

裾野駅西地区まちづくりニュース

編集・発行：裾野市建設部区画整理課 裾野駅西地区整備事務所
〒410-1118 裾野市佐野1068番の2 TEL 055-994-1274 FAX 055-994-1279

<http://www.city.susono.shizuoka.jp/>

事業進捗状況について

平成26年6月16日から21日にかけて実施しました事業見直しに関する説明会および、まちづくりニュース168号に掲載した内容のとおり、市は平松新道線東側の事業進捗と事業計画変更の認可を得るための手続きを進めております。現在、静岡県との協議を終え、国土交通省の確認段階となっており、認可取得は平成27年7月頃になる見込みとなっております。

併せて新道西側についても権利者の皆様の意見をできる限り反映した新しい換地案の準備をしており、年内にも戸別訪問を開始し、内容をお示しさせていただきます。東側の変更認可を待っている状況ですが、その間も西側の準備を進めることで、全体の進捗に影響を与えないように努めてまいりますので、ご理解とご協力のほど、よろしくお願いいたします。

今号では区長連絡会の開催と、事業による土地の再配置や減歩の考え方について掲載いたします。

平成26年度 第2回区長連絡会

平成26年11月18日に今年度2回目の区長連絡会を開催し、①本年度の進捗状況について、②今後の予定について、ご報告、ご説明させていただきました。

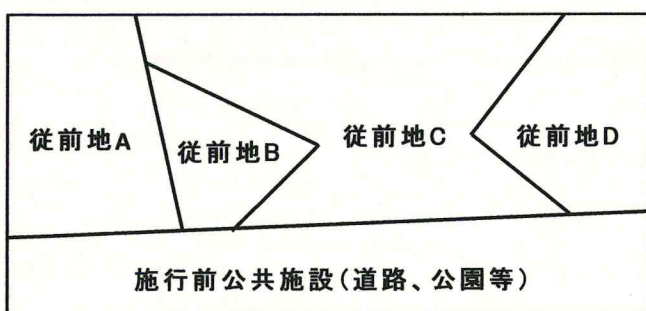


区長連絡会の様子

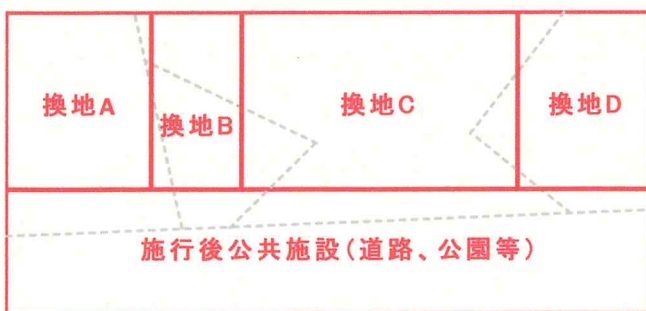
減歩(げんぶ)

区画整理事業の目的は、道路や公園等の公共施設を整備する際に、併せて左図①に示すような不整形な土地(従前地)を左図②に示すような整形された土地(換地)に再配置すること(換地)に再配置すること(換地)で、宅地の利用増進(地区内の土地平均単価が上がることを)を図ることにあります。公共施設の整備に必要な土地は、宅地の利用増進に

見合った分を権利者の皆様から少しずつ出し合っていたことでまかなわれます。これにより個々の宅地の地積は減少することになり、これを『減歩』といいます。この際、個々の宅地の地積は減歩による減少となりますが、前述した土地の整形化や周辺環境の整備による土地の利用増進により、従前地と換地との価値は等価となります。



図① 整理前(従前地)



図② 整理後(換地)

図のA~Dを宅地、公共施設を道路と仮定した場合、宅地は利用し易い形になり、道路・歩道は拡幅された状態になります。

移転について

事業の進捗に応じて権利者の皆様の土地を再配置させていただきます。事業区域内の土地はすべて再配置されることとなりますが、従前地と換地との位置関係や状況等により、移転方法が異なってきます。

移転方法には大きく、中断移転、直接移転、不要移転の3種類があります。

【中断移転】

従前建物の取壊しに際し、従前地から一度仮住居に引越していただき、その後換地先へ移転する方法です。

(引越は2回)

【直接移転】

従前建物の取壊しに際し、仮住居へ引越すことなく、従前地から換地先へ直接移転する方法です。

(引越は1回)

※工法によっては仮住居を必

要とする場合があります。

【不要移転】

移転を要さないという意味で不要移転と呼称しています。換地が従前地と重なり(原位置換地)、従前建物を継続使用することができる場合に適用されます。

中断移転による仮住居に住む期間(中断期間)は個々に違いますが、事業費縮減の観点では中断期間を減らすことも重要視しています。

事業見直しの取組

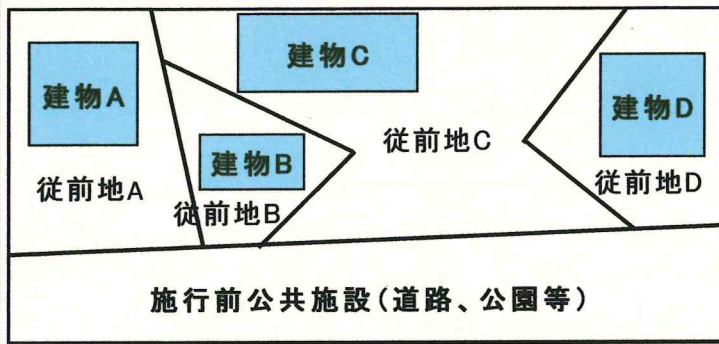
事業見直しによる事業期間の短縮、事業費の縮減を図る取組のひとつに、移転戸数を減らす取組があります。

これは不要移転となるように区画道路の線形や配置、換地を調整することで行います。

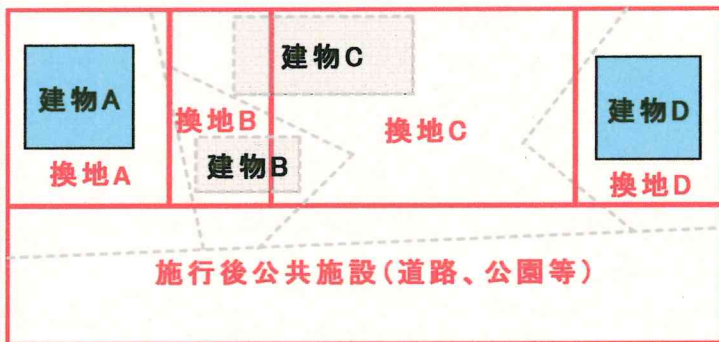
換地の調整をする一例を示します。図③が整理前の従前地、図④、図⑤が整理後の換地案とします。図④の案ではA、Dが不要移転で、B、Cは移転が必要となります。しかし、

図⑤の案のようにBとCの換地を入れ替えることで、地積や周囲の環境を変えずにCの建物は移転を回避することができます。

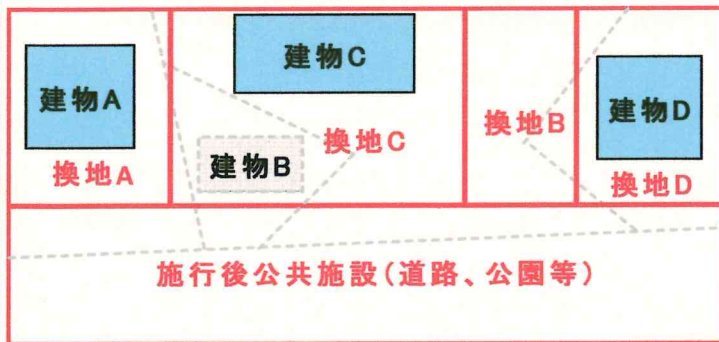
例に示したように、宅地の利用増進という区画整理事業の目的に影響しない範囲で換地設計図の調整を行い、効果を落とさず、最も早く、最も安価に事業が完了できるように見直し作業を進めてまいりますので、ご理解とご協力をよろしくお願いいたします。



図③ 整理前(従前地)



図④ 換地案(従来案)



図⑤ 換地案(見直し案)

不要移転の減歩

『不要移転は移転が無いのだから減歩が発生しないのでは?』というご質問を受けます。建物が不要移転となっても、周辺環境の整備等による宅地の利用増進という目的は達成されることとなるため、移転と同様に減歩は発生いたします。