



<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4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10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年度～令和6年度までに計3回実施 ➤ 今回の開催で第4回目
議題	先行買収の進捗状況や新しい用地買収方法等について 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**6ページ目**のお問い合わせ先にご連絡ください。

<第7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、昨年度に引き続き公共施設用地の先行買収、埋蔵文化財の確認調査、関係機関と協議等を実施しております。

この度、地権者様を対象に「第7回小池地区土地区画整理事業説明会」を開催し、**先行買収の進捗を踏まえた事業スケジュールの変更、新しい用地買収方法の実施**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7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9月28日(日)・29日(月)

場 所: 芝山町役場 南庁舎 1階研修室

出席者数: 17名

説明事項: ○現状の進捗状況について
○今年度の主な検討項目について
○土地区画整理事業の進め方について
○減歩と換地について
○その他(都決・都計法53条の基準等)



～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. 清算金とはどのようなものか。

A1. 工事施工誤差で換地面積が増減した場合など換地面積に不均衡が生じる場合、不均衡を是正するために金銭により徴収又は交付を行います。

Q2. 現在の土地利用計画は確定なのか。

A2. 土地利用計画はこれで決定ということはない。引き続き地権者意向を確認しながら進めていく。自己利用を希望する場合は、住宅地のいずれかに換地することで対応したい。

◆現状の進捗状況について

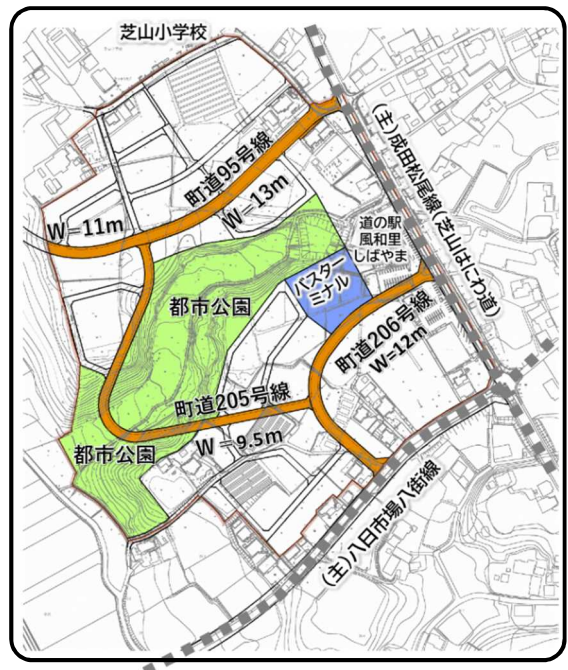
先行買収の進捗状況

・令和7年8月末時点での先行買収の進捗率は目標に対して約82%となっています。

- 先行買収は原則、事業認可前に完了させる必要があります。

○先行買収の対象→

進捗率は目標の約 82%

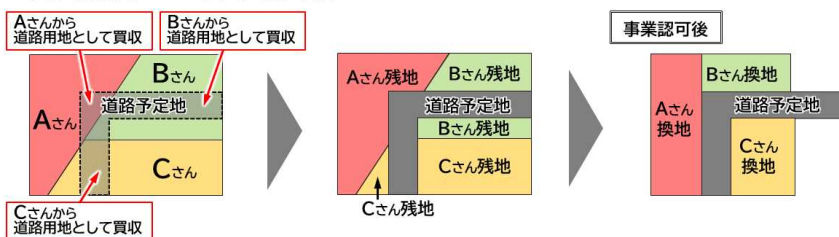


先行買収に関する取組方針

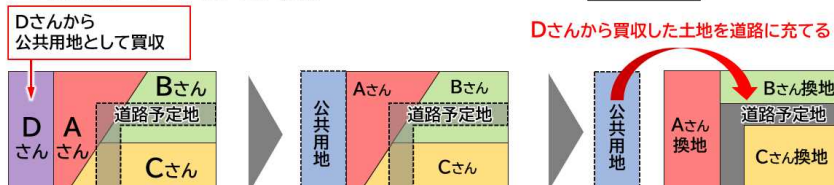
- 方針1: 令和8年度中に事業認可
先行買収が予定通りに進んでいないため、令和7年度については引き続き用地買収を継続し、**令和8年度中の事業認可**を目標とします。
- 方針2: 公有地の拡大の推進に関する法律(以下、「公拡法」という。)による用地買収の実施
今まで実施していた用地買収方法(道路法・都市公園法)と併せて、**公有地の拡大の推進に関する法律を用いた用地買収を実施**します。

買収方法ごとの整備イメージ

○道路法による用地買収



○公拡法による用地買収



- 道路法による用地買収は道路予定地となっているA～C土地を買収して道路を作っていきます。
- 公拡法による用地買収は区域内で公共用地として土地を売ることについて申し出た方の土地(Dの土地)を買収後、の区画整理事業にて道路用地に充てる方法となる。

公拡法による用地買収(=新しい用地買収方法)

項目	対象	根拠法令	税控除上限
道路法・都市公園法による用地買収方法(=今までの用地買収方法)	道路用地・公園用地にかかる箇所	道路法、都市公園法	5,000 万円
公拡法による用地買収(=新しい用地買収方法)	道路用地・公園用地の位置に関係なく、以下①及び②のうち、地権者からの売却希望の申し出を受けた箇所 ①山林・畑 (多額の補償費が発生しない土地) ②原則1筆の面積が100㎡以上の土地	公有地の拡大の推進に関する法律(公拡法)	1,500 万円

- 公拡法による用地買収は道路や公園の位置に関係なく**区域内の土地で売却希望の申し出をした土地**となります。(山林や畑で100㎡以上の土地が対象)

◆今年度の主な検討項目について

今年度の実施事項

- 令和6年度に引き続き、公共施設用地の先行買収を進めます。

同時に、公拡法による先行買収に向けて、**買取希望のアンケート**を行い、**買取協議**を行ってまいります。

※土地を売ってくださる方はアンケートで「買取希望あり」とご回答ください。

よろしくお願いします

- 令和6年度に引き続き、埋蔵文化財の確認調査・関係機関協議を進めます。



◆土地区画整理事業の進め方について

事業認可後のスケジュール

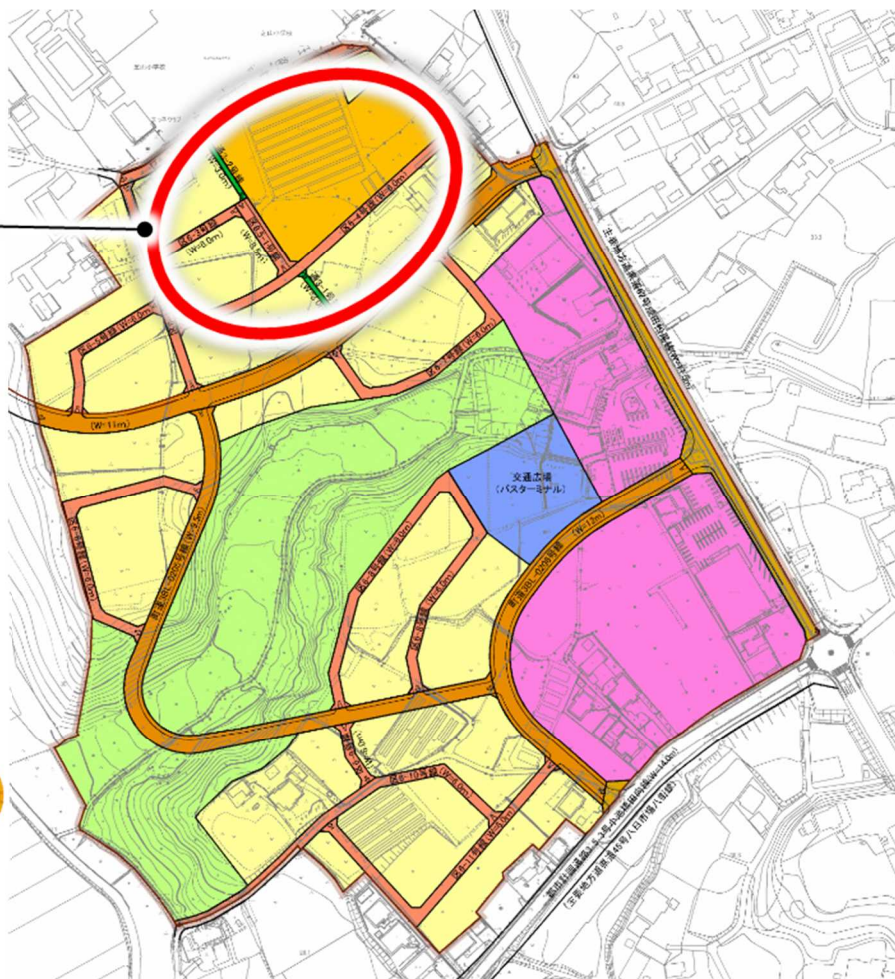
- 先行エリアは、**町道95号線以北の保育施設周辺エリアからの着手**を予定しています。
- **令和15年度以降順次**使用収益の開始を予定しています。

事業スケジュール（検討中）



先行する工区について

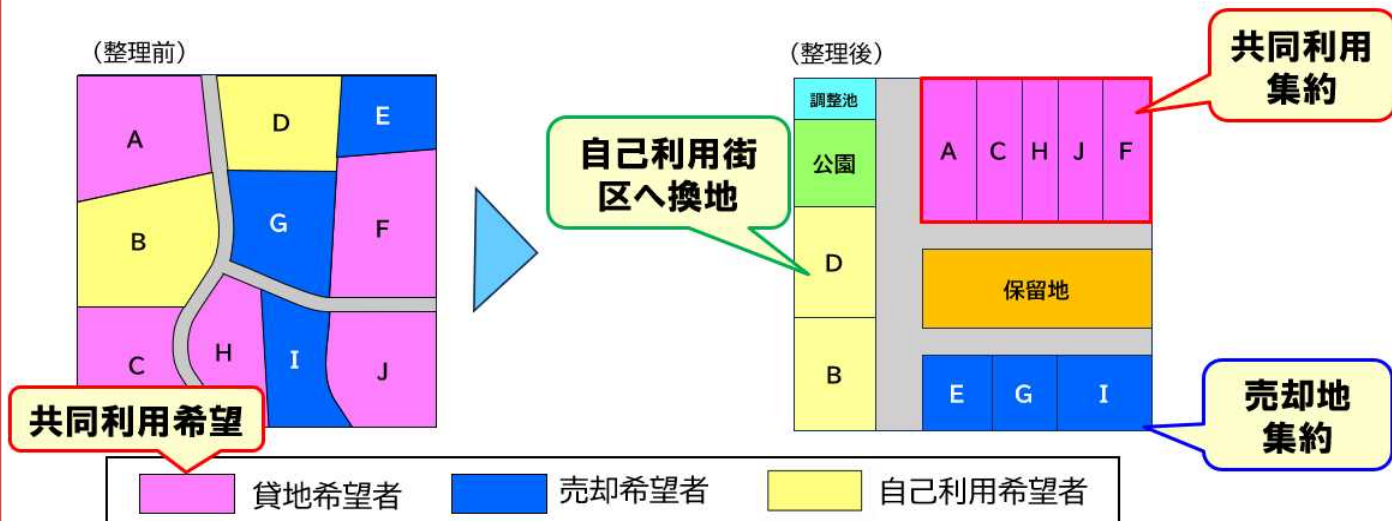
**保育施設
周辺エリア**



◆減歩と換地について

申出換地について

- 「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。



- 例えば、現在の所有地が商業系の土地利用計画内であっても、自己利用を望まれる場合は、自己利用街区に換地(土地の再配置)させていただくことで、ご意向に応じた土地利用が可能です。
- 売却地は、単独で売るよりも売却地を集約してまとめて売り出す方が、ハウスメーカー等の買い手がつきやすくなります。

想定する申出の方向性

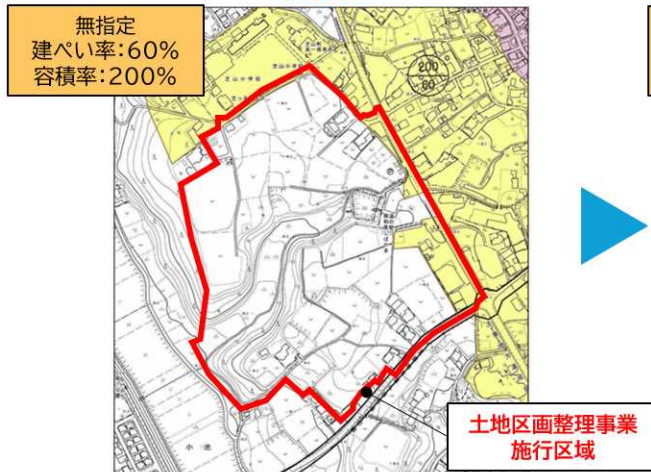


- 保育施設用地・道の駅用地→**保留地**
- 商業街区→**共同賃貸希望者の換地**
- 住宅街区→**自己利用(売買・個別賃貸を含む)の方の換地**

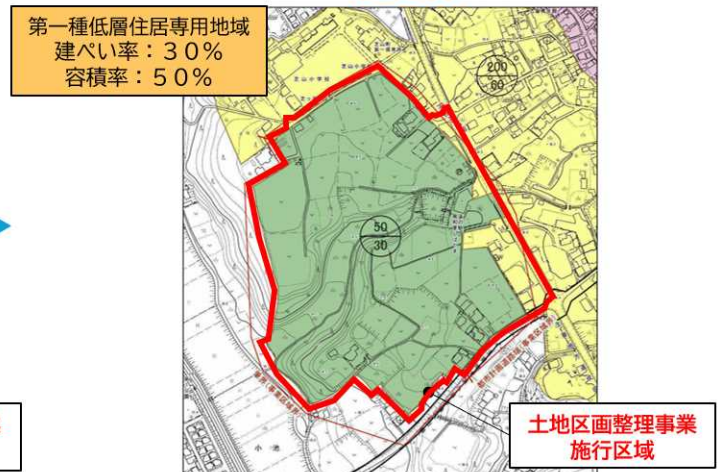
都市計画決定

- 令和7年5月30日付けで小池地区の**土地区画整理事業と用途地域の都市計画決定**を行いました。
- これにより、小池地区内では土地区画整理事業に支障となる開発行為等を抑制するため、**建築行為が制限されます。**

<変更前>



<変更後>



- 区域内での建築行為については都市計画法第53条の許可が必要となります。

都市計画法第53条の許可基準

建築される建築物が以下の要件に該当し、かつ、容易に移転し又は除却することができるもの。

- ①構造:主要構造部が、**木造・鉄骨造・コンクリートブロック造**など
- ②階数:**2階以下**でかつ、**地階(地下)**を有しないもの

なお、建築行為の制限は、下記の趣旨に基づいて事業を円滑に行うためのものです。

- 許可申請により、**事業が予定されている旨**を建築主の方に**知っていただく**。
- 事業実施時に**移転不可能となるような建築物の建築を防いで**、**事業費の増大を未然に抑制する**。

⇒今後、土地区画整理事業施行区域において、**建築物を新築、増築、改築又は移転する場合には、芝山町役場企画空港政策課(市街地整備係)にご連絡ください。**

⇒県外の事業者から土地を「買いたい」「借りたい」という営業(手紙等)が来た場合、すぐに**事業者へ土地を売ったり、貸したりしないで、まずは町へご相談いただきますようお願いします。**

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、山本)

〒289-1692 芝山町小池992

電話:0479-77-3927 FAX:0479-77-0871

