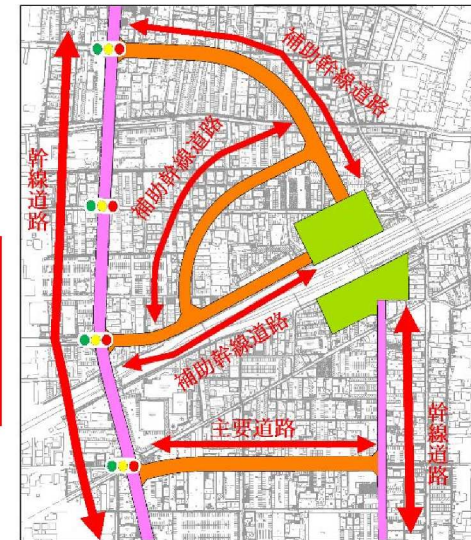


■区画道路の整備計画について

①区画道路計画の進め方

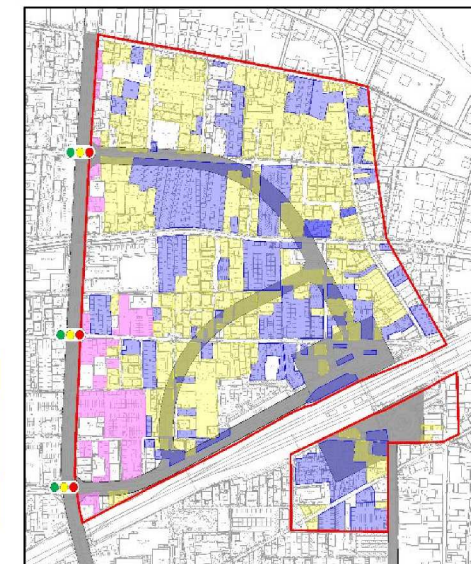
補助幹線道路を計画する際は、下図のように広域的な観点から地区内やその周辺で発生する交通を円滑に誘導し、幹線道路の機能を補完するとともに、拠点化構想で掲げたまちの将来像に沿った導線計画を行います。

区画道路を計画する際は、幹線道路や補助幹線道路の機能を補完し、住民の利便性、安全性等に配慮した、よりきめ細やかなまちとなるよう配置計画を行います。



②現在の土地利用状況

当地区は右図のとおり、住居エリア（黄）の中に駐車場（青）が点在しており、住居エリアへの車両の進入が多く、交通渋滞や歩行者の安全に支障をきたしています。



③土地利用の考え方

【エリア分けの考え方】

住居エリア：住居エリア内に進入する車両を出来る限り制限し、安全で快適な居住環境を整える

商業エリア：駅前広場を核とした商業エリアを形成する

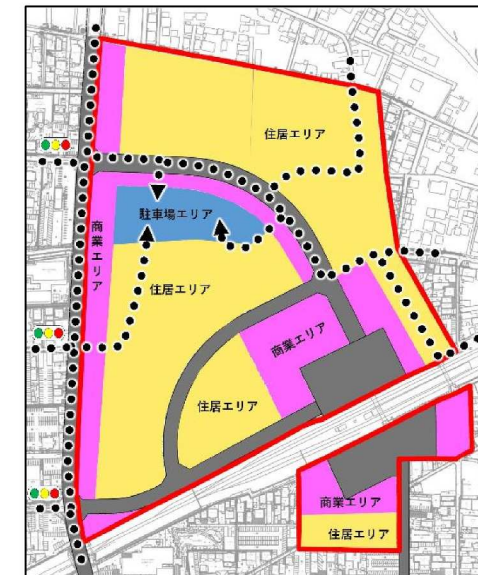
駐車場エリア：点在する駐車場をできる限り集約し、交通の円滑化を図る

Aパターン



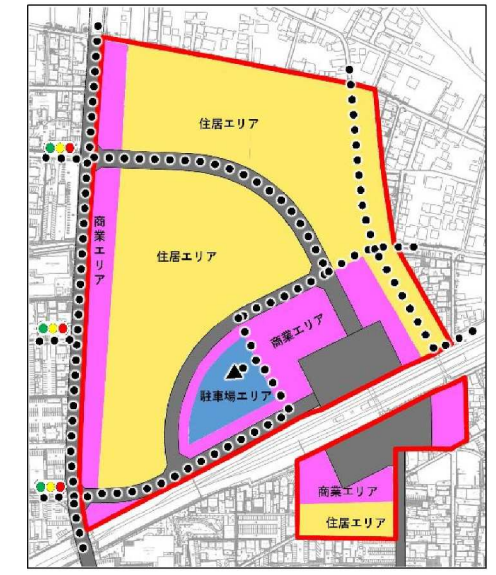
- ・駅利用者の駐車場を駅から離れた場所に設けることで、住居エリア内への車両の進入を少なくすることができる
- ・駐車場を駅前広場から離れた位置にする事で、人の流れが生まれ、にぎわいを創出できる
- ・事業区域が広範囲に及ぶことで事業の長期化や事業費の増加が懸念される

Bパターン



- ・駅利用者の駐車場を補助幹線道路沿いとする事で幹線道路への負荷が軽減される
- ・Aパターンより事業区域をコンパクト化できる
- ・駐車場を駅前広場から離れた位置にする事で、人の流れが生まれ、にぎわいを創出できる
- ・住居エリア内に駅利用者の車両が侵入する可能性がある

Cパターン



- ・駅利用者の駐車場を駅前広場周辺にすることで、住居エリア内への車両の進入を少なくすることができる
- ・Aパターンより事業区域をコンパクト化できる
- ・将来的に駐車場エリアの土地利用を商業転換可能となる
- ・土地利用に応じた換地先への移動に対する同意が必要である

④区画道路の考え方

- ・駅周辺の居住者の生活環境を守り、利便性や安全性を向上する
- ・駅周辺整備による、居住者の移転等の負担を軽減する
- ・明確な道路配置により、駅利用者や駐車場利用者と居住者の車両の混在を解消する
- ・新たなまちなみを形成し、地域全体の付加価値を上げる

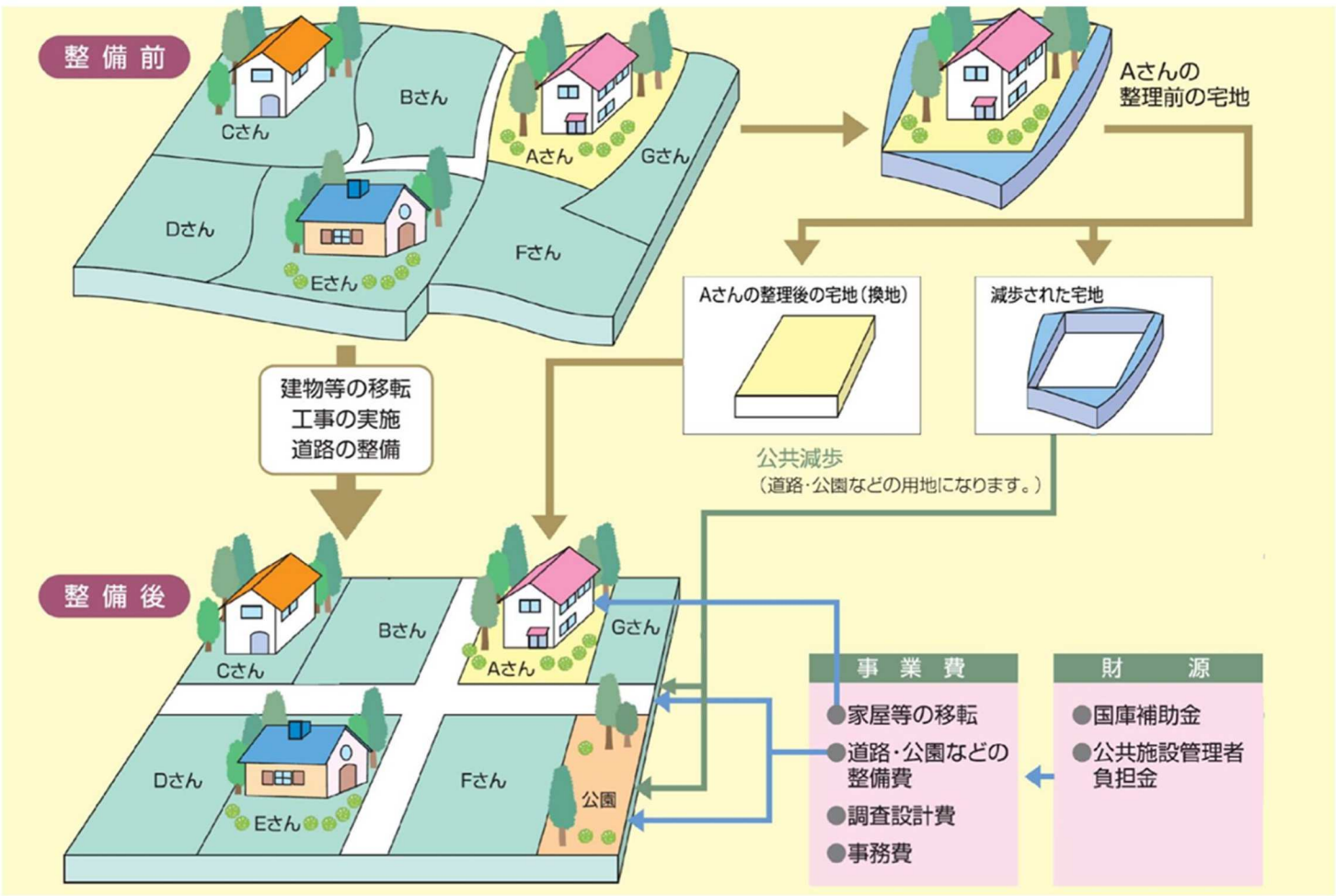
■土地区画整理事業の仕組みについて

①土地区画整理事業とは？

道路や公園などの公共施設を整備すると同時に、宅地の利用増進を図ることを目的としたまちづくりの整備手法の一つです。

②土地区画整理事業の仕組みは？

土地を持っている人から、その持っている土地の面積や位置などに応じて、少しずつ土地を提供（減歩）してもらい、これを道路や公園などの公共施設の用地等に当て、今よりも住みやすいまちを整備していく仕組みです。



※従前の宅地総価格よりも従後の宅地総価格が減少する「減価地区」の場合

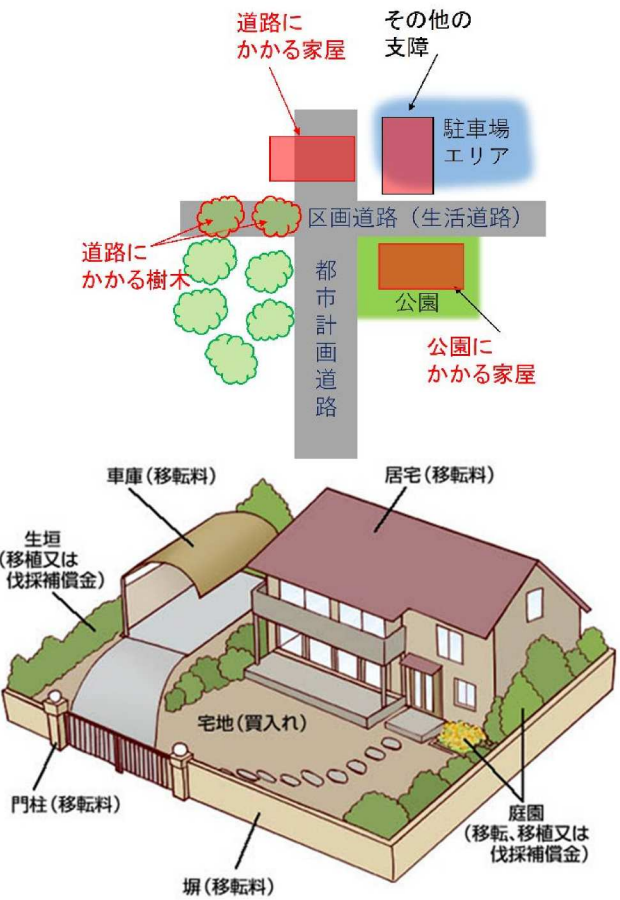
■土地区画整理事業の建物等補償について

①土地区画整理事業における補償とは？

土地区画整理事業により道路や公園等を築造するときに、既存の家屋や工作物が支障になった場合、それらの物件の移転（移設）をお願いすることになります。土地区画整理事業では、これらを行っていただくための金銭補償として移転補償金等が支払われます。

【補償対象例】

- ①幹線道路、補助幹線道路、区画道路（生活道路）、水路、公園、駅前広場などにかかる物件
- ②換地により土地の入れ替えにかかる物件
- ③その他の支障となる物件



補 償 項 目	
建築物移転料等	建築物の移転料
	工作物の移転料
	立竹木等の移転料
	動産の移転料
	仮住居等の使用に要する費用
	家賃減収補償
	借家人に対する補償
	改葬の補償
	祭し料
	移転雑費
営業補償	営業休止の補償
	営業規模縮小の補償
	営業廃止の補償
補償業	農業休止の補償
	立毛補償
のそ措の置他	仮換地の指定等に伴う補償
	離職者補償

※これらは一般的な内容の一部抜粋であり、進捗に合わせて随時ご説明いたします。