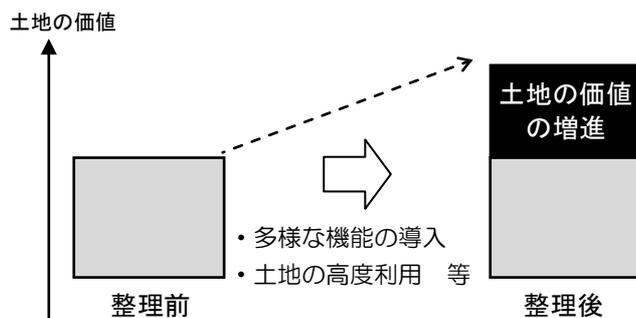


# 土地区画整理事業について

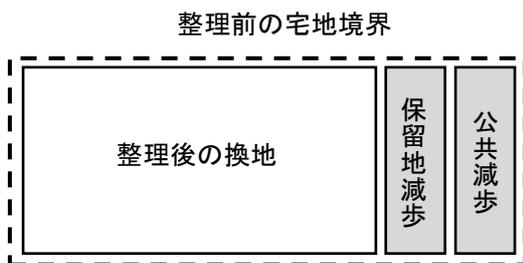
- 整理する前の宅地の位置、面積、環境、利用状況等に応じて、整形された宅地を**換地**します。
- 土地所有者の皆様から公平に少しずつ土地を提供（**減歩**）して頂き、それらの土地を含めて、道路、公園等の公共施設用地として活用します。また、一部（**保留地**）については売却して事業費に充てます。
- 土地面積は整理前に比べ小さくなりますが、土地の整形化、道路や公園などの整備、近隣に利便施設が来る等により、事業前よりも土地の財産価値が高まります（**土地の価値の増進**）。
- 本事業では、区画整理後に、商業や都市型住宅、業務等の機能の導入や、土地の高度利用（使える容積を増やすこと）により、土地の価値の増進を見込んでいますが、これができない場合（低層利用、単一用途での活用等）は、土地の価値の増進が十分に図られない可能性があります。

## 土地の価値の増進が**大きい**場合

### [1] 土地の価値（㎡当たり単価等）



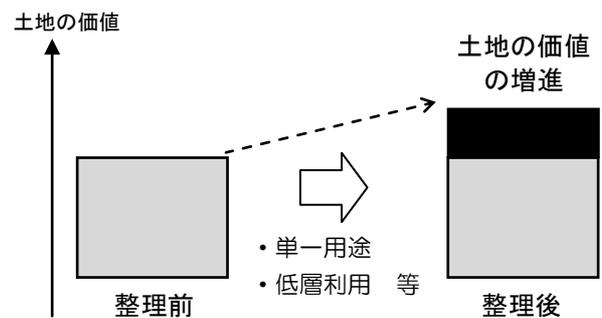
### [2] 権利者の土地面積



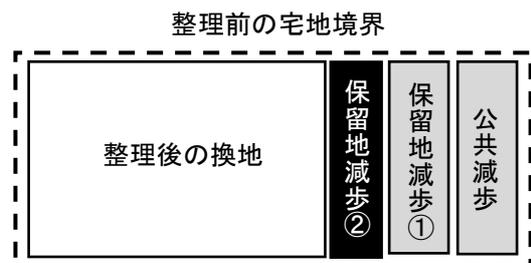
- ①公共減歩：道路や公園等になる用地
- ②保留地減歩：売却して事業費に充てる
  - ・工事費用
  - ・権利者の移転補償費用

## 土地の価値の増進が**小さい**場合

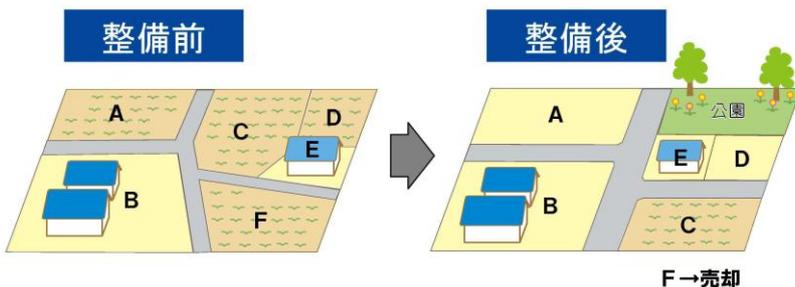
### [1] 土地の価値（㎡当たり単価等）



### [2] 権利者の土地面積



土地の価値の増進が小さいと保留地処分価格が低くなるので、処分面積が多く必要になる



- ケース[1]
  - ・事業を成立させるために、保留地の処分面積を多く確保
  - 権利者の減歩負担が増加
- ケース[2]
  - ・事業性が確保できず、事業が頓挫!!