

1. 土地区画整理事業の概要

今住んでいる人の生活を守る

地域や利用者にとって便利な駅周辺

両立が必要

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）

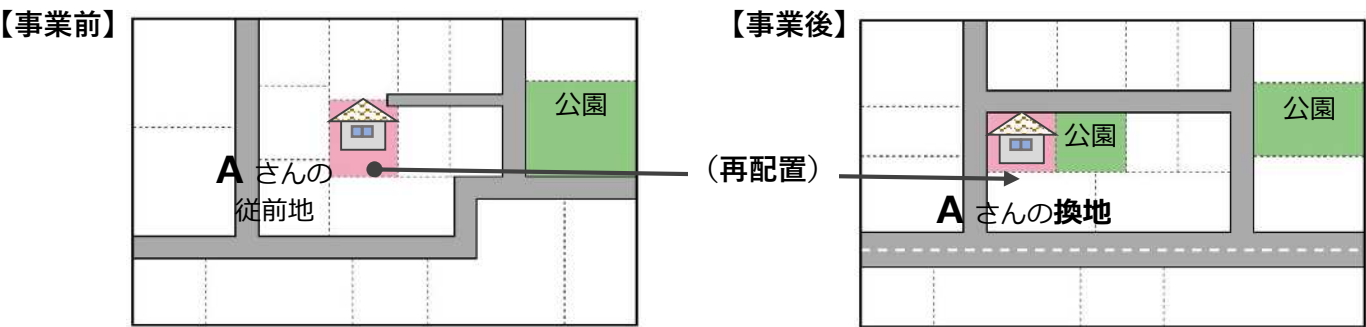
土地区画整理事業では、皆様の土地を再配置（^{かんち}「換地」といいます。）するとともに、皆様から、土地の価値上昇の幅に応じて、土地の一部を提供いただき（^{げんぶ}「減歩」といいます）、道路や公園等の公共施設用地に充てます。

【整備される公共施設のイメージ】



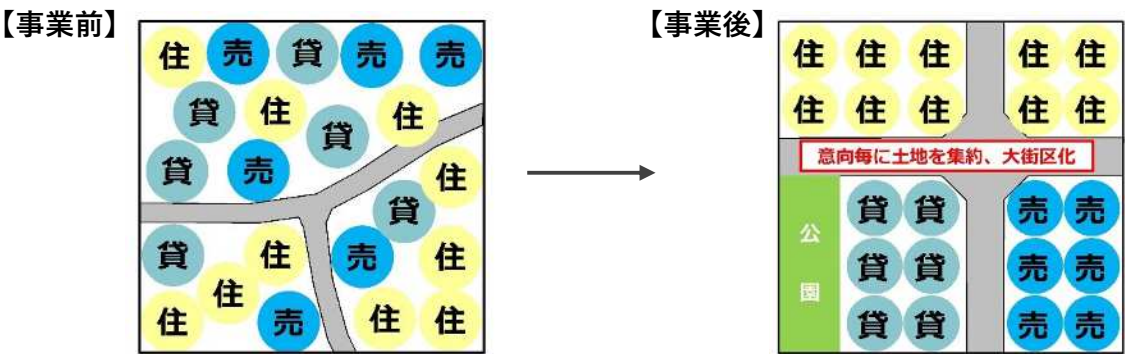
①換地

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。



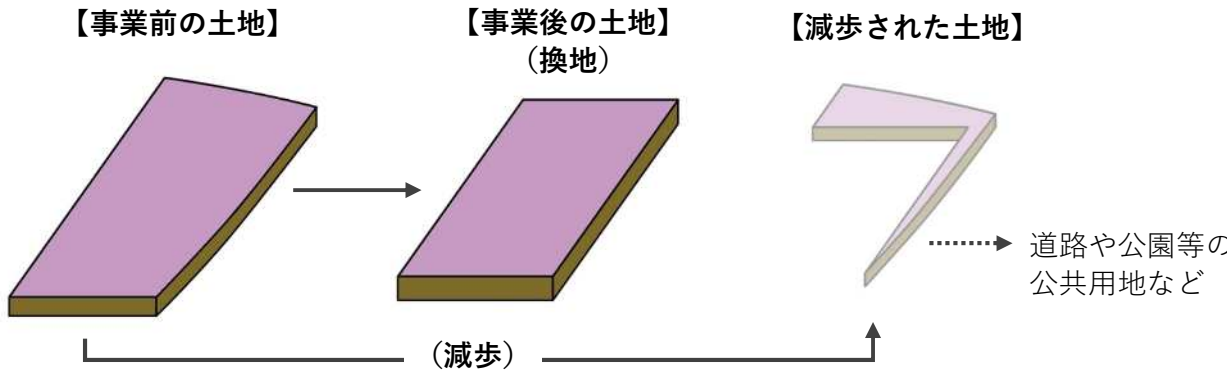
【特徴：将来の土地の使い方を踏まえた配置も可能】

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

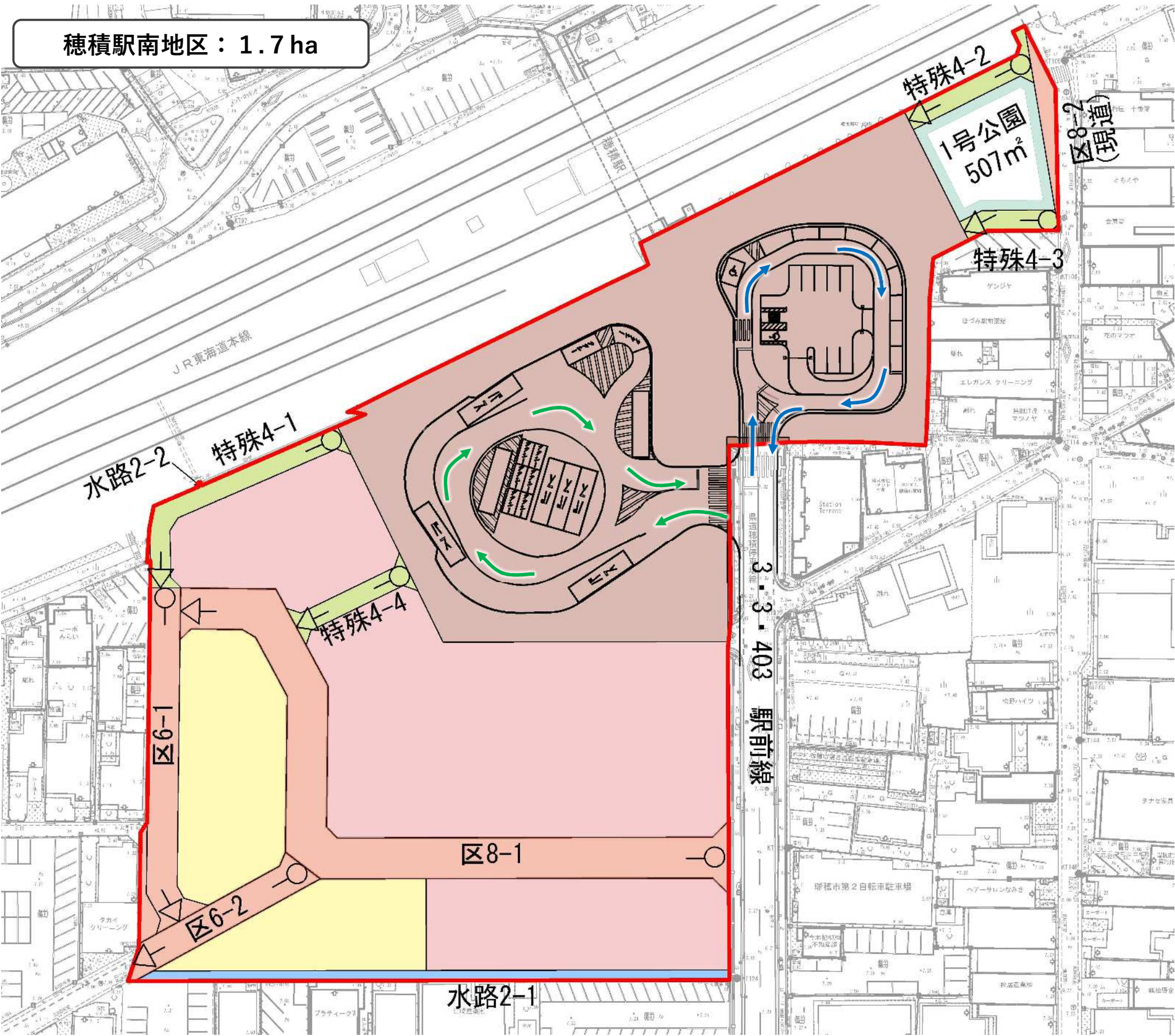
駅前広場や道路などを作るために、地区内の建物や工作物（塀など）の移転が必要になります。移転に要する費用は土地区画整理事業の事業費として、金銭で補償されます。

(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

2. 穂積駅南地区 整備計画 現時点の案であり、今後の検討により変更する可能性があります



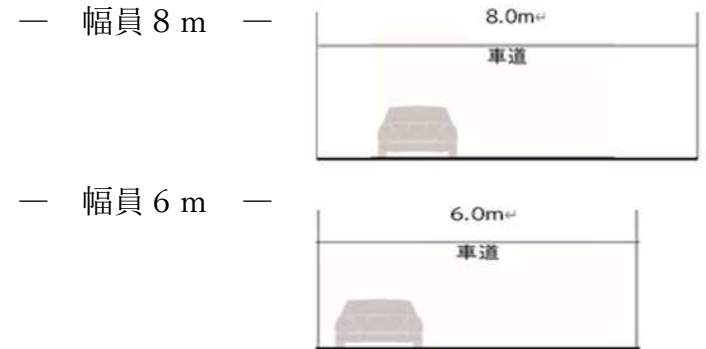
【区域設定の考え方】

- ① 道路や水路などの公共施設用地を境界として設定。
- ② 駅前広場の整備とそれに伴う道路整備に影響する範囲を区域に設定。

【道路配置等の考え方】

- 駅前広場（約 6,700 m²）
- ① 一般車と公共交通（バス・タクシー）のロータリーを分離。
 - ② 一般車のロータリー内に一時駐車場を設置。
- ←公共交通の動線 ←一般車の動線

- 区画道路
- ① 商業・業務用地に接する道路は幅員 8 m、住宅用地に接する道路は幅員 6 m に設定。
 - ② JA 跡地前の道路を途中で南側に曲げ、停車場線と直角に交差するよう配置。
 - ③ 歩行者の駅へのアクセスを考慮し特殊道路（歩行者専用道路）を東西に配置。



- 公園
- ① 地区周辺の公園配置や誘致距離、駅前広場との一体的な利用を考慮し配置。
 - ② 面積は土地区画整理事業に準拠し、地区面積の 3% 以上に設定。

- その他
- ① 地区南側の水路は、現況と同じ配置とし、現在の機能を維持。