

土地の整理手法比較

- 土地を一体的に活用するには、地権者の合意が必要であり、その為には、一体的な跡地利用の具体的な事業構想を示し、地権者の協力を得る必要がある。

区分	土地整理の態様	要件	メリット等	主な問題点
買収・交換	所有権移転	契約者間の合意	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設等整備の場合の最もオーソドックスな手法 ・安定かつ安全に一体的な活用が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・公有地化の事業目的が必要(事業認定) ・個別補償であり、多大な資金と時間を要する ・地権者が満足するような交換用地が必要
区画整理事業	土地の位置・区画変更	2/3以上の合意(9割以上が理想)	<ul style="list-style-type: none"> ・面的整備を行う場合に最適な手法 ・公有地と私有地は分離されるが、公有地が一团にまとめられ、活用が容易 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業費負担、所有土地の減歩等が発生するため、事業実施の必要性について明確な説明が必要。 ・処理に多大な時間と労力を要する ・返還希望者もあり、跡地全体の一体的活用は困難
有限責任事業組合(LLP)	現状のまま一体活用	全員の合意	<ul style="list-style-type: none"> ・短期間、かつ低経費で所有権の一元化が図れる ・現状維持の利用を前提にした場合の土地の散逸防止策としては有効 	<ul style="list-style-type: none"> ・全員の合意が必要 ・事業目的が営利に限定され、公共的利用には不適 ・組織の運営主体、運営費用が必要 ・抜本的な土地整理とは言えない
定期借地権	現状のまま一体活用	全員の合意	<ul style="list-style-type: none"> ・現状に近い利用形態であり、現状維持の利用を前提にした場合の土地の散逸防止策としては有効 	<ul style="list-style-type: none"> ・全員の合意が必要 ・一定期間後(10年~50年)原状回復(更地) ・公共用地には安定性を欠く ・抜本的な土地整理とは言えない