

まちづくり協議会ニュース

第2号 令和6年1月

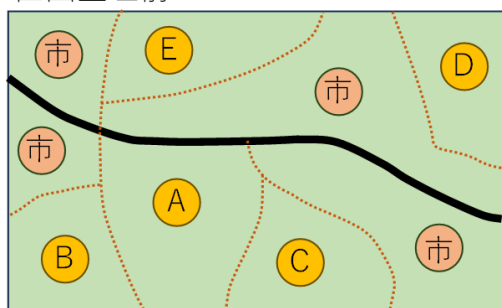
第1回学研高山地区南エリア勉強会を開催！

「学研高山地区南エリアまちづくり協議会」の第1回勉強会を令和5年12月3日（日）午前10時より、市役所大会議室にて開催しました。講師にエイト日本技術開発の松岡氏をお招きし、「土地区画整理事業について」をテーマにお話しいただき事業への理解を深めました。

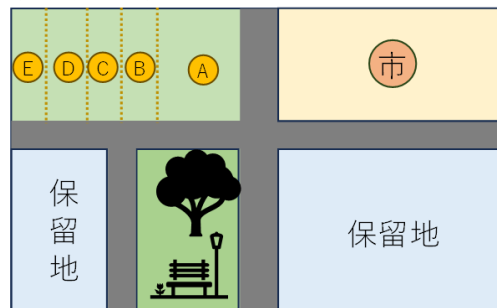
土地区画整理事業とは

公共施設(道路、公園等)が十分に整備されていない区域において道路や公園を整備するとともにそれぞれの土地の区画を整え、**土地を使い易くする(宅地の利用増進を図る)事業**です。

区画整理前



区画整理後



【目的】 **一定の広がり**をもって「まち」を整備する

公共施設の整備改善を図る

- ・道路・公園等を整備する
- ・上下水道等を整備する

土地の区画形質を整える

- ・土地を整形する
- ・道路に面するようにする

⇒ **土地を使い易くする(宅地の利用増進を図る)**

Q.工事代金は誰が負担するのかにゃ？



A.土地区画整理事業の工事代金は、地権者が土地を提供する形で負担することになります。つまり、皆様がお持ちの土地を使い易くするためのコストとして、地権者の方々が土地を出しあってまかなう仕組みになっています。→このことを「**げんぶ**減歩」といいます。

げんぶ 減歩とは

減歩には、①保留地減歩 と ②公共減歩 の2種類があります。

①保留地減歩

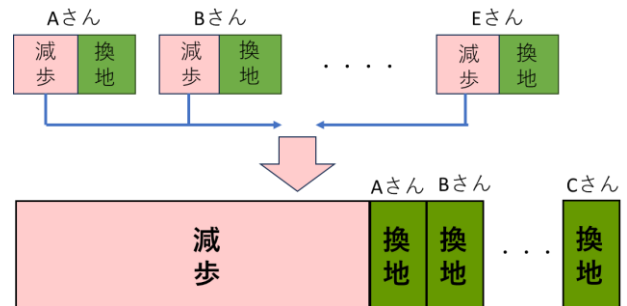
事業費を賄うため、**土地をコストとして**出し合うこと。

出し合った土地を集約整備し、売却してまちに必要な水道や下水、道路などの工事費等の事業費を捻出します。



②公共減歩

新たに造る道路、公園、緑地等に必要な土地を土地所者が出し合うことです。



Q.事業は誰がするのかにゃ？



A. 土地をお持ちの方々等が主体となり「土地区画整理組合」を設立し、組合員らが共同して事業を行います。つまり土地をお持ちの方々が生業主となります。⇒ これを **組合施行** といいます。

Q.知識もノウハウもないのに組合(地権者)で事業ができるのかにゃ？

A. 組合になり代わって、設計や工事について専門的な知識、技術及び能力があるゼネコン等が、事業実施に必要な資金の一時的な肩代わりを含め、事業に係る内容を一括して行います。

⇒ これを **業務代行方式** といいます。

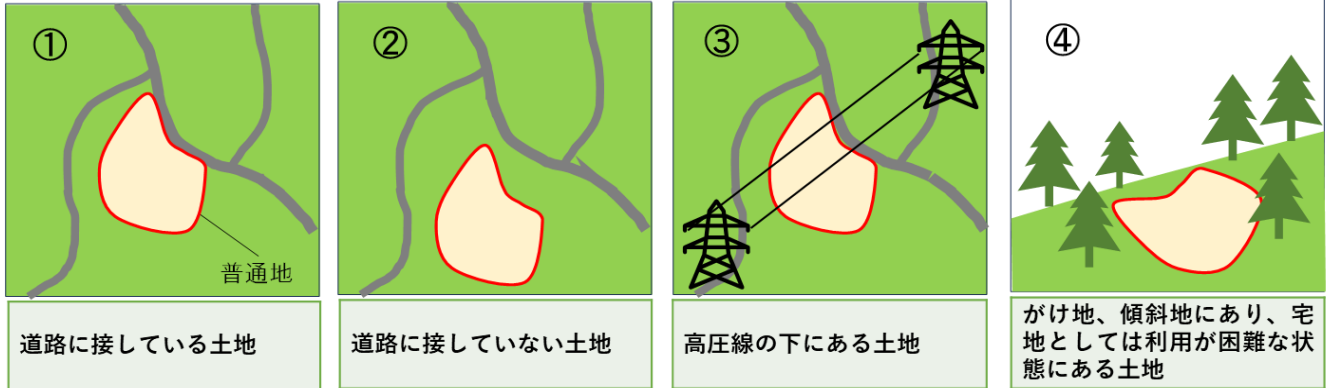


かんち 換地とは

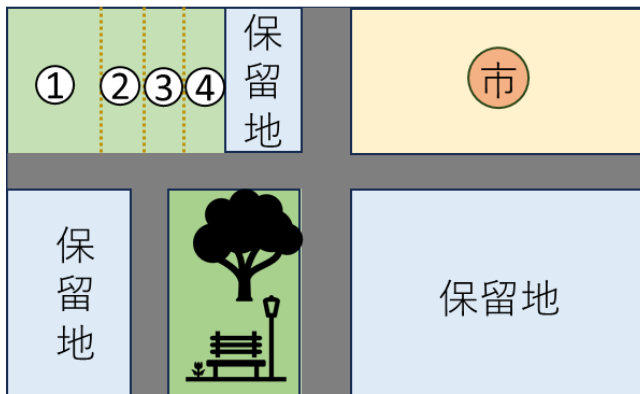
土地区画整理事業によって、道路・公園などの公共施設を整備すると同時に、土地を造成・整形化した後、その地権者に対して**お返しする土地**のことです。

土地の評価について

お返しする土地(換地)の大きさは、土地区画整理事業の整理前のお持ちの土地(「従前地」という)の状況に応じて、評価をして決定します。



※①～④における は同じ面積です。

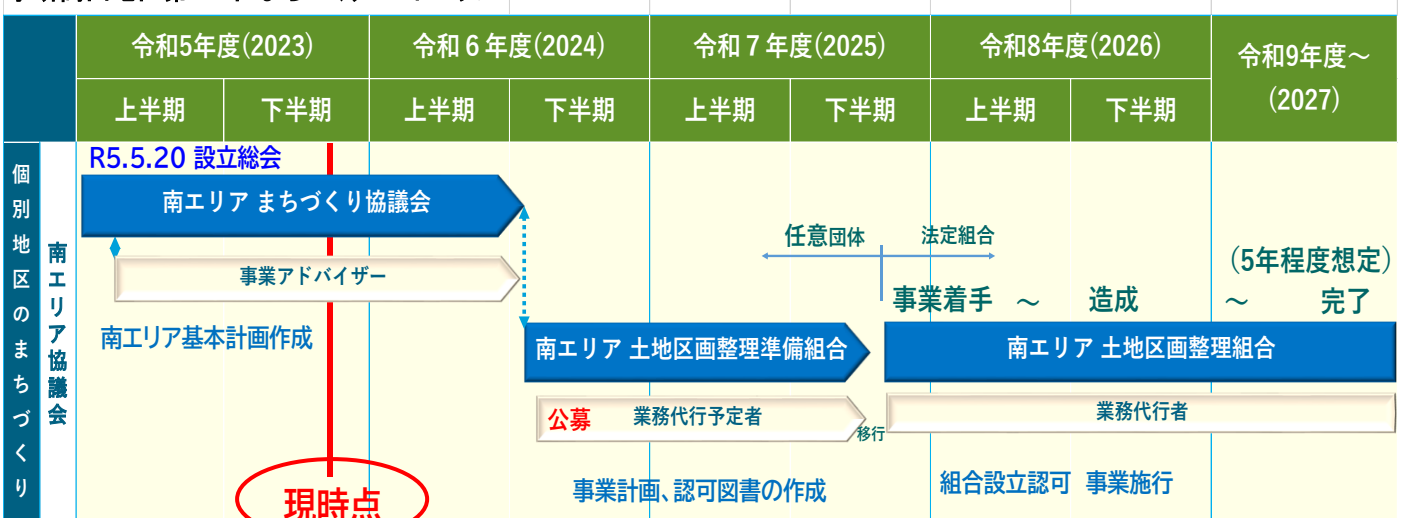


整理された後にお返しする土地(換地)の大きさは、現在お持ちの土地の形状や利用状況、道路との位置関係等に応じて決まります。

上図の例では、①の土地と比べ②～④の土地の換地は小さくなります。

南エリアのまちづくりの流れ

学研高山地区第2工区まちづくりロードマップ



→ 現在は、南エリアのまちづくりの基本となる計画を作成しているところです。

地権者の皆さんからの質問

Q.区画整理組合はどのように組成していくの？



A.あちこち組合を立ち上げるのではなく、まずは先行する南エリアで整備される水道や下水、道路などのインフラを活用し、次のエリア、またその次のエリアと事業の進捗状況を見ながら順次組成していく考えです。

Q.減歩率はいくらぐらいと想定しているの？

A.南エリアにおいては今後検討する事業計画の中で平均減歩率を算定します。ただし個々に減歩率は異なりますので、それを示せるのはまだ先の検討になります。ただ、原材料費や人件費がかなり上がってきているため、条件は昔より厳しくなっています。



Q.事業に反対の人がいた場合はどうするの？



A.土地区画整理法においては地権者の2/3以上の同意があれば成立するため、反対の人も含めて組合員となります。とはいえ、円満に事業進捗するためには、同意率を出来るだけ上げていくことが重要であると考えています。

～ 事務局から皆さんへ ～

⚠️ お 願 い ⚠️

次のような場合は、下記事務局までご一報いただきますようお願いいたします。

- ・土地の売買や相続等による権利変動が生じた場合
- ・お引越しによる住所変更など連絡先に変更が生じた場合
- ・婚姻などにより氏名等に変更が生じた場合

◎ 加入者募集中 ◎

現在も引き続きまちづくり協議会への加入を募っておりますので事務局までご連絡ください。

まちづくり協議会の詳細につきましては下記 URL をご覧ください。

<https://www.city.ikoma.lg.jp/0000032555.html>

発 行：学研高山地区南エリアまちづくり協議会
事務局：生駒市都市整備部拠点形成課学研推進室内
電 話：0743-74-1111(内線 3860)FAX：0743-74-9100
E-mail：gakken@city.ikoma.lg.jp