

平成 23 年 3 月 30 日
仙台市環境都市推進課

土地区画整理事業について

(1) 土地区画整理事業のしくみ

土地区画整理事業は、土地区画整理施行地区内の道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え土地利用の増進を図る事業である。

道路・公園などの公共施設が不十分な区域において、地権者から少しずつ土地を提供してもらい（減歩）、この土地を公共用地が増える分に充てる他、その一部を保留地として売却し事業資金の一部に充てる事業制度となる。

土地区画整理事業で整備した公共施設は、最終的に仙台市等の各公共施設管理者に移管される。（公共用地が増える分に充てるのが公共減歩、事業資金に充てるのが保留地減歩）

(2) 土地区画整理施行者について

土地区画整理事業は、行政、土地区画整理組合、個人、会社などが施行者になることが出来る。（仮称）仙台市荒井南土地区画整理事業については、土地所有者または借地権者が、土地区画整理組合を設立し施行する予定である。

(3) 土地区画整理事業の範囲と環境影響評価の取扱い

土地区画整理事業は、土地区画整理施行地区内における土地の区画形質の変更（※）及び道路、公園等の公共施設の新設又は変更に関する事業である。そのため、施行地区内の建築物の建築は、土地区画整理事業の範囲外となる。

ただし、仙台市環境影響評価技術指針マニュアルでは、原則として整備後の土地や施設における活動についても環境影響評価の対象としており、建築物についても土地利用計画等から規模等を想定し、環境影響評価の対象としている。

【参考：土地区画整理事業の環境要因の特性（仙台市環境影響評価技術指針マニュアル抜粋）】

（工事中）

- ・重機の稼働，工事車両の走行により大気質（主に二酸化窒素），騒音，振動等の影響が生じる。
- ・造成による自然環境等への影響は存在影響として扱い，工事中は，紛じん，水の濁りに留意し，特に，河川の生物への影響に留意する。

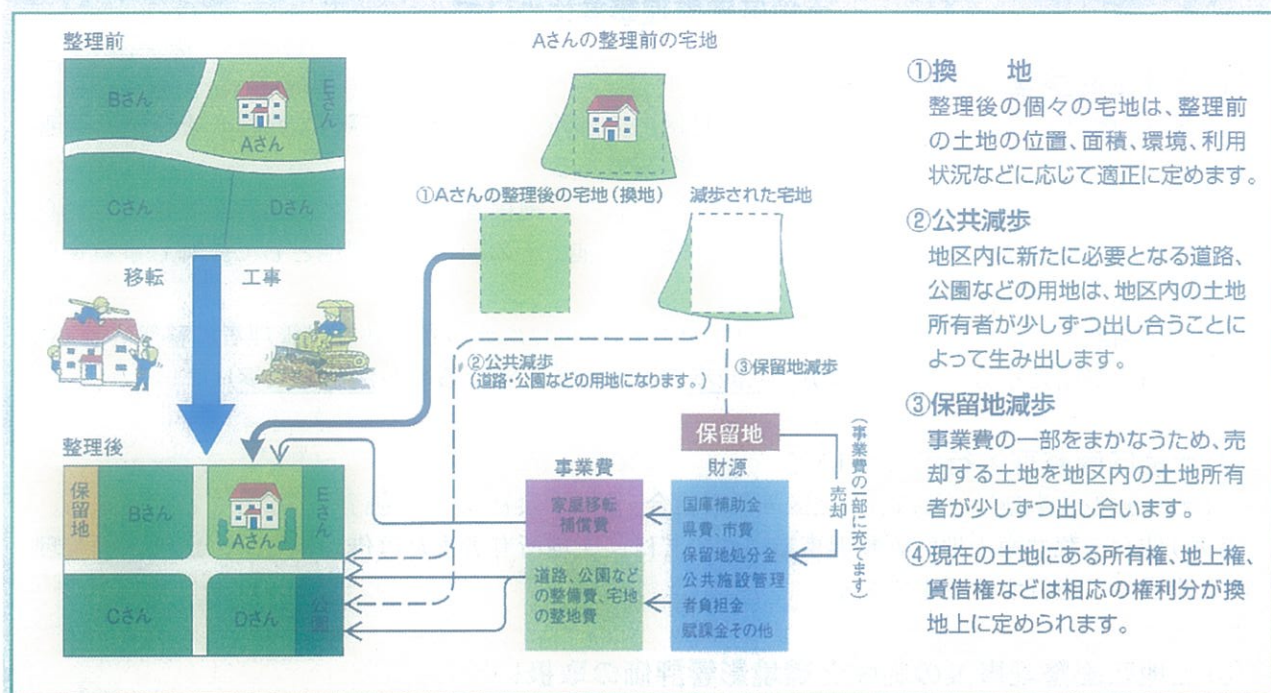
（存在・供用時）

- ・造成後の敷地及び工作物の存在により，植物，動物，生態系，景観，自然との触れ合いの場等への影響が生じる。造成事業による影響は，この直接改変による影響が最も重要である。
- ・居住等により，水質（水の濁り，汚れ），新たな交通の発生に伴う大気質（主に二酸化窒素），騒音，振動等の影響が生じる可能性がある。自動車交通が走行する道路沿道の影響を検討するのみならず，自動車交通削減のための対策案等を検討すること。
- ・なお，新たに整備された市街地内における個々の事業活動による騒音や景観等については，環境影響評価の対象とはしない。
- ・居住等による廃棄物の発生，水の使用，エネルギー使用による二酸化炭素の発生等について，これらの負荷削減の観点から対象とする。
- ・とりわけ，都市の再開発として実施される場合には，従来の土地利用に比べ，廃棄物の発生，水の使用，エネルギー使用による二酸化炭素の発生等において改善に努める。

※土地の区画形質の変更とは，次のいずれかに該当するものをいう。

- (1) 「区画の変更」：道路等の公共施設の変更を伴った敷地の境界の変更
- (2) 「形の変更」：切土又は盛土を行う行為
- (3) 「質の変更」：農地等宅地以外の土地を宅地とする行為

土地区画整理事業イメージ図



土地区画整理事業の流れ(区画整理組合施行の場合)

- ①組合設立準備会の発足
 - ↓ 発起人が集まって、発足させます。
- ②事業の都市計画決定(都市計画事業として行う場合)
 - ↓ 公共団体が住民の意見を反映しつつ決定します。
- ③基本調査・現況測量
 - ↓ 事業計画案の作成のため、土地、建物等を正確に把握します。
- ④定款案、事業計画案の作成
 - ↓ 発起人が作成します。
- ⑤同意書の取りまとめ
 - ↓ 土地所有者及び借地権者から定款・事業計画についての同意を取りまとめます。
- ⑥組合設立の認可
 - ↓ 市町村長が事業計画を縦覧に供した後、知事が認可します。
- ⑦仮換地の指定
 - ↓ 移転や工事の必要から、総会又は総代会の議決を経て仮の換地を指定します。
- ⑧建物の移転、道路等の工事
 - ↓ 現在地から仮換地への建物等を移転し、併行して道路等の工事を行います。
- ⑨換地処分・換地処分の公告
 - ↓ 換地計画の内容を関係権利者に通知し、併せて公告します。
また、公共施設の管理の引継を行います。
- ⑩土地・建物の登記
 - ↓ 土地・建物の変動に伴う登記を施行者がまとめて行います。
- ⑪清算金の徴収・交付
 - ↓ 換地計画に定められた清算金について徴収・交付を行います。
- ⑫組合解散認可
 - ↓ 知事の認可を要します。