

・整備手法



土地区画整理事業による整備により、両立を図る

※ 土地区画整理事業はあくまで基盤整備の手法なので、「どんな目的でまちづくりをするのか」が重要になります。

(1) 土地区画整理事業の仕組み

土地区画整理事業は、①道路や公園などの公共施設の整備と②土地を使いやすくすることを目的に、土地の形状等を変更する事業です。

- 目的① **公共施設の整備**（道路、水路、公園などをつくること）
- 目的② **宅地の利用増進**（土地を使いやすくし、価値を上げること）

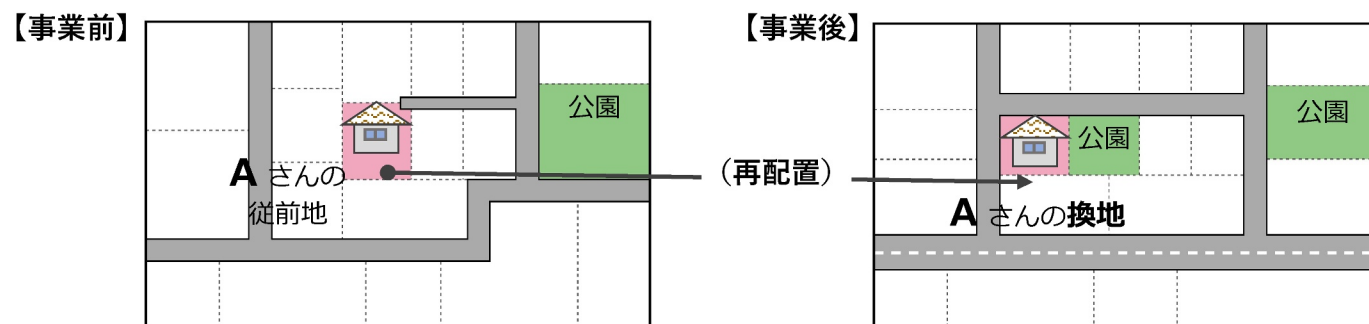
土地区画整理事業では、皆様の土地を再配置（「換地」といいます。）するとともに、皆様から、土地の価値上昇の幅に応じて、土地の一部を提供いただき（「減歩」といいます）、道路や公園等の公共施設用地に充てます。

【整備される公共施設のイメージ】



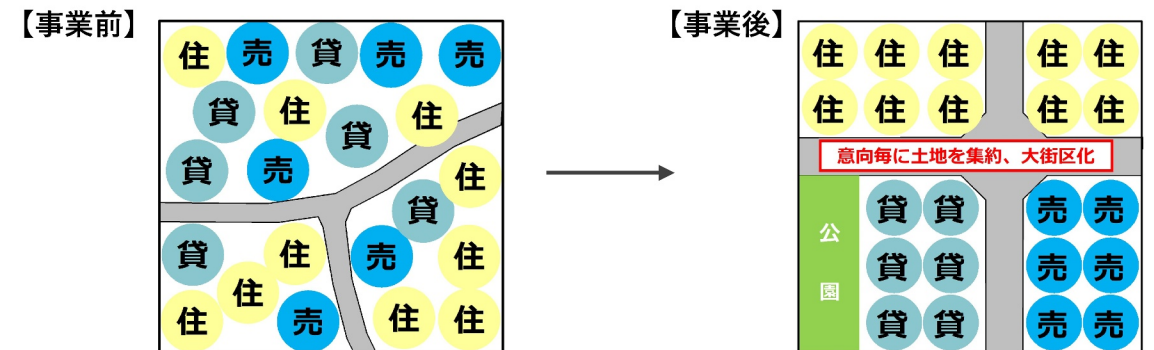
①換地

事業前の土地に対して、事業後に区域内に再配置される土地のことです。



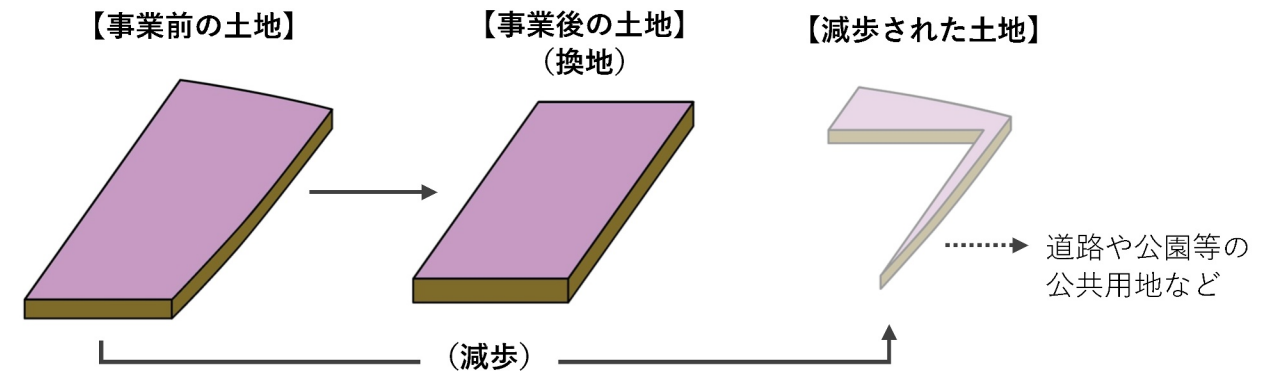
【特徴：将来の土地の使い方を踏まえた配置も可能】

駅前広場の再整備等により、土地の位置が変わることになります。このため、将来的な土地の使い方を踏まえて、皆様の土地を再配置することが可能です。



②減歩

道路や公園などの用地とするため、土地の価値上昇の幅に応じて、地権者の皆様の土地の一部を提供いただくことです。



③建物移転補償

駅前広場や道路などを作るために、地区内の建物や工作物（塀など）の移転が必要になります。移転に要する費用は土地区画整理事業の事業費として、金銭で補償されます。

(2) 土地区画整理事業によるまちづくりの利点

駅前広場や道路などの整備と併せて、土地の有効利用が図れます

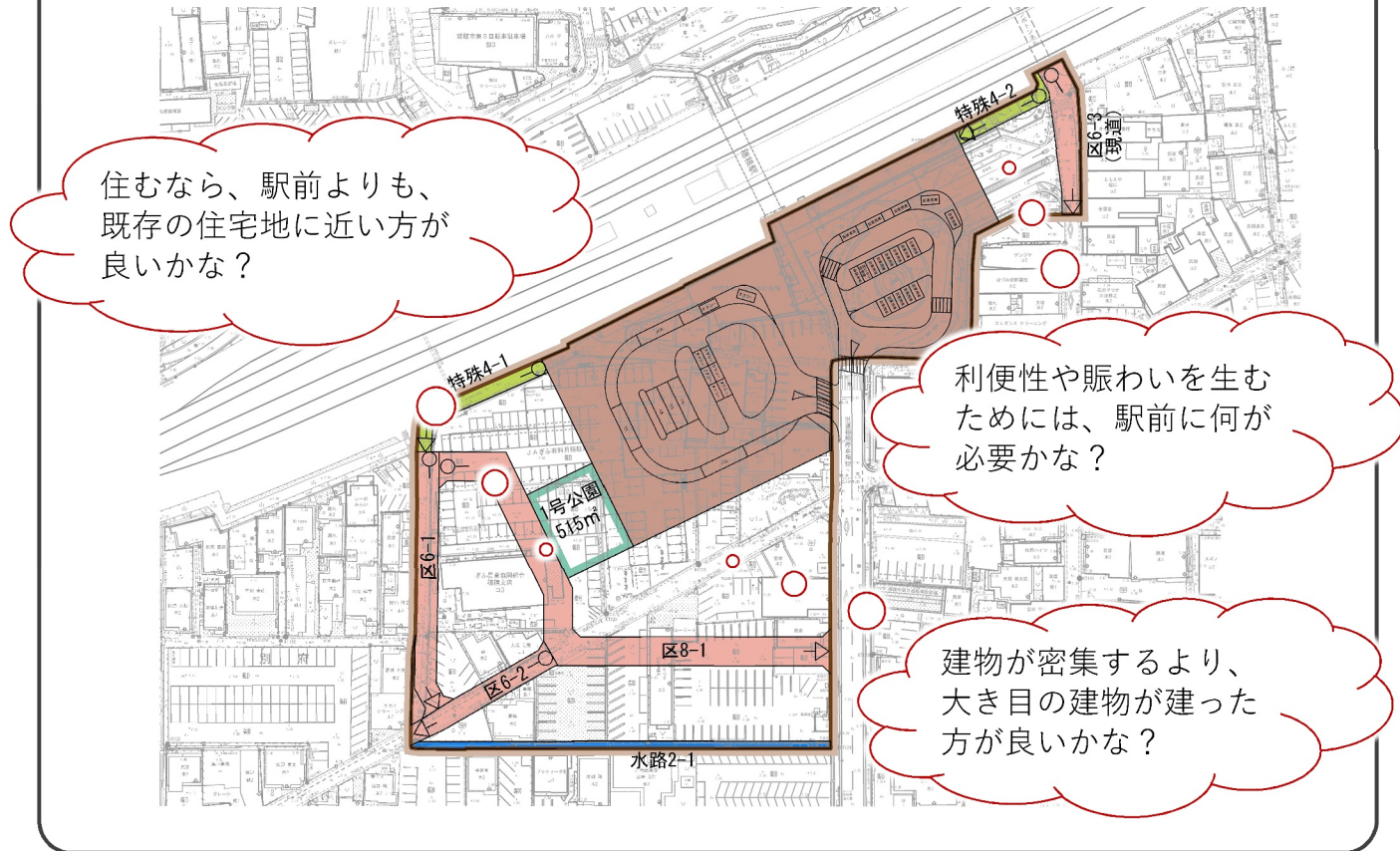
地区内に住み続けられます



・地権者協議会における検討内容

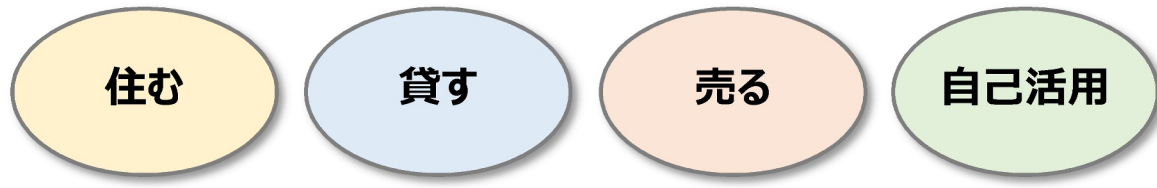
【駅周辺の整備イメージ】

- ① 駅周辺にどんな施設や機能ができると、使いやすい街になるのか。
- ② 駅周辺の建物（大きさや高さ）はどの程度の規模が望ましいか。
- ③ 公園の位置や道路配置などで見直した方が良いところはあるか。



【土地の使い方】

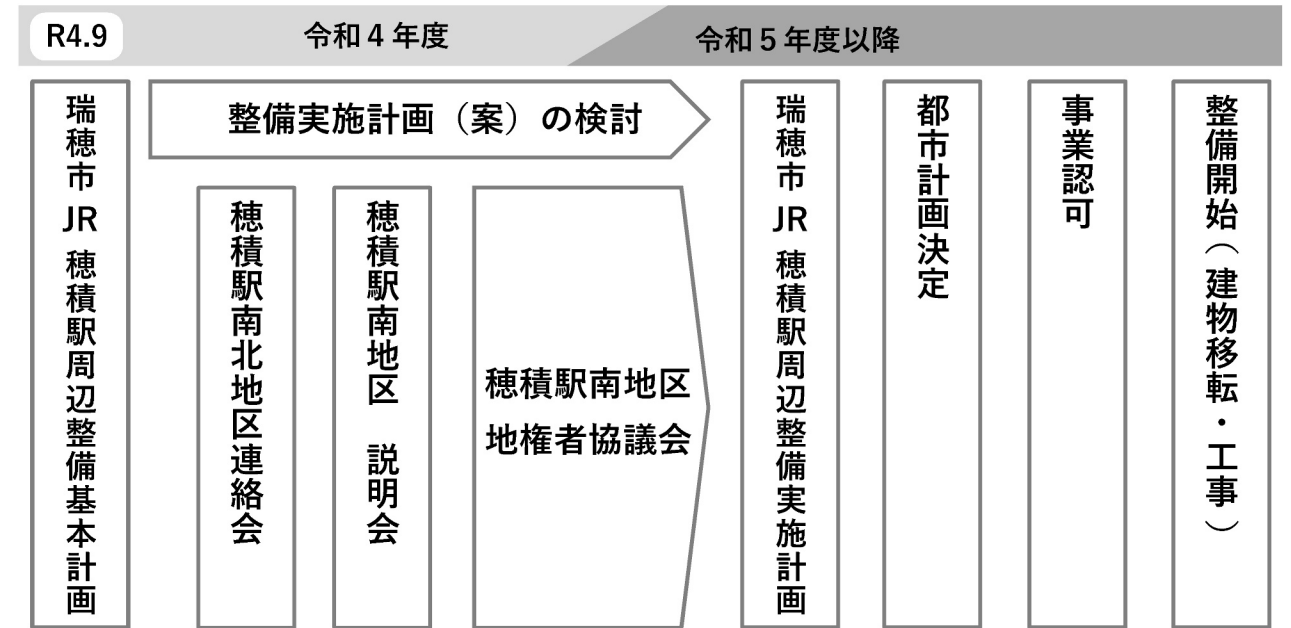
- ① どんな使い方ができるのか。
- ② 使い方の違いによるリスクとリターン。



- 将来的に、自分たちの土地をどう使いたいか
- 将来的に、どのような駅周辺としていきたいか

・今後の進め方

(1) 土地区画整理事業のスケジュール



(2) 今年度の協議会の進め方（案）

今年度は、整備後の土地の使い方について方向性を決めてもらうことを目標としています。次年度以降は、整備後の土地の使い方を決めていただき事業を進めたいと考えています。

【今年度の進め方】

知る

考える

知る

考える

【説明会】

- ・ 駅周辺整備の考え方
- ・ 整備手法（土地区画整理事業の仕組み）
- ・ 協議会における検討
- ・ 今後の進め方（スケジュール）

【協議会（4～5回程度）】

（考えるための材料）

- ・ 整備手法（土地区画整理事業の仕組み）
- ・ 駅南地区での土地区画整理事業の概要
- ・ 街区ごとの土地利用のイメージ
- ・ 土地の使い方（土地の利活用パターン）
- ・ 土地活用の可能性

（考えること）

- ・ 駅周辺がどんな街になると良いか
- ・ 土地の利活用を図る上での不安や懸念事項
- ・ 自分たちで取り組めそうなこと

土地活用の意向調査

- ・ まちをどの様に維持していくかなど