

～第4回勉強会資料の説明！～

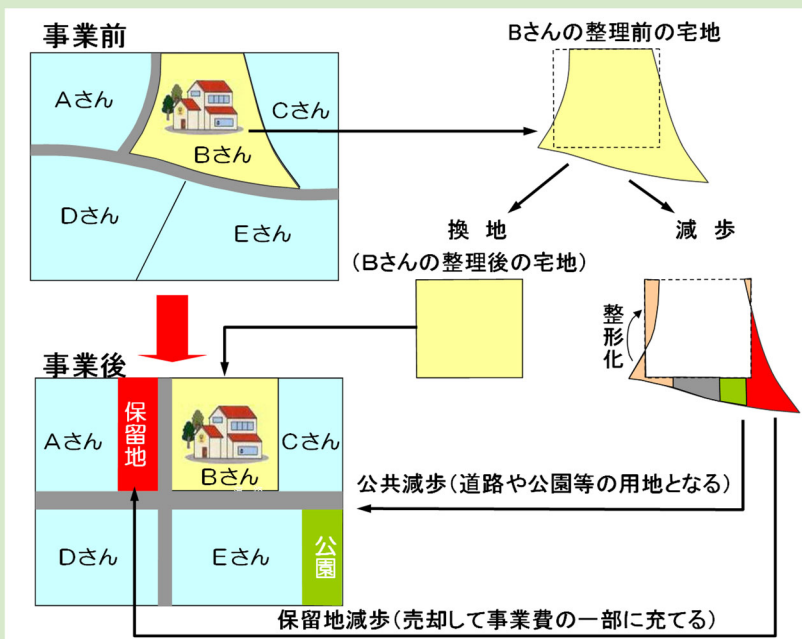
令和4年1月22日（日）に開催を予定しておりました「津堂・小山地区まちづくり協議会第4回勉強会」ですが、事務局職員数名がコロナに感染していることが判明したため、急遽中止とさせていただきます。

そこで、今回、第4回勉強会で説明及び報告させて頂く予定でした、「土地区画整理事業について」「都市計画について」及び「事業化検討パートナーの募集状況及び審査について」を説明させて頂く資料を「第6号 津堂・小山地区 まちづくり協議会ニュース」として各会員の皆様にお届けさせていただきます。

1. 土地区画整理事業について説明を行います！

これまでも勉強会で取り上げてきておりますが、事業化に向け、より熟度を深めていきたいと考え、今回、土地区画整理事業について説明を行います。

【土地区画整理事業とは】



土地区画整理事業とは

道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、換地や減歩により土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業です。

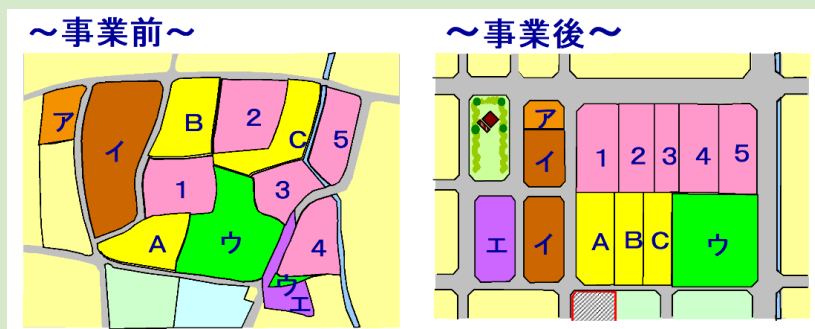
換地とは

不整形な土地の形状を整えて道路に面するように配置し、使いやすい土地にすること

減歩とは

地権者からその土地の評価に応じて土地を負担してもらい(減歩)、この土地を道路・公園などの公共用地に充てる他、その一部を保留地として売却し事業資金の一部に充てる事業制度  
(公共用地に充てるのが**公共減歩**、事業資金に充てるのが**保留地減歩**)

【換地の組み合わせのイメージ】



換地により、地権者の土地利用意向に合わせて、土地の交換や集約を図ることができます。

ア 原位置換地

事業前とほぼ等しい位置に、換地を定めること

イ 分割換地

1つの土地を数筆に分割して換地を定めること

ウ 合併換地

数筆の土地をまとめて1つの土地として換地を定めること

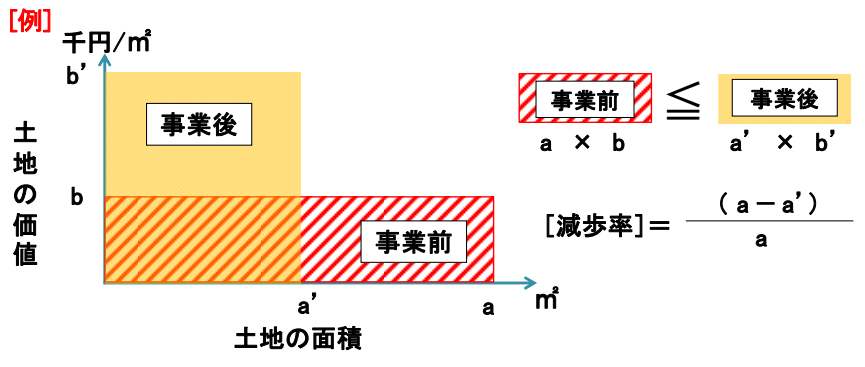
エ 飛換地

現在の位置から離れた場所に換地を定めること

A~C、1~5 集約換地

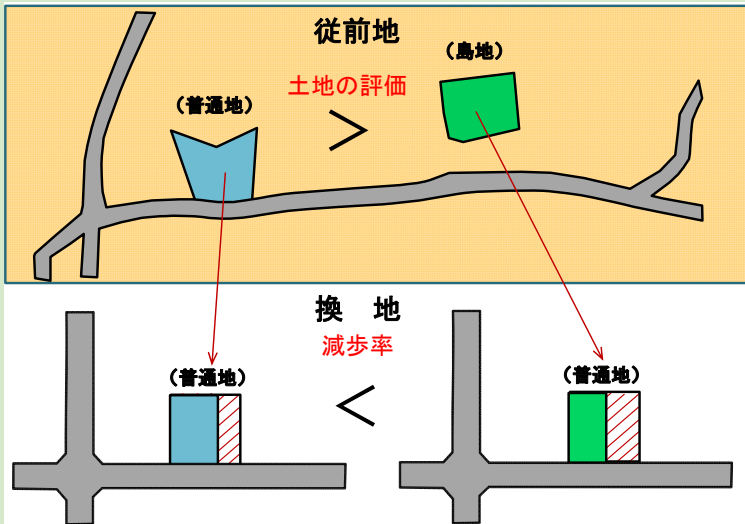
離れた位置にある事業前の土地を、1箇所に集約して換地を定めること

【減歩のイメージ】



例えば、事業前の面積が $a$ ㎡、土地の価値が $b$ 千円/㎡の場合、土地の総資産は $a \times b$ 千円となります。事業後の面積は $a'$ ㎡と小さくなりますが、土地の価値は $b'$ 千円/㎡となり、総資産は $a' \times b'$ 千円と事業前より高くなります。

「事業前の土地の総資産」より「事業後の土地の総資産」が下がることはありません。下がる場合は、事業を行うことはできません。



例えば、左図の従前地において、「普通地」と「島地」では、「普通地」の方が評価は高くなり、減歩率は「島地」の方が高くなります。

減歩率は、従前地（事業前）、換地（事業後）の土地の評価（道路との位置関係、土地の形状等）により異なり、すべての土地が同じではありません。

【土地区画整理事業の長所と短所】

長 所	短 所
○地権者の意向に沿った土地利用が可能 地権者の土地利用意向を叶えることができ、そのための土地の入れ替えが非課税でできます。農業の営農も可能で、納税猶予の継続も可能	●減歩により土地の面積が減少 《ただし》 面積が小さくなりますが、事業前より財産としての価値は事業前の同等以上になります。
○資産価値の向上 すべての土地が整形化され、道路に面し、交通体系や各種供給処理施設が整い、資産価値が向上	●多少なりともリスクを伴う 地権者が主体となる事業であり、多少なりとも事業リスクがあります。
○土地境界の明確化と地番の整理	《ただし》 パートナー企業と連携することで企業誘致の支援を受けることができます。
○公平な負担	
○総合的区画整備事業	

## 2. 都市計画について説明を行います！

今後、本地区で必要となってくる都市計画に関する用語、制度について勉強していきたいと考え、今回、都市計画について説明を行います。

### 【都市計画とは】

まちづくりの基本的な構想（第五次藤井寺市総合計画・藤井寺市都市計画マスタープラン など）に基づき、

- 土地利用（市街化区域・用途地域・準防火地域・地区計画 など）
  - 都市施設（道路・下水道 など）
  - 面的整備（土地区画整理事業 など）など
- これらの計画を総合的、一体的に定めるものです。

### 【市街化区域と市街化調整区域とは】

**市街化区域**：既に市街地となっている区域及び計画的に市街化していく区域

**市街化調整区域**：市街化を抑える区域

無秩序にまちが広がらないよう「市街化区域」と「市街化調整区域」の2つに区分し、土地利用を誘導しています。

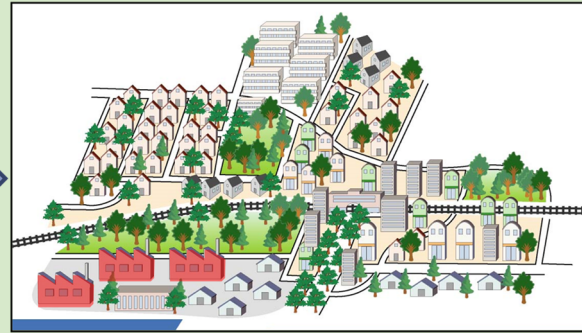


### 【用途地域とは】

都市を住宅地や工場地、商業地等の誘導する内容によって13種類に区分し、それぞれ**建てられる建物の大きさや種類を細かく決めて**いる制度です。



色々な用途の建物が混ざると住みにくいまちになります。



用途地域を定めることで、整然とした住みやすいまちへの誘導が可能です。

### 【準防火地域とは】

高い確率で発生が予想される大規模地震に備え、個々の建物の耐火性能を向上させ、一体的に延焼の危険を予防し、**燃え広がりにくいまちづくり**をより一層推進する制度です。

### 【地区計画とは】

身近な生活空間について地区の方々に話し合い、建物の用途や高さ、色等の制限や、道路、公園等について、**景観の優れた良いまちづくり**を進めることができる制度です。



### 3. 事業化検討パートナーの募集状況及び審査について報告させていただきます！

第2回総会でのご意見を踏まえ、昨年 11 月より募集しました事業化検討パートナーの現在の募集状況や審査の方法について報告させていただきます。

#### 【参加申込の結果（令和3年 12 月 22 日締切）】

参加申込企業：総合建設会社 5社

#### 【事業化検討パートナー募集の審査会 日時・場所】

日 時：令和4年2月20日（日）午後2時開会

場 所：藤井寺市役所

#### 【事業化検討パートナーの審査及び決定について】

##### ① 提案者による提案内容の説明及び質疑

- ・傍聴は会員のみとします。
- ・提案内容の説明後、質疑を行います。ただし、質疑は審査委員のみとし、傍聴された会員の方には全ての提案者の発表後、意見の発言の場を設けます。

##### ② 審査会での審議

###### 《審査方法》

- ・傍聴された会員の方の意見を踏まえ、審査会で各提案者を評価、審議し、提案者1社を選定します。

###### 《構成委員》

審査委員は、下記の13名が担います。

- ・有識者：藤井寺市都市計画審議会 会長  
大阪府立大学 教授 加我 宏之  
藤井寺市都市計画審議会 委員  
和歌山大学 准教授 佐久間 康富
- ・まちづくり協議会 役員 11名



##### ③ 第3回総会（R4.3月予定）で事業化検討パートナーを議決

審査会で選定された提案者を総会で議決し、決定します。

### ◇まちづくり協議会の今後の予定

次回、令和4年3月に第3回総会を開催し、事業化検討パートナー募集の審査会で選定された企業に対する「事業化検討パートナーの決定」について、議案として議決を図る予定としています。

総会の成立には、会員の1/2以上の出席（委任も含む。）が必要であり、議案の議決には、出席した会員の過半数の賛同が必要でありますので、是非、ご参加くださいますようよろしくお願いいたします。

《問合せ先》 津堂・小山地区まちづくり協議会 事務局

藤井寺市 都市整備部 まち建設課（担当：伊達） TEL 072-939-1199 FAX 072-952-9504