



東三河都市計画事業蒲郡駅南土地地区画整理事業

換地処分事前説明会

令和7年3月22日、23日

港町3番
Minatomachi 3

歩道分岐



蒲郡市 都市開発部 区画整理課

Copyright © 2016 Gamagori City, All rights reserved.

説明会の目的

- 当事業の概要や今後の予定を把握していただくこと
- 区画整理事業への疑問・不安を解消していただくこと
- 事業の推進にあたりご協力して頂きたいこと



本日の内容

- 土地区画整理事業のしくみ
- 蒲郡駅南土地区画整理事業の概要
- 現在の事業進捗
- 今後のスケジュール



土地区画整理事業とは

道が狭く
曲がっている

公園がない

宅地が道路に
面していない

宅地の形が
整形でない

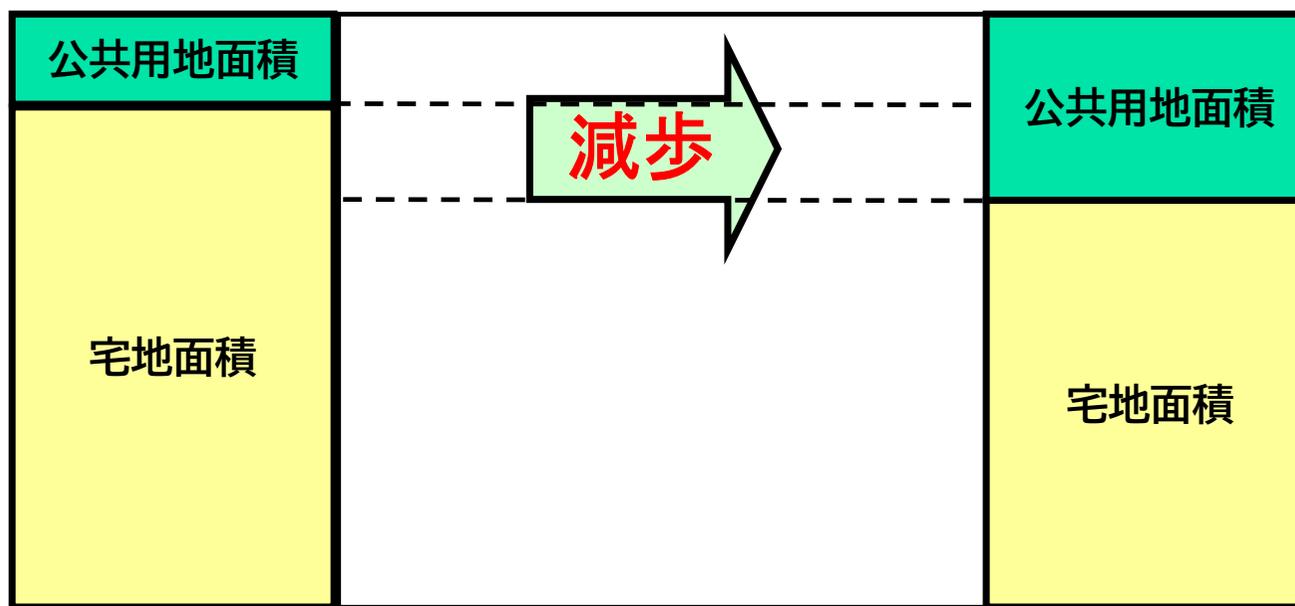
- とち くかく せいり じぎょう
- 土地区画整理事業とは、「**道路・公園などの公共施設の整備改善**」と「**宅地の利用増進**」を同時に行う事業です。
 - 事業の特徴として**減歩**げんぶという仕組みがあります。

減歩のイメージ

- げんぶ
減歩とは、権利者の皆様から土地の一部を提供していただくことです。

《整理前》

《整理後》



減歩により
宅地面積が
減少します。

土地区画整理事業のイメージ

整理前


$$300 \text{ m}^2 \times 7 \text{ 万円} / \text{m}^2 = 2,100 \text{ 万円}$$

整理後


$$210 \text{ m}^2 \times 10 \text{ 万円} / \text{m}^2 = 2,100 \text{ 万円}$$

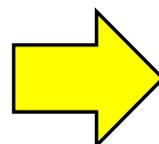
この場合、面積は小さくなりますが、区画整理により1m²あたりの価値が上がります。このため、**資産価値としては変化していません。**

土地区画整理事業のイメージ

整理前



整理後



減歩して換地

かんち

減歩により事業後の宅地(換地)の面積は小さくなりますが利用価値の高い宅地が得られることとなります。

蒲郡駅南土地区画整理事業の概要

- 施行者 蒲郡市
 - 施行面積 19.59ha
 - 事業費 177億2千4百万円
 - 認可年月日 平成元年2月6日
 - 減歩率 17.25%
-
- 都市計画道路 5路線(延長1,972m)
 - 区画道路 20路線(延長2,366m)
 - 都市計画公園 2箇所(3,301m²)



駅南土地区画整理事業の整理前後



駅南土地区画整理事業の整理前後①

整理前



整理後



駅南土地区画整理事業の整理前後②

整理前



整理後



駅南土地区画整理事業の整理前後③(1)

整理前



整理後



駅南土地区画整理事業の整理前後③(2)

整理前



整理後



これまでのスケジュール

事業計画認可

仮換地指定

建物等の移転・
工事の実施

出来形確認測量

換地計画作成

平成元年

現在

これからのスケジュール

① 換地計画の作成

② 換地計画の縦覧

③ 換地計画の認可

④ 換地処分の通知

⑤ 換地処分の公告

⑥ 区画整理登記

⑦ 清算金の
徴収・交付

現在

令和7年度予定

令和8年度予定

※スケジュールは令和6年度現在の予定です。協議の進捗等により、予定より遅れる場合がございます。

①換地計画の作成

① 換地計画とは

地区内のすべての土地が区画整理によってどのように配置され、どのように清算するかを定めた計画です。

【計画の内容】

どんな土地に
換地された？

清算金は
どうなる？

公共用地の
帰属は？

②換地計画の縦覧

② 換地計画の縦覧とは

換地計画を2週間^{じゅうらん}縦覧じゅうらんに供します。

(縦覧:換地計画を地権者等、関係権利者や利害関係のある皆様が
見る機会のこと)

縦覧につき換地計画について、縦覧期間内に施行者である蒲郡市
に意見書を提出することができます。

✓ 現時点では換地計画作成中であり、個々の清算金等については
縦覧のお知らせとともにお送りする書類が届くまでお待ちくだ
さい。

④換地処分の通知(1)

④ 換地処分とは

換地処分とは、「換地計画」で定めた内容の効力を発生させるための
手続のことをいい、地権者の皆さまに「換地計画」の内容を通知
することで行われます。

地権者の皆さま全員に「換地処分通知」が到達したことを確認すると、
愛知県知事が「換地処分の公告」をします。

④換地処分の通知(2)

換地処分の通知につきまして皆さまへのお願い

➤ 相続登記のお願い

所有者の名義が故人のままになっており、相続登記がお済みでない方や所有権移転がお済みでない方は手続きのご協力をお願いします。

➤ 通知の受け取りのお願い

今後お送りする予定の区画整理に関わる通知文やお知らせを必ず、お受け取りください。(配達証明付き書留郵便など)

⑤換地処分の公告

⑤ 換地処分の公告の効力

※
港町〇〇〇〇番
畑 1000m²

換地処分の公告
公告の翌日

清算金の額と
対象者が確定

港町△△△△番
宅地 800m²

※住居表示(××番□□号)とは
異なります。登記上の番地

⑥ 区画整理登記(1)

⑥-1 登記簿等の書き換え

見本

愛知県蒲郡市港町500× 全部事項証明書 (土地)

表題部 (土地の表示)		調製	平成18年6月12日	不動産番号	000000000000
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	蒲郡市港町			余白	
① 地番	② 地目	③ 地積㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕	
500×番	宅地	300	00	余白	
余白	余白	余白		管轄転属により登記 平成18年6月12日	
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)					
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項		
1	所有権移転	平成5年1月10日 第1234号	原因 平成5年1月10日売買 所有者 蒲郡市港町100番1号 蒲郡太郎 順位2番の登記を移記		
	余白	余白	管轄転属により登記 平成18年6月12日		
権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)					
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項		
1	抵当権設定	平成5年1月10日 第1245号	原因 平成5年1月10日金銭消費貸借同日 設定 債権額 金4,000万円 利息 年0.5%(年365日割計算) 損害金 年14.6%(年365日割計算) 債務者 蒲郡市港町100番1号 蒲郡太郎 抵当権者 蒲郡市港町200号2番 蒲郡港町信用組合 順位1番の登記を移記		
	余白	余白	管轄転属により登記 平成18年6月12日		

表題部は蒲郡市が書き換えを行います。

権利部は変更前の登記簿の内容を引き継ぎます。
(蒲郡市が書き換えを行うことはできません)

⑥ 区画整理登記(2)

⑥-2 登記簿等の書き換え

換地処分のお知らせがなされると、換地計画において定められた内容に基づき、法務局に土地及び建物の登記を申請します。

注意していただきたいこと

- 書き換え期間中、所有権移転などの登記手続きは一時的に停止されます(登記閉鎖)。
- 登記簿等の書き換え(登記閉鎖期間)は、3~4ヶ月程度かかる見込みです。
- 登記簿等の書き換えは、町字名・地番・地目・地積などを書き換えるものであり、登記名義人の住所等については、皆様自身で変更手続きが必要となります。

⑦清算金の徴収・交付(1)

⑦-1 清算金とは

清算金とは整理前の土地と換地処分後の土地の評価の不均衡を調整するために、徴収または交付する金銭を言います。

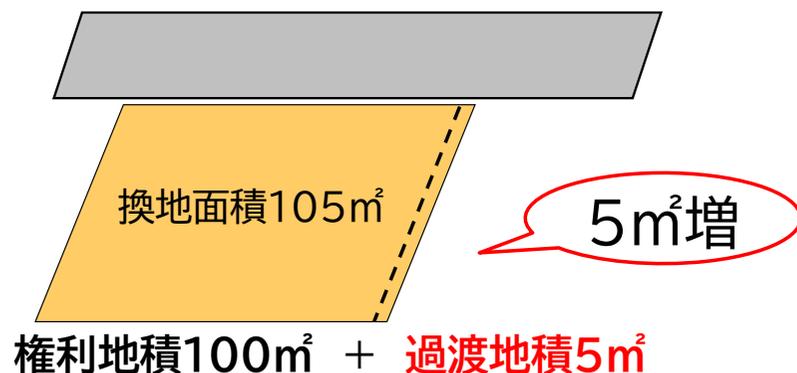
区画整理前後の全ての土地を過不足なく配置するのは技術的に不可能

- ✓ 清算金の額および対象者は換地処分の公告があった日の翌日に確定します。
- ✓ 換地を定めない場合にも、金銭による清算を行います。

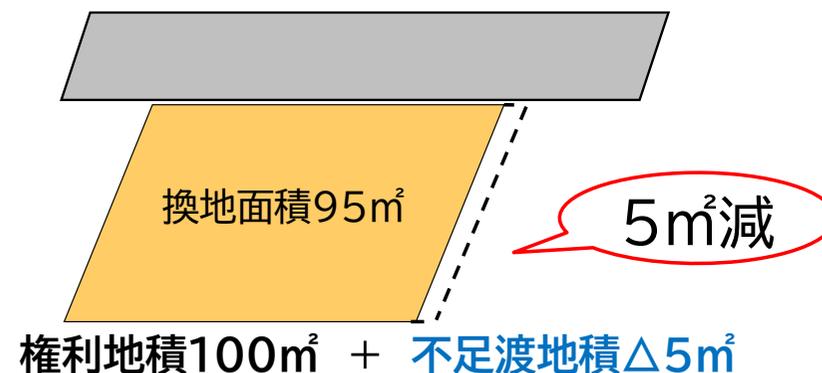
⑦清算金の徴収・交付(2)

⑦-2 清算金の徴収または交付のイメージ

① 《徴収》(土地の過渡し)



② 《交付》(土地の不足渡し)



権利地積: 本来、換地として受け取る面積のこと

- ① 権利地積 < 受け取った換地の地積 ⇒ 徴収
- ② 権利地積 > 受け取った換地の地積 ⇒ 交付

⑦清算金の徴収・交付(3)

⑦-3 清算金の対象者

所有者

- ・ 換地処分の公告があった日の所有者が清算金の対象者となります。
- ・ 共有名義の場合、清算金については権利割合に応じて按分します。

借地権者

- ・ 所有権者とほぼ同格に扱われ、清算金については所有者と権利割合に応じて按分します。

抵当権者(清算交付金の場合のみ)

- ・ 抵当権が設定された土地に清算金の交付がある場合、市から供託に関する照会を行い、供託不要の申出がない場合は、法務局に供託します。

⑦清算金の徴収・交付(4)

⑦-4 清算金の徴収または交付までの手続き

清算金通知書は、換地処分の公告後、権利者の調査が済み次第、随時送付します。

⑦清算金の徴収・交付

清算金通知書
を送付

各種申出
受付期間

清算金 徴収
交付 通知

⑦清算金の徴収・交付(5)

注意していただきたいこと

- 土地の売買を行っている場合などで、清算金を売主に帰属させる等の取り決めをしている場合は、換地処分後に**当事者間で処理**を行っていただくか、清算金通知後に**売主・買主連名で蒲郡市に申し出て**いただく必要があります。
- 登記又は申告による借地権がある場合、**換地計画において清算金を配分し、土地所有者、借地権者にそれぞれ徴収または交付**を行います。

⑦清算金の徴収・交付(6)

清算金につきまして皆さまへのお願い

➤ 相続登記のお願い

所有者の名義が故人のままになっている場合は、相続による所有権移転登記の手続きのご協力をお願いします。

➤ 抵当権の登記の抹消手続きのお願い

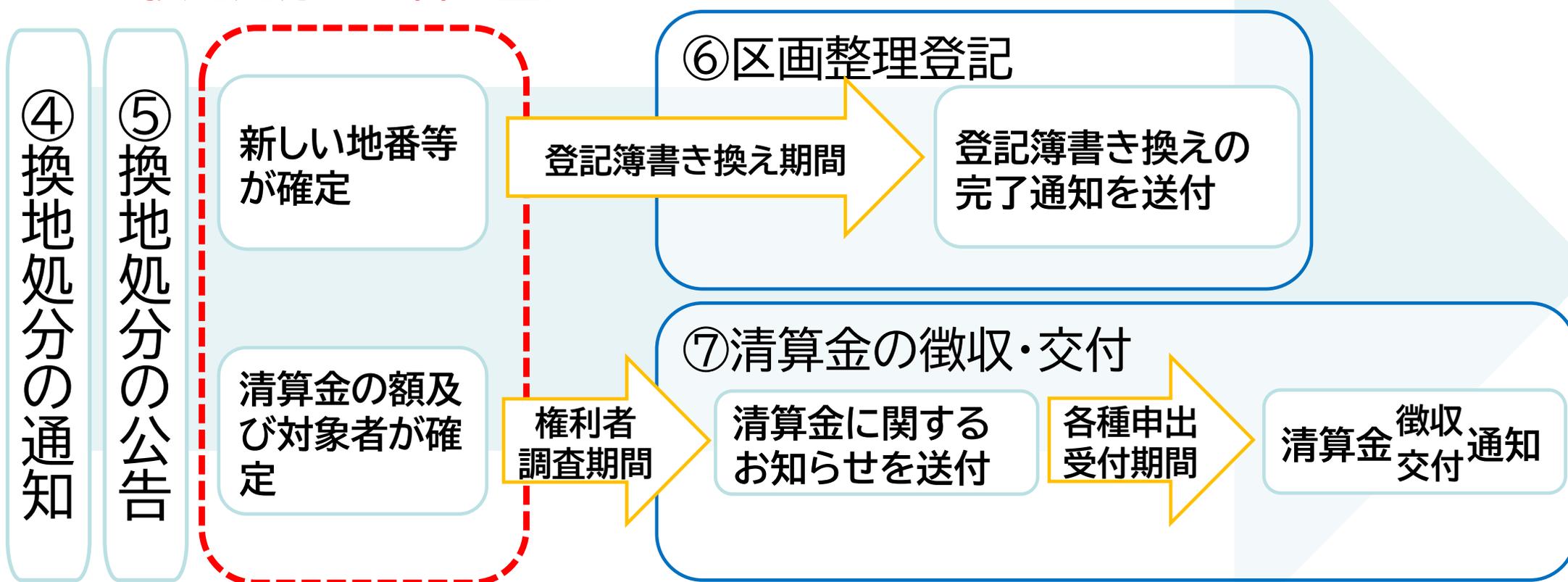
借り入れの返済がお済みの場合、抵当権の登記の抹消手続きのご協力をお願いします。

➤ 売買等における清算金の扱いの確認のお願い

売買を行った方につきましては清算金の取り扱いがどのようになっているのか、一度売買契約書等をご確認ください。

換地処分後のスケジュール

換地処分の公告の翌日



以上で説明を終了いたします。



観光交流立市
がまごおり

蒲郡市 都市開発部 区画整理課