



## ◆第4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、土地区画整理事業の検討をより具体的に行うための準備として、現況測量・地質調査・土地利用等意向調査を行いました。この度、意向調査の結果や現況測量等の成果を踏まえ作成した土地利用計画案の提示等を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4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4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5年2月19日（日）・20日（月）

場所：芝山町役場 南庁舎 研修室

出席者数：28名

説明事項：今年度の検討状況について、  
土地利用等に関する意向調査結果について  
土地利用計画（案）について、今後の予定



## ◆主な質疑応答内容

### Q1. 保留地集約とは何ですか。

A1. 土地区画整理事業では、皆様からお持ちの土地を減歩させていただき、公共用地や保留地を作っていきます。この保留地とは、売却して得た資金を宅地造成工事などの事業資金に充てるために必要な土地となっております。その保留地を集約して、一体的に開発事業者や住宅販売事業者などに売却するものです。

### Q2. 申出換地制度により、商業用地に土地を再配置してほしいなどの希望はできますか。

A2. 具体的な換地の方法は、地権者や有識者で構成される土地区画整理審議会というものをつくり、申出換地制度を採用するのかなどを決めてからとなりますが、必要に応じて希望を聞きたいと考えています。

### Q3. 公園用地等を買収するということが、デベロッパーに売る金額と同じ金額で買収してもらえるのか。

A3. 先行買収は現況の価格となり、区画整理後の売却価格は宅地としての価格となるので、価格（土地単価）が同じくなるとは言えません。ただし、区画整理後は地価が上昇する一方で、減歩が生じるため土地面積は小さくなります。

### Q4. 公園用地の区域は決定ですか。

A4. 議会で公園区域をどこに定めるのかという議決を経て決定がなされる予定です。また、公園面積は、開発基準である地区面積の3%以上ありますが、現況は急斜面になっており宅地として使えないような状況になっております。その地形を生かした公園とするため、斜面地も含めて公園とする予定です。

### Q5. 道路や公園だけでなく、土地全部を買い上げるということはいずれもできないのですか。

A5. 道路や公園以外の土地は町の方で買収できないため、土地区画整理事業という手法を用いて、皆様からご協力をいただいて整理をさせていただければと思っております。

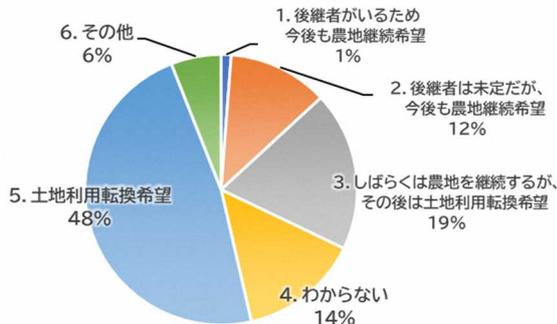
### Q6. これまで人によって減歩率が違う話は聞いていません。

A6. 現在、使い勝手が悪い位置にある土地が、幹線道路沿いに換地されれば減歩率が高くなり、逆に、現在幹線道路沿いの土地が、6m道路沿いに換地されれば減歩率は低くなります。このため、不公平が生じないように、個々の皆さまの減歩率は、同じではなくて、土地ごとによって変わることになります。

## ◆意向調査結果について

- ・目的:現時点で土地利用や土地区画整理事業に対してどのようなご意向をお持ちか把握するため。
- ・対象:小池地区内に土地をお持ちの方63名(150筆)
- ・回収状況:回答者数 59名(94%) 回収地番数 146筆(97%)

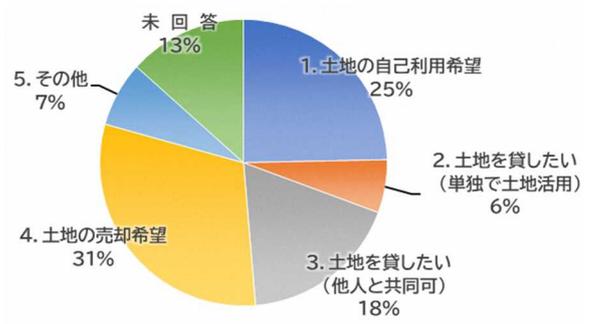
### 問 農地の土地利用意向(筆単位で集計)



※農地を所有している 84 筆(56%)に質問。

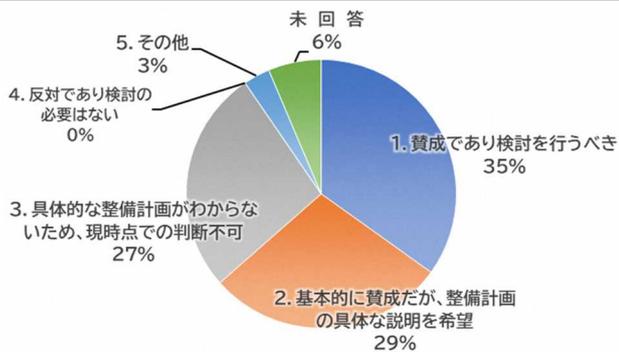
- ・農地継続希望者:13%(11筆/84筆)
- ・土地利用転換希望者:67%(56筆/84筆) (将来希望者も含む)

### 問 将来の土地利用(筆単位で集計)



- ・土地の貸地希望者/売却希望者:55%(82筆/150筆)
- ・土地の自己利用希望者:25%(37筆/150筆)

### 問 土地区画整理事業の事業化(地権者単位で集計)



- ・事業化に賛成:64%(40名/63名)
- ・事業化に反対:0%

### 【まとめ】

- ・農地所有者の土地利用転換希望  
→約 7 割
  - ・貸地や売却など土地活用希望  
→回答者の約 6 割
  - ・事業化に賛成  
→回答者の約 6 割(反対回答はゼロ)
- 事業に対して前向きな方が多いことを確認できたため、今後も皆さまと情報提供や話し合いを継続しながら事業化を推進していきます。

## ◆民間事業者ヒアリングについて

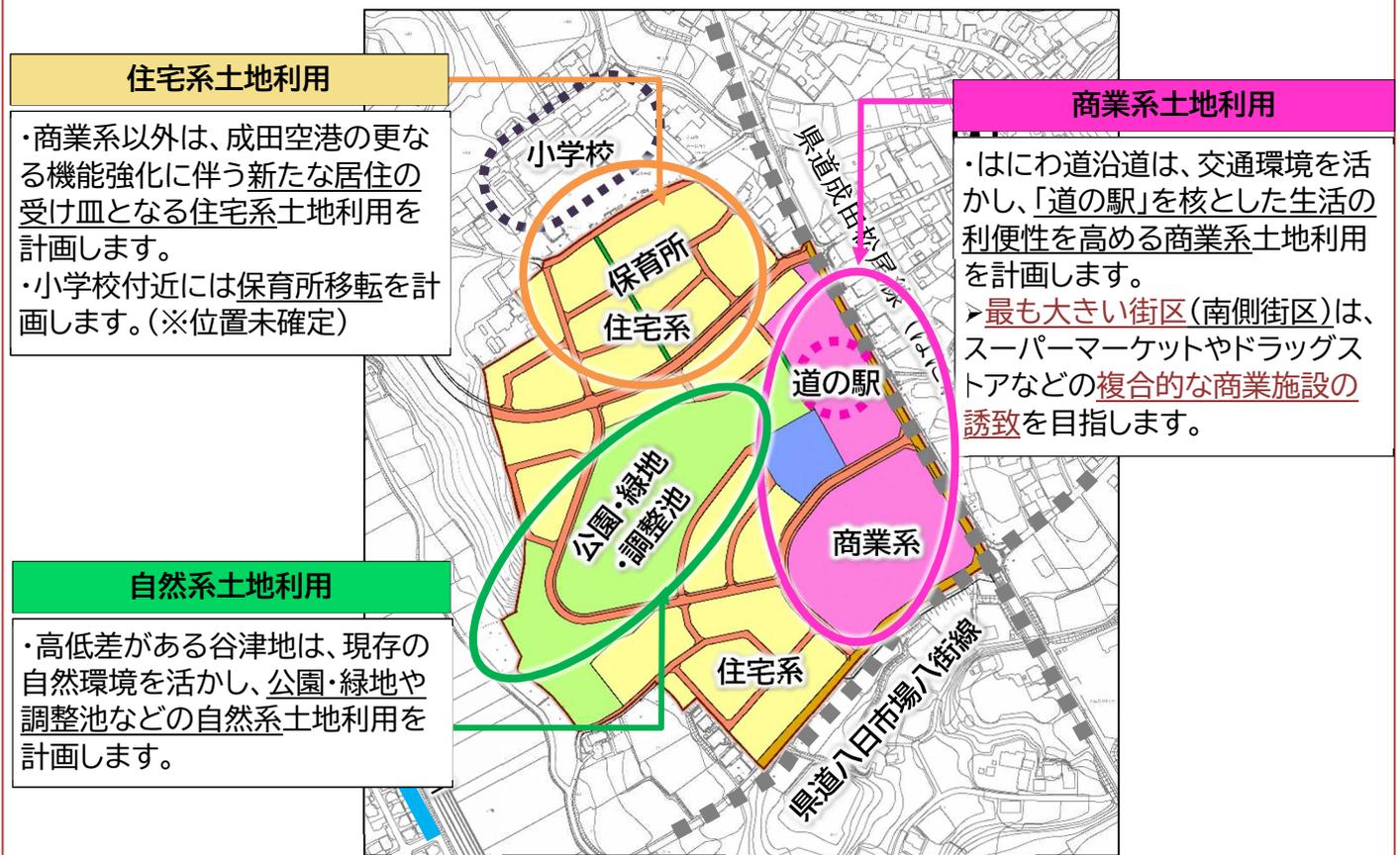
- ・目的:小池地区への進出意向や保留地の購入ニーズ等を把握し、土地区画整理事業の実現に向け、土地利用計画や資金計画の実現性を高めるため実施。

対象	主なヒアリング事項	主な回答
商業 開発系 (2社)	地区のポテンシャル	・保育施設や町役場の立地、交通流入等の理由から可能性を感じる。
	事業への参画意向	・参画は考えられる。(スーパーマーケット等出店希望)
	開発用地の取得方針	・3千坪~4千坪(約1万㎡~1.3万㎡)以上の敷地規模が必要。
住宅 開発系 (1社)	地区のポテンシャル	・芝山町の中心であり、ポテンシャルは高い。 ・遊び場の設置で道の駅との相乗効果が期待できる。
	事業への参画意向	・参画したい。
	開発用地の取得方針	・保留地と売却意向の地権者の換地を買収し販売したい

- 以上より、商業系と住宅系の事業者は、本地区のポテンシャルを評価しており、土地の売却の見込みがあることも確認できました。
- このことから、町の中心拠点として、生活の利便性の向上や、皆さまの土地活用希望の実現などを目指し、事業化を推進していきます。

## ◆ 土地利用計画(案)について

測量や設計協議を受け、小池地区の土地利用計画(案)を作成しました。



## ◆ 公共施設用地の先行買収について

・目的:公共施設用地の買収により減歩軽減を図るため。

- ▶ 通常区画整理では皆様の土地の減歩により公共用地を生み出します。
- ・しかし、本地区では地区外の方も利用する公共施設を計画しており、全ての公共用地を地区内の皆さまだけに減歩を求めることは減歩率が高くなり合意形成が難しくなると考えています。

・買収対象

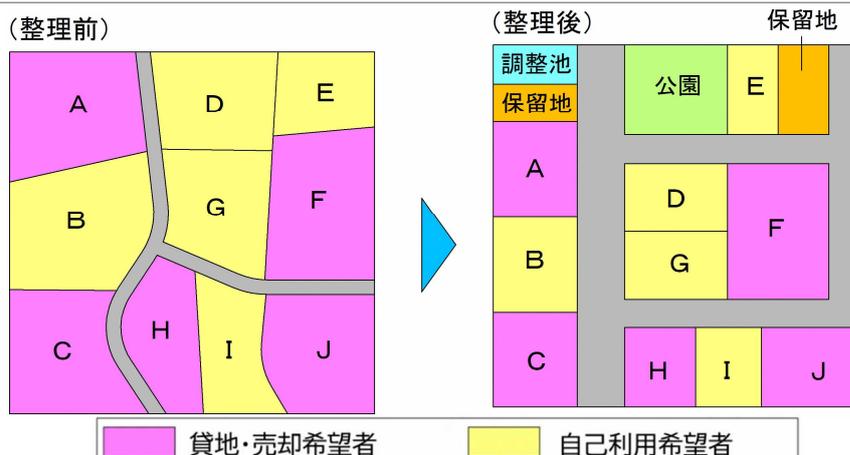
- ①道路 (買収予定:令和5年度頃～)
  - ・町道95号線(W=11m~13m)、
  - ・環状道路(W=9.5m)、
  - ・周回道路(W=12m)
- ②交通広場 (買収予定:令和7年度頃)
  - 約 0.4ha
- ③公園 (買収予定:令和5年度頃～)



## ◆ 換地の仕組みについて

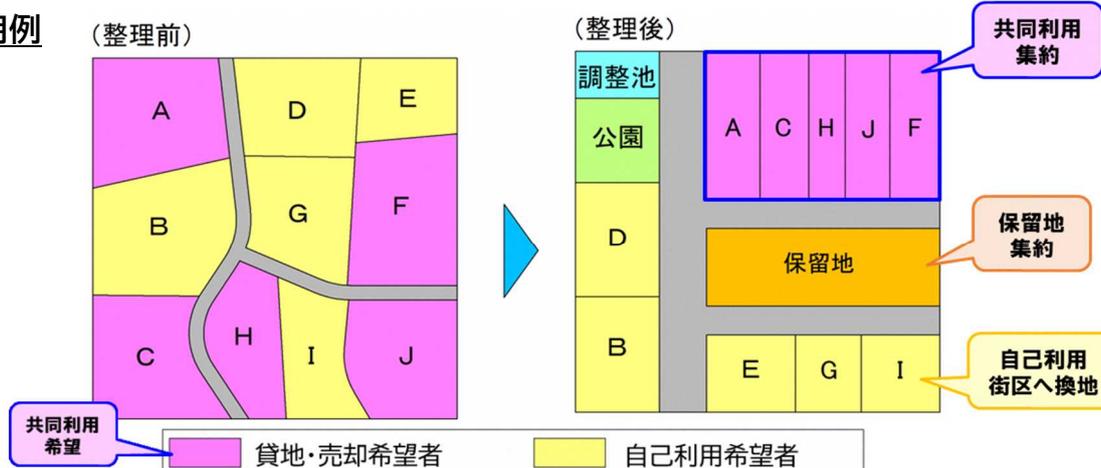
- 通常の区画整理では、**原位置付近への換地が原則**になります。

### 通常の換地



- 一方、本地区のように、商業街区・保育所・道の駅など大きな土地利用をしようとした場合、**整理前後の土地の配置を大きく変える必要があります**。
  - 権利者のご意向を反映した換地が出来る「**申出換地**」の手法を取り入れ、有効的な土地利用を図れるよう検討していきます。
- 「**申出換地**」は、権利者の土地利用意向を把握した上で、換地設計に反映させる手法です。

### 申出換地活用例



## ◆ 令和5年度の予定について

事業認可に向けた準備として、**事業計画案**(資金計画や減歩率など)や、**事業区域の都市計画素案の作成**を予定しています

また、地区の境界を立ち会って確認する**地区界測量**や、先行買収用地を確認する**用地測量**を予定しています。

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(秋山、川野)

〒289-1692 芝山町小池992

電話:0479-77-3927 FAX:0479-77-0871

