

敷地整序型土地区画整理事業は あなたの土地の有効活用を応援します。

■ 土地区画整理事業とは

道路・公園などの公共施設が整備されていない、あるいは、整備されていても時代のニーズに合わなくなっている一定の区域で、土地所有者などがその所有する土地を公平に出し合い、土地の交換や再配置を行うことによって、道路・公園などの整備と宅地の利用増進を図り、健全な市街地とする事業です。この事業では税制上の優遇措置が受けられます。

■ 敷地整序型土地区画整理事業とは

駐車場や空地などの低未利用地を含む小規模な区域で、土地の交換や再配置を行うことにより、土地の有効・高度利用を図ることのできる事業で、土地区画整理事業のミニチュア版です。この事業も税制上の優遇措置が受けられます。

(個人施行または組合施行の事業に適用しています。)

● この事業の特徴及び効果

- 敷地レベルでの小規模な事業です → 短期間でできる事業です
- 公共施設整備基準が緩和されます → 宅地面積はほとんど減りません
- 柔軟な区域設定が可能です → 早く事業に着手することができます
- 建物整備とセットの事業です → 共同化、不燃化の促進が図れます

● 次のような場合に敷地整序型土地区画整理事業は適用しています

- 区画道路で分断されている土地を一体化して有効・高度利用したい → **タイプ1**
- 敷地の形が悪く、とらえず駐車場などに使っている土地を有効・高度利用したい → **タイプ2**
- 土地活用の意向に応じて、敷地の入替え、建物の共同化等を図り、土地を有効・高度利用したい → **タイプ3**

■ 土地区画整理事業での税制上のメリット

主な税制上の比較

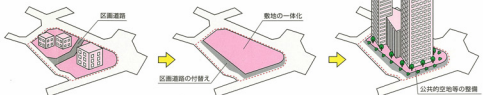
(H14.1 現在)

	土地区画整理事業による場合	土地区画整理事業によらない場合
課税課税 (住民税を含む)	課税の軽減 (代替資産取得の特例 または 5,000万円控除)	長期譲渡益(個人) 4000万円以下 26% 4000万円超6000万円以下 32.5% 8000万円超 39% 長期譲渡益(法人) 37.5%+5% (一般税率)
登録免許税	非課税	所有権移転登記 不動産の価格×1000分の50
不動産取得税	非課税	不動産の価格×100分の4

タイプ1

敷地の整序と区画道路の付替え

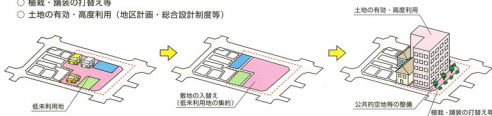
- 区画道路の付替え
- 敷地の一体化
- 土地の有効・高度利用(地区計画・総合設計制度等)



タイプ2

敷地の集約化と公共的空地等の整備と一体となった権限・舗装の打替え等

- 敷地の入替え(低未利用地の集約)
- 権限・舗装の打替え等
- 土地の有効・高度利用(地区計画・総合設計制度等)



タイプ3

土地活用の意向に応じた敷地の入替えと道路の隅切り

- 土地活用の意向に応じた敷地の入替え(共同化・戸建て)
- 区画道路の隅切り
- 共同化・不燃化の促進と良好な住環境の確保

