

学研高山地区ゲートエリア まちづくり協議会ニュース

号外 令和7年7月

第1回勉強会を開催しました。

学研高山地区ゲートエリアまちづくり協議会第1回勉強会を開催しました。勉強会では、まちづくり基本構想と、土地区画整理事業における「換地」や「減歩」といった重要な仕組みについて理解を深めました。

開催概要

日 時： 令和7年6月29日(日)14時～

場 所： 北コミュニティセンター小ホール

内 容： 1. 第1回勉強会

- (1) まちづくりの基本構想について
- (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について

2. 質疑応答

出席者数： 17名

事務局： 学研推進課/日本都市技術(株)



今井会長の冒頭あいさつ

R6.12 にゲートエリアまちづくり協議会が設立されたところ。ゲートエリアは学研高山地区第2工区の玄関口として重要なエリア。今後、準備組合設立に向けて進めていくにあたり、区画整理事業への理解を深めていきたい。

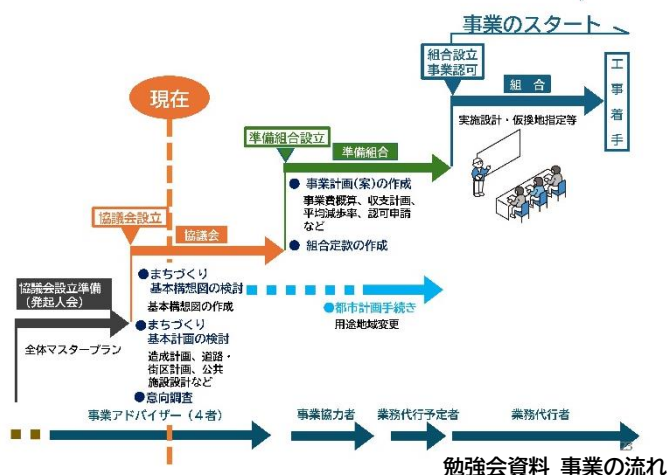
Q. 先行している南エリアの状況は？

南エリア・ゲートエリアの工事着手時期は同時期か？

A. 現在、南エリアは緑色(右図)の準備組合の段階で、ゲートエリアはオレンジ色(右図)の協議会の段階です。ゲートエリアでは今後、基本構想図や基本計画等土地利用の方向性や方針の検討を進め、その後、仮同意を得て準備組合を設立のうえ、青色(右図)の組合(土地区画整理組合)の設立を目指していきます。

現在、南エリアが1年程先行していますが、検討・協議を進め、地権者の同意を得た段階で事業着手となるため、今後の進捗により同時期となる可能性もあります。

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



Q. 隣接している南エリアと一緒に進めたほうが良いのでは？なぜエリアを分けているのか？

開発すると事業期間の長期化、事業費の増大により、事業リスクが高まり、民間事業者の事業参画が困難となります。民間事業者へのヒアリングでの「規模については約30～50haが適当である。」との意見を受け、エリアを設定しています。(南エリア47ha、ゲートエリア43ha)



勉強会 当日の様子

Q. 農地や山林等の地目によって減歩率は変わるか。 ※下記の用語の説明も参照ください

A. 所有地の場所や状況等、現状の土地の評価によって減歩率は変わります。一般的には、山林より農地、農地より宅地の方が土地の評価が高くなるため、元の土地面積に対して減少した面積の割合を示す減歩率は山林、農地、宅地の順に低くなります。ただし、同じ山林でも道に接しているかどうか等の条件でも変わります。

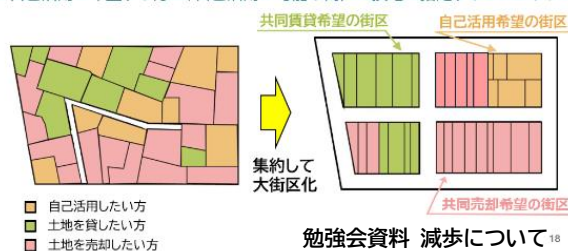
一般的には…

	山林	農地	宅地
土地の評価	低		高
減歩率	高		低

Q. ゲートエリアは、先端大の西側と東側 2 つのエリアである。先端大の西側に土地を所有している場合、東側に換地を受ける(申出換地)ことは可能か。

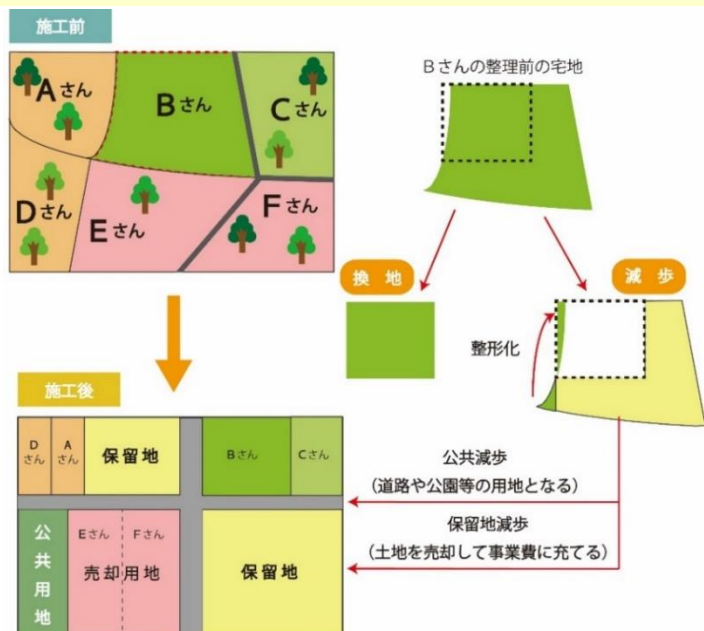
A. 売却希望者を集める場合、申出換地により集約します。現時点では、西側の土地は西側に、東側の土地は東側に、換地を想定していますが、売却希望者数や面積、売却予定地の計画状況によっては、西側から東側、その逆の換地も検討する必要があると考えています。

- ◆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。



勉強会資料 減歩について 18

【用語の説明】 減歩とは？ 減歩率とは？ (勉強会資料より)



■換地

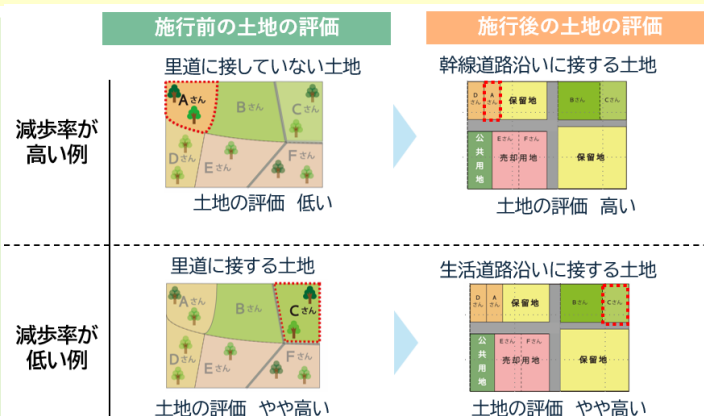
施行前の土地を造成・整形化し、その土地の所有者に新たに交付する土地のことです。

■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。



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。

面積は**減少** → **土地の資産価値は上昇する**

$$\text{土地の資産価値} = \text{土地の評価(単価)} \times \text{面積}$$
 土地の評価(単価)は**上昇**

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。

わからないことは、まちづくり協議会事務局にお気軽にお問い合わせください！



♪意向調査実施中♪

地権者のみなさまに意向調査票を郵送しています。**7月25日(金)〆切**です。まだの方は回答よろしくお願いします。QRコードでもOK！



意向調査 QRコード

発行:学研高山地区ゲートエリアまちづくり協議会
 事務局:生駒市都市整備部学研推進課内
 電話:0743-74-1111(内線 3860)
 FAX:0743-74-9100
 E-mail:gakken@city.ikoma.lg.jp

