

土地区画整理事業の仕組みについて (第1回 穂積駅南地区 地権者協議会)

1. 整備計画 (説明会のおさらい)

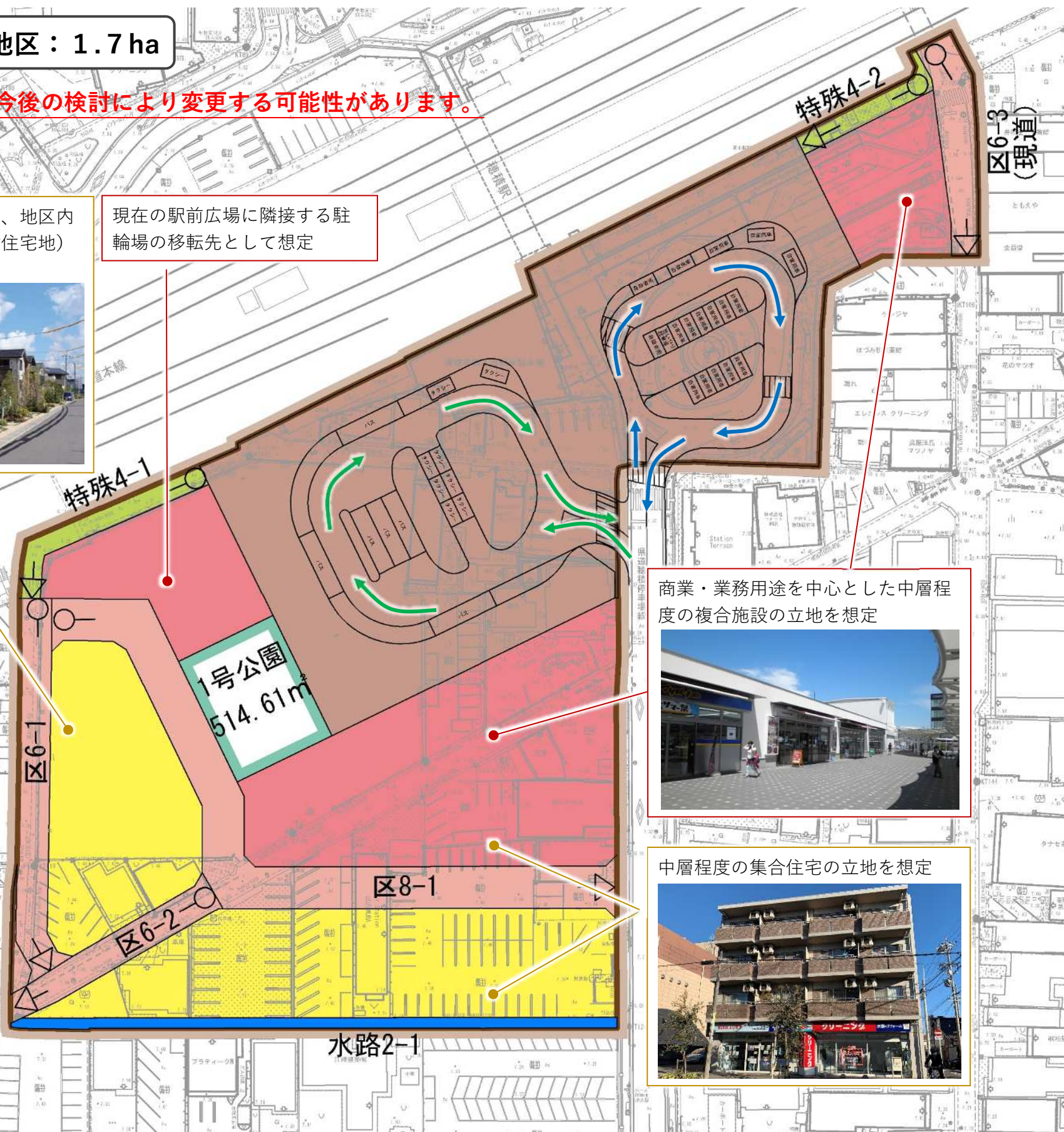
(仮) 穂積駅南地区：1.7 ha

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。

中層程度の集合住宅のほか、地区内にある住宅の移転先 (戸建住宅地) としての利用も想定



現在の駅前広場に隣接する駐輪場の移転先として想定



商業・業務用途を中心とした中層程度の複合施設の立地を想定



中層程度の集合住宅の立地を想定



【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 ㎡)

- 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、駅前広場や商業業務用地との一体的な利用を考慮し配置。
- ② 面積は土地区画整理法に準拠し、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。
- ② 駅前広場の地下に雨水調整池の配置を想定。

※ 現況の図面は令和 2 年度時点のものです。

2. 土地区画整理事業の概要（説明会のおさらい）



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）

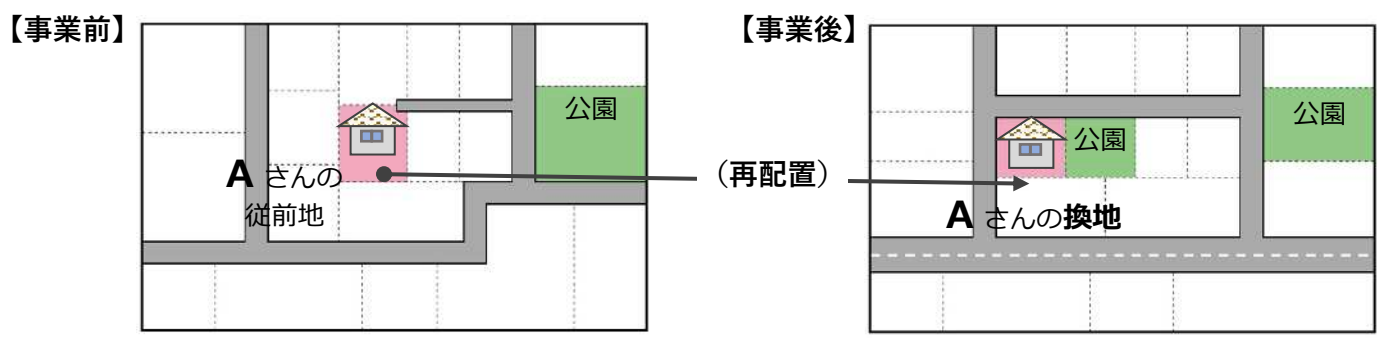
土地区画整理事業では、皆様の土地を再配置（「換地」といいます。）するとともに、皆様から、土地の価値上昇の幅に応じて、土地の一部を提供いただき（「減歩」といいます）、道路や公園等の公共施設用地に充てます。

【整備される公共施設のイメージ】



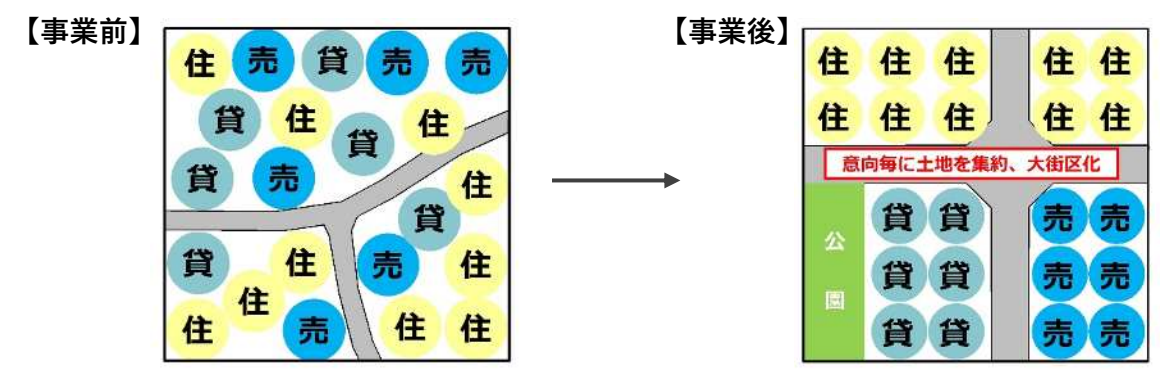
①換地

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。



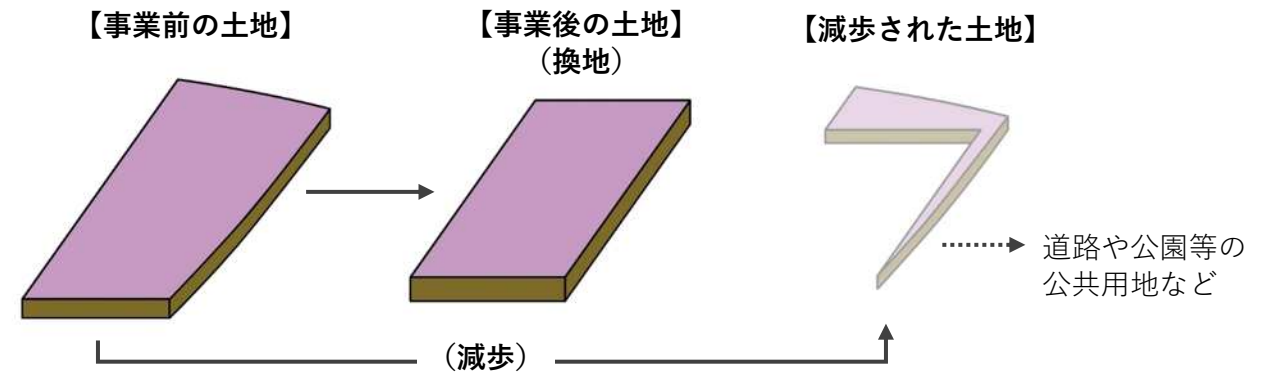
【特徴：将来の土地の使い方を踏まえた配置も可能】

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

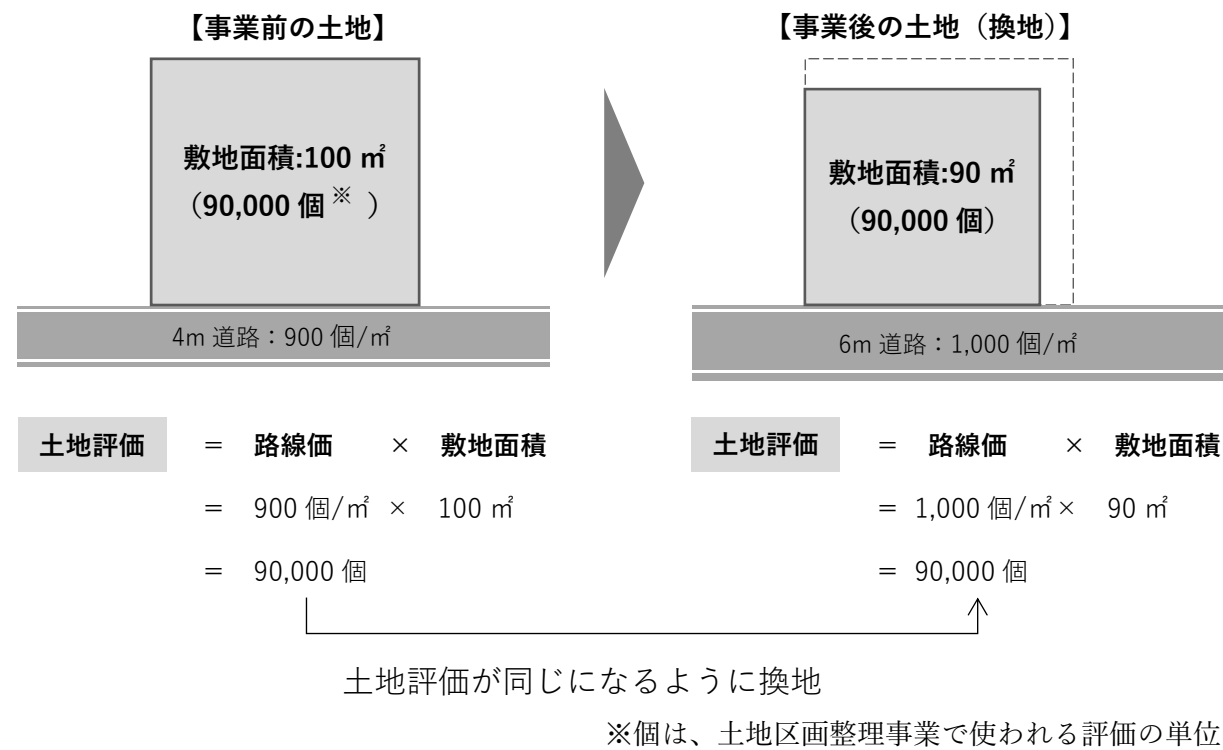
- 駅前広場や道路などの整備と併せて、土地の有効利用が図れます
- 地区内に住み続けられます

3. 土地区画整理事業における土地の評価

(1) 評価方法

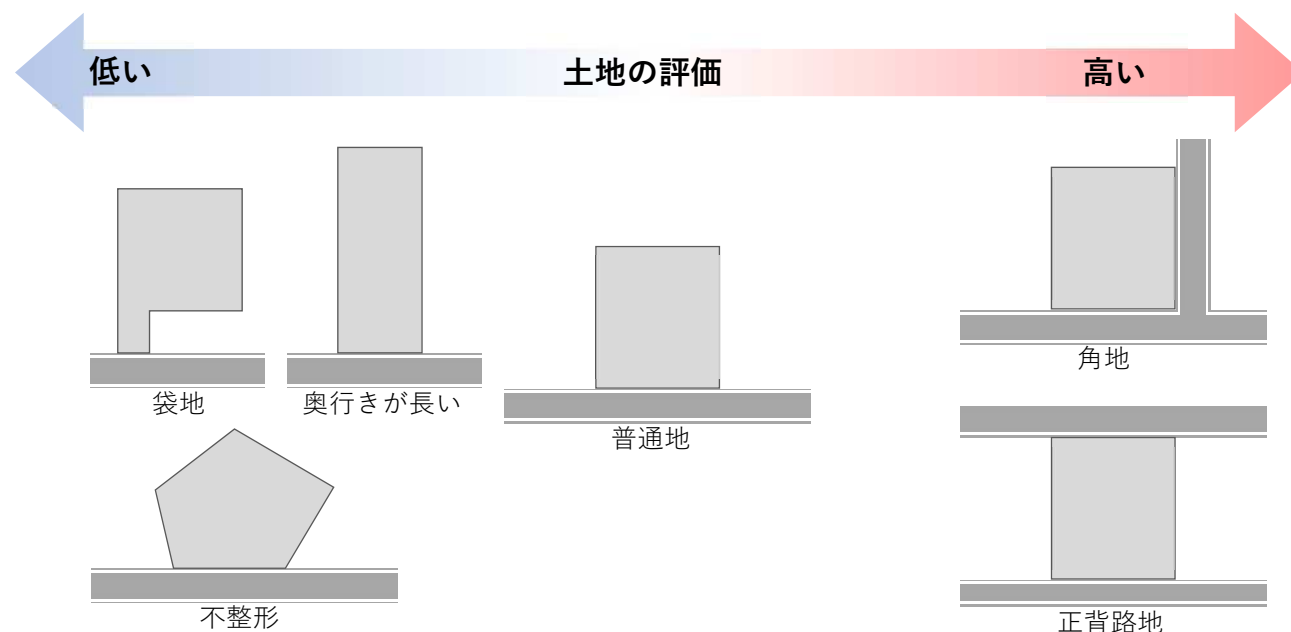
事業前、事業後の道路に土地区画整理事業独自の路線価を設定し、個々の土地を評価します。独自の路線価のため、課税の路線価や実際の売買単価とは異なります。

【例】



(2) 評価のイメージ

土地の評価は、接する道路の状況だけでなく、土地の形状によっても影響します。



4. 建物移転

(1) 補償項目

建物を移転する際には、下記項目が補償されます。

補償項目	内容
①建築物の移転料	建物本体等
②工作物等の移転料	建物廻りの塀や物置等
③立木の移転料	庭木、生垣、芝、利用樹 等
④ 動産の移転料	屋内動産 (建物) の家具、電気製品、什器 等、屋外動産 (建物周りの雑品)、引越し費用
⑤仮住居等の使用に要する費用	移転中の仮住まいの費用 (家賃)
⑥移転雑費	移転に伴う法令手数料等の諸雑費
⑦営業休止の補償	営業を休止する場合の休止期間中の収益減 等 仮設店舗で営業を継続する場合があります。 ※営業されている方のみ

(2) 移転方法

- **直接移転**…現在の土地から仮換地へ直接移転する方法です。
- **中断移転**…現在の土地から一度仮住居へ移動し、その後仮換地へ移転する方法です。

【例】 中断移転の場合の流れ

