

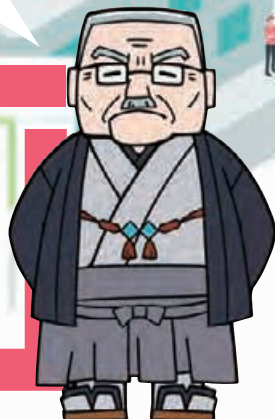
まちづくりのヒミツ道具  
教えちゃいます。

ク

ク



区画



KU-KAKU

個人施行のすすめ

意外と使えるんです。区画整理。

土地を入替えたり集めたりして、きれいなまちを作る「土地区画整理事業」。

きっと初耳の方も多いのではないのでしょうか。

でもこの本を立ち止まって手に取られたあなた!

これを読み終わったら

こう思うでしょう。

えっ?

区画整理って  
意外といいじゃん!

# はじめに

こんな土地のお悩みをお持ちではないですか？

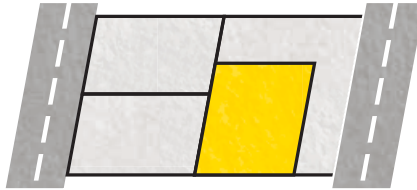
## ① 土地の形が悪くて売れない…

自分の持っている土地を  
きれいにしたい…  
こんな形じゃ使い道がない…



## ② 土地の場所が悪くて使い道に困る…

空き地の場所が悪くて  
道路に接していない…  
どう使えばいいか…



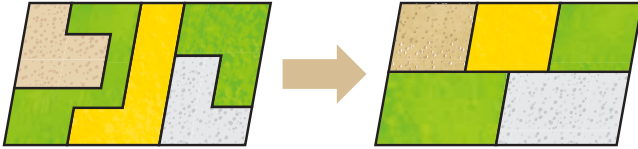
## ③ 大きな土地が見つからない…

せっかくまちなかに使われ  
ていない土地があるのだから、  
一つにまとめられたらいいのに…



もし1つでも共感していただけたなら、  
この本はそんなあなたのためにあります！

## 1 土地の形を変えられる！



通常は面倒な土地の形状変更も、  
区画整理ならばシンプルにできます！

この形なら誰か  
買ってくれそうだな



## 2 土地を接道させて建築可能に！



土地を入替えて、新たに接道する  
ことにより、建築物が建てられます！

これで建物が  
建てられるようになった



## 3 土地を集めて大きな敷地を確保！



空き地等の低未利用地を集約させて、  
より大きな土地を生み出すことができます！

これだけ広い土地なら  
大きいビルも建てられるぞ



区画整理にはこんなメリットも…

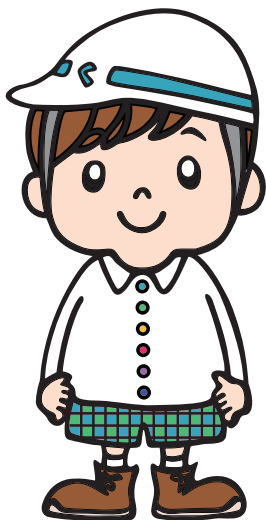
●税制優遇が受けられる(詳細はp.31) ●登記の書き換えがスムーズ(詳細はp.34)

# もくじ

●はじめに	01
こんな土地のお悩みをお持ちではないですか？	
●もくじ	03
●主な登場人物紹介	04
1 区画整理ってなに？	05
(1) 区画整理の概要	05
(2) 札幌の区画整理の歴史	07
(3) 区画整理の仕組み	09
区画整理マンガ①「基礎編」	11
2 こんなときに区画整理は役立つ！	12
(1) 近年の区画整理	12
(2) 敷地整序型土地区画整理事業	13
区画整理マンガ②「敷地整序編」	21
3 区画整理の3ステップ	22
(1) 初期(事業開始～施行認可)	23
(2) 中期(施行認可～換地処分)	27
(3) 後期(換地処分～終了認可)	29
4 よくある質問	30
(1) 区画整理は時間がかかる？	30
(2) 区画整理はお金がかかる？	31
(3) 区画整理は難しい？	32
5 区画整理の仲間たち	33
(1) 宅地開発(開発行為)	33
(2) 市街地再開発事業	35
区画整理マンガ③「宅地開発とヒカク編」	37
●おわりに	38

## 主な登場人物紹介

### くかくん



都市計画の母から生まれた、  
次世代を象徴する新しい区画整理の申し子。

頭の中は素敵なまちのイメージでいっぱい。

6つの施行者\*を表す6つのボタンのシャツと、  
きれいな区画のような格子柄パンツがお気に入り。

性格は真面目。  
子どもなのに丁寧な敬語を使える。

※ 区画整理の施行者についてはp.8参照

### カンチじいさん

札幌の区画整理を支えてきた重鎮。

若い頃から区画整理の設計をしてきたため、  
頭の形も区画のように四角になった。

最近は昔ほど区画整理が多くないため、  
気難しそうに見えて、実は内心さみしい。

趣味は将棋と囲碁。でも碁盤が土地の区画に  
見えて、気づいたら換地設計を考えてしまう。

