

健康と文化の森地区 まちづくりだより



第10回健康と文化の森地区まちづくり協議会

が開催されました。

第10回まちづくり協議会の概要

- 日時：平成26年10月15日（水）
午後2時～午後4時
- 場所：遠藤市民センター 第1談話室
- 概要

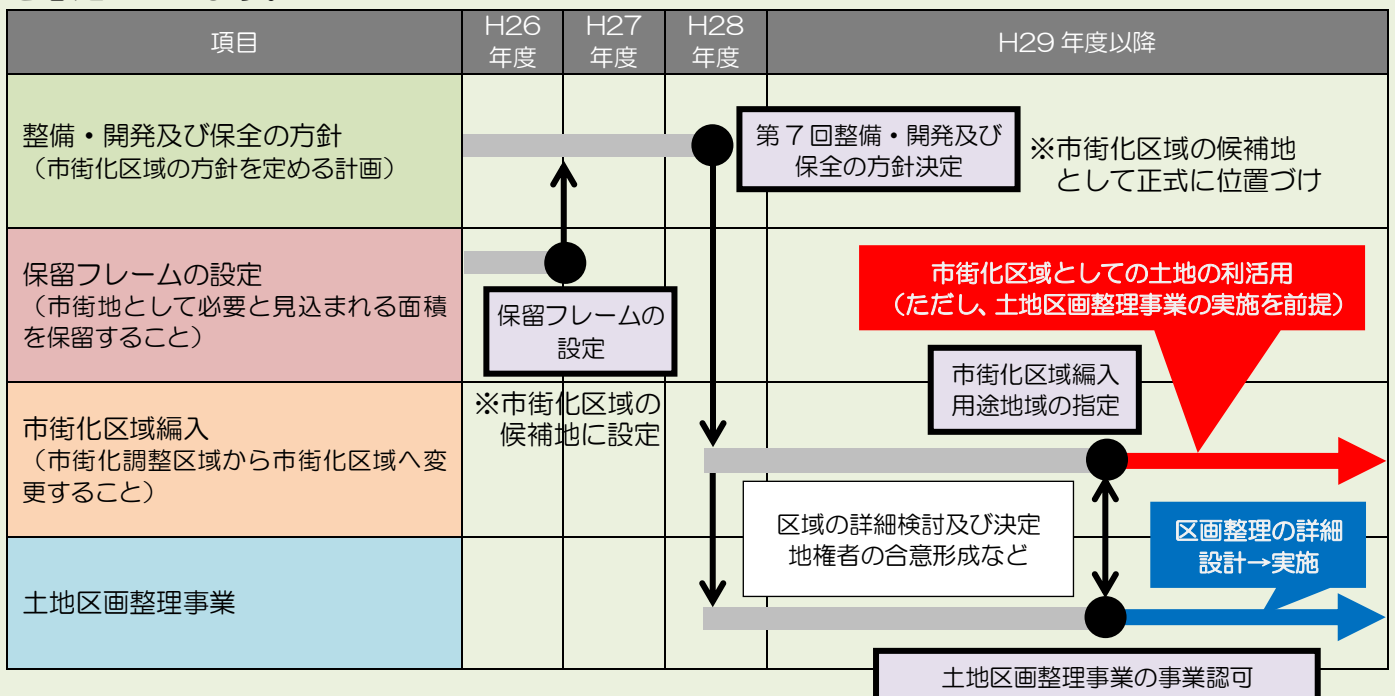
はじめに、想定されるまちづくりの事業手法である「土地区画整理事業」の概要について、その仕組みや進め方などについて勉強をしました。その後、2つのグループにわかれて、事業手法やまちづくりの進め方に関する意見交換を行いました。



ワークショップの様子

まちづくりのスケジュールについて

まちづくりを進めるにあたり、当地区を市街化区域に編入するための手法の1つとして土地区画整理事業を実施することを考えています。その際には、以下のスケジュールで進めることを想定しています。





第 10 回協議会の内容(土地区画整理事業の勉強)

土地区画整理事業とは、公共施設（道路・公園など）の整備を行い、宅地の利用をさらに高めるためにおこなう事業です。土地区画整理事業を行うと以下のような利点があります。

- ① 曲がりくねった道路やすれ違い出来なかった道路・未整備道路が、安全で快適な道路に変わります。
- ② 子供の遊び場や憩いの場として公園が確保されます。
- ③ 地区内の宅地が道路付きで形の整った利用しやすいものとなります。
- ④ 上・下水道などの生活インフラが、一体的に整備されます。
- ⑤ 整理前の権利を保全しながら事業を行うため、長年地元でつちかわれてきた地域コミュニティもそのまま継続されます。



事業前のイメージ



事業後のイメージ

■土地区画整理事業のしくみ

○公共施設が十分でない区域では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらいます。

※一般的に、提供した分土地が減ることを『減歩』と言います

○提供してもらった土地を道路・公園などの公共用地に充てるほか、その一部を売却して事業資金の一部に充てます。

※公共用地が増える分に充てるのは『公共減歩』、事業資金に充てるのは『保留地減歩』と呼びます

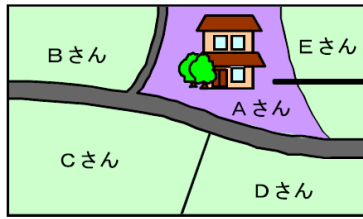
○事業資金は、保留地処分金その他、公共側から支出される都市計画道路や公共施設などの整備費（用地費分を含む）から構成されます。

○以上のような資金を財源に、公共施設の工事、宅地の整地、家屋の移転補償などが行われます。

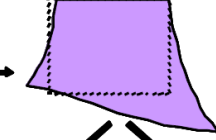
○地権者にとって、土地区画整理事業後の宅地の面積は事業前に比べて小さくなるものの、都市計画道路や公園等の公共施設が整備され、土地の区画が整うことにより、利用価値の高い宅地が得られます。

※区画整理後に、区画整理前の土地に代わり交付される宅地のことを『換地』といいます。

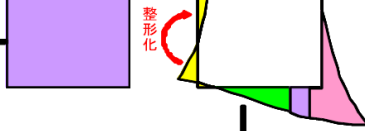
整理前



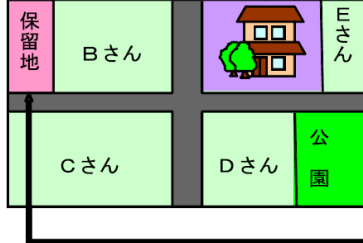
Aさんの整理前の宅地



換地 減歩
(Aさんの整理後の宅地)



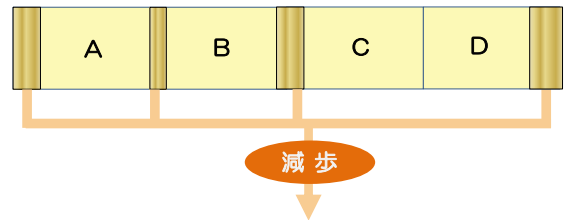
整理後



公共減歩
(道路や公園等の用地となる)

保留地減歩
(売却して事業費の一部に充てる)

土地区画整理事業のしくみ



道路 公園 保留地

支出

工事費

補償費

調査設計費

事務費

同額

収入

国庫補助金

県費

市費

保留地処分金

公共施設
管理者負担金

その他

売却(事業費に充当)

事業における資金の流れ

(出典) 左図：街づくり区画整理協会「土地区画整理事業のしくみ他」
右図：藤沢市「居住環境を創造しうるおいのあるまちづくりをめざして」

■土地区画整理事業の施行者

地区の特色により、施行者は異なってきますが、代表的なものとしては次のようなものがあります。

市施行・・・市が行う区画整理事業です

組合施行・・・土地所有者又は借地権者が7名以上で、土地区画整理組合を設立して行う区画整理事業です

■土地区画整理事業の進め方(想定)

土地区画整理事業を進める場合、以下のような順序で進めていくことが考えられます。(ただし、事業施行者によって多少異なる場合があります。)

はじめに、地権者の方に意向確認(アンケート調査など)を行います。(アンケートは実施いたしました。今後、公表を予定しています。)次に、地権者の方の意向を踏まえて概ねの区域を決定し、その後、地権者の方の合意をとりながら、詳細な区域及び事業の決定へと進んでいきます。

地権者アンケート調査

※地区別賛成率等の把握

保留フレームの設定(神奈川県)

※施行区域の想定
・賛成率が2/3以上であることが前提

都市計画決定

※施行区域の決定
・地権者の合意形成が図られた時点で決定
・あわせて用途地域も都市計画決定

事業計画の決定

※概ねの減歩率等の算出
・土地区画整理事業の具体的な計画・設計を実施

仮換地の想定

※換地先の決定
・換地設計の方針などについては、事前に説明会等で説明

工事の開始

・事前に動産等に関する立ち入り調査を実施し、補償額等を算定



第 10 回協議会の内容(グループワークでの主な意見)

まちづくりの事業手法や進め方について2つのグループにわかれて意見交換を行い、主に以下のような意見・質問が出ました。

まちづくりの進め方に関する意見

- ・区域を絞って短時間で事業を進めた方がよいのではないか。
- ・もっと区域を拡大して人口を張り付けた方がよいのではないか。

土地区画整理事業に関する意見

■減歩について

- ・土地改良区域の減歩は下げてほしい。
- ・鉄道用地は誰がお金を出すのか。減歩になるのか。
- ・こんなはずではなかった、とならないように慎重に検討を進めるとともに、キチンと説明をしてほしい（特に減歩率に関して）。

■施行者について

- ・市施行か組合施行かというのは、誰がいつ頃決めることなのか。

■その他

- ・環境への配慮が必要ではないのか。
- ・農協の意向はどのようになっているのか。
- ・土地利用構想案での商業地・業務地では、現在の土地利用が継続できるのか。

まちづくり全般に関する意見

- ・まちづくりのコンセプトを明確にしてほしい（ベッドタウンになるのか、観光等で外からの来訪者が多いまちになるのか）
- ・湘南台のような高層の建物や商業施設が立ち並ぶまちにはしたくない。
- ・健康の森とのつながりを意識したまちづくりを進めてほしい。
- ・委員会で検討をしている学識者の方や委員の方と意見交換がしたい。



健康と文化の森地区のまちづくり情報をホームページで配信中

下記のアドレスを直接入力いただくか、藤沢市のホームページで「健康と文化の森地区のまちづくり」をキーワード検索して、健康と文化の森地区のまちづくりサイトにアクセスしてください。

<http://www.city.fujisawa.kanagawa.jp/seihoku/machizukuri/toshi/shisaku/machizukuri/index.html>



「まちづくりだより」に関するお問い合わせ、ご意見などはこちらまで

健康と文化の森地区まちづくり協議会事務局

藤沢市 都市整備部 西北部総合整備事務所
担当：鍛屋、長田

〒252-0805 藤沢市円行 2-3-17
まちづくり協会ビル3階
電話：0466-46-5162（直通）

