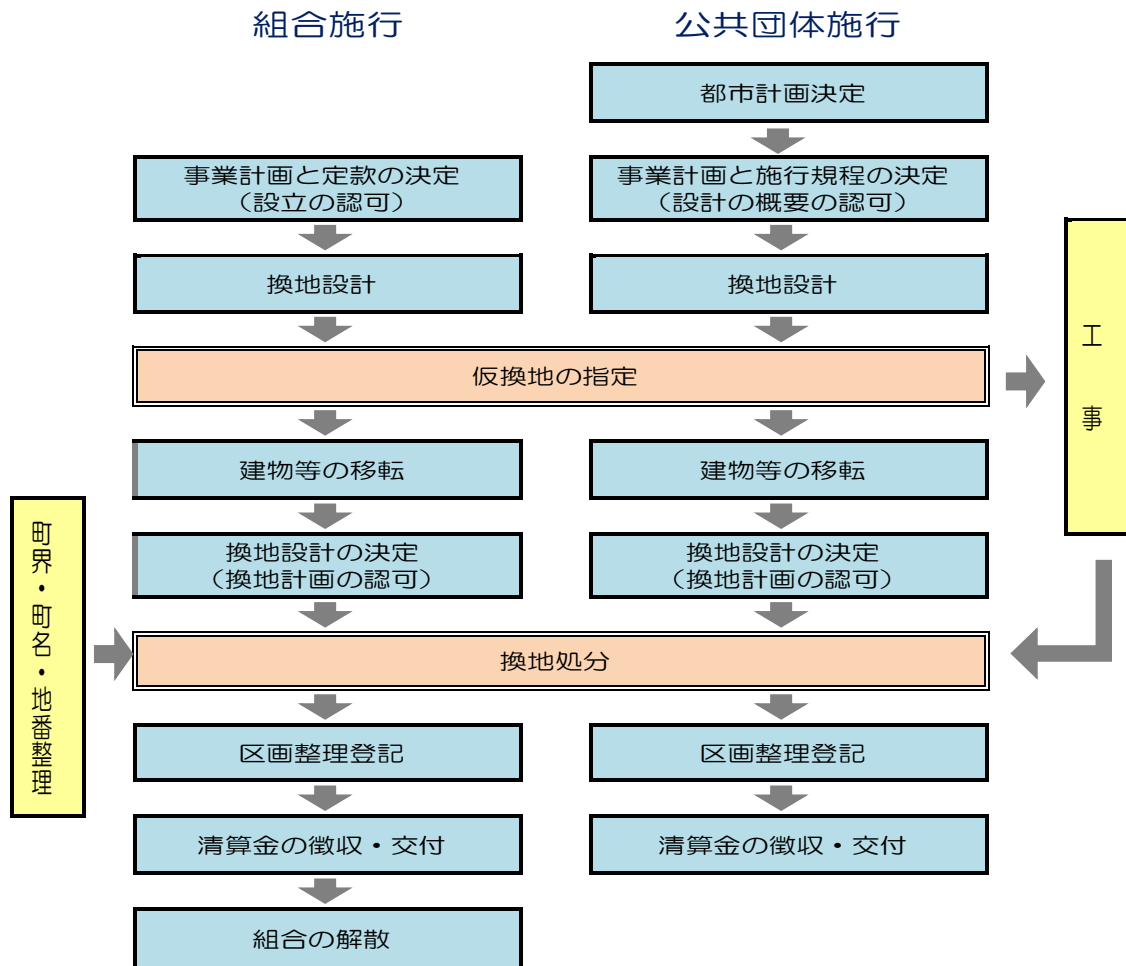
国の利害関係に重大な関係があり、災害の発生その他特別な事情により土地区画整理事業で急施を要すると認められる場合、建設大臣は、知事又は市町村長に土地区画整理事業を施行させることができ、自らも施行ができることになっていました。

なお、地方分権一括法による法改正により、平成12年4月1日をもって行政庁施行は廃止され、国土交通大臣が自ら施行し、又は県若しくは市町村に施行を指示することとなりました。



土地区画整理事業のながれ

土地区画整理事業のながれは、組合と公共団体に大きく分けると次図のようになります。



土地区画整理事業の用語集 2

「清算金」(せいさんきん)

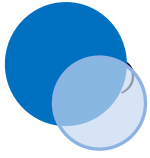
換地設計では、整理前後の宅地の位置や形、地積等をそれぞれ評価し、交付すべき地積を算出しますが、宅地の様々な事情や決められた街区の中いくつかの換地を当てはめるといった技術的な面から、必ずしも算出地積どおりの換地を与えることが出来ない場合があります。このため、これらの宅地間での不公平をなくするため、施行者が算出地積より多く割り当てられた人から徴収し、少なかった人に交付する金銭を清算金といいます。

「減価補償金」(げんかほしょうきん)

公共団体や都市再生機構等が施行する場合、整理後の宅地価額の総額が整理前より減少する場合に、整理前の宅地について所有権及び使用収益等の権利を有する人に対して交付される整理前後の宅地総額の差額に相当する金銭のことです。実際の事業施行においては、減価補償金相当額の土地を施行者が先買いすることで、事業後には減価しないようにすることが多くみられます。

「公共施設管理者負担金」(こうきょうしせつかんりしゃふたんきん)

都市計画として決定された幹線道路その他重要な公共施設等の用に供する土地の造成を主たる目的とする土地区画整理事業を施行する場合、その公共施設の新設または変更に関する事業を行うべき者(公共施設管理者)が施行者の求めに応じて負担する費用のことです。



土地区画整理事業の様々なやり方

■ 特定土地区画整理事業

「大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法（通称「大都市法」）」に基づき、大都市地域の都市計画に定める土地区画整理促進区域内の土地について行う土地区画整理事業です。特徴としては、事業計画の中に共同住宅区、集合農地区を設けることができ、農地の所有者等にとって住宅経営と農業経営とが行いやすいようにしていること、学校用地の確保や、公的住宅の建設が必要とされる状況に対応するため、義務教育施設の創設換地、公営住宅等の同意保留地を換地計画の中で定められるようにしていること等があります。

■ 市街地再開発事業との一体的施行

土地区画整理事業の特定仮換地において、市街地再開発事業を施行するものをいいます。一体的施行を行うにあたり、市街地再開発事業に参加しようとする権利者の土地を、市街地再開発事業を予定する区域に換地する場合には、照応の原則に基づき換地を定める場合と、市街地再開発事業区制度を活用して換地を定める場合があります。特定仮換地を含む土地の区域においては、その特定仮換地に対応する従前の宅地に関する権利を市街地再開発事業の施行地区に関する権利とみなし、市街地再開発事業を施行します。

■ 敷地整序型土地区画整理事業

「既成市街地の低未利用地に係る小規模な土地区画整理事業の技術的基準の方針について」に基づき、一定の基盤整備がなされている既成市街地内の地域で、かつ早急に土地の有効利用を図ることが必要な地区において、換地手法により、相互に入り込んだ少数の敷地の整序を図る土地区画整理事業をいいます。

土地区画整理事業の用語集 3

「区画整理会社」（くかくせいりかいしゃ）

土地区画整理法第3条第3項の要件を満たす株式会社であって、土地区画整理事業を施行する主体として、都道府県知事の認可を受けたものをいいます。

「土地区画整理促進区域」（とちくかくせいりそくしんくいき）

土地区画整理促進区域は、土地区画整理事業の施行等を促進することを目的として大都市地域内の市街化区域のうち、大部分が建築未利用地であること、住宅市街地等に近接した住居系の用途地域であること等の要件を備えた2ヘクタール以上の区域について、都市計画に定めることができます。

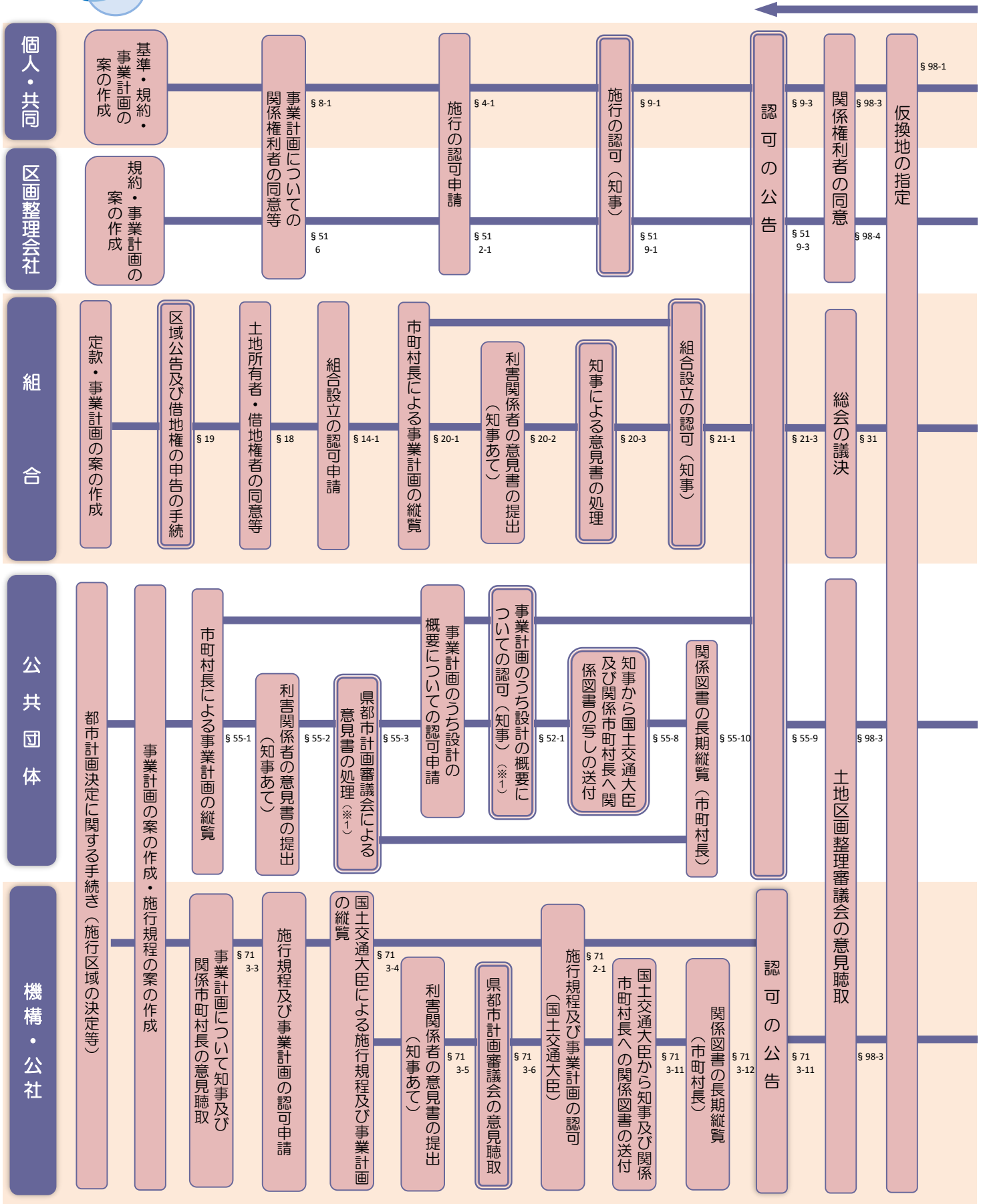
「業務代行方式」（ぎょうむだいこうほうしき）

組合施行の土地区画整理事業において、民間事業者が保留地の取得を条件として、土地区画整理組合からの委託に基づき、当該土地区画整理組合の運営に関する事務その他の土地区画整理事業の施行に関する業務の相当部分を代行する方式をいいます。



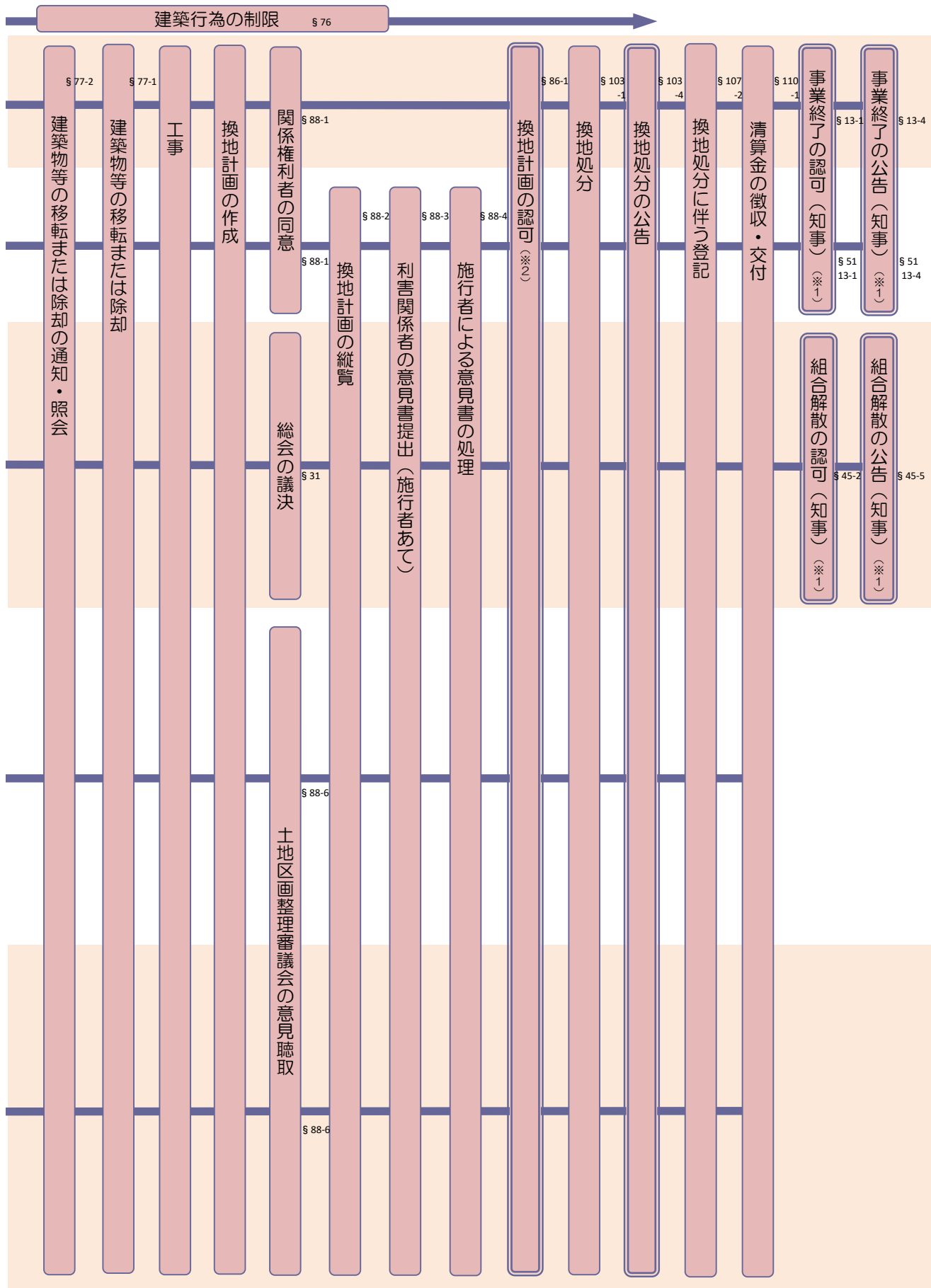
土地区画整理事業法令関係図

※ §の数字は、土地区画整理法の条項です。
 ※ 二重線は県の事務となります。



(※1) 政令指定都市を除く

(※2) 政令指定都市における個人・共同、会社、組合施行を除く





土地区画整理事業関係税制の概要

フロー	内容
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">用地の先行取得</div>	<ul style="list-style-type: none"> 個人、組合及び会社施行土地区画整理事業において、一定の宅地造成を行う個人又は法人に対し土地等を譲渡した場合の譲渡所得課税の軽減（1,500万円控除）（区画整理会社に譲渡する場合、区画整理会社の株主等を除く。）（租特§34の2②三、65の4①三）
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">都市計画の決定</div>	<ul style="list-style-type: none"> 公共団体等施行土地区画整理事業のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得課税の軽減（2,000万円控除）（租特§34②一、65の3①一） 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得課税の軽減（区画整理会社に譲渡する場合、区画整理会社の株主等を除く。）（租特§31の2②十二・十四、62の3④十二・十四）
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">事業計画の決定</div>	<ul style="list-style-type: none"> 事業施行のため必要な登記に係る登録免許税の非課税（登法§5六） 減価補償金を交付すべきこととなる場合において公共施設充当地として土地等を譲渡した場合の譲渡所得課税の軽減（代替資産取得の特例又は5,000万円控除）（租特§33①三の五、33の4、64①三の五、64の2、65③、65の2①） 一定の期間内に土地区画整理事業により特定市街化区域農地の計画的宅地化を図る場合の固定資産税及び都市計画税の納税義務の免除等（地附§29の5①・③） 個人施行者又は施行者との契約に基づきその施行者に代わって土地区画整理事業を実施する優良宅地造成事業者が施行地区内に有する1,000㎡以上の一定の棚卸資産に係る地価税の軽減（地価税5分の1特例）（租特§71の7①二）→（当分の間、凍結） 再開発法、大都市法、拠点都市法による促進区域内の土地の買取りの対価に係る譲渡所得課税の軽減（1,500万円控除）（租特§34の2②二十、65の4①二十）
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">仮換地の指定、 使用収益の停止</div>	<ul style="list-style-type: none"> 仮換地指定後3年以内に住宅用地として譲渡した場合で、一定の住宅建設を行う個人又は法人に対して土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得課税の軽減（租特§31の2②十六、62の3④十六） 仮換地及び保留地予定地に係る固定資産税及び特別土地保有税の課税対象者の特例（地方§343⑥、585⑤）→（特別土地保有税については当分の間、凍結） 仮換地、保留地予定地又は参加組合員取得予定地を取得した場合の不動産取得税のみなし取得の特例（地方§73の2⑩・⑪） 仮換地の指定があった場合の地価税の課税価格の計算の特例（地価§20）→（当分の間、凍結） 使用収益が停止されている土地に係る特別土地保有税の非課税（地方§587の2）→（当分の間、凍結） 建築物等の移転補償費における総収入金額不算入（換地不交付に伴う移転補償金については、区画整理会社の株主等を除く）（所得§44）

建築物等の移転
又は除去

換地処分

換地処分に伴う登記

清算金の徴収交付、
減価補償金の交付

宅地の分譲

- ・ 建築物等の除却（対価）補償費についての譲渡所得課税の軽減（代替資産取得の特例又は5,000万円控除）（換地不交付により転出する区画 整理会社の株主等を除く）（租特§33③ 二、33の4、64② 二、64の2、65③、65の2）
- ・ 換地処分による従前地の譲渡についての譲渡所得に係る所得税等の課税の特例（租特§33の3①、33の6、65① 三）
- ・ 換地処分による従前地の譲渡についての事業所得等に係る所得税等の課税の特例（租特§28の4③三、63③三）
- ・ 換地処分による換地の取得及び施行者の保留地（大都市法、拠点都市法、中心市街地活性化法、バリアフリー法）の取得に対する不動産取得税、特別土地保有税（取得分）の非課税（参加組合員が取得する宅地に係るものを除く）（地方§73の6③、587）→（特別土地保有税については当分の間、凍結）
- ・ 従前地が非適用土地であった場合における換地及び保留地に係る特別土地保有税（保有分）の非課税（地方§587）→（当分の間、凍結）
- ・ 利便施設等の用に供する土地を施行者から取得した場合の特別土地保有税の非課税（地方§586②）→（当分の間、凍結）
- ・ 換地又は保留地に係る固定資産税の課税対象者の特例（地方§343⑥）
- ・ 換地処分に伴う登記に係る登録免許税の非課税（同意施行者が取得する保留地、参加組合員が取得する宅地及び保留地の処分に係るものを除く）（登法§5六）
- ・ 事業の施行に伴う地番変更の登記に係る登録免許税の非課税（登法§5五）
- ・ 清算金及び減価補償金に係る譲渡所得課税の軽減（代替資産取得の特例又は5,000万円控除）（換地不交付の場合の清算金については、区画整理会社の株主等を除く）（租特§33① 三、33の4、64① 三、64の2、65③、65の2）
- ・ 組合、会社又は公共団体等施行の土地区画整理事業で、既存不適格建築物等の存する一定の宅地について土地区画整理法§90により換地不交付とされた場合の清算金に係る譲渡所得課税の軽減（換地不交付の場合の清算金については区画整理会社の株主等を除く）（1,500万円控除）（租特§34の2②二十一、65の4①二十一）
- ・ 過小宅地として換地不交付とされた場合に取得する代替不動産に係る不動産取得税の課税標準の特例（地方§73の14⑧）
- ・ 換地処分に伴い特別勘定を設けた場合の特例（租特§65③、64の2）
- ・ 優良宅地の分譲についての事業所得等に係る所得税等の特例（租特§28の4③六・七、63③六・七）
- ・ 宅地開発税の免除（地方§703の3③）
- ・ 大都市法、拠点都市法、中心市街地活性化法、バリアフリー法、被災市街地法による同意保留地の対価に係る譲渡所得課税の軽減（1,500万円控除）（租特§34の2②二十、65の4①二十）

（注）租特：租税特別措置法、登法：登録免許税法、地方：地方税法、地附：地方税法附則、地価：地価税法、所得：所得税法



県土整備局 都市部 都市整備課 土地区画整理グループ

〒231-8588 横浜市中区日本大通1 電話(045)210-1111(代表) (内線 6201~3)

<http://www.pref.kanagawa.jp/docs/x2n/cnt/f310/index.html>