



麻溝台・新磯野北部地区

第1回

土地区画整理事業 勉強会

麻溝台・新磯野北部地区事業検討パートナー
グッドマンジャパングループ



次第

ご挨拶

出席者のご紹介

勉強内容

土地区画整理事業の仕組みについて

その他ご案内事項

土地利用意向調査の実施について
今後のスケジュール(予定)

はじめに 麻溝台・新磯野地区整備推進事業について

麻溝台・新磯野地区整備推進事業 事業の概要

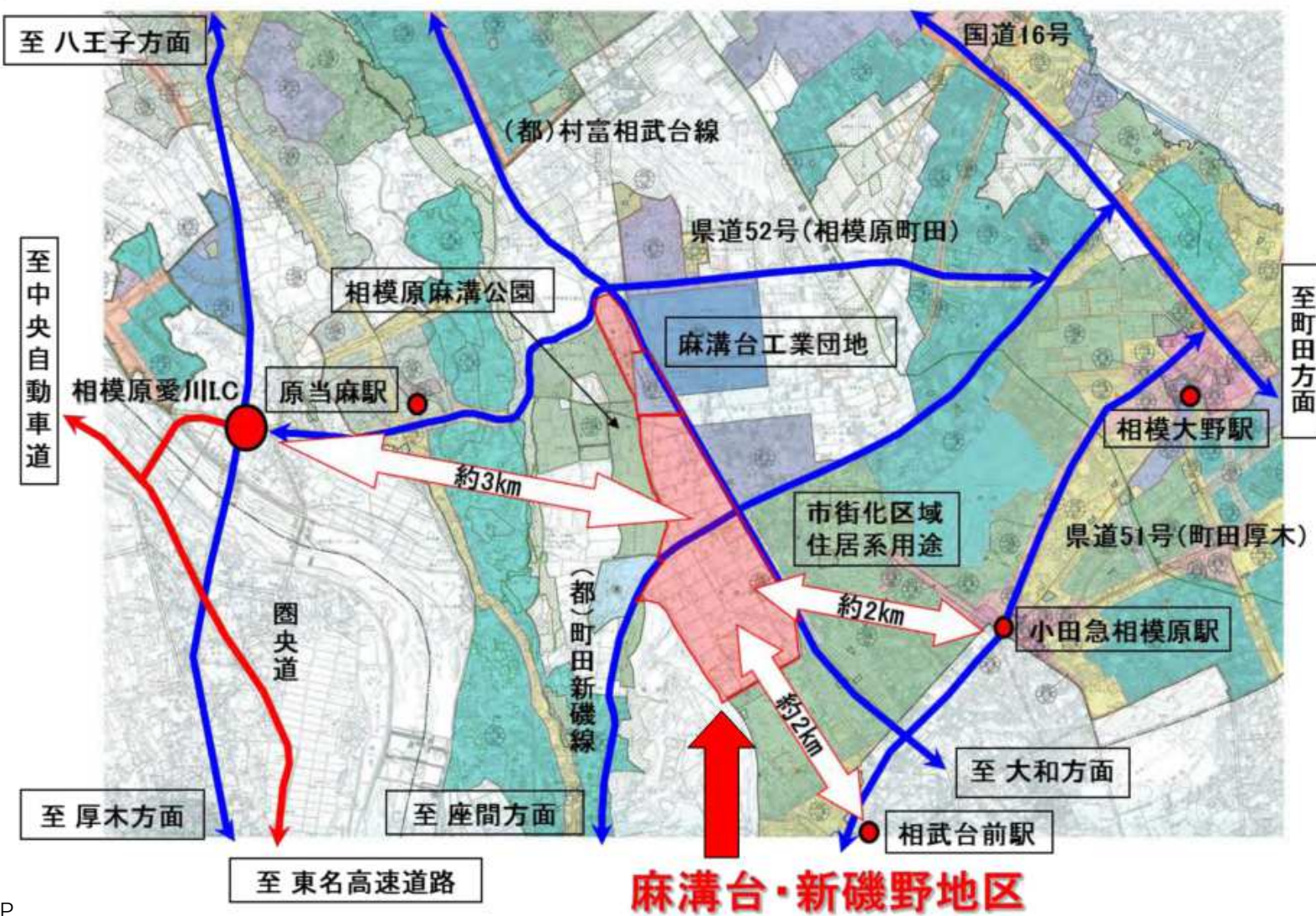
事業の目的

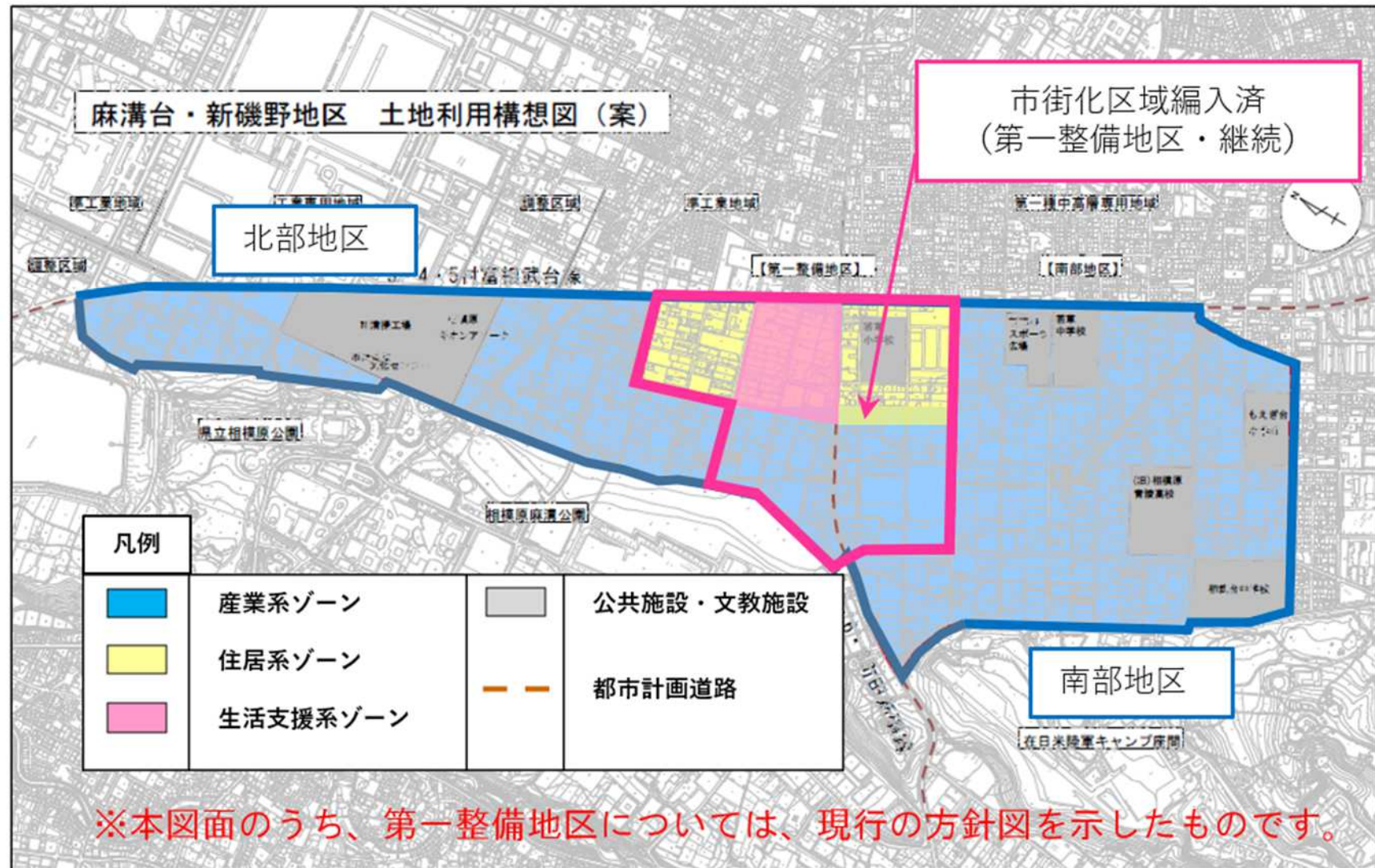
圏央道相模原愛川ICの開通により、交通利便性の向上が期待されることから、地域特性を生かした産業・みどり・文化・生活などが融合した「新たな都市づくりの拠点」や、市内外の産業需要を支える「新たな産業創出の拠点」の形成を図るものです。

北部地区の土地利用方針と整備方針

主に、「産業系ゾーン」を配置し、関係地権者の意向や企業の進出動向等を見据え、市街地整備を進めます。

麻溝台・新磯野地区 位置図





引用元：相模原市ホームページより
※令和3年10月22日戦略会議資料より



麻溝台・新磯野北部地区

土地区画整理準備委員会

北部地区まちづくり研究会（R6.7月解散）

平成25年に発足し活動を続け、事業検討パートナーの決定・まちづくり事業の推進に係るアンケートによる地権者の3分の2以上の賛同を得るという研究会の設立目的を達成し解散いたしました。

北部地区土地区画整理準備委員会（R6.9月設立）

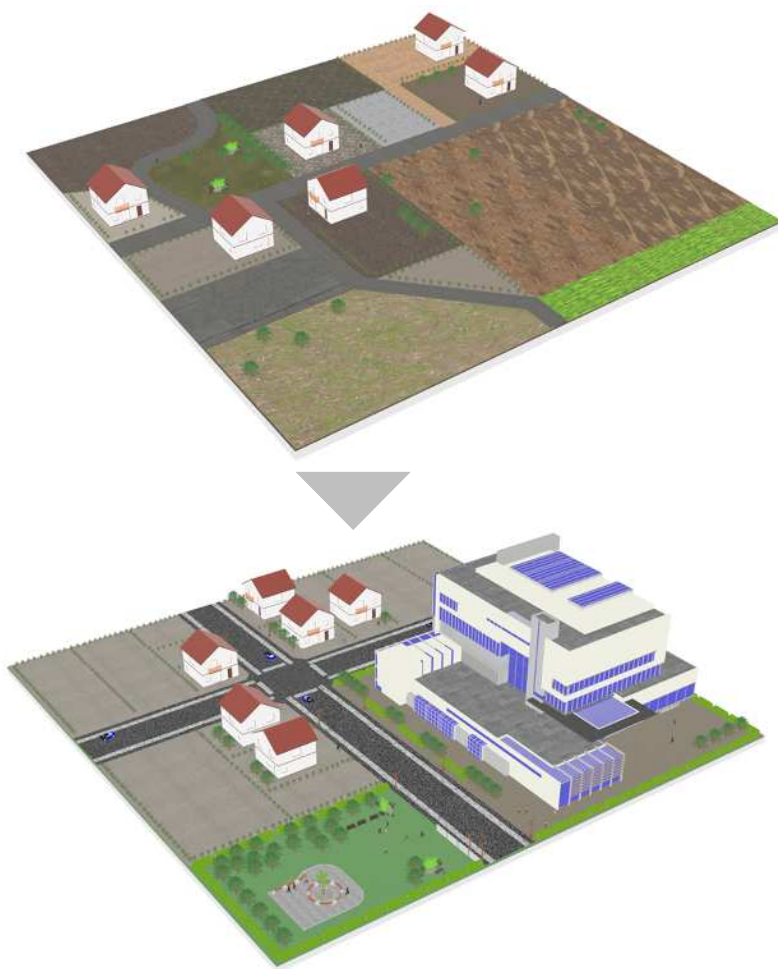
土地区画整理事業による市街地整備の実現に向けた、準備組合の設立を目指して、準備委員会を設立しました。

土地区画整理事業の仕組みについて

“区画整理ってなに？”



土地区画整理事業の概要



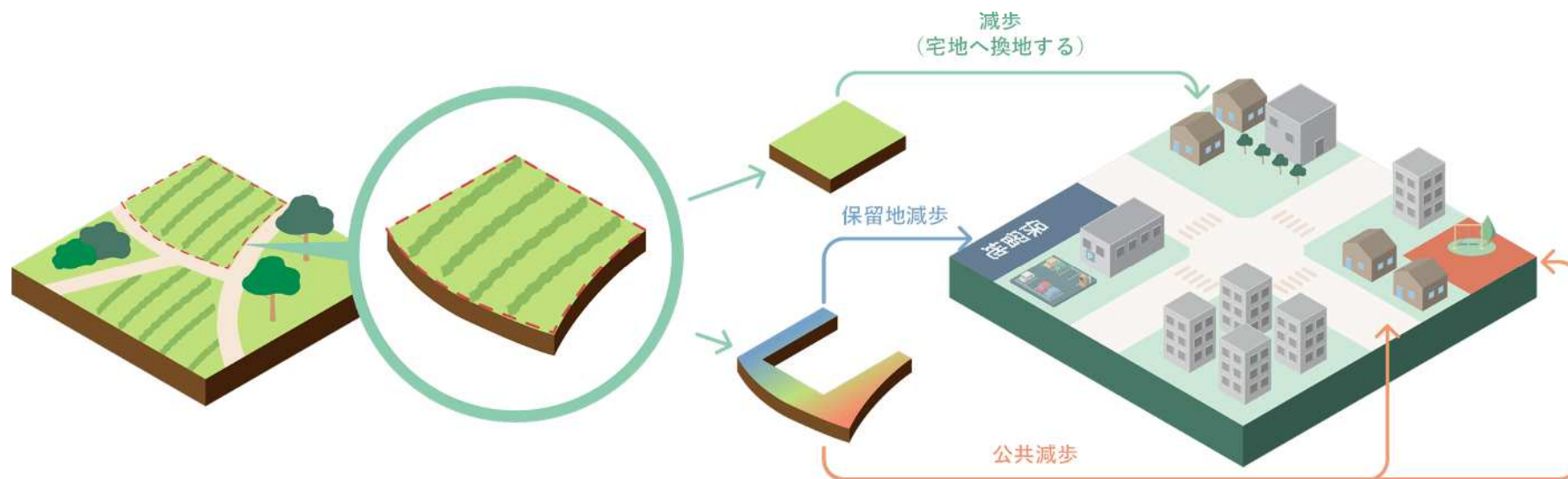
土地区画整理事業は、

良好なまちづくりを行うために、地権者などの意見を聞きながら、まちづくりの計画を定めることから始まります。

そして、その計画に沿って一定の区域を定め、道路や公園などの公共施設用地と宅地を総合的・一体的に整備します。

事業の実施により、将来の新たな土地利用に対応した優れた都市空間を形成し、同時に宅地の利用増進を図る事業です。

土地区画整理事業の特徴（減歩と換地について）



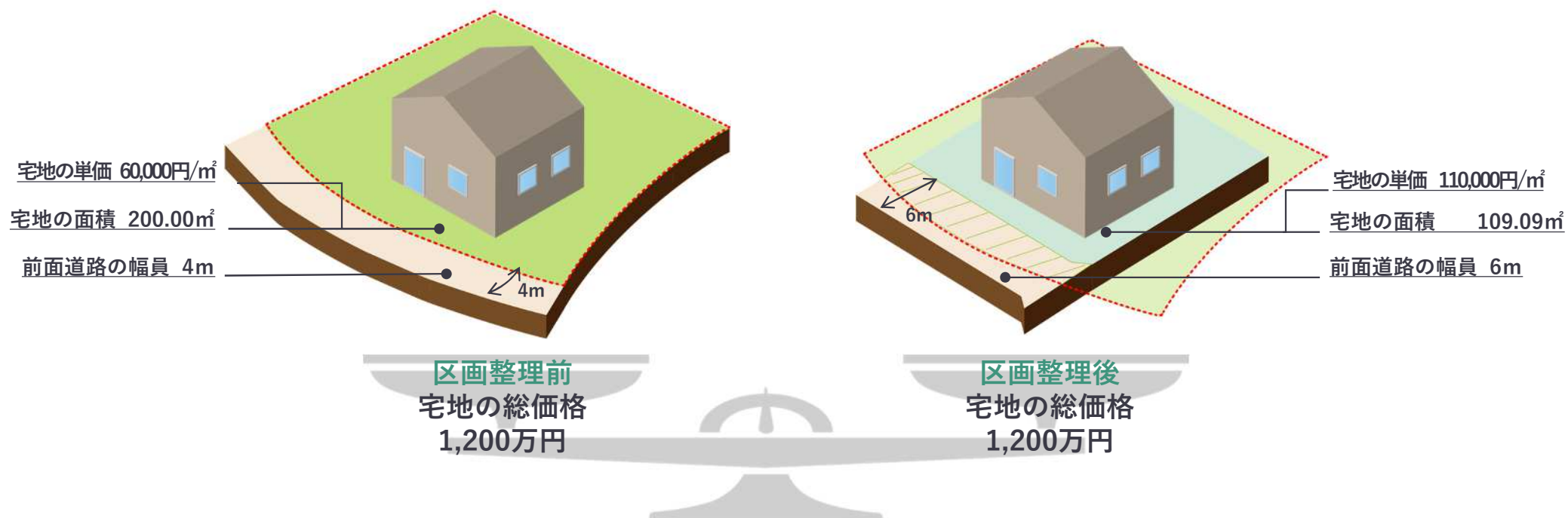
土地区画整理事業では、新しくつくる道路や公園の用地と、売却し事業費をまかなうための用地を宅地の利用価値が増進する範囲内で、各地権者の皆さんから少しずつ出し合っていただきます（減歩〔げんぷ〕といいます）。

減歩により、各宅地の区画整理後の面積は区画整理前に比べ小さくなるものの、道路や公園といった公共施設の整備と宅地の整地により利用価値の高い宅地が得られます。

事業を行うと道路や公園が新たに整備され宅地も整形化されることから、各宅地は再配置をすることになります。再配置先の宅地をこれまでの宅地に対して「換地（かんち）」といいます。

減歩と宅地の利用価値の関係について

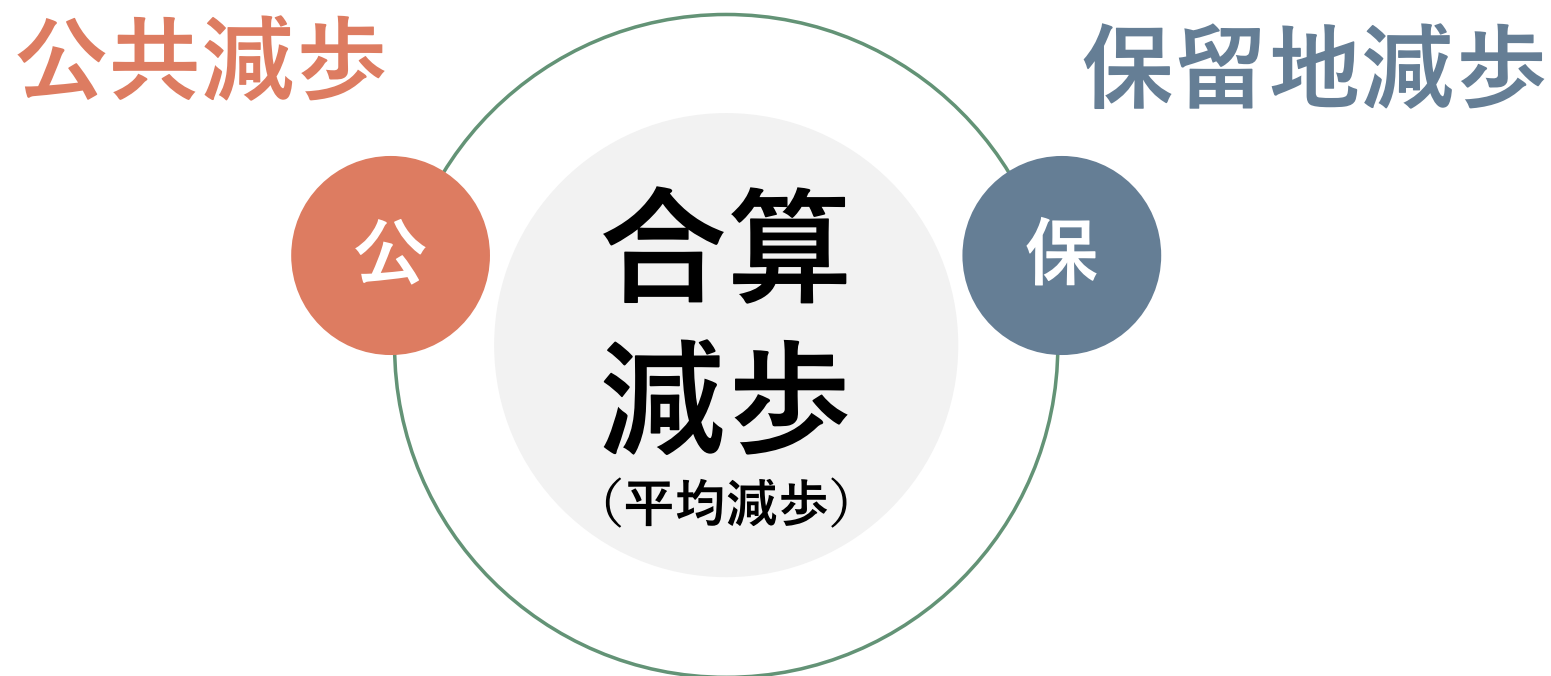
例えば…



区画整理後の宅地は、区画整理前の面積より小さくなりますが、事業効果を受けることにより宅地の単価が上がります。そのため、原則として、区画整理前後で面積は小さくなるものの宅地の総額としては同額のままととなります。

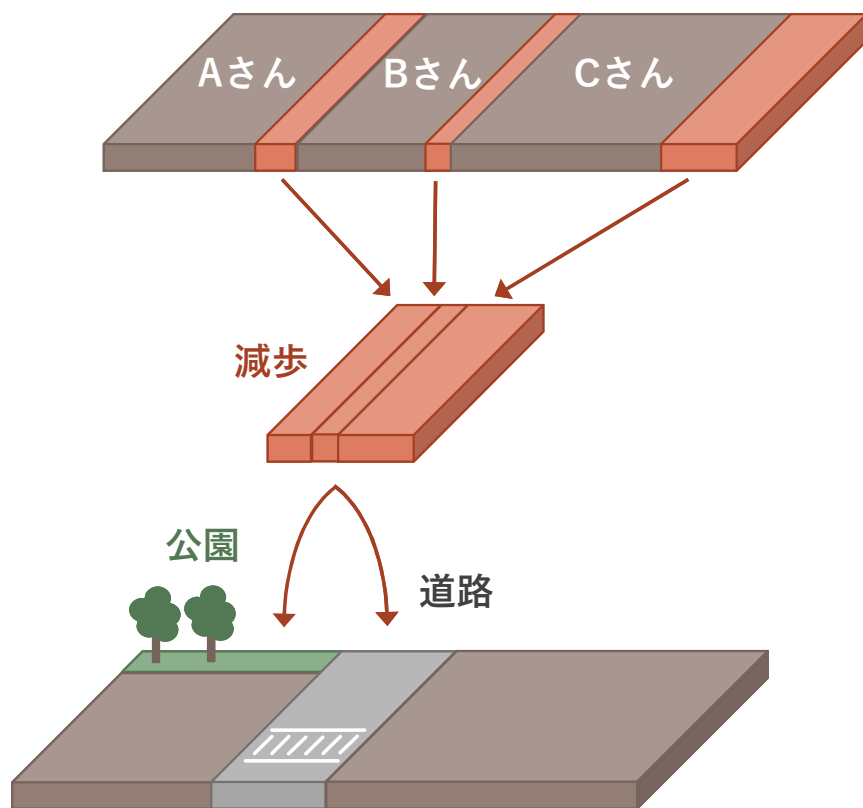
※ 上図に表示している金額や面積は、あくまで仮に設定したものです。

減歩とは



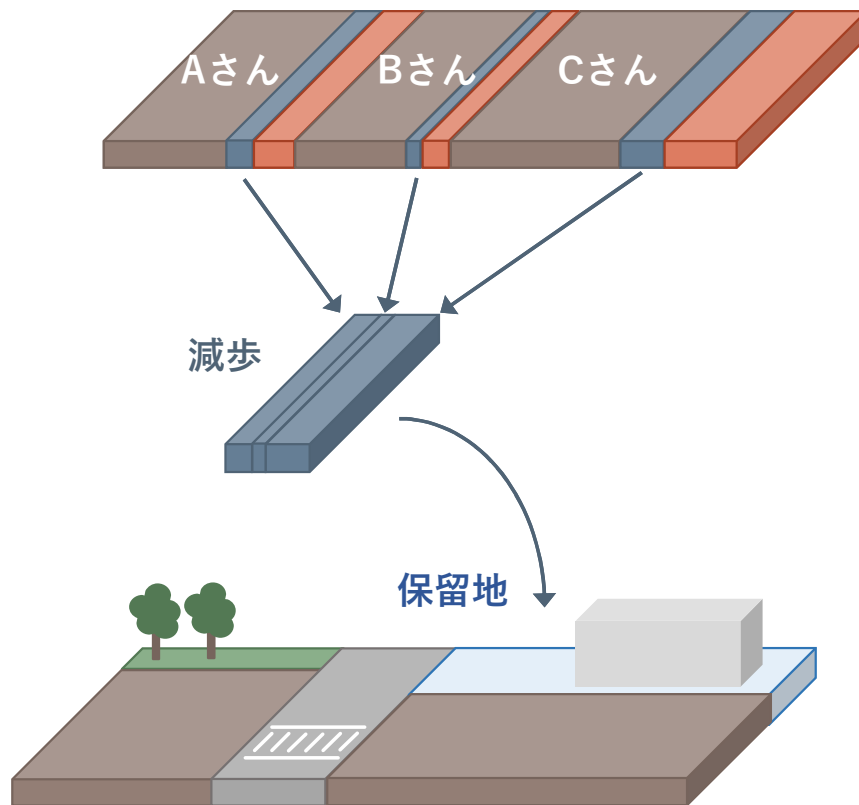
減歩には、公共減歩と保留地減歩の2種類があります。

公共減歩とは



公共減歩は、
道路や公園などの公共施設用地を確保するために、
施行区域内の各地権者が宅地の利用増進に応じて
公平に負担し合うものです。

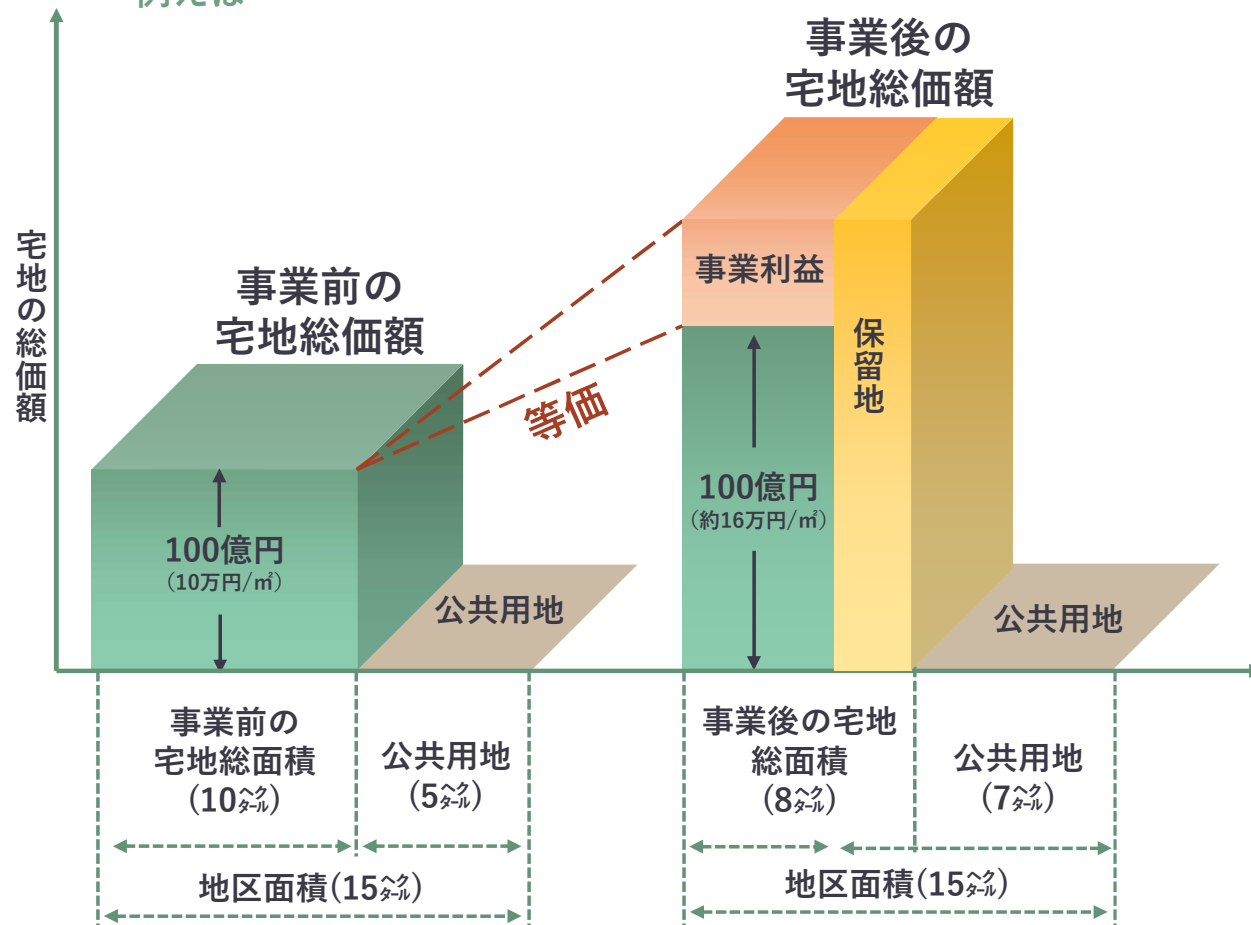
保留地減歩とは



保留地減歩は、
売却し事業費の一部をまかなうために用意する土地（保留地）を施行区域内の各地権者が宅地の利用増進に応じて公平に負担するものです。

保留地と事業費の関係について

例えば…



保留地とは

保留地は、土地区画整理事業の減歩により生み出された、事業費にあてるために売り出される宅地です。

保留地処分金とは

保留地は売却を前提として創設するものであり、この売却代金を保留地処分金といいます。この保留地処分金で事業費の一部をまかなうこととなります。

※ 上図に表示している金額や面積は、あくまで仮に設定したものであり、北部地区とは関係ありません。

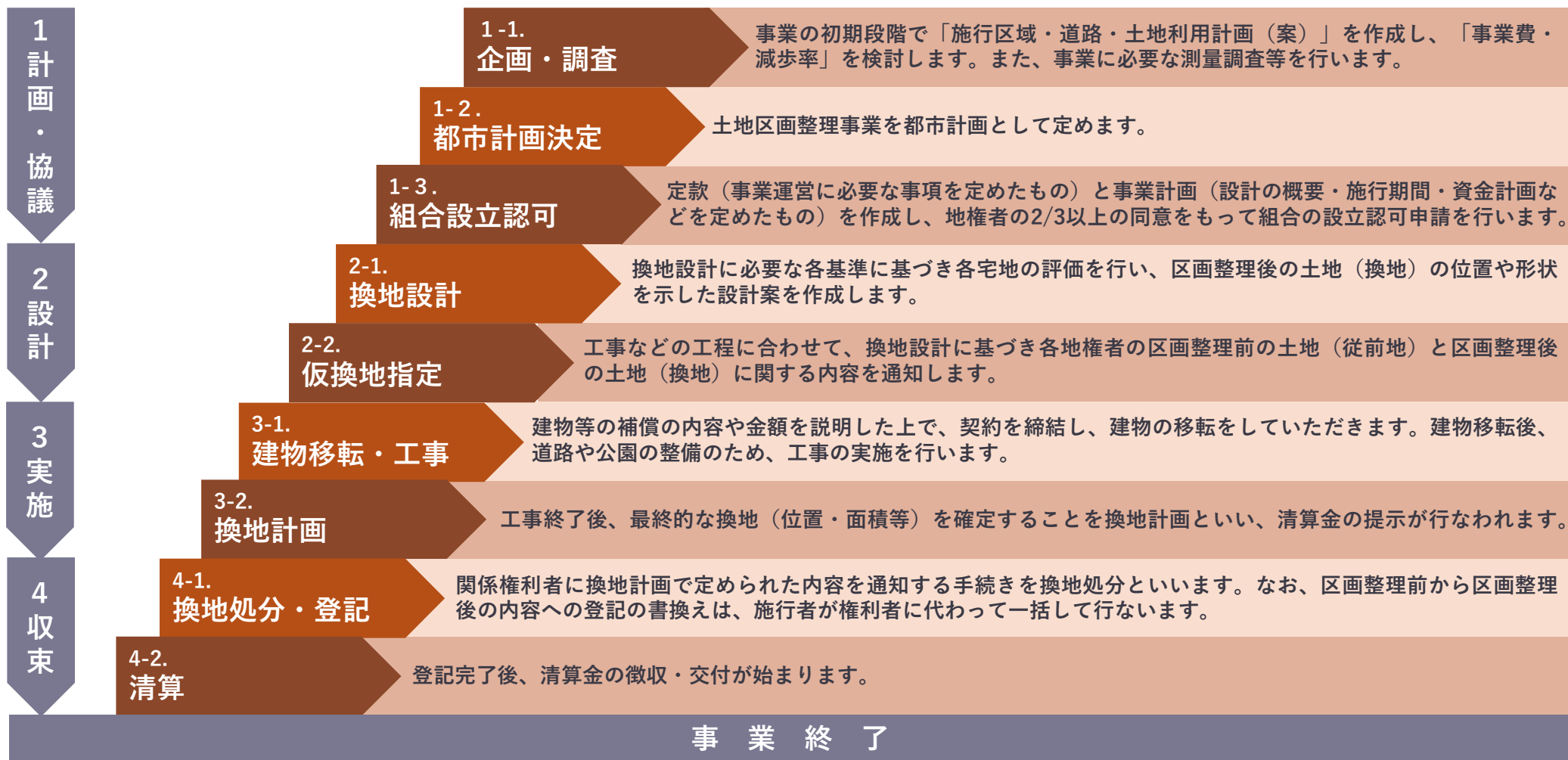
事業の施行者について

	本地区ではコチラ	第一整備地区ではコチラ
	組合施行	公共団体施行 (市町村や都道府県)
人数	7人以上で組合設立	—
同意	2/3以上の 権利者及び土地（面積）	無し
事業の進め方	総会の決議	審議会及び評価員の同意・意見聴取 権利者へは公告等に対応
費用負担	組合	地方公共団体

※ 上表の他に、

個人(共同)・区画整理会社・国土交通大臣・独立行政法人都市再生機構・地方住宅供給公社による施行もあります。

一般的な土地区画整理事業の流れについて（組合施行の場合）



北部地区の土地利用計画案について

1. 事業区域周辺に立地する住宅・大学・病院・企業と連携するコミュニティ活性化と安心安全なまちづくり
2. 計画道路や第一整備地区との一体性を考慮し広大な公園の緑地保全区域との連続性を志向
3. 物流施設の様に大型貨物車両が出入りしないデータセンターを中心とした計画が周辺への交通負荷を抑制



その他のご案内について

- 土地利用意向調査の実施について
- 今後のスケジュール(予定)

麻溝台・新磯野北部地区 土地利用意向調査の実施について

皆さまの所有または使用されている土地に関するご意向を伺い、それらを基に、具体的な土地利用計画(案)の作成などに反映させていただきます。

土地利用意向調査票

土地利用意向調査票でお伺いする主な内容

- ・ 基本情報
(氏名・年齢・お住まいなど)
- ・ 皆さまが所有または使用されている土地の活用について
(現状の土地利用状況・今後の土地利用)

なお、土地利用意向調査は令和7年4月以降に実施する予定です。
ご協力くださいますようお願いいたします。

麻溝台・新磯野北部地区 今後のスケジュール（予定）

1 第1回勉強会

令和7年3月20日・27日開催
土地区画整理事業の仕組み等について詳しくご説明します。

2 事例地区視察会

令和7年4月4日開催
事業検討パートナーであるグッドマンジャパン社が千葉県印西市で開発中の複合的ビジネスパークの視察会を行います。

3 土地利用意向調査

令和7年4月以降実施
これは具体的な計画を進めるにあたって、土地所有者及び借地権者の皆様の土地に関する今後の考えを当該地区の街づくりに反映していくための調査です。

4 第2回勉強会

令和7年5月以降開催
本日ご説明した土地区画整理事業について、より具体的な内容をご説明します。また、土地利用意向調査の内容についてもご説明します。

土地区画整理事業の基礎用語集

本日の勉強会で使われた用語のまとめ

施行者（せこうしゃ）

土地区画整理事業を施行する者。

地権者（ちけんしゃ）

土地区画整理事業を施行する者。

施行区域（せこうくいき）

都市計画として土地区画整理事業を施行することを決定した区域。

事業計画（じぎょうけいかく）

事業計画は、施行地区、設計の概要、事業施行期間、資金計画等を定めたものをいう。

定款（ていかん）

定款は、組合施行において、定めなければならない組合の運営に関する規則をいいます。定款で定める事項は①組合の名称、②施行地区、③事業の範囲、④役員に関する事項、⑤総会に関する事項です。

公共施設（こうきょうしせつ）

土地区画整理法で定める公共施設の用に供されている施設。

公共施設：道路、公園、広場、河川、その他政令で定める公共の用に供する施設（運河、船だまり、水路、堤防、護岸、公共物揚場、緑地）

公共施設用地（こうきょうしせつようち）

公共施設の用に供されている土地で、国又は地方公共団体所有のものをいう。

宅地（たくち）

一般的には、建物の建っている土地、建物を建てる目的で取引される土地又は登記簿上の地目宅地を意味するが、土地区画整理法においては、国又は地方公共団体が所有する公共施設用地（道路、公園、水路等）以外の土地をすべて宅地と定義している。

保留地（ほりゅうち）

土地区画整理事業の施行費用の全部または一部に充てるため、事業計画に定めるところにより、一定の土地を換地を定めずに保留地として定めることができる。この保留地は、施行者が換地処分により所有権を取得し、これを処分して事業費に充当するものである。

公共減歩（こうきょうげんぷ）

土地区画整理事業の施行により公共施設用地（道路、公園、水路等）が増加するため、換地の地積は、整理前の宅地の地積に比較して減少するものであるが、このことを公共減歩という。

保留地減歩（ほりゅうちげんぷ）

保留地を設定することによって従前の土地の地積が減少することを保留地減歩、その減少する割合を保留地減歩率という。

※一般社団法人街づくり区画整理協会HPの解説、一般社団法人全日本土地区画整理士会HPの用語集を参考にしています。

合算減歩(がっさんげんぷ)

公共減歩と保留地減歩とを合わせたもの。平均減歩ともいいます。

宅地の利用増進(たくちのりようぞうしん)

土地区画整理事業の施行によって、宅地の単価における利用価値が増加することをいう。

換地(かんち)

土地区画整理事業の施行により、整理前の宅地の代わりに再配置される整理後の宅地のこと。

仮換地指定(かりかんちしてい)

従前の宅地に換えて、新たに使用収益することができる仮換地を指定する行政処分をいいます。仮換地指定は、従前の宅地の所有者、及び仮換地となるべき土地の所有者に対して通知します。

換地設計(かんちせつけい)

整理前の宅地に対して、換地の位置、形状、面積等を計算して図化し、最終的には換地計画の換地図をつくること。

換地計画(かんちけいかく)

整理前の宅地に対して交付される換地や徴収・交付が行われる清算金、公共用地の消滅や帰属といった、地区内のすべての土地が区画整理によって最終的にどうなるかを定めた計画を換地計画といいます。相模原市の認可によって計画が確定し、その後の換地処分で実現することになります。

土地区画整理登記(とちくかくせいりとうき)

代位登記、換地処分による登記、保留地の所有権に関する登記、建物等に関する登記など、土地区画整理事業の施行のため必要な登記を総称して土地区画整理登記といいます。

換地処分(かんちしょぶん)

認可を受けて決定した換地計画の内容を、各関係権利者に通知します。換地処分は、相模原市の換地処分があった旨の公告により効力を発生します。

清算金(せいさんきん)

土地区画整理事業では、換地相互間にやむを得ず生ずる不均衡を、金銭で調整するしくみがあります。これを清算金といいます。

清算金は工事費等の事業費に対する負担金ではありません。

※一般社団法人街づくり区画整理協会HPの解説、一般社団法人全日本土地区画整理士会HPの用語集を参考にしています。