

説明内容と質疑のポイント

説明会の中で特に質問が多かったものについて、お知らせするものです。

【減歩について】

- 区画整理事業は、道路・公園等の公共施設用地と事業費にあてるために売却する土地（保留地）を皆様の土地の一部から提供（減歩）していただいで賄う仕組みとなっております。

ただし、減歩によって財産価値が減るというものではなく、土地の整形化と周辺の道路・公園などの公共施設の整備によって、土地の利用価値が上がることになり、その増進の範囲内で行うことができるものです。

【平均減歩率について】

- 平均減歩率は、事業計画において、施行地区内の宅地面積の合計が、事業前後でどの程度減少するかを示したもので、地区全体としての減歩率を示すものです。また、事業の前後において増加する公共用地の面積や、資金計画上の必要な資金および土地の利用価値の増進から定められる保留地面積により決まります。

現在は、道路や公園等の配置や規模を検討している段階であり、資金計画も固まっていないため、平均減歩率も決まっておりませんが、今後、整備計画案が固まってきた段階でお示ししたいと考えています。

なお、個々の宅地の減歩率とは異なります。

【個々の減歩率について】

- 個々の減歩率は、事業認可後に行う換地設計において、個々の宅地毎に定められる減歩率で、個々の宅地における、従前の面積に対する換地後の面積の減少の割合を示したものです。

個々の宅地については、従前の宅地と換地の土地評価をそれぞれ行なって算出される宅地の利用価値の増進の度合いに応じて決まります。

なお、平均減歩率は、事業計画の段階でお示しすることになりますが、個々の土地の減歩率については、換地設計の段階でお示しすることとなります。

【公共施設(道路・公園等)について】

- 幹線道路につきましては、業務系の土地利用を行なう地区において骨格的な道路として必要な機能を勘案しながら検討を進めており、業務系の土地利用の推進を図る上では必要なものと考えています。また、災害時の地区内の従業者や来訪者の安全を確保するための避難ルートとしての役割も担うこととなります。

事業計画において、道路、公園、緑地の配置および規模等を定めることとなりますが、今後、皆様とも意見交換しながら検討していきたいと考えています。

【住宅の建築について】

- 区画整理事業を行なっても、災害危険区域の指定は継続されるため、今後とも住宅の建築はできません。

また、区画整理事業において移転対象物件となれば、地区内に住宅を建築することができないため、地区外に移転先を確保していただく必要があります。