

# 小机駅北口地区 土地区画整理事業に関する勉強会

1. 土地区画整理事業の仕組み・・・・・・・・・・・・・・・・ P 1
  - (1) 事業資金
  - (2) 減歩とは
  - (3) 増進とは
  - (4) 区画整理後の土地利用
  - (5) 補償について
2. 今後の流れ・・・・・・・・・・・・・・・・ P 6
3. 土地区画整理事業の事例・・・・・・・・ P 7
4. 市街化区域に編入することのメリット・デメリット・・・ P15

## (1) 事業資金

- 土地区画整理事業を推進するためには「**資金**」が必要です。
- 組合土地区画整理事業における事業資金は、下図にある「**収入**」と「**支出**」に分類されます。
- 本事業では、「**保留地処分金**」が収入の大部分を占めることが想定されます。保留地処分金とは、事業費に充てるために売却する土地（保留地）を処分したときに、購入者から組合に入金される収入金のことです。
- 「**保留地**」は、地権者の「**減歩**」により生み出し、組合がデベロッパー等に売却することになります。

### 支出



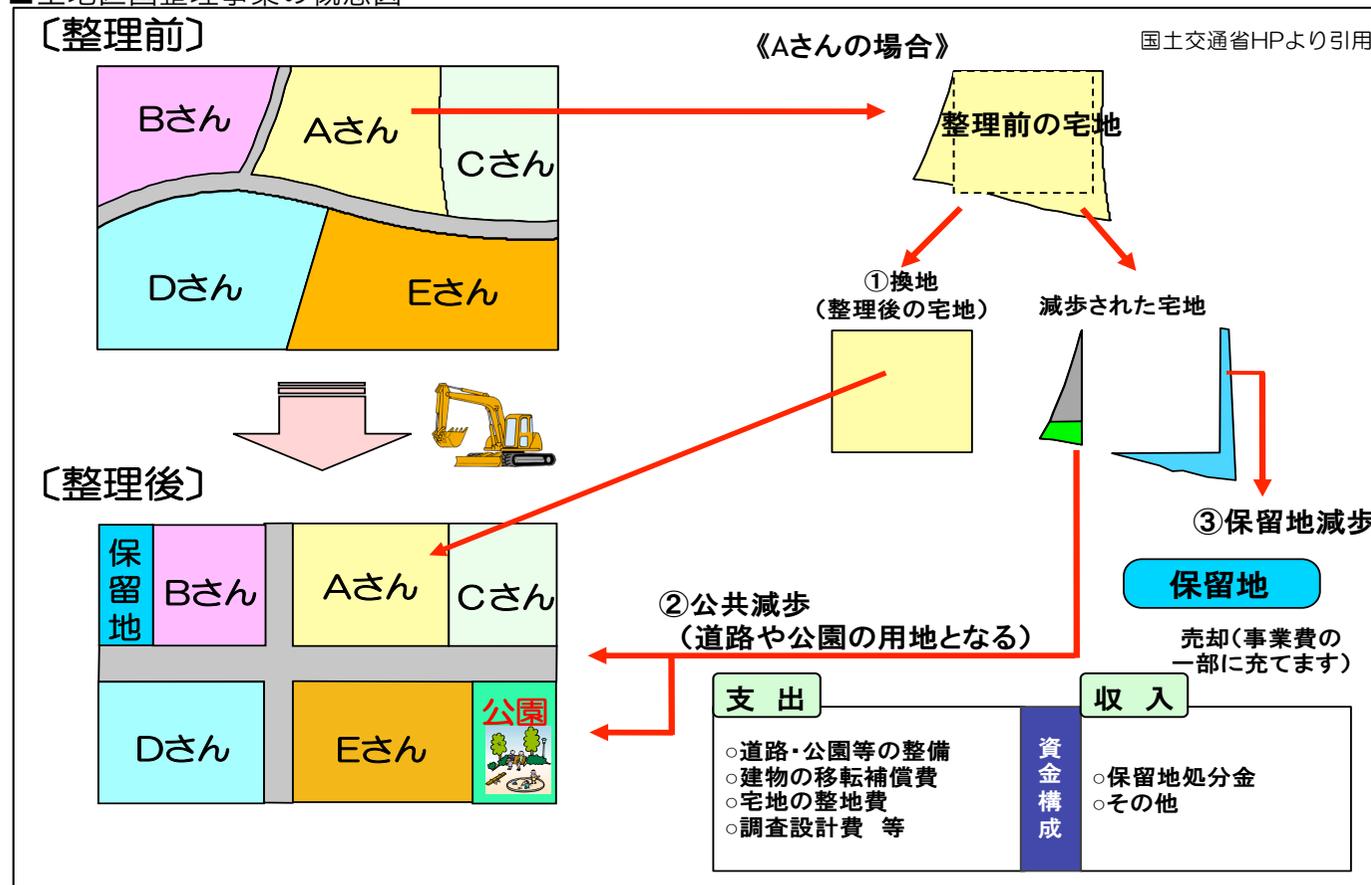
### 収入



## (2) 減歩とは

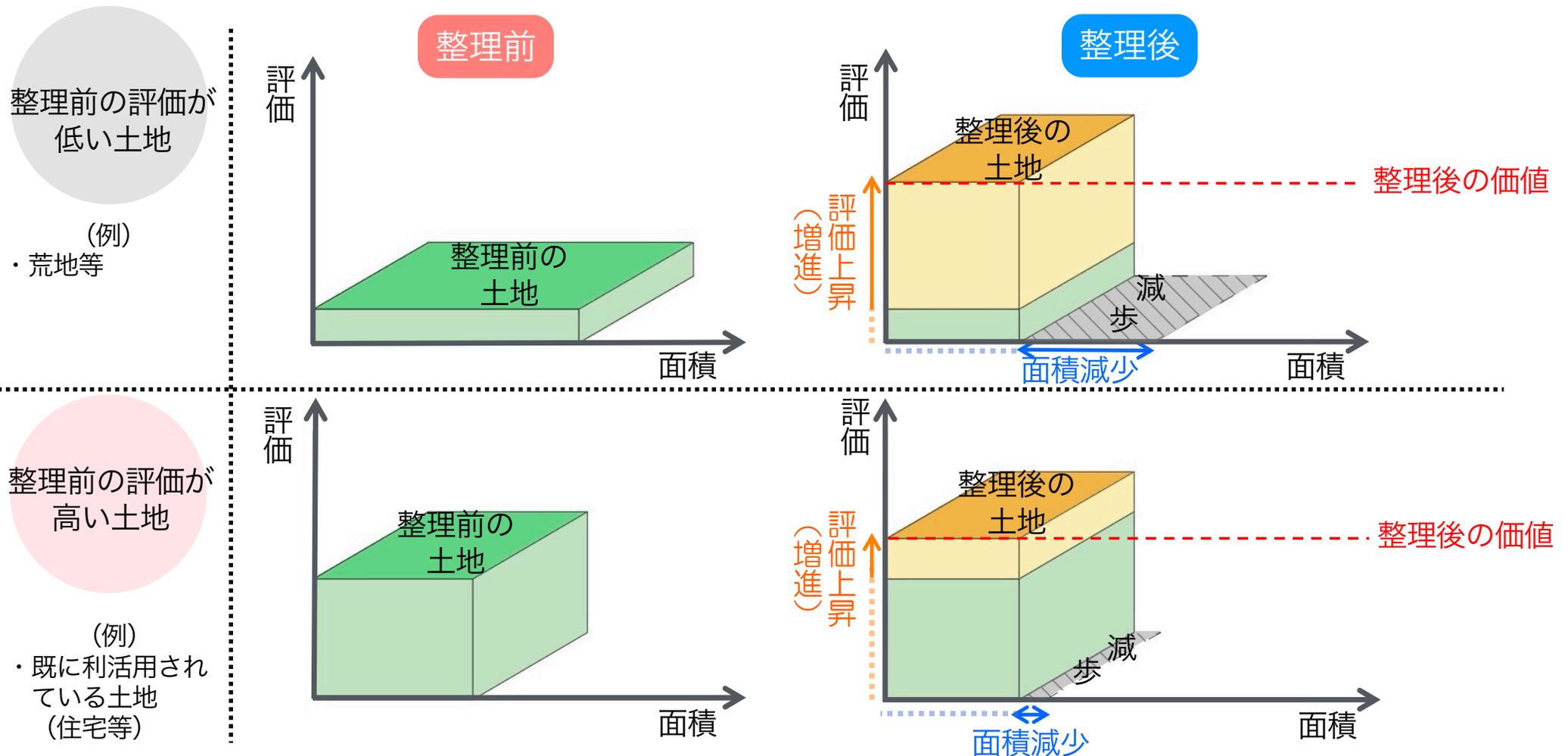
- 土地区画整理事業は、事業に必要な土地（下記参照）を地区内の地権者から個々の宅地の利用増進に見合った分だけ、公平に出していただく仕組みになっています。この個々の土地の面積が事業により減少することを「**減歩**」といいます。
- 減歩は、その目的により「公共減歩」と「保留地減歩」に分けられます。
  - 「**公共減歩**」とは、新しく整備する道路や公園、調整池等の公共施設の用地を確保するための減歩をいいます。
  - 「**保留地減歩**」とは、事業費（の一部）に充てられるために売却する土地（これを保留地といいます）を確保するための減歩をいいます。

■土地区画整理事業の概念図



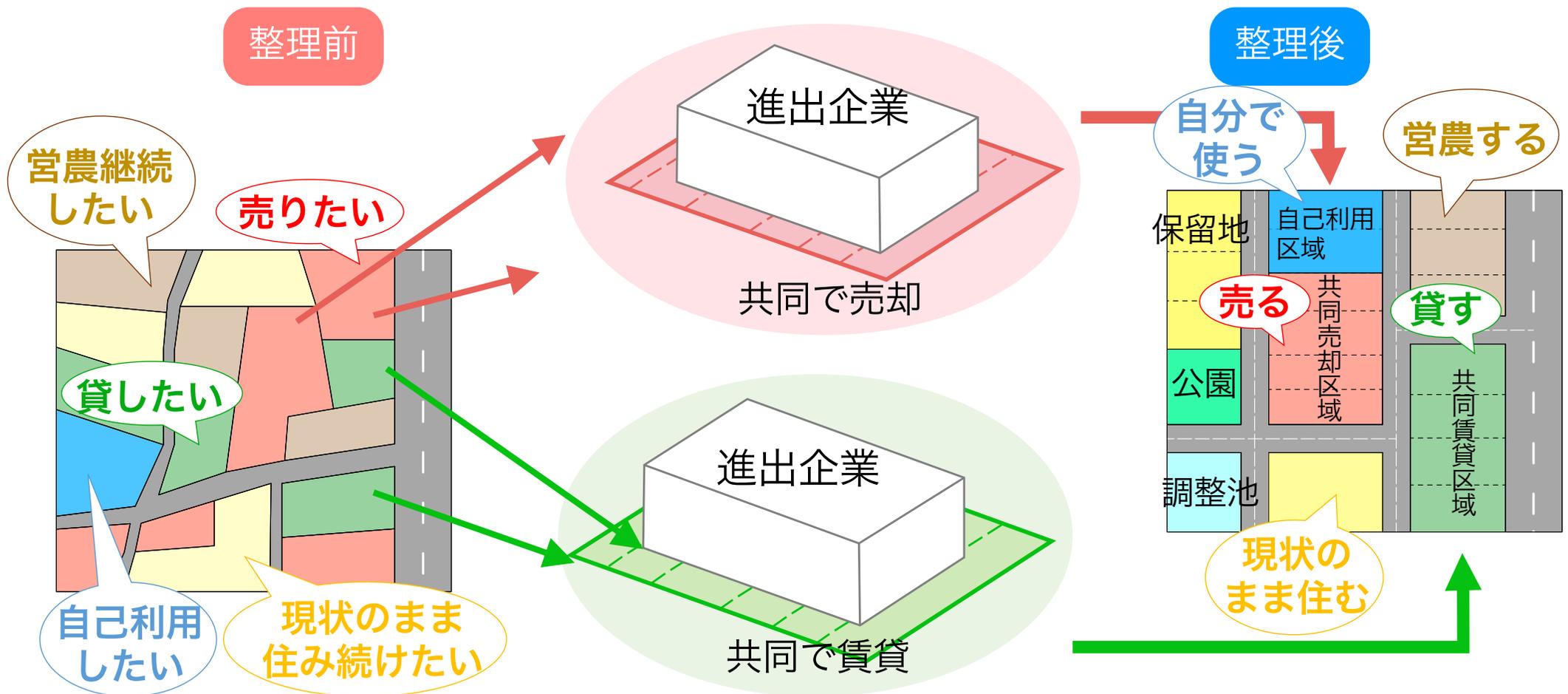
## (3) 増進とは

- 土地区画整理事業を行うことで土地の価値が上昇します。この上昇分を「増進」と言います。
- この増進の範囲内で、事業を進める上で必要な減歩を定めます。減歩により面積が減少しても価値自体は上昇するため、地権者の資産価値は上昇します。
- 区画整理後の増進が大きい土地ほど減歩率が高くなる仕組みになっています。従って、減歩率は個々の土地により異なります。



## (4) 区画整理後の土地利用

- これまでの個別面談より、区画整理後は土地を「売却したい」「大手企業に貸したい」「自分で活用したい」「このまま住み続けたい」等のご意向があることを確認しています。
- 地権者の様々な意向に応じた計画とするため、区画整理後の土地利用意向を詳細に確認して事業計画を立案します。
- 駅前の賑わい施設や幹線道路沿道への企業進出を図るため、複数の土地を集約して企業が求める大街区を形成し、地権者の土地活用を実現します。（土地の共同利用）これにより小規模な土地でも土地活用が可能となります。
- 自己利用や現状維持を希望される方は、利用方針をもとに希望に沿った利用が可能となるよう計画します。



## (5) 補償について

組合設立認可後、造成工事の施工に伴い、施行地区内の建物や工作物、樹木等を必要に応じて移転又は除去することになります。

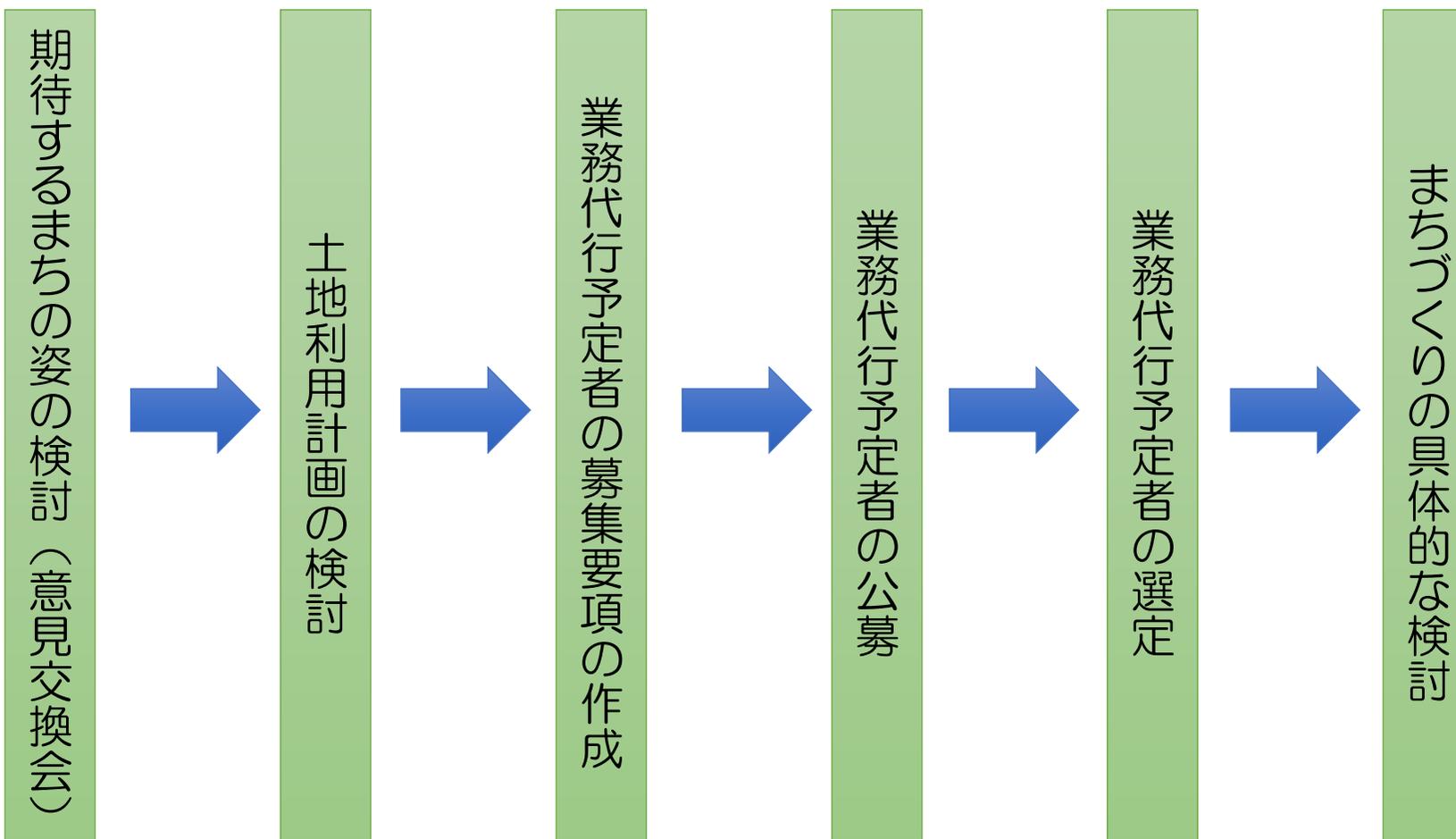
その際、組合は、対象物件の所有者や占有者と**補償金や移転等の時期**を協議し、移転等を行うことになります。  
そのため、**本地区における補償対象や補償に係る費用を算定するための基準（補償基準）**を定める必要があります。（地権者総会の議決により決定）

補償基準は①補償項目及び補償対象物件、②補償調査の時期、③建物や工作物の移転料などの算定方法、④補償金の支払いの方法等から構成されます。

- 今後、**組合設立までの間に、補償基準の内容について検討**していきます。
- 補償基準の内容は、一般的には公共事業に用いられる「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱（S.37.6.29閣議決定）」等を基に検討します。

### (1) 今後の流れ

- 意見交換会にて地権者の皆様から小机の将来に期待するまちの姿をお伺いします。
- 役員会にて皆様のご意見を参考に、土地利用計画を準備組合案として作成します。
- 土地利用計画の準備組合案に基づいて、業務代行予定者の募集要項を作成し、公募により募集します。
- 提案審査を経て業務代行予定者を選定し、協定を締結し、より具体的な検討を行います。

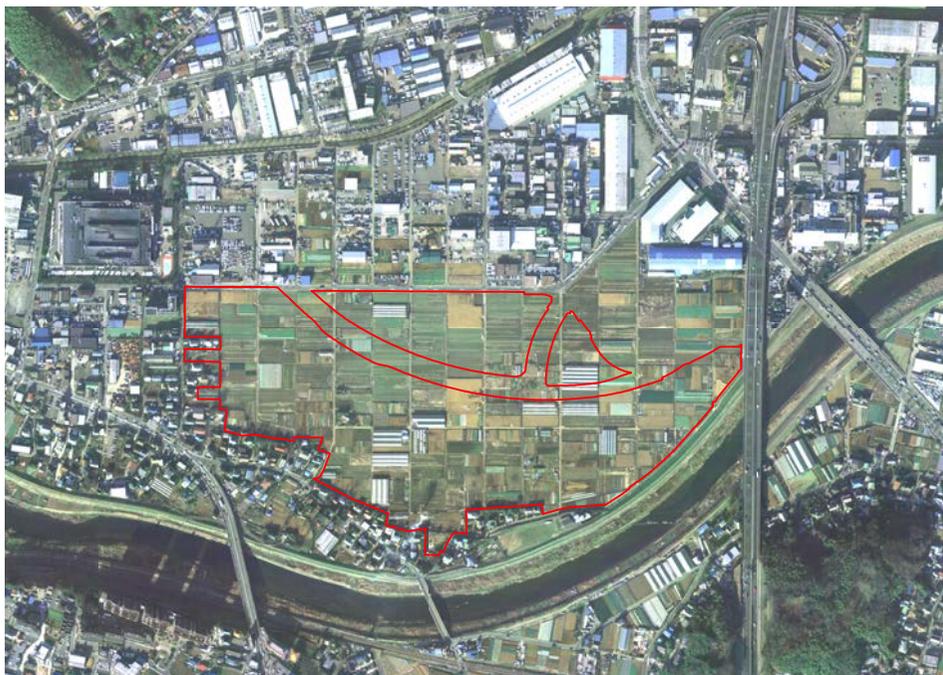


## (1) 川向町南耕地地区 (事業概要)

### 事業概要

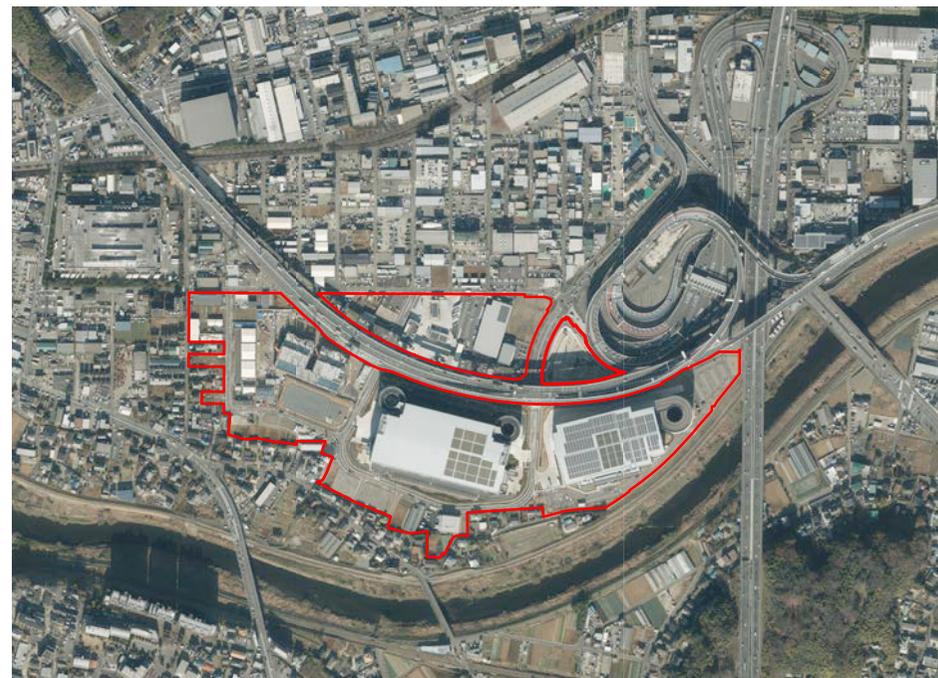
施 行 者 : 川向町南耕地地区土地区画整理組合  
地 区 面 積 : 約18.2 ha  
地 権 者 数 : 104名 (組合設立認可時)  
事 業 期 間 : 平成30年3月～令和5年6月  
事 業 運 営 方 式 : 業務代行方式  
総 事 業 費 : 約50億円  
主 な 土 地 利 用 用 途 : 産業系用途

高速横浜環状北西線の計画公表時



平成15年1月

工事の概成時



令和5年1月

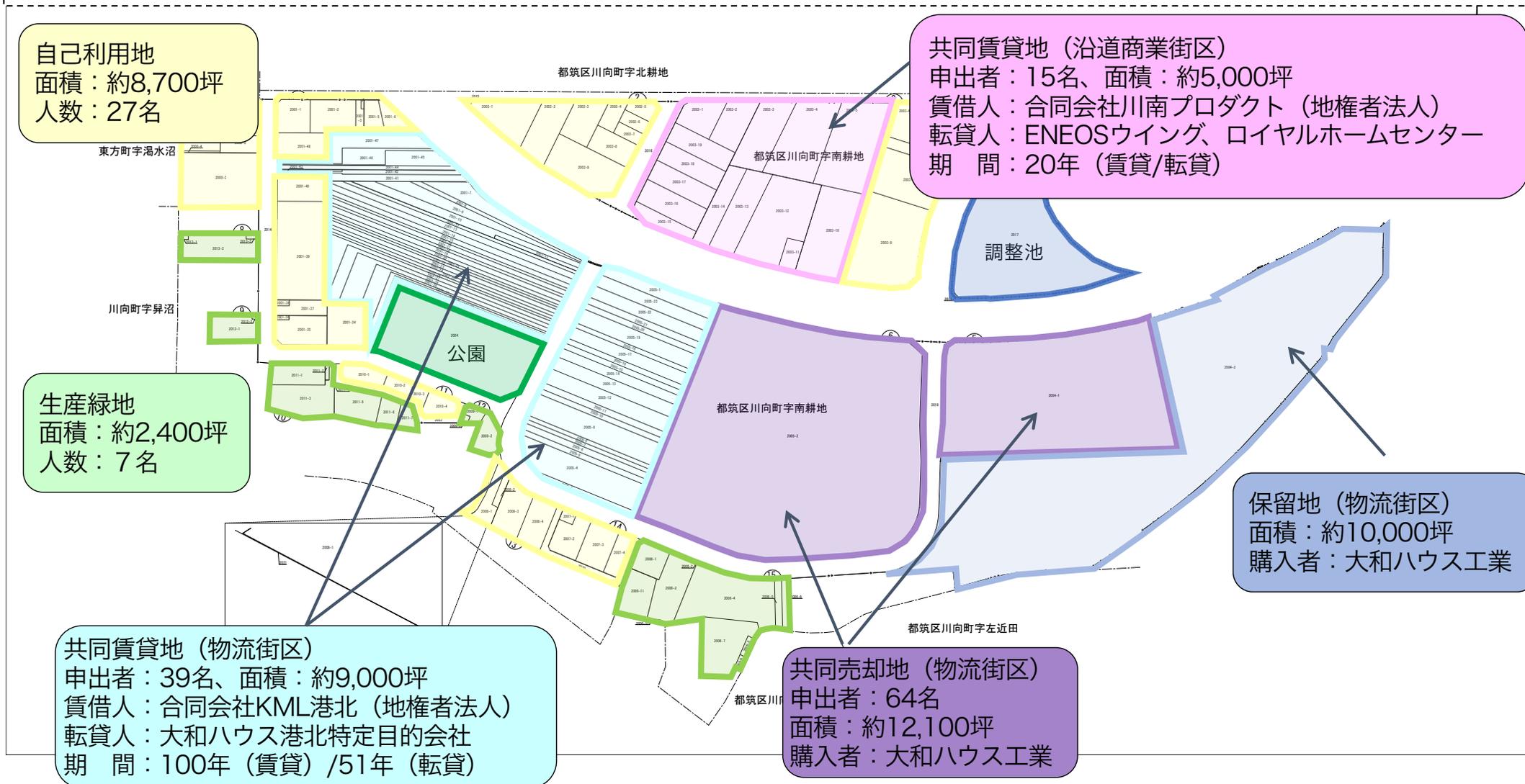
#### （2）川向町南耕地地区（区画整理前の土地の状況）

- 区画整理前は、古くに行われた耕地整理や土地改良事業によって農業基盤が整備された良好な田園風景をもつ農耕地でした。

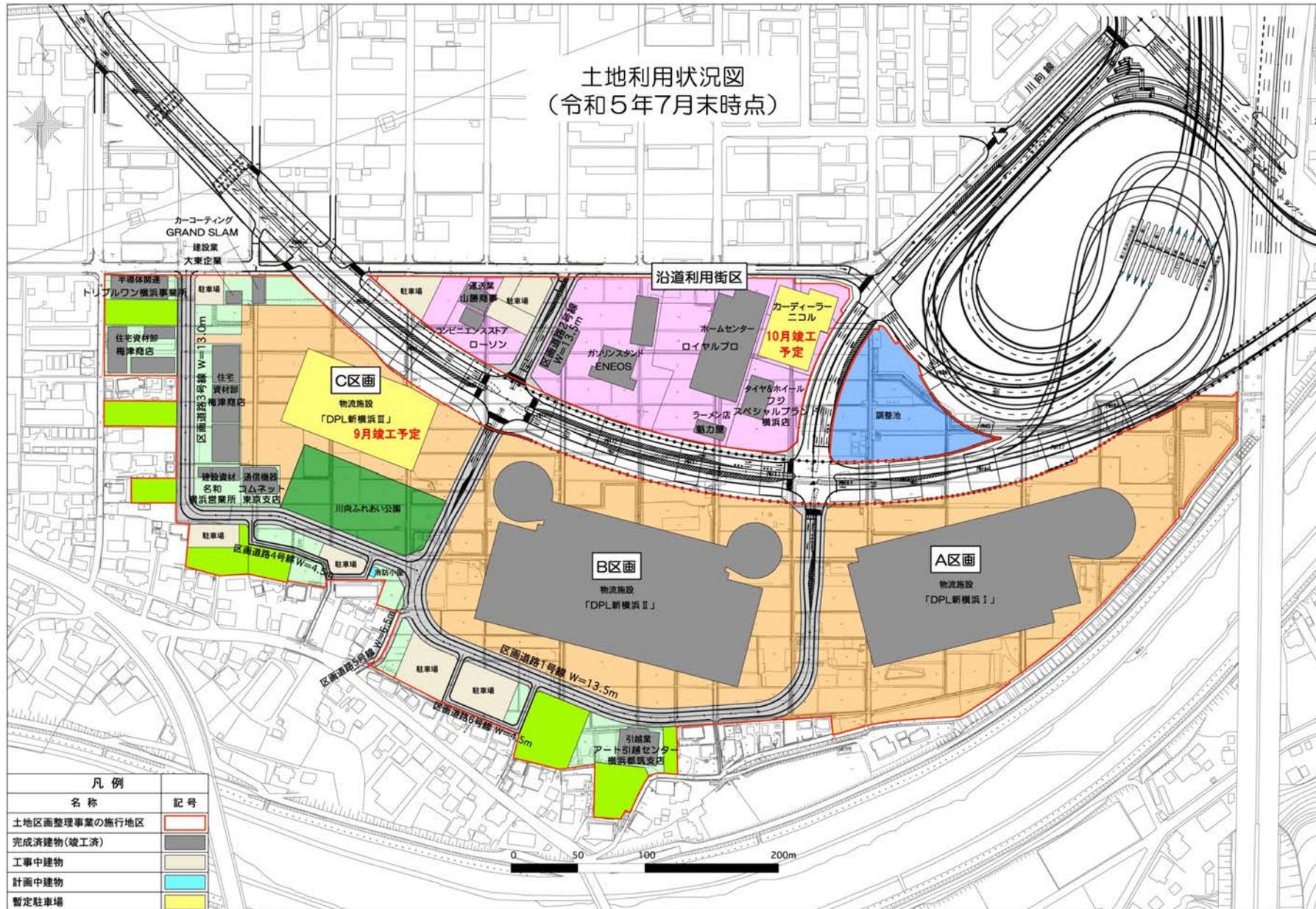


#### （3）区画整理後の土地の状況

- 地権者個々の将来土地利用意向を詳細に把握し、皆様の意向を事業計画に反映して個々の土地利用を実現しました。



## （4）土地利用状況図（R.5.7月時点）



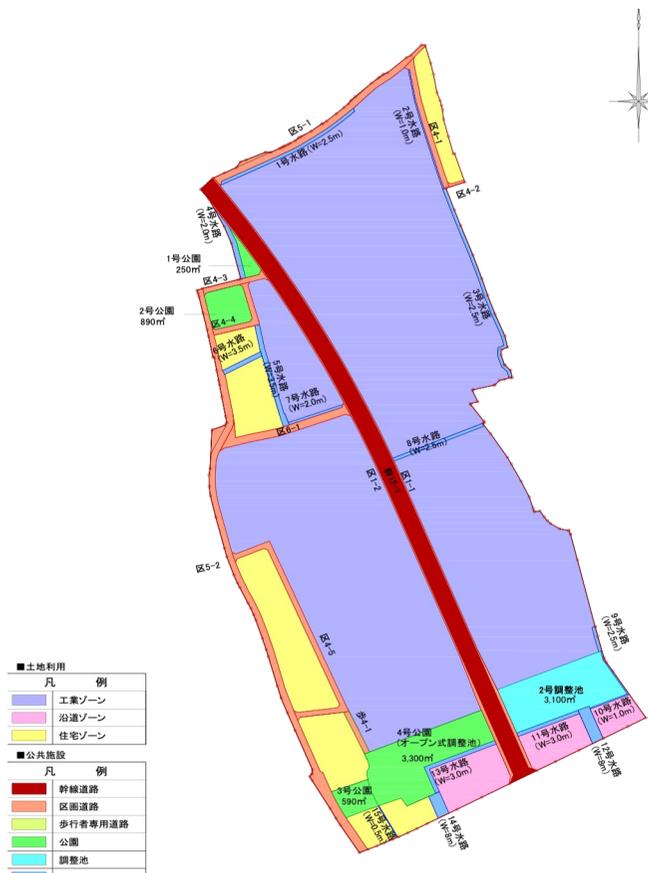
## （1）壙下竹松北地区（神奈川県南足柄市）

- 施 行 者：壙下竹松北地区土地区画整理組合
- 施行面積：11.6ha
- 施行期間：令和6年度～令和10年度
- 地権者数：88人

### ■ 建付地への対応

- ・ 現状維持を希望された方は、ほとんど減歩がない状態で原位置に換地して、引き続き住み続けることができるようにしました。
- ・ 市街化調整区域から市街化区域に編入した地区であったため、現状維持を希望される方を区画整理の区域から除外することが困難でした。

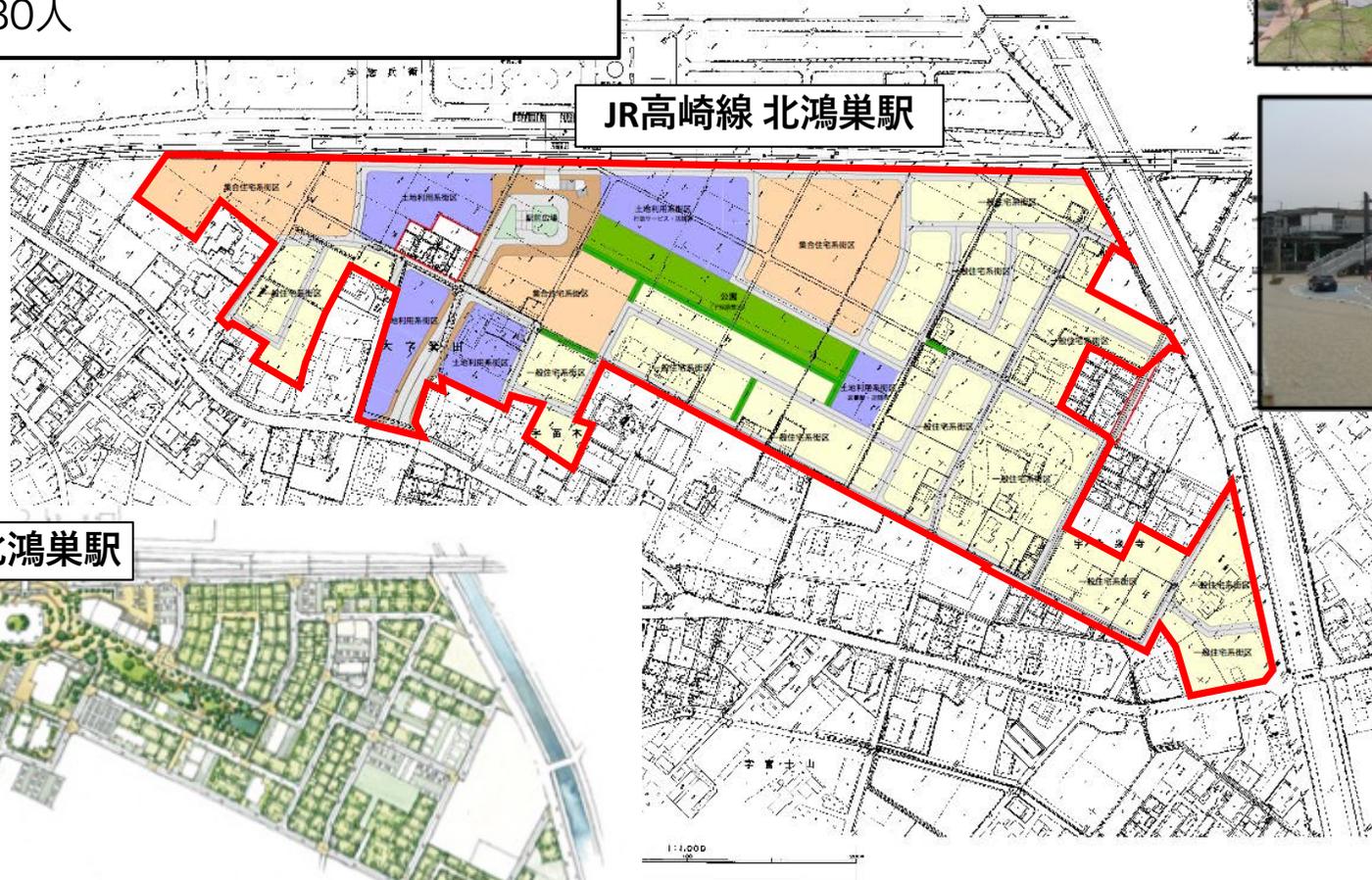
《土地利用計画図》



## (2) 北鴻巣駅西口地区（埼玉県鴻巣市）

- 施行者：北鴻巣駅西口地区土地区画整理組合
- 施行面積：9.3ha
- 施行期間：平成17年度～平成22年度
- 地権者数：80人

<土地利用計画図>



<土地利用イメージ図>

#### （2）建付地が存在する地区：北鴻巣駅西口地区（埼玉県鴻巣市）

##### □ 建付地への対応

- ・ 個別意向調査の結果、現状維持（引き続き住み続けたい方）を希望された方は区画整理事業の区域から除外し、移転にご協力をいただける方は区画整理事業により換地しました。
- ・ 元々市街化区域であったため区域除外が可能でした。



存置建物： 

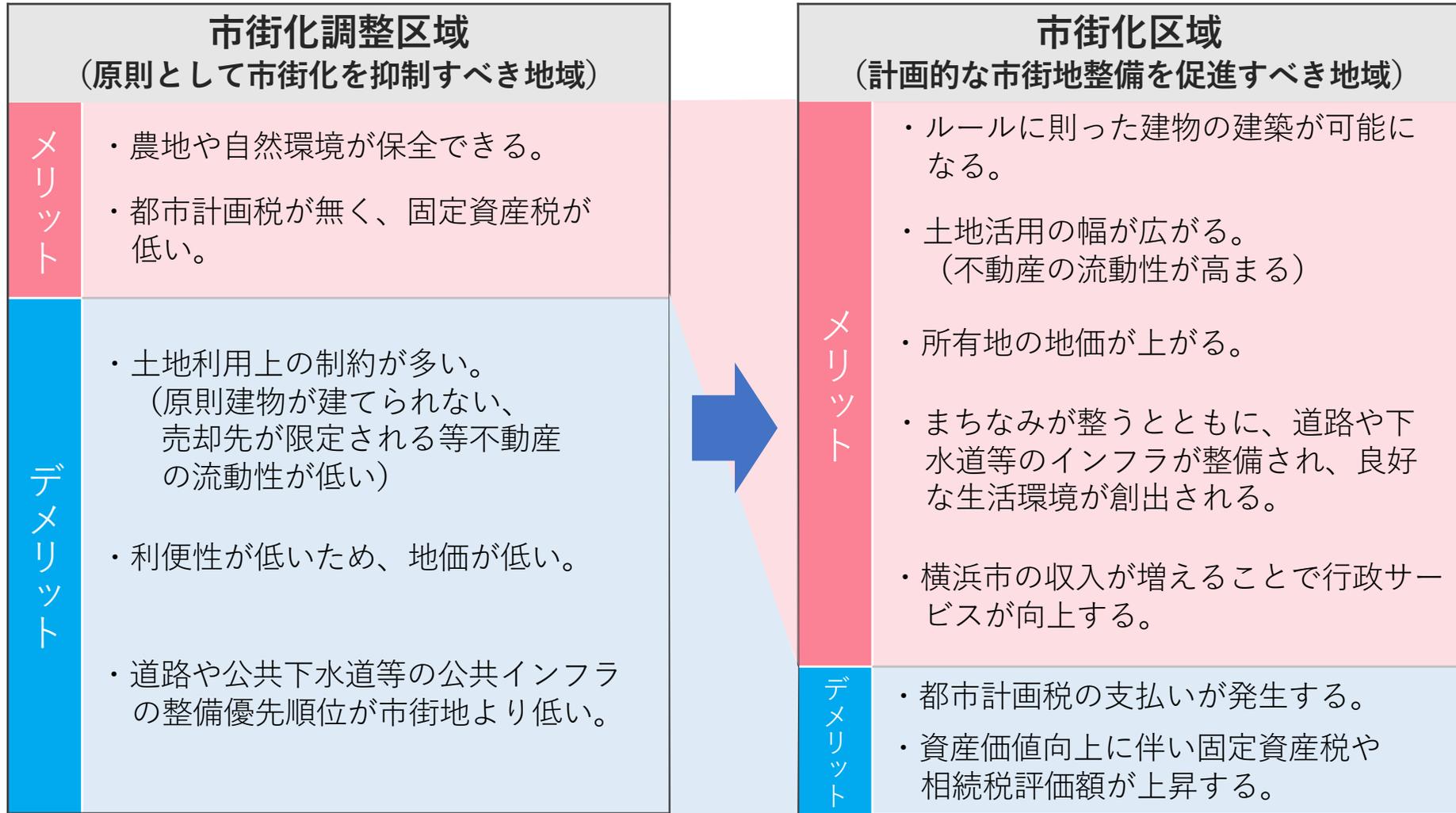
#### （3）三郷インター南部地区（埼玉県三郷市）

- 施行者：三郷インター南部土地区画整理組合
- 施行面積：約44.4ha
- 施行期間：平成20年度～平成27年度
- 地権者数：199人



#### □ 事業用地への対応

- ・ 施行前、残土置き場やスクラップ工場等の事業用地が35件存在していました。
- ・ 個別意向調査により事業説明を行い、全件移転にご協力いただきました。
- ・ 自ら事業を営んでいた方（5件）は、自己利用ゾーンに移転していただきました。
- ・ 事業用地として賃貸していた方のうち、大部分の方は、それまでの賃貸借契約を継続せずに新たな土地利用（物流、商業街区における共同利用）に移行しました。



※ 横浜市都市計画税は課税標準額×税率(0.3%)です。