

学研高山地区ゲートエリア 土地区画整理事業 勉強会

令和7年6月29日
学研高山地区ゲートエリアまちづくり協議会

- 次第 -

1. まちづくり基本構想について
2. 土地区画整理事業について
3. 意向調査について
4. 今後のスケジュール

1. まちづくり基本構想について

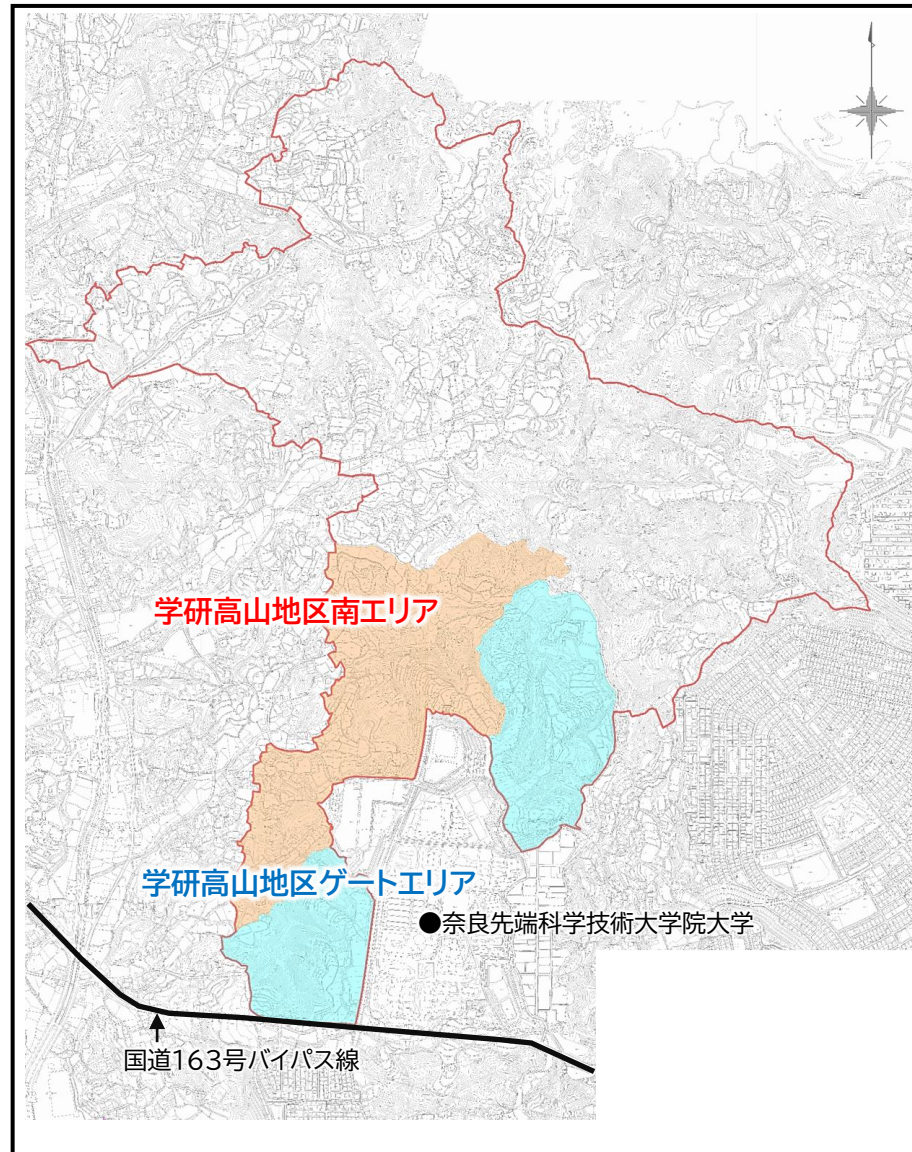
- (1)ゲートエリアのまちづくり
- (2)まちづくりの実現化に向けて

(1)ゲートエリアのまちづくり

1

まちづくり基本
構想について

学研高山地区ゲートエリア位置図



(1)ゲートエリアのまちづくり

1

まちづくり基本
構想について

令和6年10月4日時点

学研高山地区南エリア 基本構想

学研高山 南エリアからつながるまちづくり
～ 世界に向けて Take off !! ～

住宅ゾーン(低層・中高層)

[目指す空間像]

- ・ 住民が企業の研究開発に実証実験的な役割に参加する居住実験都市の実現
- ・ ICT等を活用したスマートなライフスタイルの実現
- ・ 子育て世帯や高齢者まで、あらゆる人が快適に住み続けられる次世代型居住環境の形成

[導入例]

次世代型戸建て住宅・中高層集合住宅・スマートタウン など



プレミスト平和台 ZEH-M 出典：大和ハウス工業HP

研究支援・研究型産業ゾーン

[目指す空間像]

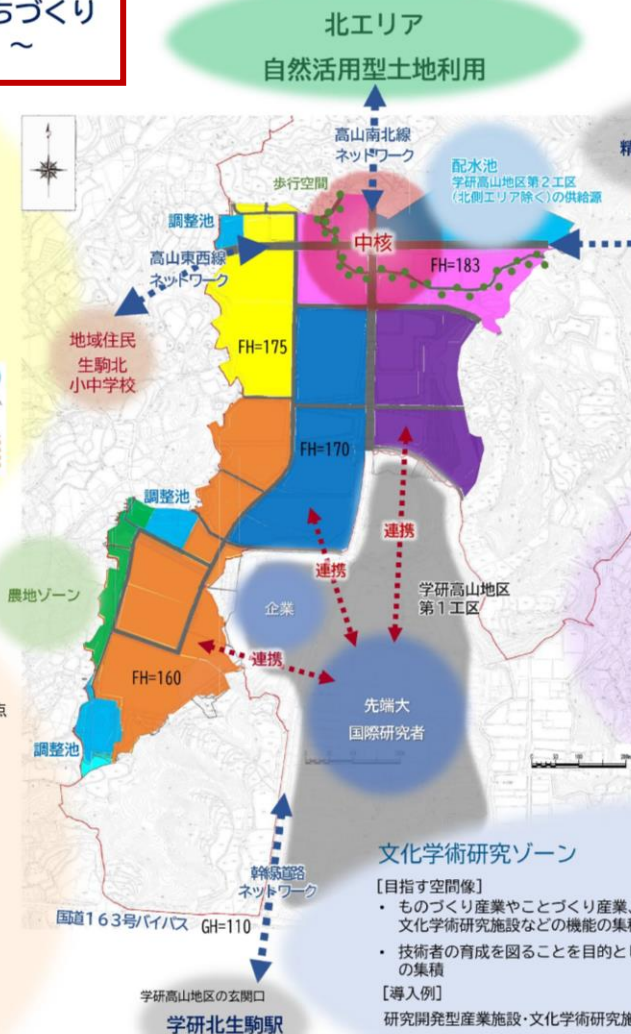
- ・ 研究成果の実装・実証実験を行う場の創出
- ・ イノベーションの創出、研究開発を支援するバックアップ拠点の創出

[導入例]

研究開発型産業施設・データセンター など



データセンター
出典：NTT データセンターの成長戦略



都市機能集積ゾーン

[目指す空間像]

- ・ 周辺クラスター地区との連携による、相乗効果を生み出す学研高山地区の中核
- ・ ライフステージの変化や新しい生活様式に対応することができる生活利便施設等の集積・誘導
- ・ 人と人が交流する賑わい空間の創出

[導入が望まれる機能]

商業施設・医療機関・公共的空間 など



町田南グランベリーパーク
出典：南町田拠点創出まちづくりプロジェクト
新たな商業施設の姿

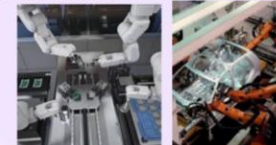
都市型産業ゾーン

[目指す空間像]

- ・ 研究・イノベーション開発の拠点となる研究開発型産業施設の集積
- ・ 文化・学術・研究の成果を活かす産業施設、ものづくり産業施設の集積

[導入例]

研究開発型産業施設・ものづくり産業施設 など



産業用ロボット
出典：FAロボット.com
(キーエンス)

文化学術研究ゾーン

[目指す空間像]

- ・ ものづくり産業やことづくり産業、新しい価値を創出する場としての文化学術研究施設などの機能の集積
- ・ 技術者の育成を図ることを目的とした施設の誘致やスタートアップ企業の集積

[導入例]

研究開発型産業施設・文化学術研究施設 など



国際電気通信基礎技術研究所 (ATR)
出典：ATR HP

※ 基本構想の内容は、イメージであり確定したものではありません。

⇒現在、ゲートエリアでも基本構想の作成を進めています

(2)まちづくりの実現化に向けて

1

まちづくり基本
構想について

基本構想で考えるゲートエリアのまちづくりを
実現するために、「**土地区画整理事業**」という
まちづくりの事業手法を用います。



2. 土地区画整理事業について

- (1)土地区画整理事業の仕組み
- (2)業務代行方式について
- (3)土地の活用方法について

(1)土地区画整理事業の仕組み

■土地区画整理事業とは？

都市計画区域内の土地について、**公共施設の整備改善**及び**宅地の利用の増進**を図るため、この法律で定めるところに従って行われる**土地の区画形質の変更**及び**公共施設の新設又は変更**に関する事業をいう。(土地区画整理法第2条第1項)

【目的】

- ・道路、公園等の公共施設の整備改善
 - ・宅地の整形化
- ➡ 良好な住環境を作る
➡ 利用しやすくする

施行前(事業開始前)



土地活用がしにくい



施行後(事業後)

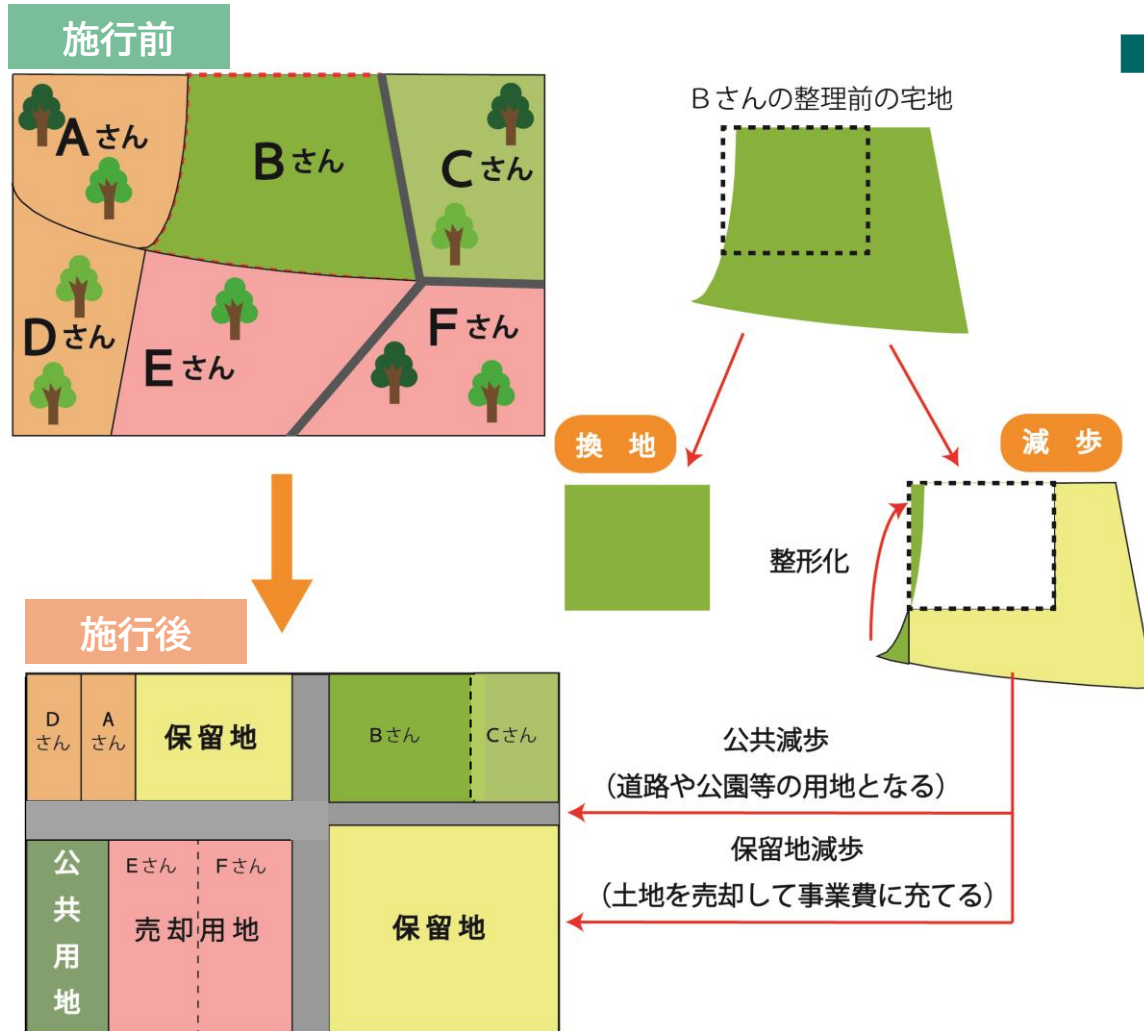


土地活用がしやすい



宅地の再配置
(換地)

(1)土地区画整理事業の仕組み



■換地

施行前の土地を造成・整形化し、その土地の所有者に新たに交付する土地のことです。

■減歩

土地区画整理事業のために地権者が土地の一部を提供することです。

減歩には「公共減歩」と「保留地減歩」の2つがあります。

公共減歩は、公共施設の整備、保留地減歩は事業資金に充てるための減歩です。

(1)土地区画整理事業の仕組み

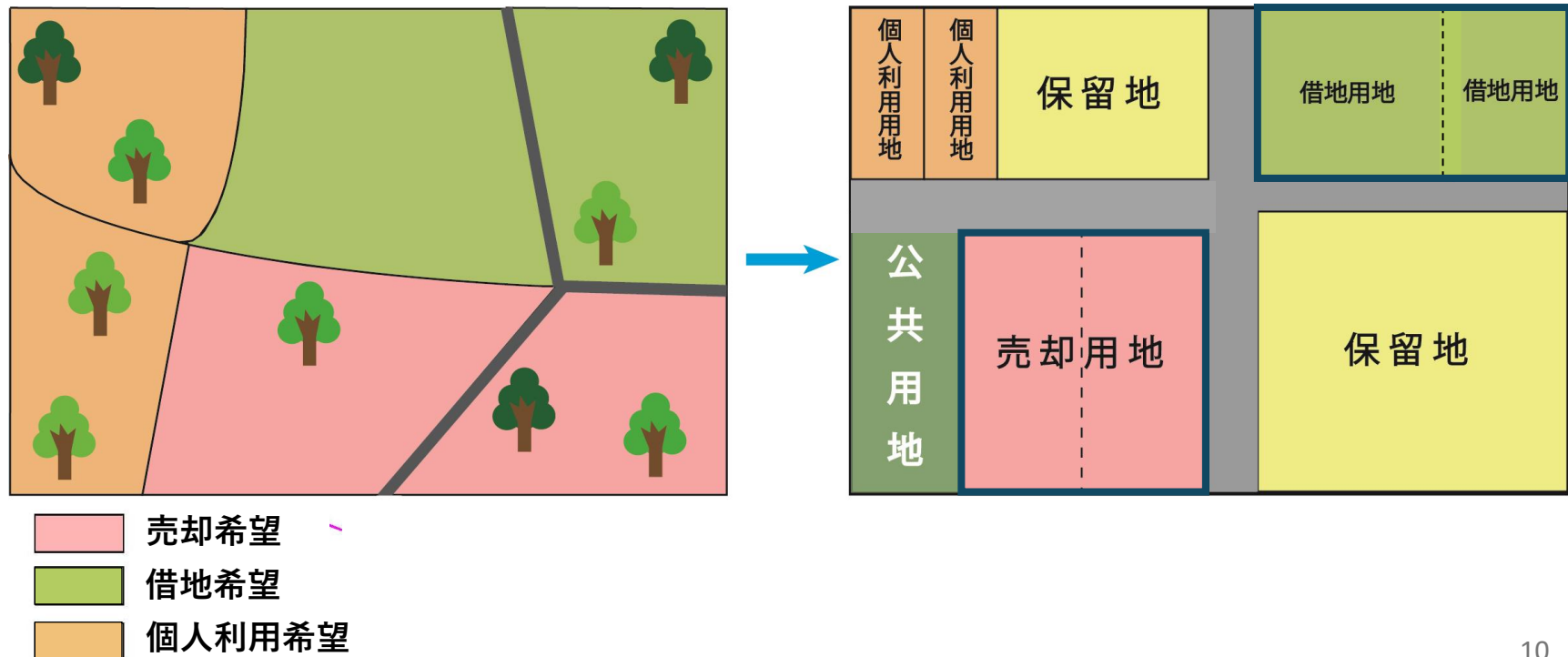
2

土地区画整理事業について

■本地区での土地区画整理事業の制度導入の必要性

土地区画整理事業の**換地手法**によって**土地をお持ちの方の希望に沿った活用が可能**になります。

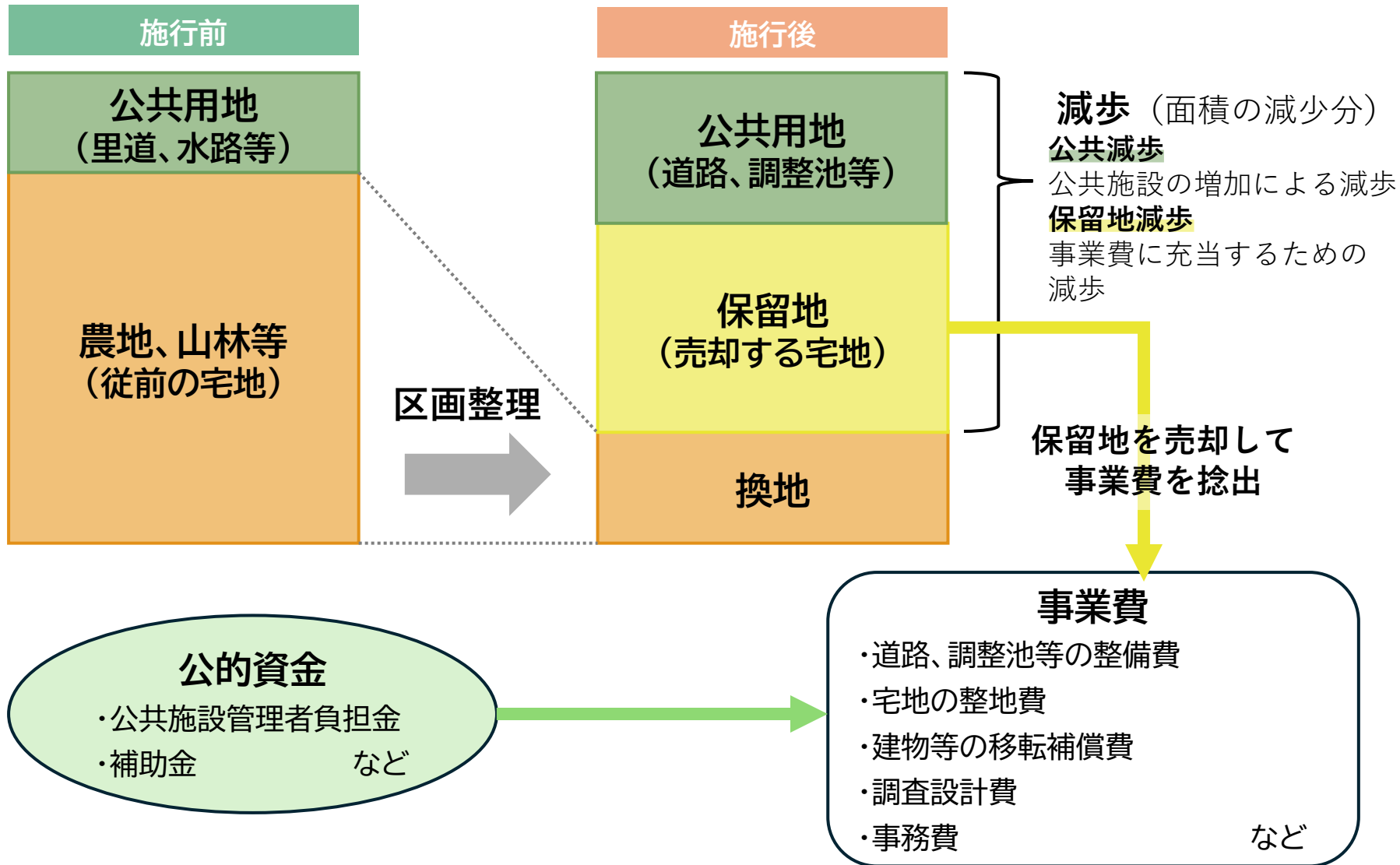
売却希望の方の土地は、**売却用地へ集約し**、個人利用や借地を希望の方の土地は、**それぞれの適地に集約**することができます。



(1)土地区画整理事業の仕組み～減歩について～

2

土地区画整理事業について



(1)土地区画整理事業の仕組み ～減歩について～

2

土地区画整理事業について

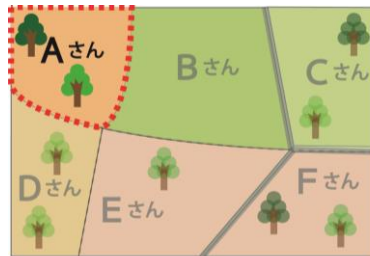
土地区画整理事業では、施行前の土地や換地の状況を勘案して、**個別に減歩率を算出します**(減歩率は個々によって異なります。それらを平均したものを平均減歩率といいます。)。減歩率は、施行前の土地の評価と施行後の土地の評価を比較して、**その土地評価の増進状況によって減歩率が増減します**。

施行前の土地の評価

施行後の土地の評価

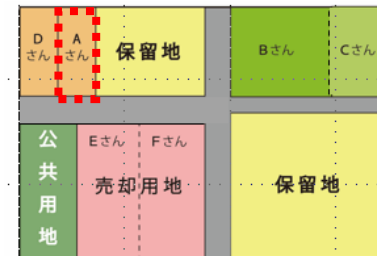
減歩率が高い例

里道に接していない土地



土地の評価 低い

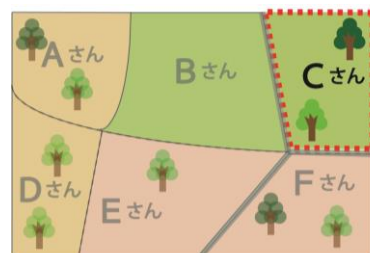
幹線道路沿いに接する土地



土地の評価 高い

減歩率が低い例

里道に接する土地



土地の評価 やや高い

生活道路沿いに接する土地



土地の評価 やや高い

(1)土地区画整理事業の仕組み～減歩について～

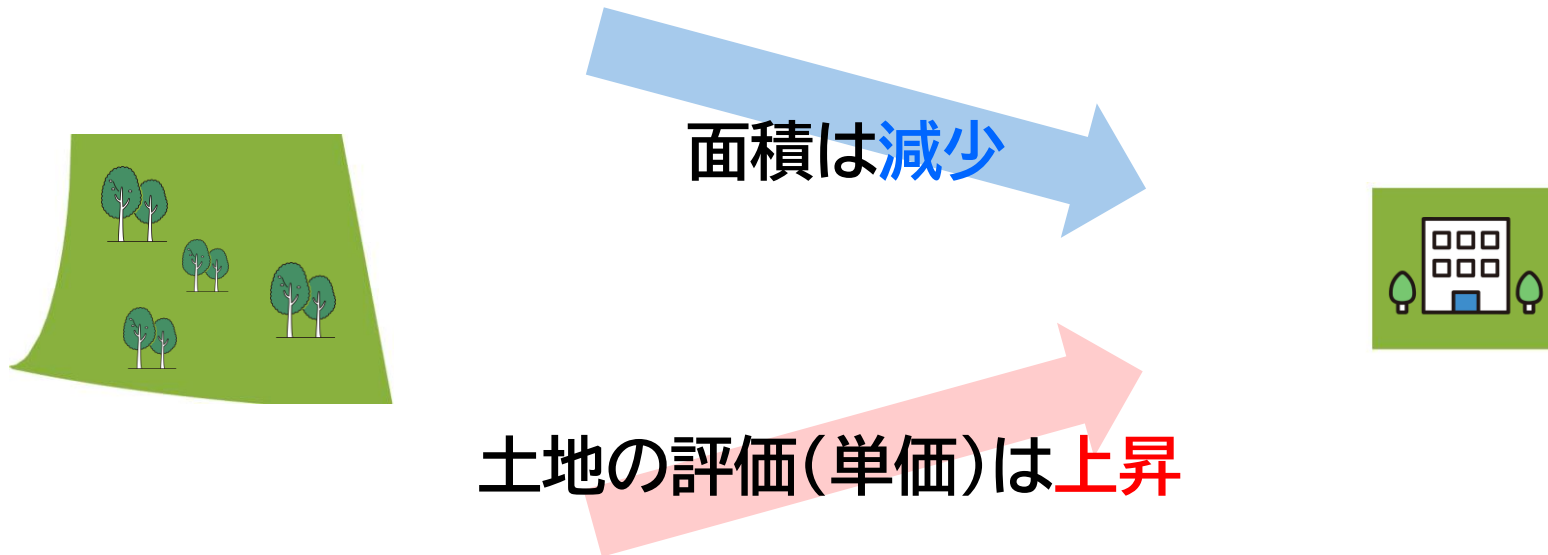
2

土地区画整理事業について

土地区画整理事業により面積は減少しますが土地の評価(単価)の上昇により、土地の資産価値は、事業前よりも上昇します。

整理前の土地

整理後の土地



土地の資産価値は上昇する

土地の資産価値＝土地の評価(単価)×面積

(2)土地区画整理事業の仕組み～業務代行方式について～

2

土地区画整理事業について

■組合区画整理事業とは？

地権者が共同して設立した組合が事業主体となって進める区画整理。

	組合(地権者)による土地区画整理事業の仕組み
事業者	・7人以上の組織が必要(組合) ・全員が組合員(※未同意者も含む) ⇒地権者が主体となって、事業を進める。
事業の特徴	・現状の面積から公共用地、保留地の面積分が減少となる(減歩)。 ・事業費は、保留地の売却でまかなう。 ・土地の再配置(換地)の手法を用いて、地権者の意向に沿った土地活用を実現。
同意	・土地所有者、借地権者それぞれの人数、面積ともに2/3以上の同意が必要。

(2) 土地区画整理事業の仕組み～業務代行方式について～

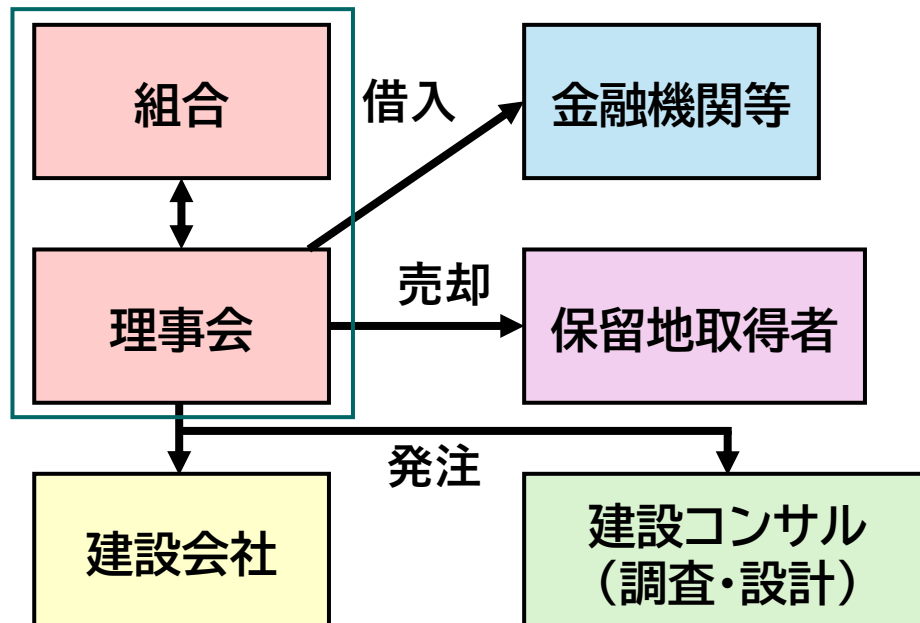
2

土地区画整理事業について

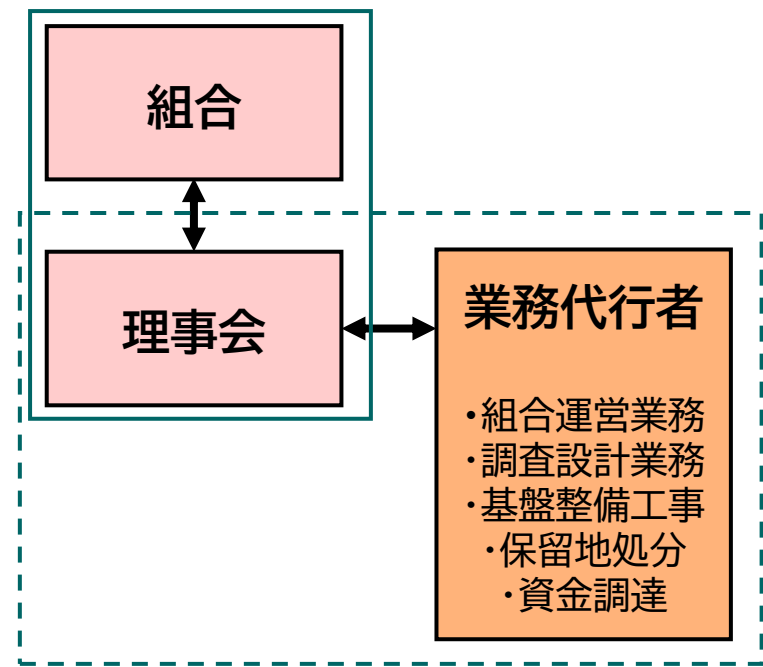
■業務代行方式とは？

土地区画整理組合との契約に基づき、保留地の処分と事業資金の確保を条件として、事業全体の業務を民間企業(業務代行者)へ委託する方式。

【基本的な方式】



【業務代行方式】



(2)土地区画整理事業の仕組み～業務代行方式について～

2

土地区画整理事業について

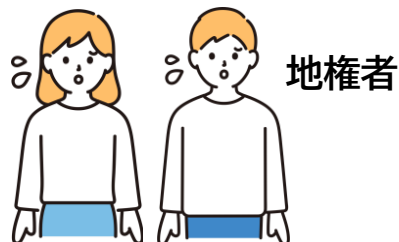
業務代行方式のメリット

業務代行方式は、民間事業者の参画により**地権者の事業リスクが大幅に軽減され**、民間事業者のノウハウと資力・信用を活用することでスピーディーに安心して施行することができます。

基本的な土地区画整理事業

事業リスク

- ・移転補償の合意
- ・保留地処分
- ・資金の借入
- ・地権者の合意形成不足
- ・工事費の変動
- ・不動産価格の変動



業務代行方式による土地区画整理事業

事業リスク

- ・移転補償の合意
- ・保留地処分
- ・資金の借入
- ・地権者の合意形成不足
- ・工事費の変動
- ・不動産価格の変動



地権者リスク
が軽減



(3)土地の活用方法について

土地の活用方法は大きく3種類に分類されます。

- ①自己活用 : 土地所有者自身で住宅や農地、業務用地として利用
- ②売却 : 土地を売却して、不動産を現金化
- ③借地 : 土地所有者自身もしくは共同で業務用地等に借地

そのため、「**意向調査**」等により皆様のご意向を確認していきます。

地権者の皆様のご意向(自己活用、売却、借地)

意向調査や個別面談等で確認し、今後のまちづくりの計画に反映

自己活用する



売却する



借地する



一般換地街区への換地
(自己利用)

共同売却街区への換地
(換地の集約化)

共同借地街区への換地
(換地の集約化)

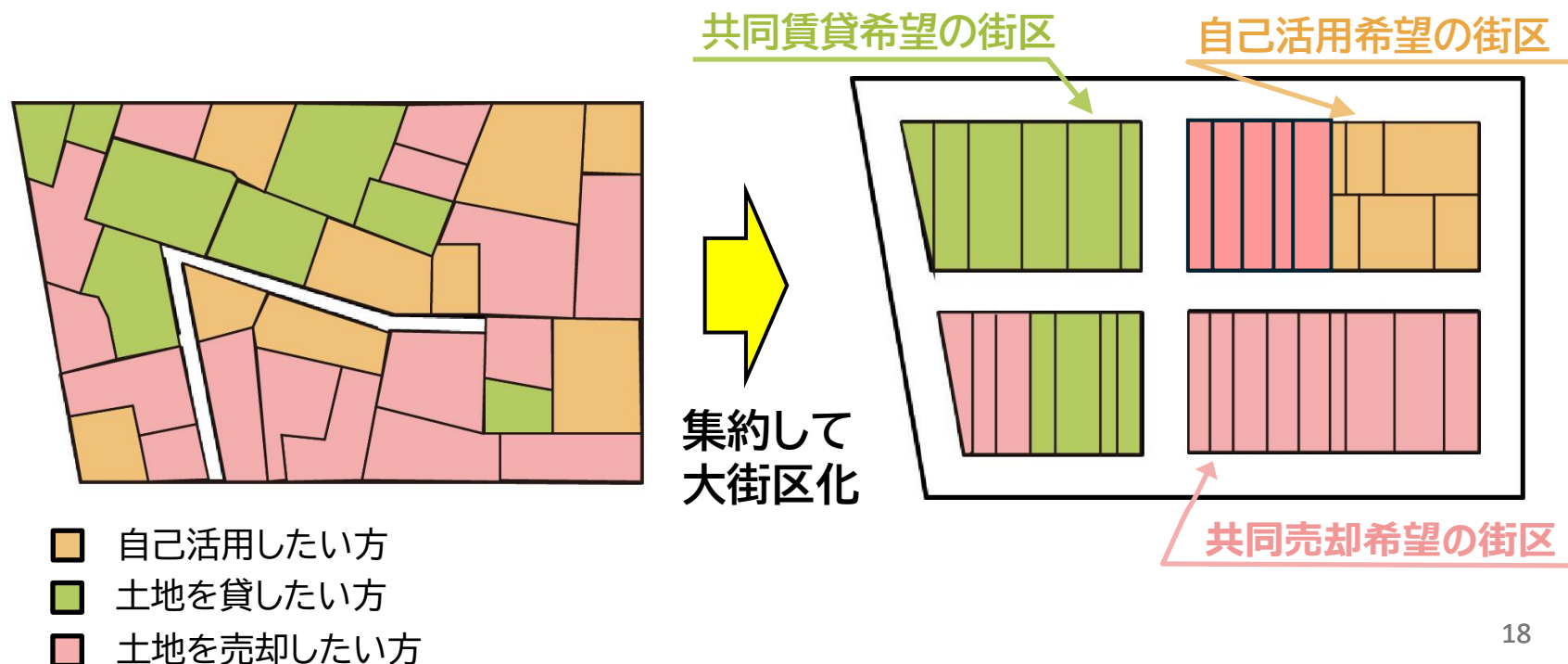
(3)土地の活用方法について

〈具体的には！〉

2

土地区画整理
事業について

- ◆土地の再配置にあたっては元の位置に換地するのが原則(照応の原則)ですが、地権者の自己活用や売却希望などの申告や合意のもと、換地を指定する仕組みを一般的に「**申出換地**」と呼んでいます。
- ◆申出換地は希望者を集約して換地するため、大街区を計画できます。このため、**単独で売却や賃貸するよりも、比較的好条件で売却や賃貸することが可能です。**また、一般的にこのような街区は短冊型の土地として換地されます。
- ◆自己活用を希望する方は、自己活用が可能な街区に換地を指定することとなります。



3. 意向調査について

(1)意向調査の実施概要について

(2)意向調査の内容

(1)意向調査の実施概要について

3

意向調査について

今後の土地活用への意向をお聞かせいただき、計画を具体化していくための基礎資料にさせていただきたいと考えております。

意向調査は皆様の意向を計画に反映させる重要な資料となります。

期間:令和7年7月上旬～令和7年7月25日(金)

対象者:学研高山地区ゲートエリア地権者全員

意向調査の内容:所有地の管理状況及び今後の土地活用について

【学研高山地区ゲートエリアに関する地権者意向調査 回答票】

1. 本票をお持ちの方のお名前(代領の方の場合は、開票)・ご年齢・連絡先を記入してください。

氏名: _____ 歳

〒 _____ 番 _____ 号

電話番号: () - _____

方角は以下も記入してください。

購入地名: _____ 出願地()

購入電話番号: () - _____

【地図】

学研高山地区ゲートエリアに関する地権者意向調査の
ご案内・回答票

平素より、学研高山地区ゲートエリアにおけるまちづくりへの取組について、皆様よりご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。

さて現在、学研高山地区ゲートエリアまちづくり協議会では「まちづくり基本計画」の作成を進めているところであります。つきましては、計画の作成に先立ち、皆様がお持ちの土地について、今後の土地活用への意向をお聞かせいただき、計画を具体化していくための基礎資料にさせていただきますと考えております。

本意向調査は皆様の意向を計画に反映させる重要な資料となりますので、本調査の趣意をご理解いただき、ぜひともご協力のほど、どうぞよろしくお願い申し上げます。

学研高山地区ゲートエリアまちづくり協議会 会長 今井 正樹

＜アンケートのご記入にあたって＞

1. 本アンケートは、学研高山地区ゲートエリアの土地所有者の方を対象としてご送付しています。

アンケートには原則、土地所有者ご本人様にご回答いただくようお願いいたします。

ただし、ご本人様による回答が困難な場合、ご家族様が代わってご回答願います。

※回答者の方からご提供いただいた個人情報については、主幹市またはまちづくり協議会が今後実施するまちづくり事業の推進を図るための基礎資料としてのみ利用し、他の目的には利用いたしません。

2. ご記入が終わりましたら、同封の返信用封筒により令和7年 月 日()までにご返函ください。(※切手を貼る必要はありません。)

【本調査に関するお問い合わせ先】

学研高山地区ゲートエリアまちづくり協議会 事務局: 主幹市 都市整備部 学研推進課
電話: 0743-74-1111 (内線 3866、3867) FAX: 0743-74-9100

QRコードをスマホで読み取り、回答いただくことも可能です。

アンケートへの協力をよろしくお願いいたします！

(2) 意向調査の内容

3

意向調査について

土地をお持ちの方の情報 氏名・年齢・電話番号

【学研高山地区ゲートエリアに関する地権者意向調査 回答票】

1) 土地をお持ちの方のお名前（代理の方の場合は、間柄）・ご年齢・連絡先を記入してください。

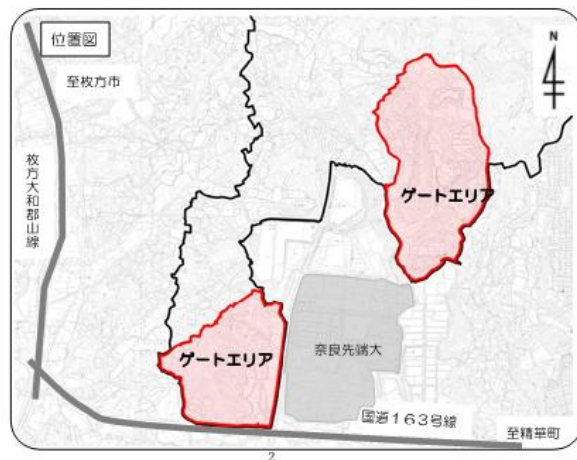
①氏名： _____

②年齢： _____ 歳

③電話番号： (_____) - _____

代理の方は以下も記入してください。

※代理人氏名：	※続柄（ _____ ）
※代理人電話番号： (_____) - _____	



お持ちの土地について 所有状況、希望する土地の活用方法

2) 以下の設問について、回答箇所に「○」を記入してください。

問1. お持ちの土地の状況はご存じですか。

- A:よく知っている。
B:年に数回は行くことがある。
C:場所はわかるが、しばらく行っていない。
D:場所はわからない。見たこともない。

問2. お持ちの土地で耕作はされていますか。

- A:耕作している（1: 田 2: 畑）
B:耕作していない

問3. 将来(事業後)の土地の活用はどうされますか。

- A:土地は自分で活用したい。
(1:業務用 2:住宅 3:農地 4:その他 (_____))

※業務用とは
事務所、店舗、貸倉庫、駐車場などの業務に活用する場合を想定しています。

- B:土地を売却したい。
C:土地を貸したい。(定期借地等)
D:その他

4. 今後のスケジュール

これまでの経過概要について(組合区画整理事業の流れ)

4

今後の
スケジュール

