



石垣都市計画事業 登野城地土地区画整理事業

～快適・安心に住み続けられるまちづくりを目指して～



●登野城土地区画整理事業の目的

本地区は既成市街地に隣接し、市街化の動向が著しいので早急に土地区画整理事業を施行することにより、公共施設の整備と健全な宅地の開発を計ります。

●施行地区

①施行地区の位置

本地区は石垣市の中心市街地の東側に接し、県八重山合同庁舎より西に約2.0km、石垣市役所より南西に約1.9km、石垣空港より南西に9.7kmの位置にあります。又、地区内の300余基の墓地进行するための飛び地区は市街地の北約2.0kmに位置しております。

②施行地区の区域

本地区の施行区域は、石垣市字登野城系数原の全部と同字村内、天川、山原、仲道、赤生、中須目原の各一部、及び平得西原、中村、字真栄里屋敷、西原の各一部となります。飛び地区は石垣市字石垣東高原、同字山座利の各一部となります。

●登野城土地区画整理事業の概要

事業計画決定	昭和52年	5月26日
仮換地指定通知	昭和56年	10月27日
事業計画の変更	第1回変更	昭和59年3月
	第2回変更	平成3年3月
	第3回変更	平成8年3月
	第4回変更	平成13年2月
	第5回変更	平成16年2月
	第6回変更	平成18年1月
	第7回変更	平成21年3月
	第8回変更	平成22年3月
	第9回変更	平成25年3月
	第10回変更	令和2年1月
	第11回変更	令和7年1月

■施行地区の面積 :60.2h

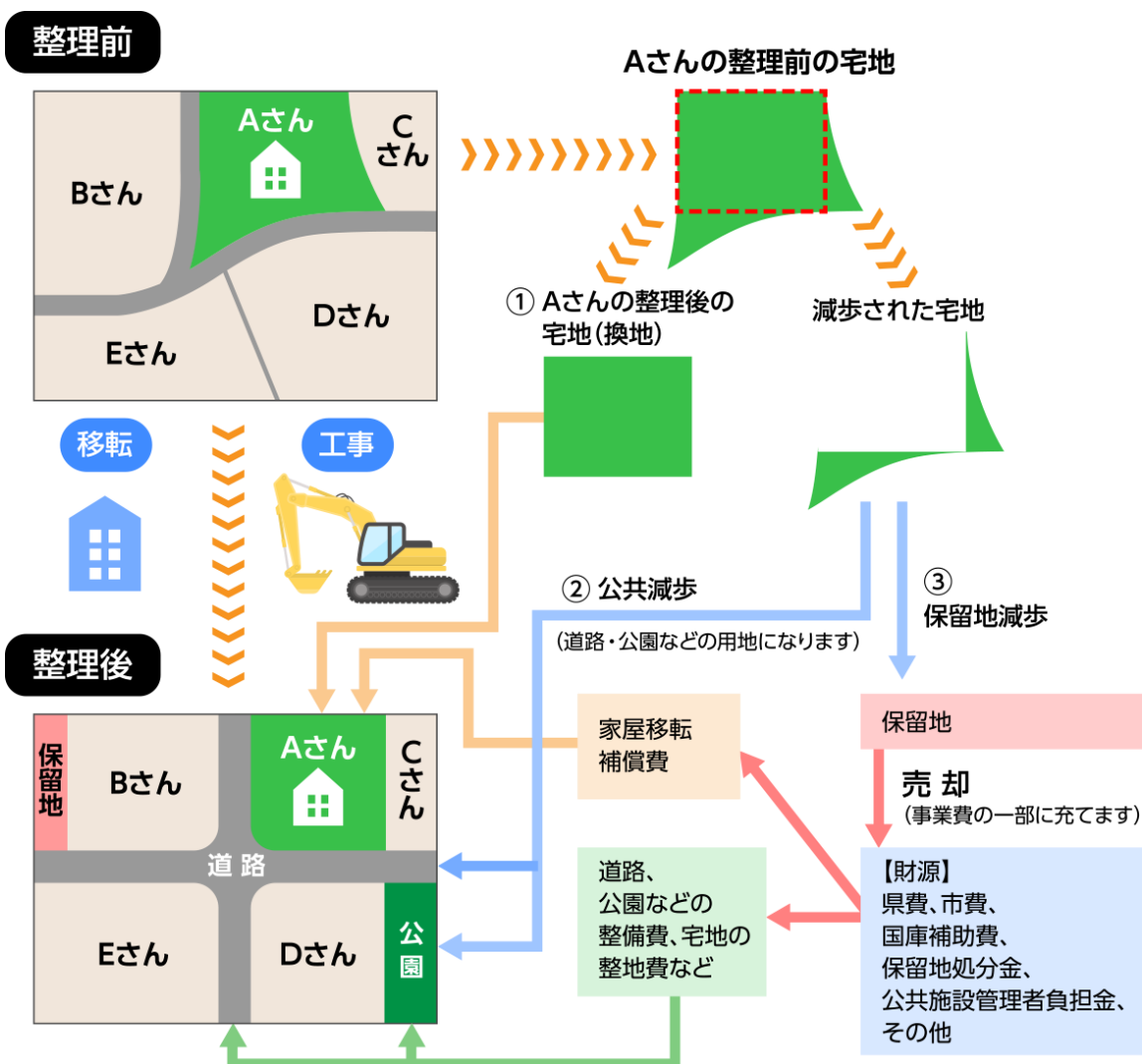


— 区画整理事業とは —

土地区画整理事業は、都市計画区域内の道路や公園などの公共施設が不足している地区において、土地の所有者から一定の土地の提供(減歩)を受け、その土地を道路や公園などの新たな公共施設用地等として確保し、公共施設の整備と土地の利用増進を図ることを目的として、個々の宅地を含めて一体的に整備する総合的なまちづくりの手法です。

整備が必要とされる市街地においてその一定の区域内で、土地所有者等からその所有土地等の面積や位置などに応じて、少しずつ土地を提供(減歩)してもらい、これを道路・公園などの公共施設用地等にあて、整備することにより残りの土地(宅地)の利用価値を高め、健全な市街地とする事業で以下のような効果があります。

- ★ 整理前の権利を保全しながら事業を行うため、長年地元でつちかわれてきた地域のコミュニティがそのまま生かされます。
- ★ 曲りくねった道路や自動車等のすれ違いができなかった道路が、安全で快適な道路に生まれかわります。
- ★ 子供の遊び場や憩いの場として公園が確保されます。
- ★ 地区内のすべての宅地が、道路に面し形の整った利用しやすいものとなり、境界も明確になります。
- ★ 上・下水道などの供給処理施設を一体的に整備することができます。



— 公共減歩と保留地減歩 —



【公共減歩】

公共施設の整備改善が土地区画整理事業のひとつの目的であることから、公共施設の面積が増加する分、宅地面積が減少し、この面積の減少分を施行地区内の地権者が減歩(公共減歩)という形で負担することは、土地区画整理法が当然に予定していることです。

【保留地減歩】

土地区画整理事業の費用に充てるために、施行地区内に保留地を定めることができ、この保留地も施行地区内の地権者の減歩(保留地減歩)による負担となります。

— 清算金 —

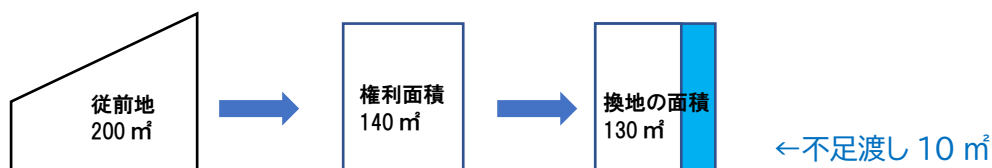
- ①換地として本来お渡しするべき面積(従前の面積から減歩を差し引いた面積=権利面積)と、施行者が指定した換地の面積との間に差がある場合
- ②従前の土地が著しく小さいため、換地を定めなかった場合(土地区画整理法九十一条第四項)
- ③従前の土地が公共施設(道路等)として利用されていたため、換地を定めなかった場合(土地区画整理法第九十五号第六項)

①～③の不均衡を是正するため金銭で清算をするものです。土地区画整理法第九十四条に規定されています。①の場合は清算徴収金または清算交付金が、②または③の場合は清算交付金が発生します。

【過渡し】換地の面積が権利面積より大きい場合を過渡しといい、清算徴収金が発生します。



【不足渡し】換地の面積が権利面積より小さい場合を不足渡しといい、清算交付金が発生します。



例:減歩率を30%とした場合

【清算の時期】

清算金は換地処分公告があった日の翌日に金額が確定します(土地区画整理法第百四条第八項)。このため、清算金の徴収または交付の対象となる方へは換地処分後に通知をします。また、清算金は減歩に対する補償金ではありません。

