

# 柔らかい区画整理の手引き 概要

～小規模な区画の再編・活用のすすめ～

○多様化・複雑化する市街地のニーズに対応し、市街地の再編・活用を進めるためには、小規模な範囲で実施する柔らかい区画整理が有効。  
 ▶本手引きでは「小規模な土地区画整理事業で活用しやすい手法」及び「小規模な区画の再編・活用例」を紹介。

## 小規模な土地区画整理事業の特長

- ✓ **事業期間が短い**  
大規模な事業に比べて事業期間が短い(平均2年弱)
- ✓ **合意形成が図りやすい**  
地権者が比較的少人数
- ✓ **減歩負担は少なめ**  
公共減歩の負担は比較的小さい事業が多い

事業地区面積		小規模 $X < 1ha$		中規模 $1ha \leq X < 5ha$	大規模 $5ha \leq X$
		うち 市街地			
項目					
事業期間(平均)		1.9年	1.8年	3.1年	4.8年
権利者数(平均)		11人	9人	24人	114人
平均減歩率(%)	公共減歩	10.5%	16.8%	18.7%	19.0%
	保留地減歩	1.3%	12.0%	28.1%	21.1%

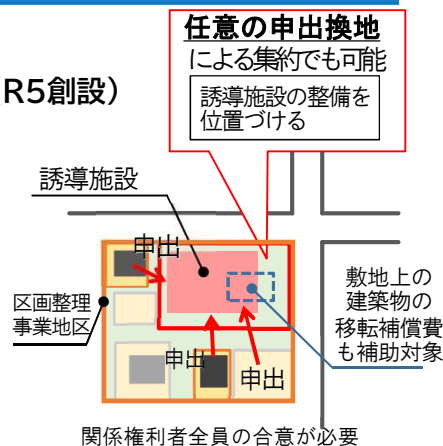
※2011年以降に認可された土地区画整理事業地区(701地区)から算出

## 小規模区画整理に適した支援制度等を紹介

○都市再生区画整理事業  
地域生活拠点形成タイプ(R5創設)

- ・ 関係権利者の合意に基づく申出換地により誘導施設を導入
- ・ 換算面積※0.5ha以上から適用可能

※施行面積×指定容積率(%) / 100



## 小規模な区画の再編・活用例を紹介

ケース1 都市機能の強化に活用

申出換地を行い集約した土地に誘導施設を整備

ケース2 土地利用の有効高度利用を推進

民間の建替え計画と連動して敷地整序により大街区化

ケース3 密集市街地の解消に貢献

他事業と組み合わせて負担を軽減しつつ、合意がまとまる小範囲で事業化

ケース4 地域コミュニティの存続、まちの再生に貢献

小規模な土地区画整理事業を連鎖的に実施しコミュニティを維持

手引き(本文)は、国土交通省HPをご覧ください。

[https://www.mlit.go.jp/report/press/toshi08\\_hh\\_000064.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/toshi08_hh_000064.html)