

〈土地区画整理事業の特徴〉

- ◇ 土地区画整理事業は、道路や公園等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え、宅地の利用増進を一体的かつ効率的に行うことができます。
- ◇ 土地所有者から土地を少しずつ提供(減歩)していただき、合意形成(土地の再配置=換地)や道路及び宅地造成等の工事に、一定の期間を要します。また、仮移転が必要となる場合があります。

⇒ 早期に住宅等の再建を図るため、様々な工夫を行うことで期間を短縮することが可能となります。

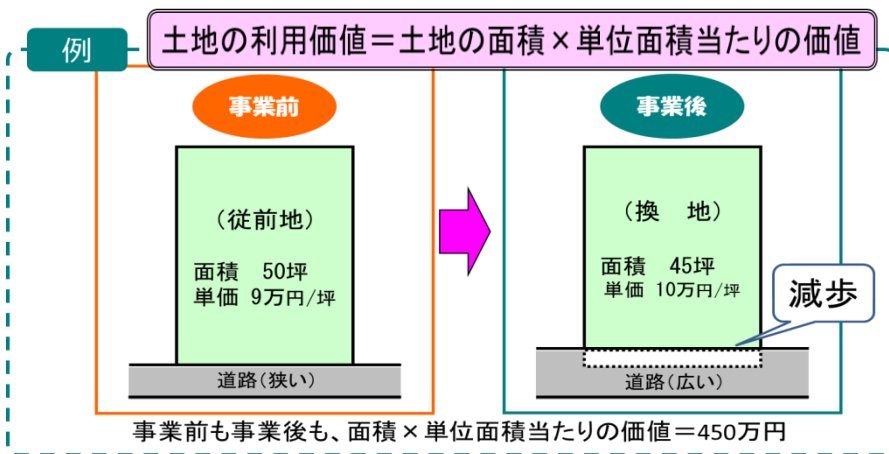
1 公共用地(道路、公園など)の確保の方法

- 原則として『減歩』により公共施設の用地を確保しますが、土地所有者の負担が過度なものとならないよう、売却希望者からの『先行買収』も行っています。

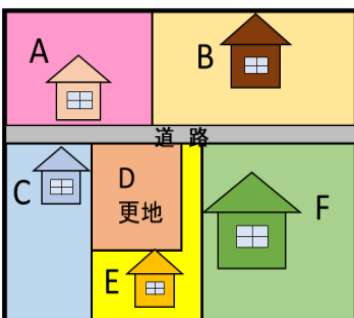
2 減歩について

- 土地所有者から土地の一部を少しずつ提供(減歩)していただき、この土地を新たに整備する道路や公園等の公共施設の用地に充てさせていただきます。(なお、お持ちの土地に公共施設が当たった面積がそのまま減歩となる訳ではありません。)

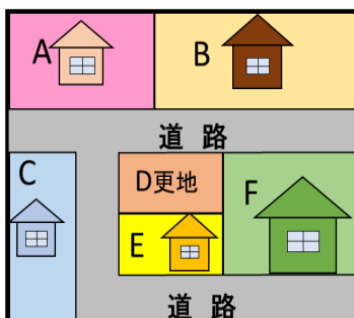
- 土地区画整理事業により土地の面積は減歩されますが、救急車や消防車の通行が容易な道路が整備され、安全・安心な住環境となります。また、土地の単価が上がるため、事業前に比べ資産の減少とはなりません。



事業前の土地の状況



事業後の土地の状況



3 事業後の土地の配置について

事業後の土地(換地)の位置は、原則として、現在の場所の近くになります。(原位置換地)
(注) 皆様のご意向等により、現在の場所から離れた場所への換地を行う可能性もあります。

※ Eの土地は整形になり、道路にも出やすく利用価値が向上します。

4 建物補償等について

建物補償等については、下記の項目があります。

● 移転手続きの流れ

- ① 物件等の調査
- ② 補償金の算定
- ③ 契約のための協議
- ④ 契約の締結
- ⑤ 建物の移転・補償金の支払

● 建物の補償（工法）

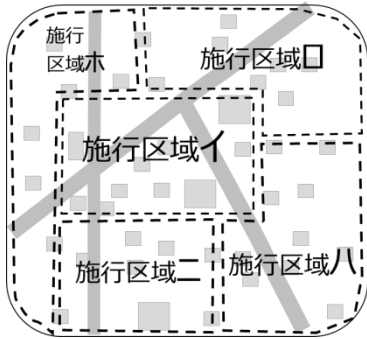
- ① 曳家工法
- ② 再築工法
- ③ その他の工法
(改造工法、除却工法等)

● 建物以外の主な補償

- ① 工作物移転料
- ② 立竹木移転料
- ③ 動産移転料
- ④ 仮住居補償
- ⑤ 移転雑費
- ⑥ 借家人補償
- ⑦ 家賃減収補償
- ⑧ 営業補償

※これらは、状況に応じて補償の対象となります。

5 土地区画整理事業の進め方



※これはあくまでもイメージであり、実際の区域とは異なります。

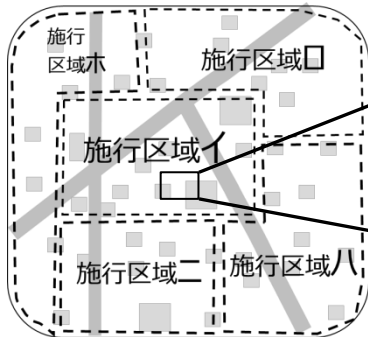
○事業を早く進めるため事業区域を一括して施行するのではなく、いくつかの区域に分割して施行していきます。

- ◆事業区域を分割し、
施行区域（イ～ホ）のうち合意形成が進んだ
区域から優先的に整備します。
- ◆主要幹線道路など比較的重要度の高い施設を
含む区域を優先的に整備します。

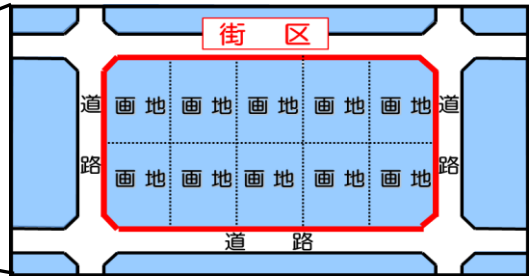
6 住宅再建を早める手法

○さらに住宅再建を早めるため、以下のような手法の採用を検討しています。

① 各施行区域内を街区毎に分割して整備



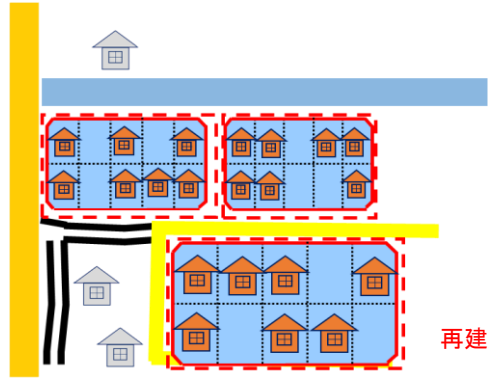
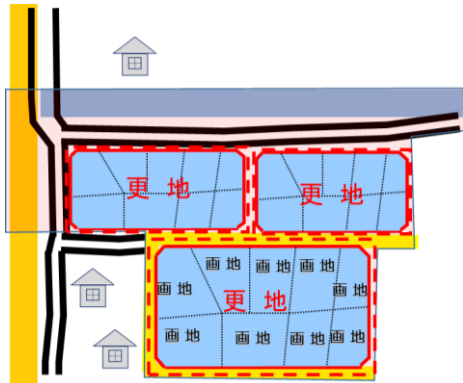
合意形成が得られた街区等から仮換地指定を行い、道路や造成等の工事に着手します。



(前提条件) 各施行区域（イ～ホ）において合意形成が醸成し、公共施設配置が定まっていること。

② 起工承諾により整備

仮換地指定の前から、先行して造成等の工事に着手



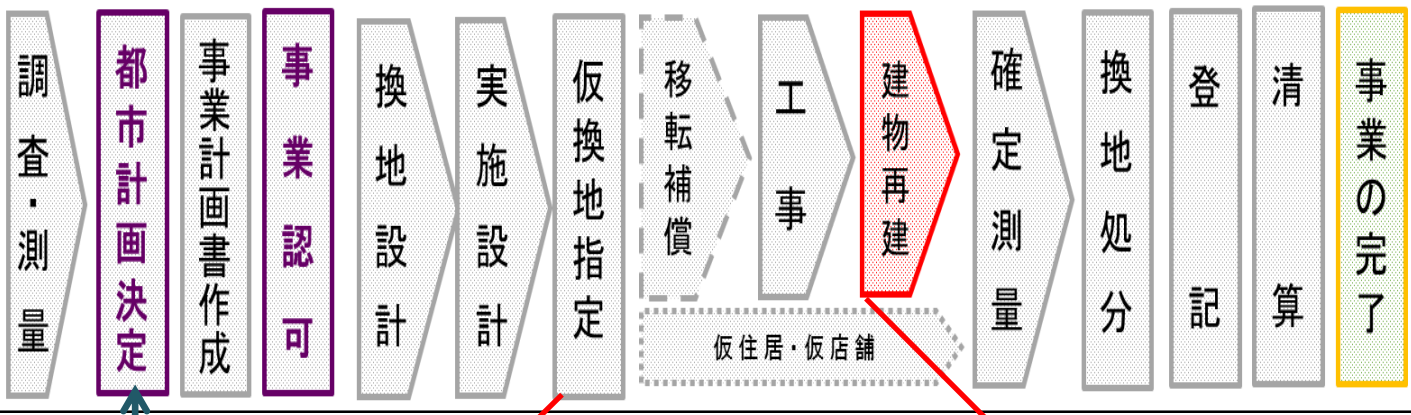
(起工承諾の条件) ・更地であり、壁・立木等があれば所有権の放棄が必要となります。施工は街区単位であり、まちづくり協議会による合意形成が得られ、換地設計や実施設計を終えた施行区域であること。

<住宅再建時期（イメージ）>

※記載している年月については、
 ①都市計画決定及び事業認可後、換地設計など合意形成が順調に進んだ一部の施行区域であり、
 ②その施行区域内で分割された街区で移転補償、工事などが順調に進んだと仮定した場合のものです。
 ※合意形成に時間を要した場合などは、再建までの期間が遅れることがあります。

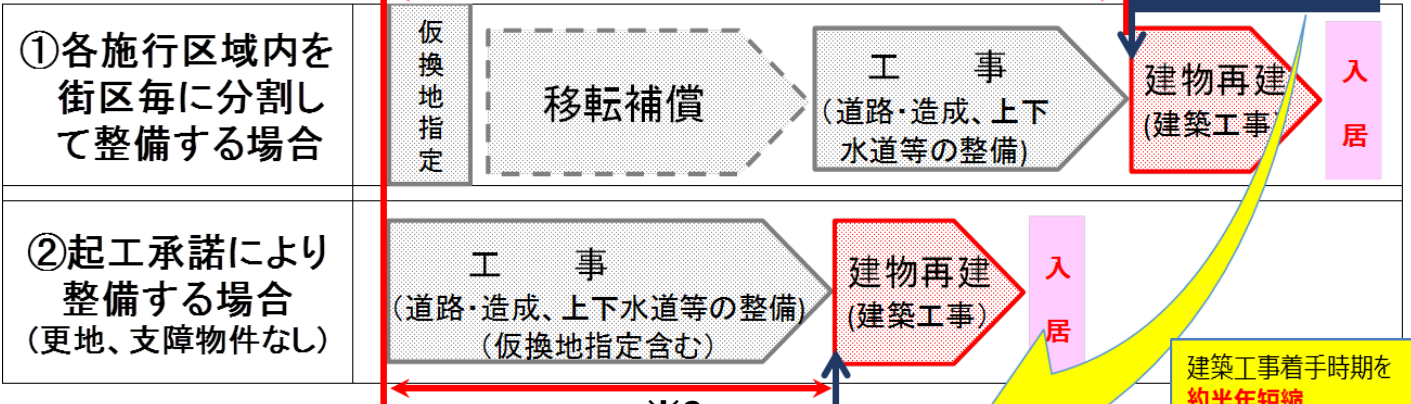
事業区域の施行工程

※年月は確定したものではありません



H30.3(仮定)

【街区】



約1年半※1

H30.3から2年9ヵ月

H32.12(仮定)

約1年※2

H32.6(仮定)

H30.3から2年3ヵ月

※年月は確定したものではありません

建築工事着手時期を約半年短縮

※1: 標準的な移転補償期間 同意
 標準的な道路・造成及び上下水道等の
 工事期間の場合
 ※2: 標準的な道路・造成及び上下水道等の
 工事期間(仮換地指定含む)場合

7 商業者等への対応

- ①公共用地や先行買収した土地を活用し、仮設店舗の設置を検討します。
- ②優良建築物等整備事業で建物の共同化が図られます。(詳しくは県建築課へ)

8 事業計画図（素案）

- これまでまちづくり協議会等でいただいた意見を参考に作成した図面です。
- あくまでも素案であり、確定したものではありません。
- 今後、交通広場、災害公営住宅、商業系施設の範囲、調整池等につきましても、皆様と一緒に協議しながら計画して参ります。

- 道路 …… 行き止まり道路を解消し、全ての宅地が道路に接するように計画します。
※地区幹線、地区準幹線は既存道路を活かすとともに、再建された家屋をできるだけ残すよう計画します。
- 公園 …… 一次避難地として、直線距離500m以内の間隔で配置します。

