



<小池地区まちづくり協議会を開催しました>

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、「第3回 小池地区まちづくり協議会」を開催しました。

○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7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、令和7年3月の計3回実施
議題	今年度の検討状況や土地利用計画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6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、用途地域等の都市計画手続きや認可申請図書の作成、県や警察等の関係機関協議を実施しました。

この度、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6回小池地区土地区画整理事業説明会」を開催し、**今年度の事業の進捗状況や減歩や換地の仕組み、減歩率の目安等**についてご説明させていただきました。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6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7年3月9日(日)・10日(月)

場所:芝山町役場 南庁舎 1階研修室

出席者数:22名

説明事項:○今年度の検討状況について

○土地区画整理事業の計画について

○今後の予定について

(事業認可後のスケジュール等)



～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

Q1. 商業街区内の住宅は移転の可能性が高いという認識でよいのか。

A1. 商業街区内の住宅は移転の可能性が高いです。

移転の具体的な内容は今後個別にご相談させていただきます。

Q2. 移転になり換地先に家を建てる場合の補償はどうなるのか。

A2. 移転補償費として取り壊し費用、引っ越し費用、再建費用を補償することになります。

Q3. 移転が必要な場合で地区内に住まない場合でも補償費は支払われるのか。

A3. 地区内に住む、住まないに関係なく、建物移転が発生する場合は移転補償費を支払います。

Q4. 土地区画整理事業により上水道は整備されるのか。

A4. 上水道は土地区画整理事業のタイミングに合わせて施行区域内での整備を予定しています。

Q5. 先行買収の対象となっている道路や公園の整備時期を教えてください。

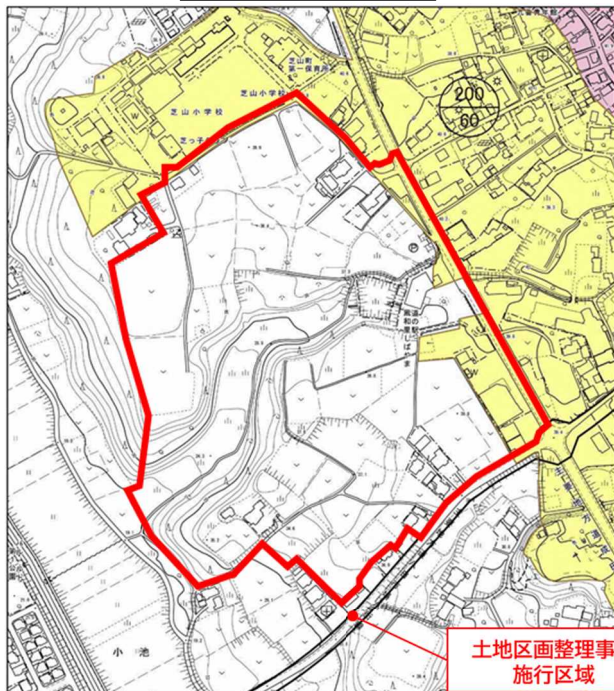
A5. 施行区域の全体を一度に整備することはできないため工区を分けて整備をしていくことになります。なお、道路の工事は周辺の宅地造成と合わせて、効率的に施工することを想定しています。具体的な時期としては、一番早い工区で令和11年度以降に着工することを想定しています。

◆都市計画の変更について

・土地区画整理事業を実施するため、「土地区画整理事業の決定」と「用途地域の変更」を行います。

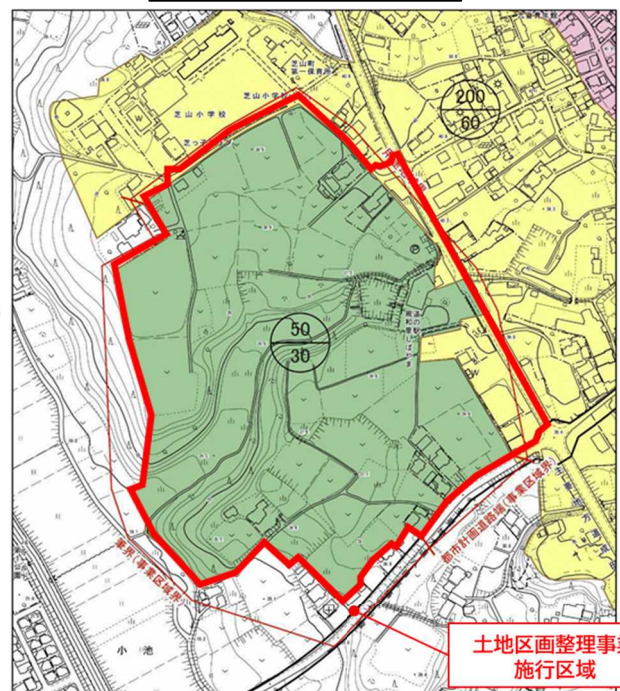
<変更前>

無指定
建ぺい率:60%
容積率:200%



<変更後>

第一種低層住居専用地域
建ぺい率:30%
容積率:50%



- 用途地域の変更により、建てられる建築物の種類が制限されます。
- 今回の変更では、土地区画整理事業が始まる前に事業の支障になるような建物が建てられないような制限を行うものです。
- なお、この制限は皆さまの換地が決まるまでの暫定的な措置となり、将来は土地利用計画に合わせた適切な用途地域に変更します。

◆先行買収の進捗状況

【令和6年度時点の進捗】

年度	対象	対象面積	買収率
R5～R8	道路	約 1.1ha	約70%
R5～R7	公園	約 3.0ha	約82%
R7	バスターミナル	約 0.3ha	0%

【今後の予定】

- ・令和7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



◆民間事業者ヒアリング結果について

【目的】

- ・事業認可を見据え、土地利用計画や資金計画の実現性を高めるため小池地区への進出意向や保留地購入のニーズ等を調査しました。なお、結果は以下のとおりです。

【商業系】

対象企業:商業系2社

対象地区:商業街区(約 1.9ha)

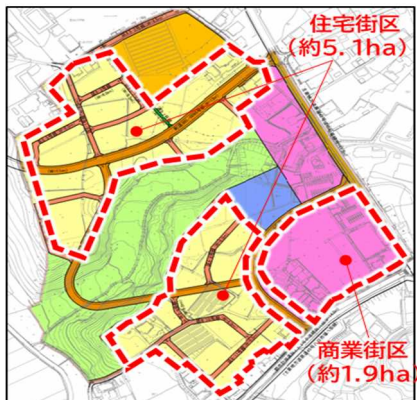
ヒアリング事項	回答
事業への参画意向	・ 参画意向あり。
事業への参画条件	・ 現段階では借地で検討。
事業スケジュールについて	・ 想定の実業スケジュールでの参画は検討可能。
事業者公募について	・ 公募時期は引き渡し時期に可能な限り近いことを希望。

【住宅系】

対象企業:住宅系2社

対象地区:住宅街区(約 5.1ha)

ヒアリング事項	回答
事業への参画意向	・ 事業への参画は検討可能。
事業への参画条件	・ 現状では、周辺住宅地の価格帯であれば土地購入について検討可能。 ・ 1画地あたりの面積は約200～300㎡必要。
事業スケジュールについて	・ 想定の実業スケジュールに対し、参画への可能性について、回答が企業によって下記のように異なる。 住宅系A:検討可能。 住宅系B:現在の引渡し想定では検討困難。
事業者公募について	・ 商業街区に誘致するテナントが確定していることが望ましい。



今回の民間事業者ヒアリングで、本地区への進出意向や保留地購入への意向を把握することができました。引き続き、事業スケジュールの検討と合わせ、民間事業者との参画に対する条件の擦り合わせを行ってまいります。

◆減歩と換地について

【減歩率について】

・本地区での合算減歩率は、約35%を想定しています。

※減歩率は本地区の平均を示したもので、個々の減歩率は異なってきます。

【土地利用ごとの減歩率】

・各宅地の減歩率は施行前後の土地利用条件等を基に算定します。

<地区平均>



土地の資産額と減歩の関係

区画整理の効果※により、土地の価値はUP
(※土地の整形化・造成、接道確保、上下水道・ガス完備、生活サービス施設充実)

森林



土地利用が難しい
土地利用がしやすくなる
→資産額の上昇分:大 = 減歩:大

前

資産額(面積×地価)

上昇分(減歩対象)

後

資産額(面積×地価)

建付け地



土地利用が元々しやすい
資産額の上昇分:小 = 減歩:小

前

資産額(面積×地価)

上昇分
(減歩対象)

後

資産額(面積×地価)

・減歩の対象は、資産額の上昇分の範囲内となります。

・皆様の土地の資産価値は区画整理前から減ることはありません。

◆事業認可後のスケジュールについて

・本事業における区域は全体で約16ha となっており、一度に全域を整備できないため、工区を分けて段階的に着手していきます。

・一番早く着手できる工区では令和14年度ごろの土地利用開始を目指しています。

事業スケジュール (検討中)

	本年	令和7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度…
上位・関連計画	農振除外 暫定用途地域			用途地帯の変更 (第1種住居地域等) 仮換地指定					
区画整理事業の 手続き	認可準備	事業認可	換地設計						
埋蔵文化財調査	確認調査				確認調査・本調査※				
宅地と公共施設 の整備				設計・移転補償※		工事※			順次 土地利用 開始

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

〒289-1692 芝山町小池992

電話:0479-77-3927 FAX:0479-77-0871

