

資料 1 - 10

名古屋都市計画事業新清洲駅北土地区画整理事業

土地区画整理事業用語集

平成27年6月26日

清 須 市

目 次

1. 施行者	1
2. 施行区域	1
3. 施行地区	1
4. 公共施設	1
5. 宅地	1
6. 借地権	2
7. 道路	2
8. 街区	2
9. 街区長	2
10. 従前の土地	2
11. 換地	2
12. 画地	2
13. 普通地	3
14. 角地	3
15. 袋地	3
16. 島地	3
17. 正背路線地	3
18. 三四方路線地	3
19. 間口	4
20. 奥行	4
21. 標準画地	4
22. 路線価	4
23. 所有権以外の権利	4
24. 基準地積	4
25. 権利地積	4
26. 換地計画	4
27. 権原	5
28. 換地設計	5
29. 原位置換地	5
30. 飛換地	5
31. 減歩	5
32. 保留地	5
33. 仮換地指定	5
34. 使用収益権	5
35. 仮換地指定の効果	6
36. 換地処分	6
37. 清算金	6

1. 施行者（法第2条第3項）

土地区画整理事業を施行する者をいい、下記のような施行者があります。

①個人施行（法第3条第1項）

土地所有者又は借地権者が、その土地について1人又は数人共同して行います。

②組合施行（法第3条第2項）

土地所有者又は借地権者が、7人以上で土地区画整理組合を設立します。

③土地区画整理会社（法第3条第3項）

土地所有者又は借地権者を有するものを株主とする株式会社が行います。

④公共団体施行（法第3項第4項）

都道府県又は市町村が行います。（公共の目的により行われるもので、都心の整備を目的とするものから、宅地供給を目的にするものまであります。）

⑤行政庁施行（法第3項第5項）

国土交通大臣、知事又は市町村長が行います。（災害の発生等緊急の施行が必要なもの。）

⑥機構等の施行（法第3条の2）

都市再生機構（法第3条の2）、地方住宅供給公社（法第3条の3）が行います。〔各組織の目的である住宅建設や宅地開発と併せて、土地区画整理事業を実施する必要がある場合。〕

2. 施行区域（法第2条第4項）

土地区画整理法において、「施行区域」とは、都市計画法第12条第3項の規定により、土地区画整理事業について都市計画に定められた区域をいいます。

いわゆる都市計画決定の手続きを終了した区域という法律用語です。

3. 施行地区（法第2項第4項）

土地区画整理事業を施行する土地の区域をいいます。

4. 公共施設（法第2項第5項）

道路、公園、広場、河川、その他政令で定める公共の用に供している施設をいいます。

5. 宅地（法第2条第6項）

公共の用に供している国又は地方公共団体の所有する土地以外の土地をいいます。

6. 借地権（法第2条第7項）

借地借家法（平成3年法律第90号）にいう借地権をいい、「借地」とは借地権の目的となっている宅地をいいます。

（建物の所有を目的とした地上権あるいは賃借権のことをいい、区画整理上は登記されているもの及び、施行者に対して法第85条に基づいて権利申告がなされたものを「借地権」として取り扱います。）

7. 道路（路線価をつける）

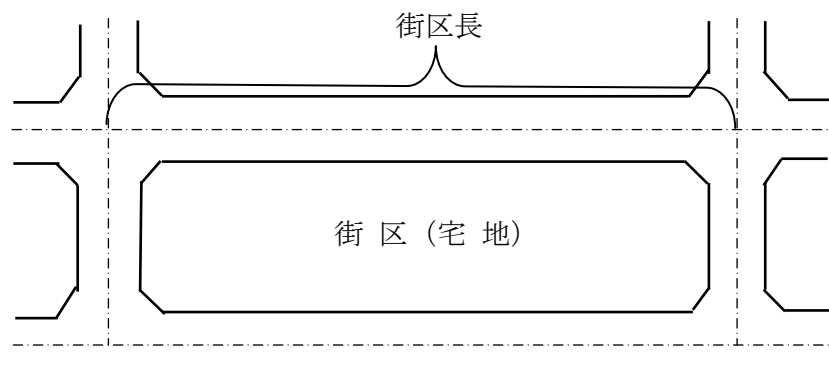
国又は地方公共団体の所有する公共施設で、交通の用に供しているもの。
又、私有地であっても公衆の通行の用に供しているもの。

8. 街区

外周を道路等で囲まれた土地（宅地）をいいます。

9. 街区長

街区の側面の道路が交差する点の間の距離をいいます。



10. 従前の土地

区画整理事業が行われる前の宅地（整理前の土地）をいいます。

11. 換地

区画整理事業が行われた整理後の土地をいいます。

12. 画地

整理前後の1筆の宅地のことを「画地」といいます。また、1筆の一部に借地権等がある場合は、その部分も「画地」といいます。

13. 普通地

1 辺が道路に面している画地をいいます。

14. 角地

2 路線の交差する位置又は 1 路線の屈曲する位置にあつて、それらのいずれにも接している画地をいいます。

15. 袋地

通路部分で道路に接している袋状の画地をいいます。

16. 島地

道路に接していない画地をいいます。

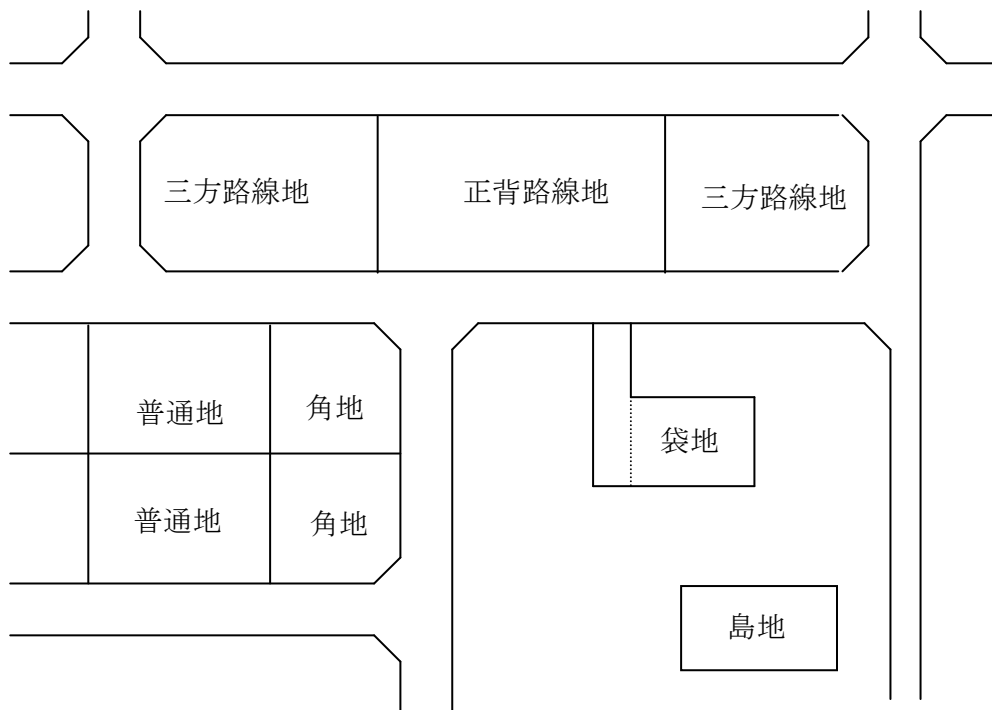
17. 正背路線地

2 路線にはさまれ、それらのいずれにも接している画地をいいます。

18. 三四方路線地

3 以上の路線に囲まれ、それらのいずれにも接している画地をいいます。

参考図

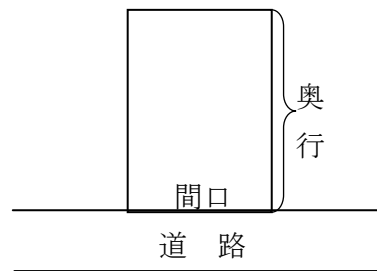


19. 間口

画地が道路に接する部分をいいます。

20. 奥行

道路から画地の奥までの距離をいいます。



21. 標準画地

土地区画整理事業において基本となるモデル的な画地のことで、1辺が路線に接し、一般的な土地利用にあった適正な規模を有し、且つ間口と奥行の比率が適正な矩形の画地をいいます。

22. 路線価

路線価は、路線に接する標準画地の単位当たりの価格を表すものであり、係数あるいは指数で表示し、各画地の評価の基本となるものです。

又、路線価は整理前の最高値を1000個とし、これと比較し整理前後の路線に比較換算した指数で表示します。

23. 所有権以外の権利

所有権を除いた地上権、地役権、賃借権、抵当権等の権利をいいます。

24. 基準地積

換地を定めるために基準となる従前の宅地各筆の地積をいいます。

25. 権利地積

換地を定めるため算定式に基づいて算出した計算上の整理後宅地地積をいいます。

26. 換地計画

事業計画によって定められた公共施設の配置に併せて、個々の宅地をどのように再配置するかを定めた青写真であり、同時に換地処分によって生じる権利者相互間の面積の不均衡を是正するための、清算金等を定めるものです。

換地計画の手続き 審議会の意見聴取（法第88条第6項）

公衆の縦覧（法第88条第2項）

県知事の認可（法第88条第1項）

以上の作業及び手続きを経て、従前の土地から整理後の土地として権原の移行ができるようにする手続きです。

27. 権原

何らかの法律上又は契約等により得た権利の原因を権原といいます。

28. 換地設計

換地設計は、従前の土地に対し、どこに位置にどれだけの地積をどのような形で、換地を定めたらよいかを決めると共に保留地を定めることをいいます。

29. 原位置換地

従前の位置と殆ど変わらない位置に換地されることをいいます。

30. 飛換地

原位置に換地しようとしても、公園、道路、その他の公共施設により原位置に換地できない場合に、離れて換地されることをいいます。

31. 減歩

従前の土地が、整理後の換地に置き換えられたときの土地の減少分を「減歩」といいます。「減歩」は、公共用地を生み出すための「公共減歩」と事業の費用の一部に充てるための「保留地減歩」で構成されます。

また、従前の土地に対して減少する土地の面積の比率を「減歩率」といいます。

32. 保留地

減歩には、新設される公共用地を生み出すための「公共減歩」と、事業の費用の一部に充てるための「保留地減歩」の二通りにわけられます。このうち後者の理由に確保された土地を「保留地」といい、その土地の処分は施行者が施行規則等に基づいておこないます。

33. 仮換地指定

工事を行うため、あるいは換地処分を行うために必要がある場合、換地計画のうち換地設計の内容を仮換地として関係権利者に対し通知することをいいます。

(換地処分までは「仮換地」といい、換地処分により「換地」になります。)

なお、仮換地指定には、使用収益の開始を同時にする場合と、使用収益の開始の日を別に定める場合があります。

34. 使用収益権

宅地について使用しているもの、及び収益しているものの権利をいいます。

35. 仮換地指定の効果

仮換地指定がなされると、従前の土地についている権原に基づいて使用し、又は収益をすることが出来るものは、仮換地指定の効力の発生日から、換地処分の公告がある日までは、仮換地を従前の宅地と同様に使用し、又は収益をすることができるようになります。

ただし、使用収益開始の日を別に定めた場合には、別に定められた日から前記の効果を生じます。

36. 換地処分

区画整理事業の工事が完了した後、認可を得た換地計画の内容を関係権利者に対して通知する行政処分のことをいいます。

なお、換地処分には、土地に対する権利を換地に確定する処分と、清算金等に関する権利義務を設定する処分との2つの内容が含まれています。

換地処分後に換地処分した旨の公告がなされると、公告のあった翌日から、換地計画で定められた換地は、従前の土地とみなされ、換地の内容が登記されます。

37. 清算金

換地は従前の宅地に照応するように定められますが、工事の際に誤差が発生するなどの理由で換地相互間に不均衡が生じる場合があります。これを金銭で清算して公平を保ちます。