

# 3.区画整理の3ステップ



くかくんやカンチじいさんの話を聞いて、  
区画整理をやってみようかなと思うけど、  
何から始めれば良いんだろう…

区画整理はそこまで難しくはないですよ！  
区画整理は大きく3ステップがあります。



## 1. 初期

(事業開始～施行認可)

札幌市から了承を  
もらってスタート!



## 2. 中期

(施行認可～換地処分)

古い土地から  
新しい土地に!



## 3. 後期

(換地処分～終了認可)

最後に札幌市に  
申請して終了!



**Fin.**

# (1) 初期(事業開始～施行認可)

## ① 基本構想



区画整理の第一歩は、どのような町にするか、  
どのような土地の使い方をするかイメージすることです。



## ② 関係権利者へ説明



イメージが決まったら、土地の権利者(所有者等)の方々に  
説明して、理解してもらいます!

区画整理とは…  
減歩とは…  
あなたの土地は…  
×年後には  
こうなります…



ふむふむ

区画整理は、権利者の方々から土地を負担(減歩)  
していただく事業じゃ。入念な説明が大切じゃぞ。



### ③ 資金計画



お金を何にいくら使うか、  
どこからお金を調達するか、  
事業の最初から最後まで  
計画を立てます。



※事業財源の例

#### 施行者(地権者)負担金

施行者(地権者)が自ら事業資金を負担します。特にまちなかの土地の入替えを目的とした、小規模な区画整理の場合は、施行者(地権者)の負担により進められるケースが多いです。

#### 保留地処分金(P.6参照)

保留地を設ける場合は、あらかじめ売却先とその時期を計画することが大切です。

#### 補助金・助成金

一定の要件を満たす場合に国や札幌市から受けられる補助金・助成金の制度があります。  
各制度の要件については、札幌市にお問い合わせください。

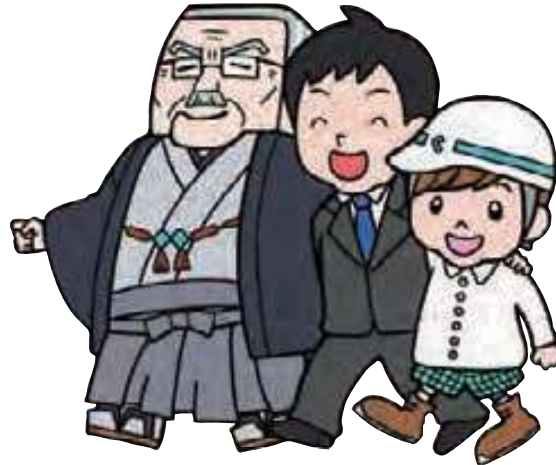
#### 公共施設管理者負担金

都市計画道路などの重要な道路等を工事する場合、その公共施設の管理者が用地費相当分を負担する制度です。

#### ④ 技術的援助の申請



施行者は、札幌市に技術的援助を求めることができます。  
札幌市はあなたの区画整理を応援します！



区画整理は  
チーム戦！

今後の手続きの流れや、必要な資料の  
作成についてのアドバイスをもらうのじゃ。



#### ⑤ 公共施設管理者との協議

公園



道路



下水道



整備する内容に応じて、  
公共施設の管理者と  
具体的な設計について  
協議をします。



## ⑥ 認可申請



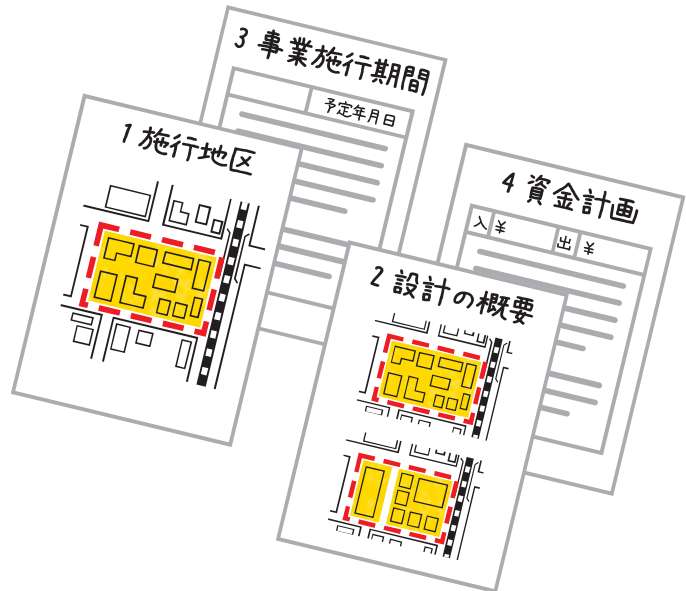
いよいよ認可申請をします!認可申請にはこれらの資料が必要です。(個人施行の場合)

### ● 事業計画

事業の概要を示したもので、

- 施行地区
- 設計の概要
- 事業施行期間
- 資金計画

を記載します。



### ● 施行規準(施行規約)

事業をする中での  
さまざまなルールを記載します。

※施行者が1人ならば施行規準、2人以上ならば施行規約です。



### ● 同意書

関係権利者の**全員**から、  
事業を進めることについて同意を  
もらいましょう。



申請してから認可されるまでの期間は、  
標準で1ヶ月程度じゃ。これについて始めるのお…



## (2)中期(施行認可～換地処分)

### ① 仮換地指定

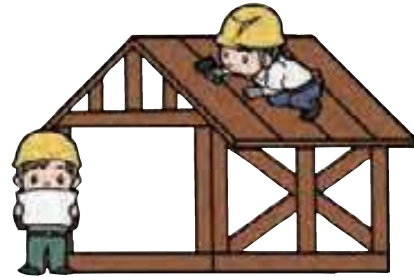


土地が正式に移行するのは④換地処分からですが、将来の土地の位置・形状・地積を施行者が地権者全員の同意を得たうえで、あらかじめ仮換地として指定することができます。

仮換地の指定を受けたら、将来の土地で先に建築工事を始めることができるのじゃ！



### ② 工事・移転補償



道路や下水道等の工事を進めたり…

事業のために建物を移転してくれた人に、補償をしたりするのじゃ。



### ③ 換地計画認可



換地や保留地等の位置や形状、面積等を示した図面及び明細書を札幌市に提出します。

区画整理の肝になる部分じゃから、ここでも全員の同意が必要になるぞ。



換地の面積、形状、位置だけでなく、清算金の額まで定めておきます。



#### ④ 換地処分



ついに新しい換地に移ります!札幌市の公告の次の日に、全部の土地が一気に変わります!



今までの土地(従前地)      新しい土地(換地)

① 仮換地指定された土地が正式に自分の土地になるのじゃ!



#### ⑤ 土地・建物の表示登記



④ 換地処分に変更された土地や建物の情報を、法務局で登記に反映してもらいます。



#### ⑥ 公共施設の引継ぎ

公園は…



⇒公園管理者に!



道路は…



⇒道路管理者に!



下水道は…



⇒下水道管理者に!



② 工事で造った道路・公園・下水道などの公共施設を、各管理者に引き継ぐのじゃ。



### (3) 後期(換地処分～終了認可)

#### ① 清算金の徴収・交付



施行者は、換地計画で決まった清算金を権利者の方々から集めたり、渡したりします。



権利者

徴収  
→



施行者

→ 交付



権利者

清算金は、分割徴収もできるぞ。  
安心したまえ…



#### ② 終了認可



清算金を全部集めて配り切ったら、  
札幌市に事業終了の認可を申請します！



札幌市から終了認可をもらい  
正式に事業終了じゃ！

**Fin.**

