

1. なぜ公共施設の整備が必要なのか？



(仮) 穂積駅南地区：1.7 ha

広場空間を利用したにぎわい創出活動・店舗スペース



広場空間と一時駐車場を活用したイベント開催



駅前広場に隣接した公園のイメージ



商業業務用地と一体的な利用ができる公園のイメージ



駅へ接続する特殊道路 (歩行者用道路)



【交通機能の改善】

1. 駅前広場 (約 6,700 m²)

- ① 公共交通と一般車が輻輳している現在の状況を改善するため、将来乗降客数を 20,000 人と想定して駅前広場の面積を確保。
- ② 通過交通を排除し、一般車と公共交通のロータリーを分離して配置。
- ③ 一般車のロータリー内に一時駐車場を設置。
- ④ 駅南金曜市やキッチンカーなどの賑わい創出に資する広場空間も確保。

2. 駅周辺の道路

現在駅周辺の道路は、生活道路と駅へのアクセス道路が混在しており、歩行者や自転車の安全が確保できていない状況にあるため、駅前広場の整備とあわせて道路の区分を明確化。

【地区内】

- ① 商業・業務用地に隣接する道路は、荷さばき利用も考慮して幅員 8m で整備。災害時の緊急車両の動線としても活用。
- ② 住宅用地に隣接する道路は、すれ違いが可能な幅員 6m で整備。
- ③ 現在の歩行者・自転車の駅へのアクセス動線を考慮し、幅員 4m の特殊道路を整備。

【地区外 (暫定整備)】

- ① 別府交差点を 4 差路へ改良することにより、穂積郵便局前の道路を自動車の主動線、スギ薬局前の道路を生活道路及び歩行者・自転車の主動線として誘導。

■ その他施設

- ① 公園は、駅前広場や商業・業務用地との一体的な利用も可能な位置に配置。(面積は、土地区画整理法による地区面積の 3% を確保。)
- ② 雨水調整池は、駅前広場の地下に配置。

土地活用の検討にあたって

2. 個々の減歩率はどれくらい？

個々の減歩率は、換地の位置が決まることにより算出できます。

個々の減歩率は、従前地と換地の位置や接道状況によって変わります。
 整理後の土地（換地）の位置は、現在の位置と同じようなところに配置することが原則（照応の原則）となりますが、当地区の場合、駅前広場が地区の相当を占めることとなるため、現在の位置に配置することは困難となります。
 個々の減歩率には、どこに換地されるか、自分の土地の評価がいくらになるかが大きく影響します。

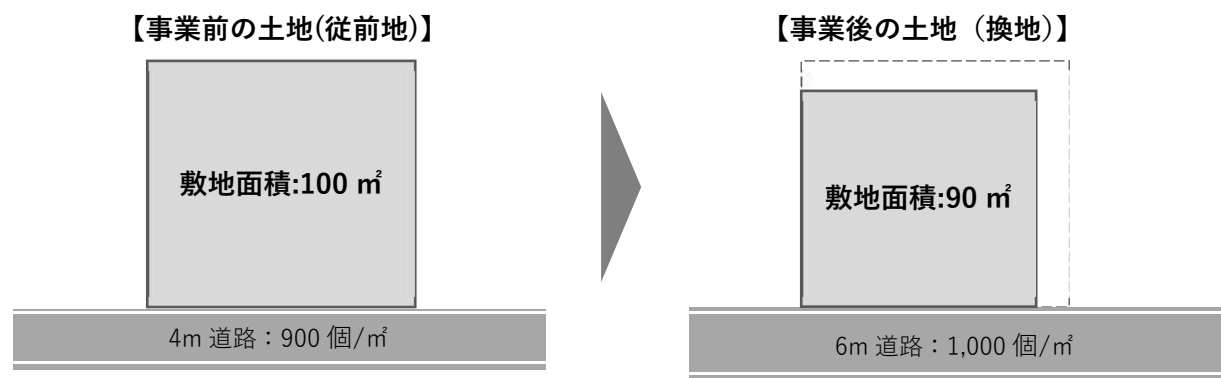
(1) 土地区画整理事業における土地評価

1) 評価方法

一般的に路線価式評価が採用されており、課税評価と似たような考え方です。

2) 路線価による評価のイメージ

土地の評価



土地評価 = 敷地面積 × 路線価
 = 100 m² × 900 個/m²
 = 90,000 個

土地評価 = 敷地面積 × 路線価
 = 90 m² × 1,000 個/m²
 = 90,000 個

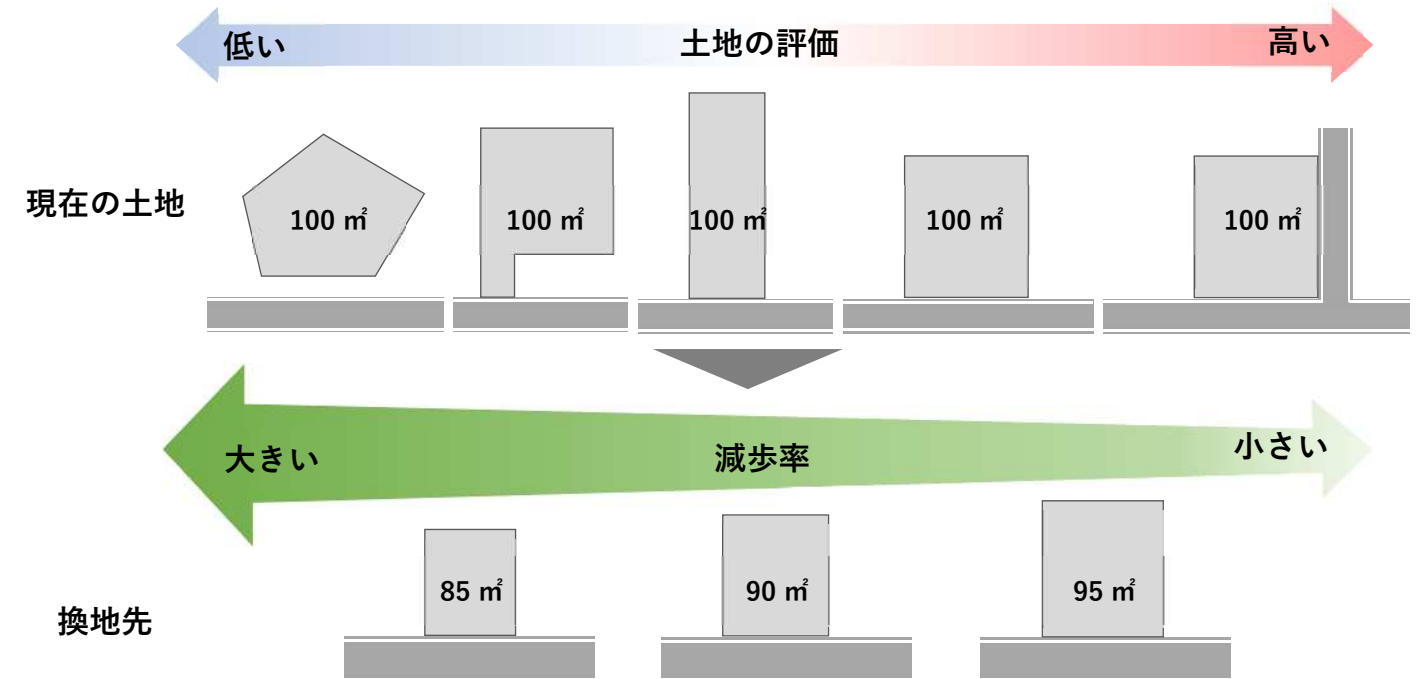
土地評価が同じになるように換地

※個は、土地区画整理事業で使われる評価の単位

※路線価は①街路係数、②接近係数、③宅地係数の3要素を勘案して決定します。

(2) 位置や形状による個々の減歩率のイメージ

評価の違う土地を一辺接道の普通地に換地した場合の個々の減歩率のイメージは次のとおりです。



(3) 地区界測量による影響

個々の減歩率の算出には、換地位置の他に地区面積の決定が必要になります。

現在の面積算定は、図上求積したものであり、正式なものではありません。

来年度、土地区画整理事業の範囲を測量し、地区面積の確定と区画整理事業の内外を正式に決めていきます。

