

# 土地区画整理事業について

---

ここでは、学研高山地区南エリアでのまちづくりを進めるにあたり、まちづくりの事業手法として「**土地区画整理事業**」の基本的な仕組みなど主な内容について解説します。

## <目 次>

はじめに

解説1. 土地区画整理事業とは

解説2. 誰が事業を行うのか

解説3. 土地の評価について

解説4. 南エリアのまちづくりの流れ

解説5. 「意向調査 問3」について

用語の説明

# はじめに

1970年代



出典：国土地理院の空中写真

2022年



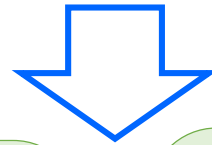
出典：国土地理院の空中写真

上の写真は大阪府箕面市と茨木市にまたがる土地区画整理事業地区事例(通称:彩都)の1970年代と2022年の様子を示しています。

今後、**学研高山地区第2工区**において、土地区画整理事業を活用して、望ましい将来像の実現に向けたまちづくりを進めていくため、このあとのスライドで事業の仕組みや進め方などをご説明していきます。

# 解説1. 土地区画整理事業とは

【目的】 一定の広がりをもって  
「まち」を整備する

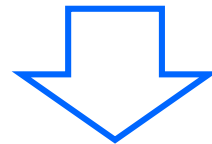


公共施設の整備改善を図る

- ・ 道路・公園等を整備する
- ・ 上下水道等を整備する

土地の区画形質を整える

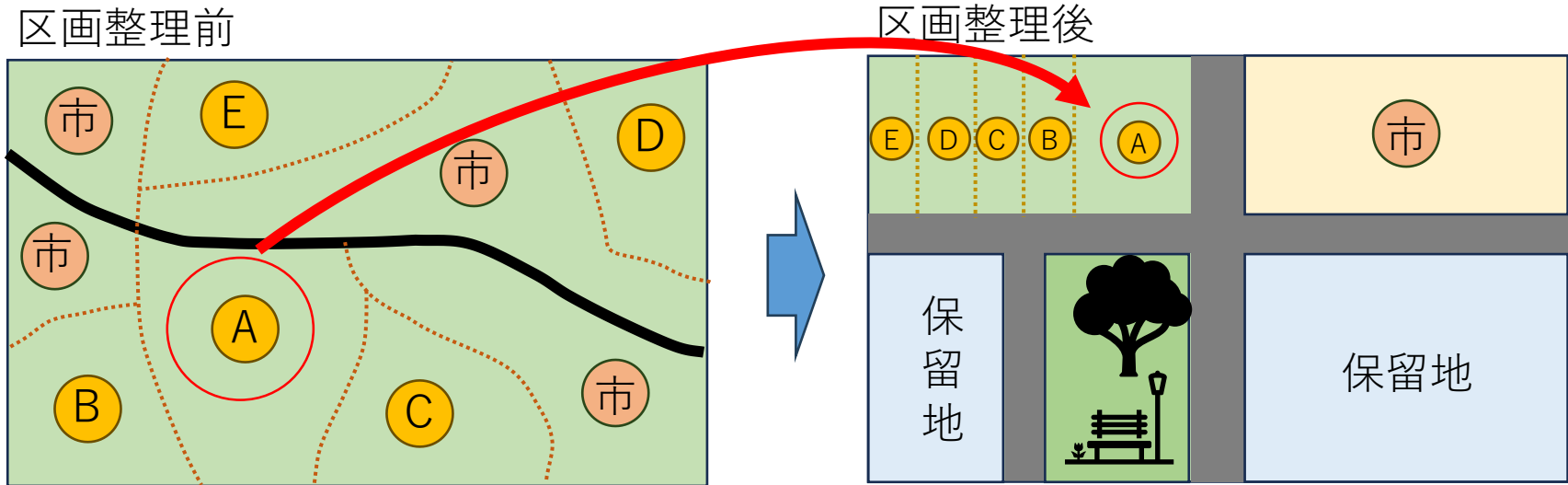
- ・ 土地を整形する
- ・ 道路に面するようにする



土地を使い易くする（宅地の利用増進を図る）

# 解説1. 土地区画整理事業とは

公共施設（道路、公園等）が十分に整備されていない区域において道路や公園を整備するとともにそれぞれの土地の区画を整え、**土地を使い易くする（宅地の利用増進を図る）事業**です。



# 解説1. 土地区画整理事業とは

土地区画整理事業は、皆様がお持ちの土地を使い易くするためのコストを、地区内の地権者の方々から出しあう仕組みになっています。このことを「**減歩**」といいます。

減歩には、①保留地減歩と②公共減歩の2種類があります。

## ①保留地減歩

事業費を賄うための土地をコストとして出し合うこと。

出し合った土地を集約整備し、売却してまちに必要な水道や下水、道路などの工事費等の事業費を捻出します。

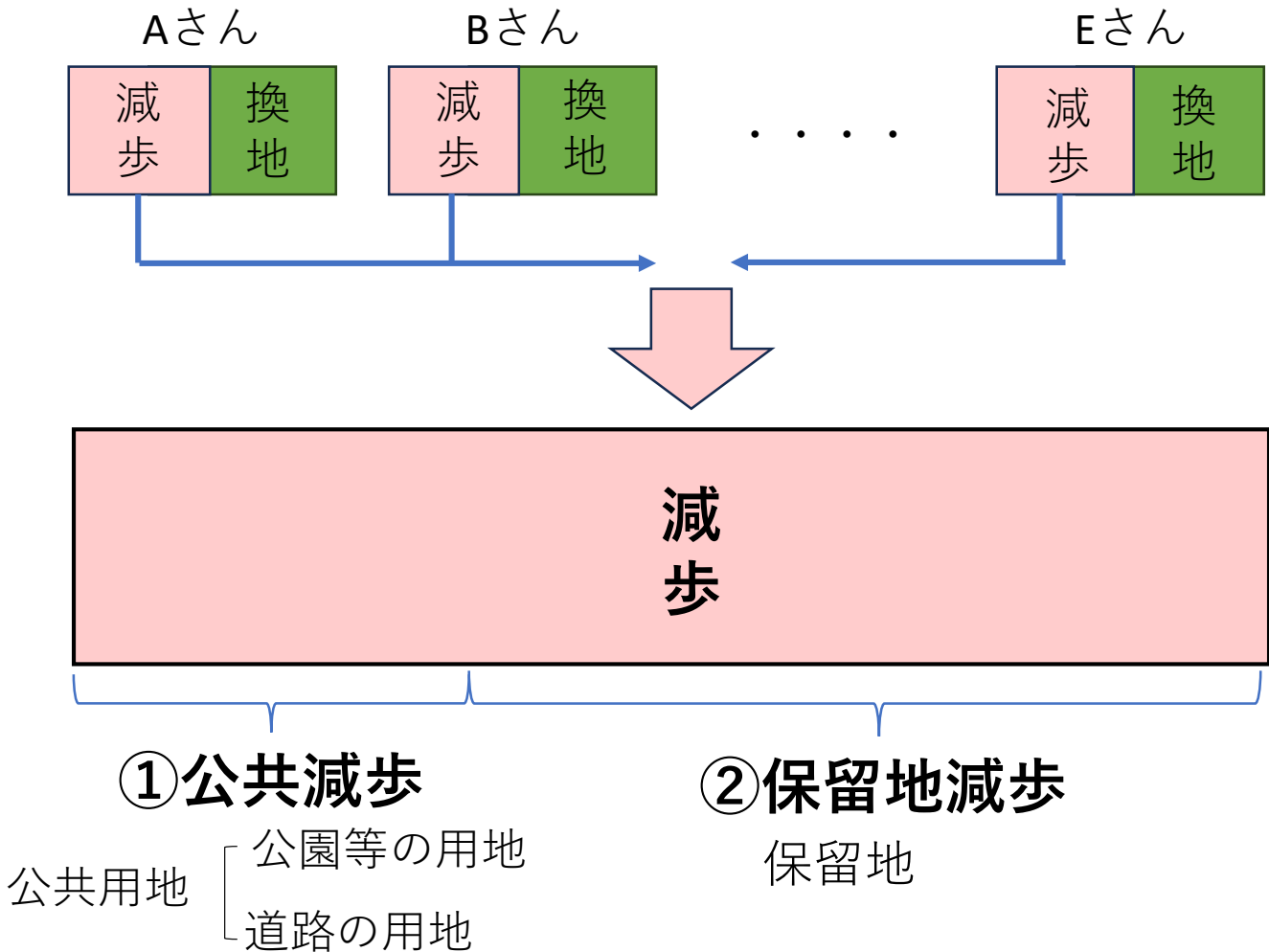
## ②公共減歩

新たに造る道路、公園、緑地等に必要な土地を土地所者が出し合うことです。

# 解説1. 土地区画整理事業とは

## 換地とは...

お持ちの土地から保留地減歩と公共減歩を提供した後にお返しする土地のこと。



## 解説2. 誰が事業を行うのか

### 誰が区画整理事業を行うのですか？

土地をお持ちの方々等が共同して事業を行います。土地をお持ちの方々**が**事業主となります。

⇒ 組合施行

土地をお持ちの方々等



組合  
設立

### 工事や設計など専門的なことがわからないのに区画整理事業ができるのか？

組合になり代わって、設計や工事について**専門的な知識、技術及び能力があるゼネコン等が、事業実施に必要な資金の一時的な肩代わりを含め、事業に係る内容を一括して行います。**

⇒ 業務代行方式

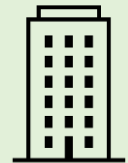
組合



土地をお持ち  
の方々等



業務代  
行会社





# 解説2. 誰が事業を行うのか


## ● 組合施行 業務代行方式

事業資金は  
どうやって確保する？

保留地は  
本当に売れる？

運営するノウハウが  
ないので不安

不安の回避や軽減

組合  
(地権者) 



業務代行者  
(民間事業者)

保留地の取得を条件  
組合運営の契約

事業に必要な  
資金を立替


組合事務局運営  
工事の設計・施工

業務代行者  
の公募支援



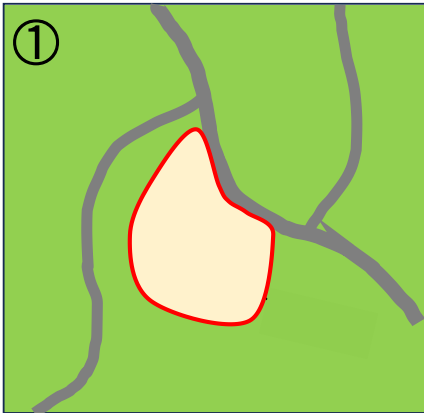
市

組合への  
技術的支援

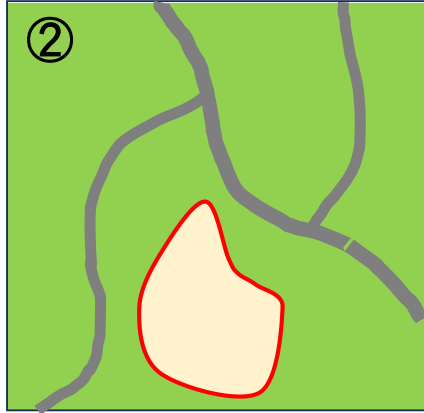
組合  
(地権者) 

# 解説3. 土地の評価について

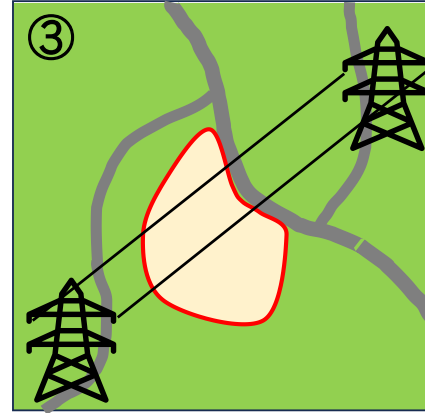
土地区画整理事業の整理前のお持ちの土地（「従前地」という）の状況に応じて、評価が異なります。



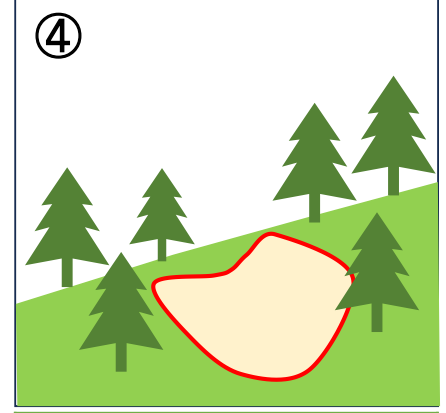
① 道路に接している土地



② 道路に接していない土地

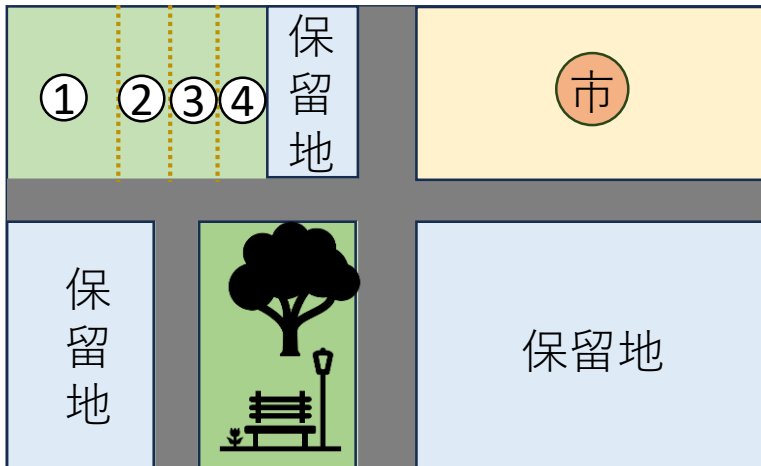


③ 高圧線の下にある土地



④ がけ地、傾斜地にあり、宅地としては利用が困難な状態にある土地

※①～④における  は同じ面積です。

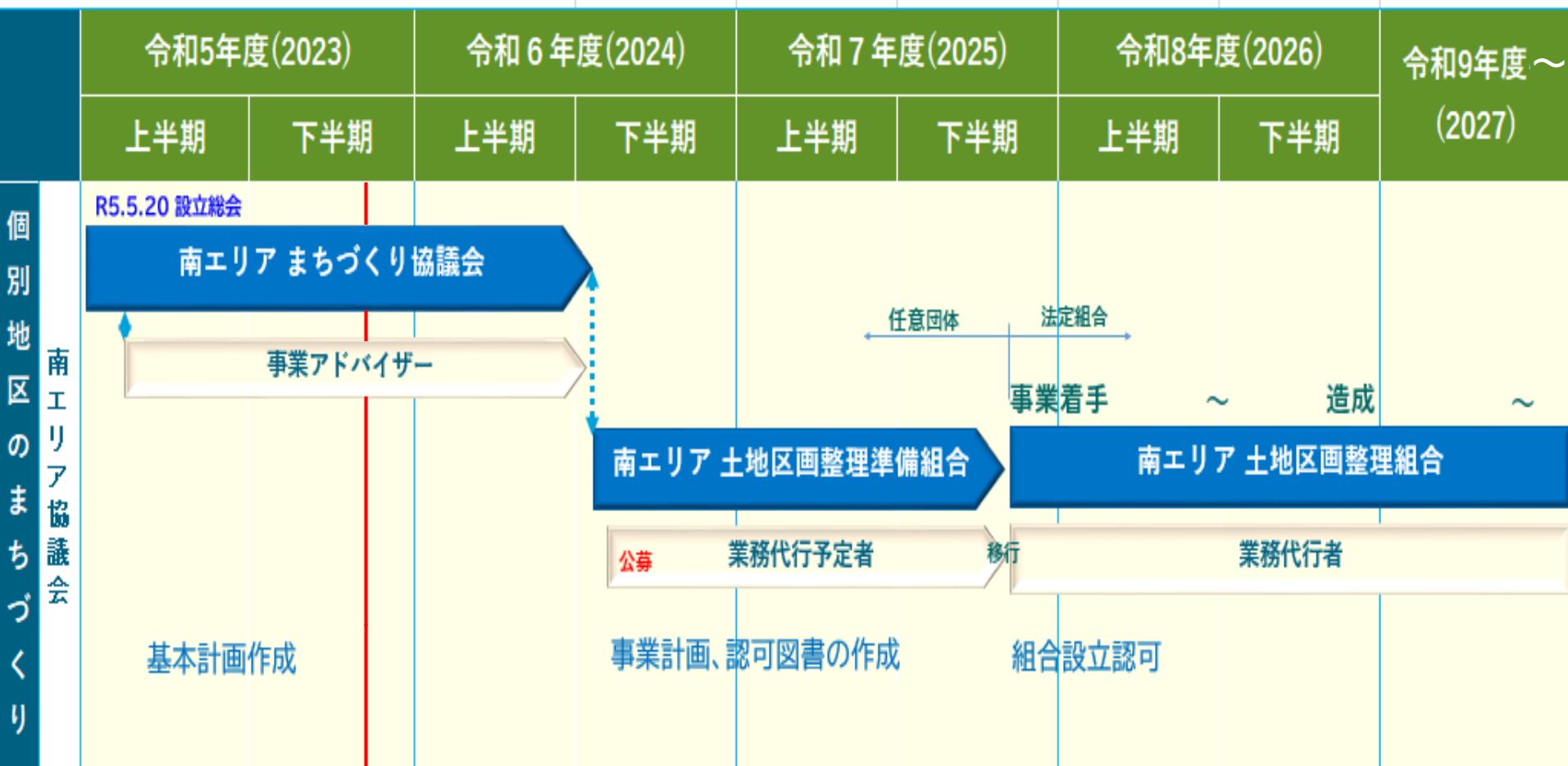


整理された後の土地の大きさは、現在お持ちの土地の形状や利用状況、道路との位置関係等に応じて決まります。

①と比べ②～④は小さくなります。

# 解説4. 南エリアのまちづくりの流れ

学研高山地区南エリアまちづくりロードマップ



現時点



# 用語説明

用語	概要
①従前地	現在お持ちの土地のことです。
②保留地	宅地等を整備するのに必要な設計や工事の費用を賄うため、土地を所有している方々が出し合い、集約して整備した宅地のことです。
③減歩(げんぶ)	土地区画整理事業は、土地を利活用しやすくするためのコストを、地区内の地権者の方々から出しあう仕組みになっています。このことを「減歩」といいます。
イ. 保留地減歩	宅地、上下水道、電気、ガス、道路、公園、雨水調整池を整備するのに必要な設計や工事及び移転補償費(造成工事に支障となる建物等の移転費、農業利水管、上下水道管、電柱の移設費)の費用を賄うため、土地を所有している方々が土地を出し合うことです。
ロ. 公共減歩	新たに道路、公園、緑地等をつくるため、土地を所有している方々が土地を出し合うことです。
④換地(かんち)	土地区画整理事業によって、道路・公園などの公共施設を整備すると同時に、土地を造成・整形化し、その地権者に対して、お返しする土地のことです。