

まちづくりだより

No.1(創刊号)

平成26年2月発行

私達は誰もが心豊かに暮らす生活に憧れます。
そして自分の住むまちが快適で安心して暮らせるまちでありたいと願います。
そんな小さな一つ一つの思いの総意が行政を動かし、共にまちづくりに取り組み、すてきなまちを
創り上げていった地域がたくさんあります。
暮らしやすいまちに変えていくものは、そこに住む皆さんの思いや力にほかならないのです。
将来子ども達が住みたくなるようなまちづくりを一緒に進めていきましょう。
まちづくりには、状況に合わせたさまざまな手法があります。
その一つが土地区画整理です。



公益社団法人 岐阜県都市整備協会

土地区画整理事業とは

土地区画整理事業とは？

土地区画整理事業は、各都市で多くの実績を残し、今なお市街地整備に対して多大な期待が寄せられている事業手法です。

土地区画整理事業とは、乱雑な既存市街地、無秩序に市街化しつつある地域、新たに市街化しようとする地域において、良好なまちづくりをするために、土地の区画形質を整え（不正形な土地を正形地にしたり、地形を改善すること）、道路や公園等の公共施設の整備改善を行う事業です。

土地改良とはどう違うの？

土地改良事業は、農業生産の拡大、農業構造の改善等を目的としています。

農用地の改良、開発、保全及び集団化のための施設の整備を行うもので、市街化区域以外の土地が対象です。

一方、土地区画整理事業は、健全な市街地の造成による公共の福祉の増進を目的としています。公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るもので、都市計画区域内で、原則市街化区域内が対象です。



土地区画整理事業はなぜまちづくりによいの？

行政等が行う道路事業などのように単一の施設を直接買収方式によってバラバラに整備される他の事業と異なり、次の2つの目的を同時に達成できる事業です。

- ・広い地域にわたって、その地域内の道路や公園等公共施設を一括して整備改善すること
- ・土地の利用の増進を図ること

そして、これらの公共施設用地と、事業を行う資金に充てるため販売する保留地は、それぞれの土地の一部を提供していただく「減歩」というものから生み出されます。

また、一般の土地は整形された「換地」に置き換えられて、原則どの土地も道路に面するように配置されます。

他の事業と比べてみると、前記の2つの目的だけでなく他にも利点がいくつかあります。

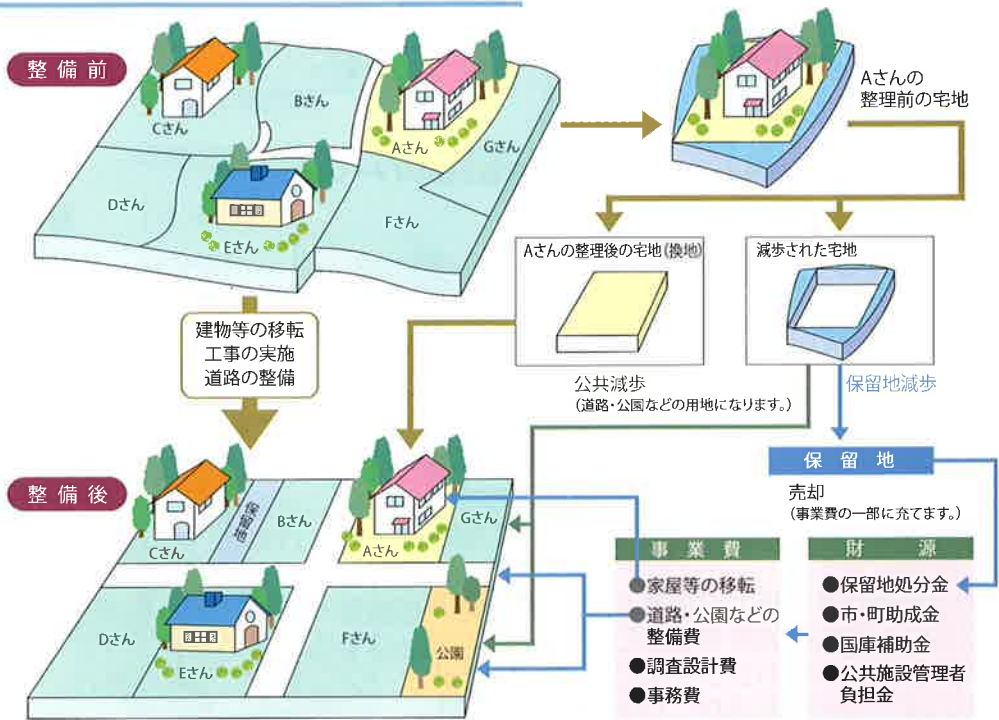
- ・権利者が地区外に移転しなくてもよく、既存のコミュニティが維持できる。
- ・用地買収で生じる買い残しの不整形残地や過小宅地が生じない。
- ・個人・組合施行の場合、行政からの補助金が活用できる。
- ・公図や登記簿が整備され、わかりやすい町名、地番が整備される。

事業施行者は、公共団体ばかりではなく、地権者で行う個人施行や組合施行もありますが、いずれにしても、地権者のまちづくりに対する意識が重要です。

(参考 社団法人全日本土地区画整理士会「区画整理の質問300に答える」)

岐阜県都市整備協会のホームページより「まちづくり事業」→「土地区画整理事業」もご覧ください。

土地区画整理事業のしくみ



土地区画整理組合設立までの流れ

地域住民のまちづくりに対する気運の高まり

有志による集会など

まちの現状把握、問題点・課題の抽出

まちづくりの必要性の提起

まちの将来像を明確化



まちづくり協議会ワークショップなど設立・開催

市民案を作成



ワークショップの様子

行政との協働による設立までのステップ

施行地区を設定

住民アンケート・説明会

準備委員会設立

仮同意

市町へ技術援助申請

事業計画策定



説明会の様子

設立(=事業認可申請)(2/3以上の同意必要)



準備委員会の様子

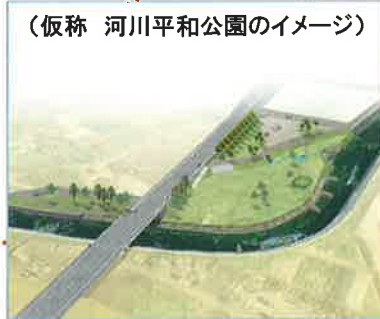
組合事業紹介

■ 北方町高屋西部土地区画整理事業

概要

位置	北方町南西部
事業期間	平成22年度～31年度
施行面積	20.49ha
組合員数	202名
総事業費	2,411百万円
平均減歩率	23.02%

設計図



八代理事長

平成22年に土地区画整理事業の都市計画決定に合わせ、市街化区域に編入した地区です。
 事業の着手時より企業から出店要望があり大型商業施設を誘致します。
 また、事業のシンボルとして、糸貫川の河川洪水敷を活かした大規模公園を計画しています。

■ 新加納土地区画整理事業

概要

位置	各務原市西部
事業期間	平成22年度～30年度
施行面積	3.02ha
組合員数	14名
総事業費	505百万円
平均減歩率	41.51%

(史跡公園のイメージ)



設計図



施行前写真



今尾理事長

地区周辺には、各務原IC、イオンや名鉄新加納駅が立地し、地区北側には中山道が東西を通過しています。
 江戸時代には中山道の「立場（たてば）」として栄え、地区内では旗本坪内陣屋跡の遺跡が発見されたこともあり、土地区画整理事業に合わせ、各務原市において、史跡公園を整備する予定です。

■ 土岐市妻木南部土地区画整理事業

概要

位置	土岐市南西部
事業期間	平成23年度～平成30年度
施行面積	14.49ha
組合員数	105名
総事業費	2,516百万円
平均減歩率	34.40%

設計図



施行前写真



石川理事長

地区西側を土岐川支流の妻木川が南から北へ流れ、東側を既存宅地と山地に囲まれた丘陵地です。中央を縦断する都市計画道路は、地区外の既設都市計画道路へと繋がり、利便性が向上すると期待されます。

■ 関市平賀第一土地区画整理事業

概要

位置	関市東部
事業期間	平成24年度～平成30年度
施行面積	11.45ha
組合員数	66名
総事業費	984百万円
平均減歩率	30.60%

設計図



施行前写真



栗山理事長

30年ほど前から区画整理の話がありましたが、地元地権者の合意形成に至らず、その後の世代交代等により、平成24年11月に設立できた組合です。

地区内には絶滅危惧種（淡水二枚貝等）の生息環境保全のため、農業用水環境保全委員会を組織し、学識経験者を交え、土地区画整理事業と環境保全の調和のとれた地区となるよう計画しています。

保留地

買受申込受付中!!

土地をお探しの方募集

販売に関する取り決めはそれぞれの事業によって違います。

早速ホームページでご確認を!

岐阜県都市整備協会 <http://www.gifutoshi.or.jp>

または、それぞれの事務所までお気軽にお電話ください。



美濃市美濃インター前

◆価格表

番号	街区	画地	面積(m ²)	価額(円)
8	9	4	352	13,024,000
16	14	10-2	231	9,009,000
18	14	10-4	231	9,009,000
19	14	10-5	231	9,009,000
21	14	10-7	231	9,009,000



美濃市1350番地
美濃市役所都市整備課内
0575-33-1122

◆組合事務所

岐阜市則武新田

◆価格表

番号	街区	画地	面積(m ²)	価額(円)
4	59	27	363.00	30,274,200
5	2	15	262.99	23,642,801
6	7	12	83.52	6,915,456
7	11	5	102.60	8,864,640
8	12	12	125.05	11,404,560
9	15	5	278.00	24,630,800
10	17	9-2	172.29	15,075,375
11	29	15-3	194.60	17,961,580
12	32	2	81.35	7,183,205
14	42	20-3	52.98	4,736,412
15	60	1	830.12	85,253,324
16	59	1	175.33	15,236,177
17	46	7	113.72	11,144,560
18	53	19	62.53	5,871,567
19	49	14-1	133.68	12,833,280
20	76	4	104.83	8,386,400
21	51	2	100.94	8,721,216



◆価格表

番号	街区	画地	面積(m ²)	価額(円)
1	59	5-1	329.88	25,433,748
2	59	5-2	232.50	18,879,000
3	59	5-3	233.66	18,973,192

◆組合事務所

岐阜市則武中3-4-3
058-232-4765

羽島市インター北

◆価格表

番号	街区	画地	面積(m ²)	価額(円)
4	5	7	338.10	14,741,160
5	12	3	291.53	11,223,905
9	18	4	315.72	13,102,380
15	25	6	183.60	7,564,320
18	28	2	70.77	2,936,955
19	28	3	883.83	39,418,818
30	32	6	118.09	4,133,150
38	39	6	104.53	4,076,670
46	42	5	586.82	20,714,746
55	52	13	439.88	14,735,980
57	45	8	159.36	4,207,104



◆問い合わせ先

羽島市建設部 区画整理課
058-392-1111 (内線2143)

羽島市駅北本郷

◆価格表

番号	街区	画地	面積(m ²)	価額(円)
15	43	6	633.74	30,736,390



保留地アンケート

当協会会員組合施行地区内で、保留地を購入し居住してみえる方を対象に、平成25年2月と7月の2回、アンケートを実施しました。

対象地区・回答数

A 岐阜市内の2組合 30件

B 近隣市町の3組合 39件

集計結果

Q1: 購入された保留地の面積はどのくらいですか。

1位 50～55坪

60～65坪

2位 50坪未満
55～60坪

55～60坪
65～70坪
85坪～

Q2: 購入された保留地の価格はどのくらいですか。

1位 1,500万～1,750万円

1,250万～1,500万円

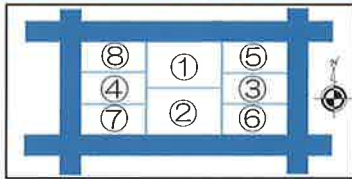
2位 2,250万円～

1,000万～1,250万円

3位 1,750万～2,000万円

750万～1,000万円

Q3: 購入された保留地の接道状況に近いものはどれですか。



1位 ①北向き真ん中

①北向き真ん中

2位 ②南向き真ん中

②南向き真ん中

3位 ⑦南西角地

⑥南東角地

Q4: あなたは保留地の情報をどのように得ましたか。

1位 ハウスメーカー・不動産業者

ハウスメーカー・不動産業者

2位 広告(新聞・折込)

広告(新聞・折込)

3位 知人の紹介

看板

Q5: 保留地購入にあたり、どんなところが魅力的でしたか。

- ・生活の利便性がよい
- ・道路や宅地が整備され、街全体が新鮮な雰囲気である
- ・上下水等インフラが整備されている
- ・公園が新しく整備されている
- ・周辺に新しい住民が多くコミュニティが新しい、もしくは既存のコミュニティがあっても溶け込みやすい
- ・集合保留地で年代の近い人が多い

Q6: その他の意見

- ・他の売地より価格が高い
- ・しばらくの間防犯灯が設置されなかった
- ・住所変更等の手続が面倒
- ・自治会入会が明確でない
- ・金融機関によっては保留地ローン制度がない

アンケートの結果より...

- 価格よりも、面積、形状、立地、住環境を重視して購入される方が多いことが分かります。
- ハウスメーカーや不動産業者から知ったケースが多く、住宅購入希望者が多いと思われます。
- 事業施行中や完了直後は街の雰囲気がイメージしにくいいため、計画をわかりやすく視覚的に提示する等の工夫をされるとよいと思われます。
- コミュニティ面からも、集合保留地や溶け込みやすい環境に保留地を設定されることが望まれます。

寄り道



珍姓奇名

世界で最も苗字が多いのは日本らしい。

十五億人がひしめく中国がわずか三百種あまり歴史を誇るイギリスでさえ一万強である。

それに引き替え我が国は十数万種とも三十万種とも言われる。多様な分化と地域性が多種多様な姓を生み出したのか、それとも抑圧された江戸期二百七十年が終わり、平民苗字義務令で一気に噴き出したのだろうか。

飛騨にある妻の実家の周辺には見方によっては面白い苗字が多い。大上<オオカミ>さん、蒲<カバ>さん、和仁<ワニ>さん、八木<ヤギ>さん…ライオンさんは居ないがまるで動物園のようだ。禿ノ下さんもいる。チョットだけ知合いのハゲノシタさんはハゲちゃんと呼ばれるのが嫌で養子に行った。そういえば少し薄かったかもしれない。

和歌山県では三宅姓をミヤケではなくミケと言うらしい。

幕末の動乱のころ、井伊直弼の黒幕として暗躍した稀代の奸物にして紀州徳川家付家老水野何某、その警護を務めた剣客に三宅猫の助<ミケ・ネコノスケ>がいた。

余談だが国宝犬山城は尾張藩付家老成瀬氏の居城、つい数年前まで成瀬さんが個人で所有していた。御三家にだけ許された付家老は大名並みの権力者であった。その権力をかさに、殿様水野何某がイタズラで名づけたらしいが、命を賭して警護してくれる家来にそれはないだろう。

珍名と言えば落語の『寿限無』がなじみ深い。百三十二字と溜息が出るほどの長い名前を書類に記したり、電報を打ったりするとき一体どの様にしたらいいのだろうかと思ってしまう。

珍味余白(ちんまいよはく)



~~~~~ 珍味余白 ~~~~~  
 原稿が集まらないと編集者が悩んでいる。そのうち余白が埋まらないとぼやきだす。何でもいいから書いてくださいと俺に言う。知恵も文才もない俺に言うなよと言り返す。いつものバカバカしい話を書けば。と負けていない。  
 早く書いてよ、もう時間がない。と、そのうち立場が逆転する。こんな話で誰か笑ってくれるのか。悩みながらとりあえず余白を埋めてみる。  
 埋めるは沈埋…珍味余白

## 後記

まちづくりに興味のある方々に少しでもお役に立ちますようにと思いを込めて発行した「まちづくりだより」の創刊号です。これから、施行中の組合の動きなどの情報を発信していきますので、ご愛読いただきますようよろしくお願いいたします。