

地籍整備型土地区画整理事業（地籍混乱地域の解消）

目的

地籍（一筆ごとの土地の所有者、地番、地目、形状、境界の位置及び面積等の情報）が混乱していると、

- ・土地の不動産価値低下
- ・土地の流動化や土地の有効利用が進まない
(ex. 六本木ヒルズでは事業開始までに約400筆（約11ha）の境界調査に4年が費やされました。)
- ・災害後の迅速な復旧が困難

といった困った事が起こります。

地籍整備のため、地籍調査が進められていますが、あまり混乱がひどいとその実施が困難な場合もあります。

一方、区画整理は市街地整備に有効な事業手法であると共に、換地処分登記によって現地と整合した高精度の地図を登記所に備えることが可能であることから、地籍の混乱解消に向けた効果も期待されます。

そこで、このような地籍混乱の解消を目的とした区画整理を施行することが有効となります。

この場合の区画整理事業では、技術的基準の特例適用や一定の条件下では公共施設整備を事業後の別事業に委ねることも考えられるため、低予算・短期間での事業遂行が可能です。

参考）地籍混乱地域の状況



内容

(1) 地籍調査の必要性と現状

「地籍」を明確にすることは、土地の流動化や民間開発、都市施設の整備など公共事業の円滑な推進、さらには迅速な災害復旧にとって重要ですが、地籍調査は、全国で約52%、都市部においては約25%の進捗率でしかありません。[H30.3時点]

そのため、調査が済んでいない地域の地図（公図）や登記面積は、明治時代の地租改正が元になっているケースもあります。

(2) 地籍整備を目的とする区画整理の特徴

- ①都市計画施設などの整備が位置づけられていない場合や現状で一定の基盤が整備済の場合は、極力新たな公共施設整備は行いません。
- ②公共施設整備の水準は技術的基準等の特例（敷地整序型と同様）を適用します。
例えば、既存で一定の公共施設整備がされていれば・・・
 - ◆道路幅員：住宅地で4m（標準6m）、商業地で6m（標準8m）でOK
 - ◆公園：公園（地区面積3%）は、代替機能があれば不要
 - ◆公共施設整備：隅切の設置、舗装の打換え、街路樹の設置などでもOK
- ③公共施設整備は、一定の条件下で区画整理事業完了後に別事業で実施します。

例えば、整備する都市施設を地区計画等で担保し、換地を分筆してその用地を明確化しておくこと等で、事業後に別事業で整備することも可能です。

この場合、整備時に移転が必要となる建物については、自主的な建替え時のセットバックによって公共施設用地を確保するため建物移転補償は行いません。

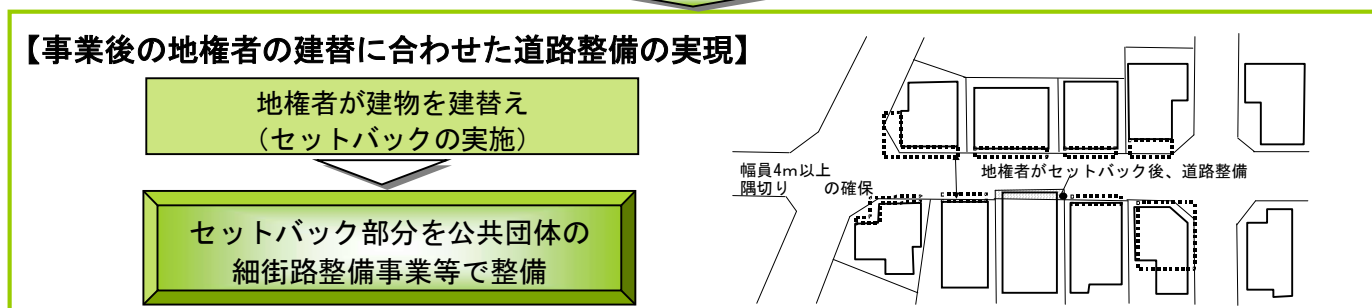
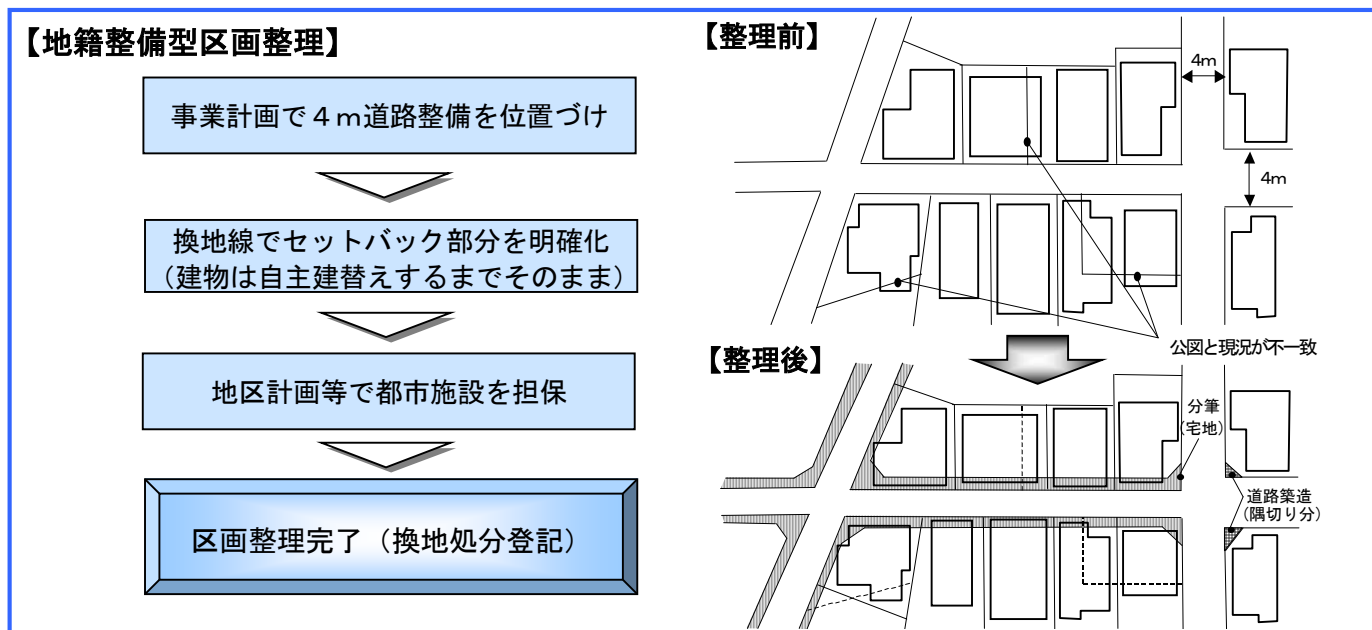
技術ポイント

地籍調査費相当分を公共団体に助成依頼することも考えられます

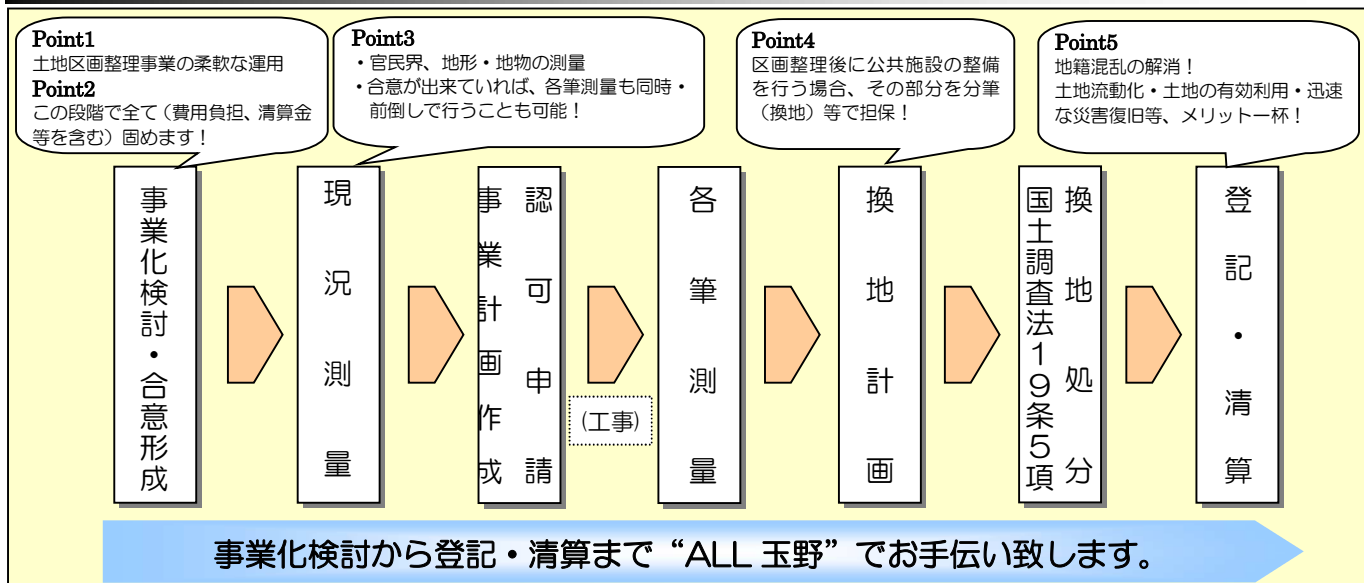
(1) 事業フレームの考え方（一例）

整理前の土地	従前の土地図：公図による 基準地積：現地実測による 評価：現況による	事業費収入 (賦課金 補助金 助成金)	賦課金：分担方法（面積割、頭割、混雑度割など） ※目安例：調査士に依頼して実測登記する費用程度 補助：都市再生区画整理 ※要件となる公共用地の増加は、私道があればそれを公道切り替えでもOK
整理後の土地	換地図：現況＋公共施設整備予定地を分筆（現地に杭打設） 換地地積：現地実測による 評価：現況による		施行者 個人、組合、会社、公共団体、都市機構 (再開発事業等の他事業の前処理として活用することも考えられます)

(2) 公共施設整備イメージ (4m未満の道路整備)



事業の流れ〔当社の実施範囲〕



当社実績

- 「都市部における地籍整備推進のための土地区画整理事業の活用方策検討」【制度検討：都市再生プロジェクト】
- 東京都江戸川区西篠崎地区(事業化準備)

玉野総合コンサルタント株式会社

お問い合わせ先：事業企画部 (TEL. 052-979-3960/FAX. 052-979-3970)