

# 木津東地区 まちづくりニュース

vol. 2  
令和元年12月  
2019.12

## 土地区画整理事業の事業フレームについて勉強しました。

令和元年11月26日に市役所本庁舎4階会議室で第2回事務局会議を開催しました。

この日は、組合施行による土地区画整理事業についての勉強会の第2回目として土地区画整理事業の事業フレームについて知識を深めました。



(当日の会議の様子)

### 土地区画整理事業の事業フレームとは・・・

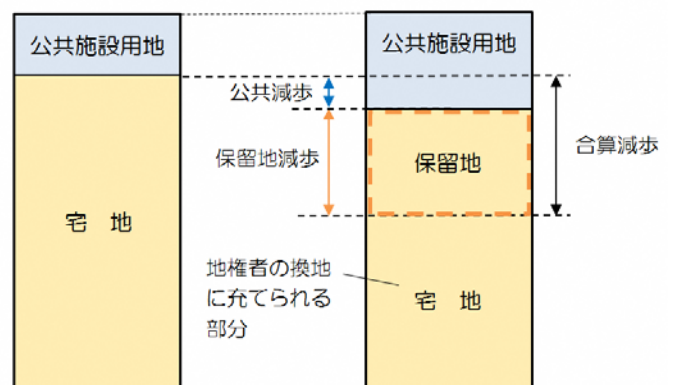
事業に必要な費用と回収、減歩率の仕組みなど、その事業がどのような成り立ちであるかを表したもの。

### 減歩とは・・・

地権者から土地を提供してもらうことを言い、「公共減歩」と「保留地減歩」の2種類があります。道路や公園などの公共施設の用地を確保するための減歩を「公共減歩」、土地を売却して事業に要する費用の一部に充てるための減歩を「保留地減歩」と言い、この2つの減歩を合わせたものを「合算減歩」と言います。

減歩率については、今後のまちづくり基本構想調査業務において概算を算出し、地権者の皆さまにお示ししていく予定です。

施行前の土地利用 施行後の土地利用



### 宅地とは・・・

公共施設(道路、公園、広場、河川等)の用に供されている国又は地方公共団体の所有する土地以外の全ての土地を「宅地」と言いますので、地目が田、畑、山林、原野等であっても「宅地」になります。

### 事業フレームを設定する上で留意すべき事項

人口減少による住宅需要の減少、人件費や建設資材の高騰などから、近年行われている土地区画整理事業では、全体事業費を抑えたり、施行期間をできる限り短くするなどの工夫をこらしながら事業に取り組まれています。工夫すべき項目とポイントは裏面のとおりで。

### 事業費の算定

- ・造成費用の低減(ひな壇造成をスロープ造成にするなどして切盛土量を減らす、安価な残土搬出先を確保する、等)
- ・大街区化により道路や上下水道等の整備量を減らす。
- ・補償の対象となる物件を減らす。

### 土地利用計画の策定

- ・戸建住宅用地を減らして集合住宅や施設用地にしたり出来る限り大街区化を行うことで工事量や公共施設用地を減らす。

### 事業期間

- ・工事や補償に必要な期間や手順等を精査し、実施可能な範囲で可能な限り効率的で期間が短い工事等工程を策定する。

### 施行区域の決定

- ・大規模な事業を行うと、工事量が大きくなり、多額の資金調達や金利が発生したり、地権者数が多くなり合意形成が難しい、事業期間が長くなり地価下落や金利上昇などリスクを受けやすくなる などのデメリットがあることから、区域をいくつかに分けることが考えられる。
- ・コンパクトな区域設定により、合意形成が進んだ区域から事業を行うことも可能になる。

## 第2回事務局会議まとめ

事業フレームを設定する上で留意すべき事項として、①コンパクトな区域設定を行う、②区域分割を行う、③大街区化を図る、などにより事業の実現性を高める必要がある。

木津東地区のまちづくり情報は、市ホームページからご覧頂けます。  
ホーム→市政情報→関西文化学術研究都市→木津東地区  
<http://www.city.kizugawa.lg.jp/index.cfm/10,0,112,470.html>

これまでの全体集会やまちづくり勉強会に欠席されていたり、再度説明を受けたい地権者様へは、個別に説明をさせていただきますので、事務局までご連絡ください。

発行：木津東地区まちづくり協議会

事務局：木津川市建設部都市計画課

〒619-0286 京都府木津川市木津南垣外110番地9

電話(0774)75-1222 FAX(0774)72-8382

E-mail: tokei(アットマーク)city.kizugawa.lg.jp