



<小池地区まちづくり協議会を設立(組織化)しました>

町の検討内容に対して、地権者の皆様の目線で率直なご意見をいただく意見交換の場として、「小池地区まちづくり協議会」を組織化しました。

○小池地区まちづくり協議会の概要

協議会会員の構成	土地区画整理事業予定区域内の土地所有者 ➢ 6名(令和6年3月時点)
開催頻度	概ね年2回程度(各1時間程)を想定 ➢ これまで令和5年4月と令和6年3月の計2回実施
議題	土地利用計画や公園等の案についてご意見をいただきました。

町では**10名を目標**として、引き続き協議会会員を募集しております。
ご希望の方は**4ページ目**のお問い合わせ先にご連絡ください。

<第5回小池地区土地区画整理事業説明会を開催しました>

町では、今年度、土地利用や公共施設の整備方針等を定める事業計画案の作成、地区界測量や用地測量を実施しました。この度、新たな土地利用計画(案)や公園の整備計画(案)、減歩率の目安等についてご説明させていただきたく、事業の予定区域に土地をお持ちの方(地権者様)を対象に「第5回小池地区土地区画整理事業説明会」を開催しました。参加いただいた方におかれましては、ご多忙の折にもかかわらずご出席賜り誠にありがとうございました。

【第5回小池地区土地区画整理事業説明会の開催概要】

日時:令和6年3月17日(日)・18日(月)

場所:芝山町役場 南庁舎 1階研修室

出席者数:21名

説明事項:○今年度の検討状況について

○土地利用計画(案)について
(減歩と換地の仕 組み等)

○今後の予定



～次頁以降では、説明会でご説明した内容の一部を掲載しています～
詳しくは説明会資料をご確認ください

◆説明会当日の主な質疑応答内容

Q1. インフラ施設(上水道や下水道等)の整備費用は土地区画整理事業の中から支出するのか。

A1. 土地区画整理事業の中から支出するのが基本です。減歩は土地価格の上昇分から生み出し、保留地として売却し事業費に充てますが、保留地処分金には限りがあるため、町の単独費等で支出する計画としています。

Q2. はにわ道で上水道整備を進めているが、土地区画整理事業地内は上水道等の使用開始まで時間がかかるのではないかと。換地が決まらないと本管程度しか入れられず、取り付け管の位置は決まらないと思う。

A2. 換地が決まらないと宅地内の取り付け管の位置が決まらないのはその通りです。詳細な工事スケジュールは今後検討を進めます。

Q3. 造成工事は、どのタイミングで行うのか。換地が全て決まってからなのか、換地の了承を得られた部分から実施するのか。

A3. 本来は換地をすべて定めて、工事着工することが効率的ですが、土地区画整理事業の範囲が約 16ha と広いことから、予算面も考慮し、優先順位を決めてエリアごとに工事を進めていくことを考えています。

◆先行買収の進捗状況

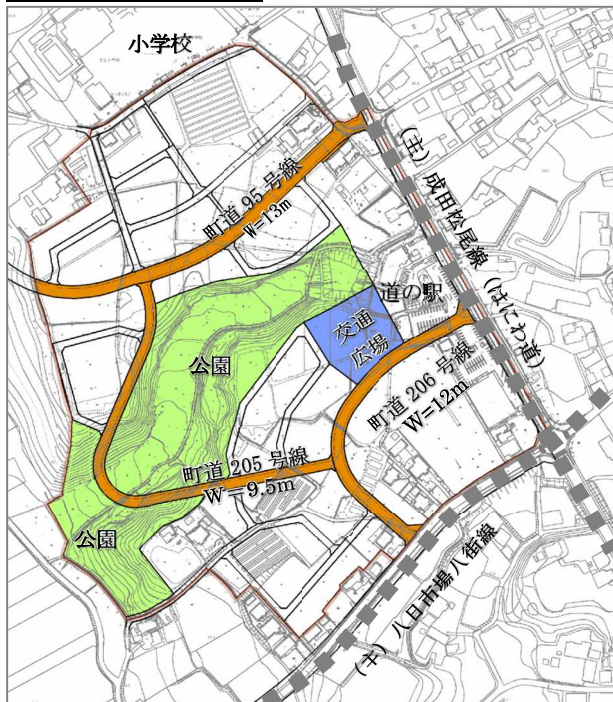
【令和 5 年度時点の進捗】

年度	対象	対象面積	買収率
R5、R6	道路	約 1.1ha	約 5%
R5、R6	公園	約 3.0ha	約 43%
R7	交通広場	約 0.3ha	0%

【今後の予定】

・令和 6 年度以降も先行買収を行ってまいります。対象となる方は、今後ともご協力をお願いいたします。

○先行買収の対象



◆埋蔵文化財の確認調査

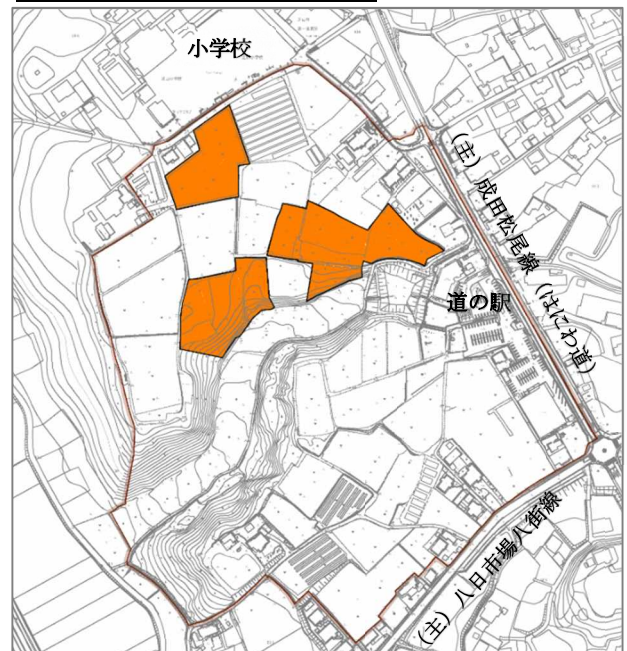
【目的】

・確認調査は埋蔵文化財包蔵地において、遺跡(遺構・遺物)の有無及び本調査の必要性を判断するために実施するものです。

【現状と今後の予定】

・令和 5 年度調査対象面積は約 16,400 m² でした。
 ・この内、少なくとも約 90%(約 15,000m²) で本調査が必要と判断しています。
 ・令和 6~7 年度も引き続き確認調査の実施を予定しています。

○令和 5 年度の調査範囲



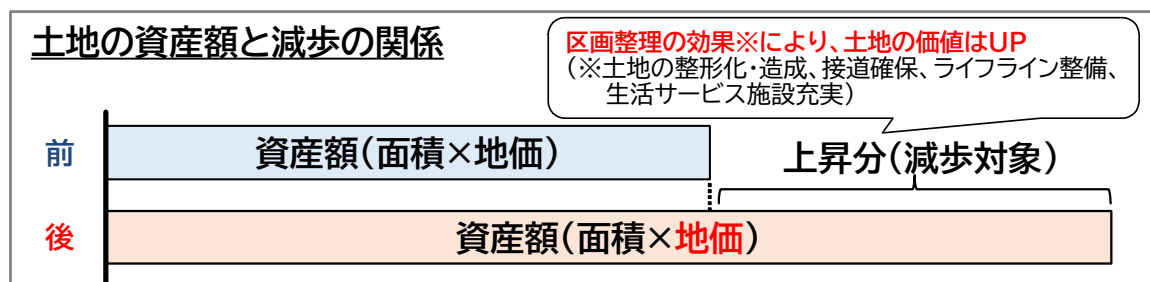
◆減歩の仕組みについて

【減歩と換地の仕組み】

・本事業では、皆様の土地の一部をいただき(減歩)、「公共用地」や「保留地」が整備されます。また、不整形な土地が整形化され、ライフライン(上水道・下水道・ガス等)が整備されます。

- 様々な土地活用が可能になり、皆さまの土地価値が上昇します。
- 土地の価値上昇分が減歩対象となります。

※ 土地の価値上昇割合は、「現在の土地の条件」と「換地の条件」によって異なるため、地権者全員異なります。



個々の減歩率は、事業認可後に換地(区画整理後の土地)の配置や形状を詳細に検討した上で決定します。

【減歩の種類】

・減歩は①公共減歩、②保留地減歩の 2 種類あり、総称して「合算減歩」と言います。

※1 主要な町道3路線、公園、交通広場の用地については、本地区では減歩率軽減のため、公共減歩ではなく先行買収で生み出します。

①公共減歩：
道路や公園などの「公共施設用地」を生み出すためにご提供いただく土地 ※1

②保留地減歩：
売却し事業資金に充てる「保留地」を生み出すためにご提供いただく土地

合算減歩

【目安の合算減歩率(見込み)】

・本地区の合算減歩率の見込みとしては、**40%未満を想定**しています。

※減歩率は、地区の平均を示したもので、「個々の減歩率は異なります」。

※今回提示した合算減歩率は、あくまで見込みです。

合算減歩率については、今後の協議・検討の熟度に合わせて、改めてご説明させていただきます。

◆令和6年度の予定について

令和 7 年度の事業認可を目指し、**事業計画案**について、千葉県等の関係機関と詳細に協議を行います。

また、**事業区域などの都市計画決定**に向けた手続きを進めます。

そして引き続き、**埋蔵文化財の確認調査と主要な公共施設用地の先行買収**を行います。

今回お知らせした内容のほか、芝山町小池地区土地区画整理事業に関し御質問等ございましたら、以下までお気軽にお問い合わせください。

今後とも事業への御理解と御協力を頂きますようよろしくお願いいたします。

【お問い合わせ先】 芝山町 企画空港政策課市街地整備係(川野、岩澤)

〒289-1692 芝山町小池992

電話:0479-77-3927 FAX:0479-77-0871

