

# 平成27・28年度 協会の取り組み

## 情報の収集・提供

アンケート調査の実施  
テレビコマーシャルの放映  
新聞広告の掲載  
まちづくりだよりの発行  
土地区画整理事業データベース

## 研修・講習会

出前講座  
まちづくり研修参加の支援

## 普及・啓発

理事協議会の開催  
担当者会議の開催  
まちづくりアドバイザー制度

## 調査・研究

まちづくり相談  
県内の土地区画整理地内における  
縄伸びに関する調査

## 情報の収集・提供

### アンケート調査の実施

- ・地区計画や土地区画整理事業に関するアンケート調査を行い、まちづくりに対する地元地権者の意向を集計分析しています。
- ・都市マスタープランや、環境基本計画などに関するアンケート調査を実施し、地元地権者の都市計画に対する意向を確認しています。

### テレビコマーシャルの放映

当協会では、県土のまちづくりにおける普及および啓蒙を推進するため、テレビコマーシャルによる市町会員、施行者会員様への情報提供を行っています。

平成27年度は、保留地販売の促進をテーマにしたテレビコマーシャルへ変更し情報提供を行いました。

放映番組

ガイアの夜明け（ぎふチャン）

放映日時

毎週火曜日PM10：00～11：00



### 新聞広告の掲載

保留地販売促進のため、組合の保留地情報を岐阜新聞に2回掲載しました。平成28年6月17日には、関市笠屋地区、新加納地区、笠原町神戸・栄地区の3地区、平成28年10月9日には、関市笠屋地区、北方町高屋西部地区の2地区を掲載しました。



平成28年6月17日掲載



平成28年10月9日掲載

### まちづくりだよりの発行

まちづくりだよりNo.5を平成28年5月に発行し、保留地の情報提供として多治見市笠原町神戸・栄地区、関市笠屋地区、各務原市新加納地区における位置・販売価格・形状などに関する分譲情報について掲載しました。特集として、関市立富岡小学校にて開催した出前講座“みんなでつくる「まちづくり」”の開催報告を行いました。出前講座の開催状況に関する写真や富岡小学校の生徒（4年生）が受講している状況の写真を掲載し、地域のまちづくりに関する経緯等の出前講座の開催報告について掲載しました。



## 県域統合型GISを活用した岐阜県土地区画整理事業管理データベース

県域統合型GISを活用し、岐阜県内でこれまでに施行された土地区画整理事業をまとめた「岐阜県土地区画整理事業管理データベース」に登録されている情報の更新を行い、会員の皆様が多様な場面で活用していただくことを目的とします。

### 【岐阜県土地区画整理事業管理データベース内容】

これまでに施行された地区及び現在施行中の地区について、地図上に土地区画整理事業の位置情報、地区の形状、地区面積、減歩率等の情報を登録しています。地図上から位置情報を選択することで、選択した地区の情報を確認することができます。

### 〈岐阜県土地区画整理事業管理データベース〉



### 〈施行地区一覧表（総括表）〉

施行主体	総計		施行中	
	地区数	地区面積 (ha)	地区数	地区面積 (ha)
公共団体 計	35	1302.72	6	77.43
組合 計	207	4145.09	14	170.14
個人 計	12	36.07	1	0.05
機構 計	3	163.50	0	0.00
行政庁 計	2	646.17	0	0.00
合計	259	6293.55	21	247.62

平成28年8月時点

## 研修・講習会

### 出前講座

次世代の若者が地域のまちづくりに関心を抱くことや、まちづくりの重要性や必要性を次世代に伝えることを目的として平成28年5月12日に関市立富岡小学校にて4年生の生徒83名を対象に出前講座を開催しました。

講座後の生徒のみなさんは、地域住民が協力して行う「土地区画整理事業」によって、富岡小学校周辺でもまちづくりが進んでいることに驚いていました。また、質疑応答では積極的に発言や質問があり、まちづくりに関心を持っていただけました。

#### 講座内容

テーマ “みんなでつくる「まちづくり」”

- |                 |                  |
|-----------------|------------------|
| (1) 理事長あいさつ     | (5) 平賀第一地区のまちづくり |
| (2) 関市あいさつ      | (6) 関市のまちづくり     |
| (3) まちづくりって？    | (7) おわりに         |
| (4) 土地区画整理事業って？ | (8) 質疑応答         |



### まちづくり研修参加の支援

会員のまちづくり事業の技術力向上が求められる中、公益社団法人 街づくり区画整理協会が主催する「換地計画等」などの講習会参加費用の支援を行っています。平成28年11月時点では5市（岐阜市・大垣市・関市・中津川市・羽島市）8人の講座参加支援を行い、まちづくり事業の技術向上・地域活力の向上にむけた参加支援を実施しました。

### 理事協議会の開催

協会理事を務めていただいている市町の担当部課長による理事協議会を平成28年5月25日（水）に開催し、協会運営のあり方や地域活性化まちづくりや公共工事の品質確保などについて協議を行いました。また、岐阜県都市建築部都市整備課より平成28年度事業概要や補助事業について説明をいただきました。

#### 会議内容

- ・平成28年度予算概要について
- ・地域活性化まちづくりについて
- ・公共工事の品質確保について
- ・意見交換



### 担当者会議の開催

まちづくり行政に携わる市町の担当者による担当者会議を平成28年5月27日（金）に開催しました。岐阜県都市建築部都市整備課より街路事業や社会資本整備総合交付金制度について説明をいただきました。都市計画事業に携わる関係市町の担当者と土地区画整理事業の補助金、公共工事の品質確保等の各市町の現状や課題について討議しました。

#### 会議内容

- ・街路事業について
- ・社会資本整備総合交付金制度の見直しに伴う都市再生整備計画事業実施にあたっての留意点について
- ・土地区画整理事業の仕組みと補助金について
- ・公共工事の品質管理について



## まちづくりアドバイザー制度

岐阜県におけるまちづくりの推進や県民のまちづくり意識の向上を図るため、まちづくり事業に精通した16名にまちづくりアドバイザーを委嘱しています。まちづくり事業に関する活動として、会員や県民からのまちづくり相談や、各種研修会・講習会・答申等について助言をいただきました。

(敬称略)

時 期	内 容
平成28年 4 月	職員研修 講師：武藤 隆晴 「空き家を活用したまちづくりについて」
平成28年 5 月	定例会
平成28年11月	まちづくりパトロール（新加納地区）(予定) アドバイザー：大幡正樹、小野島清高、井上勇治
平成28年12月	定例会（予定）

## 定例会

平成27年度第2回まちづくりアドバイザー定例会を平成28年5月20日（金）に開催し、まちづくりアドバイザー 11名の出席をいただきました。

定例会では、平成27年度の活動報告として平成28年4月15日に「空き家を活用したまちづくりについて」と題して開催した職員研修の報告を行いました。また、平成28年度の活動内容として、定例会の実施時期や、アドバイザー派遣等について協議を行いました。



## まちづくりアドバイザー制度

### 職員研修の内容

開催日：平成28年4月15日（金）

場 所：ふれあい福寿会館402会議室

講 師：武藤 隆晴（敬称略）

内 容：空き家を活用したまちづくりについて

#### 《講義概要》

岐阜県郡上市は、郡上八幡北町重要伝統的建造物群保存地区に代表されるように歴史的な建築物や資産が多くみられる地域です。しかし、昭和40年ごろから若者が都市部へ流出し、昭和50年代には商店街の閉店店舗の増加や高齢世帯が増加し、人口減少が急速に進行しました。

このような状況をうけ、空き家に関する調査を平成8年に開始し、平成11年には「空き家実態調査及び活用方策基礎調査」を行い、中心市街地の空き家112軒の建物状況や課題について検討されました。その後、平成25年には中心市街地に353軒の空き家が確認され、空き家の軒数は年々増加しています。

空き家対策として、郡上市が一般財団法人 郡上八幡産業振興公社へ助成を行い、空き家対策事業が進められ、平成27年においては、5軒の空き家活用が行われました。今後も空き屋対策事業を推進していく予定です。

### 職員研修



## 調査・研究

### まちづくり相談

#### まちづくり相談

まちづくり事業の円滑な運営及び推進に向けて当協会では、顧問の大場民男弁護士にまちづくりに関する法律相談を行っております。

相談内容として、土地区画整理事業に伴う行政不服審査請求や移転補償、仮換地等に関する内容が挙げられます。また、組合事業設立認可前の地権者対応や土地利用等についても相談を行っております。その他、市街地再開発事業などまちづくり事業全般に関する相談を行っております。

法律相談の受付は会員（市町会員及び施行者会員）に限らず、一般市民からのまちづくり事業に関する相談受付も行っております。以下に一般市民からのまちづくり相談実績と弁護士相談の手続きの流れを掲載します。

#### 一般市民からのまちづくり相談

	内 容
①	低未利用地における土地区画整理事業の手法について
②	土地区画整理事業による土地活用について
③	市街地再開発事業による駅前整備について

#### 弁護士相談の手続きの流れ

	市町・組合	協会
①	・法律相談願い書 協会に提出	法律相談願い書 協会へ提出
②	日程のご連絡	・相談内容の確認、資料請求 ・相談依頼書を顧問弁護士に提出し、 顧問弁護士との日程調整
③	顧問弁護士への相談	
④	・処理結果報告書 協会に提出	処理結果報告書 協会へ提出

《弁護士相談の問合せ先》

公益社団法人岐阜県都市整備協会  
事業課 主任技師 加藤 太政  
事業課 主任技師 安達 大輔

## 県内の土地区画整理地内における縄伸びに関する調査

### 1. 調査の目的

土地区画整理事業は、減歩、換地の手法により、道路や公園を整備し、宅地の利用増進を図る事業であり、これまでの岐阜県のまちづくりに大きく貢献していると言っても過言ではありません。

土地区画整理事業が事業認可されると初めに地区界測量を行い、地区面積を確定します。この時、登記簿地積と実測地積が異なるいわゆる縄伸び（縄縮み）が生じるケースが多くみられます。

本研究では、土地区画整理事業の縄伸びについて、現在施行中の土地区画整理事業実施地区の縄伸び面積を調査するとともに、縄伸びの活用について調査します。

### 2. 土地区画整理事業における縄伸びの概要について

#### 1) 縄伸びとは

縄伸びとは、土地の登記簿上の地積と実測の地積に生じる差のことを言います。

図1に示すように、登記簿面積500㎡の土地の実測面積が550㎡であった場合、50㎡の縄伸びがあることとなります。

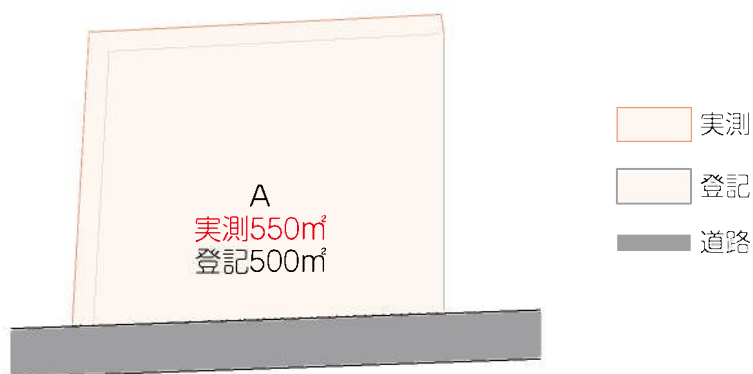


図1 縄伸びの例

#### 2) 土地区画整理事業における縄伸び

土地区画整理事業では、一筆ごとの測量は行わず、地区界測量を行うことで地区全体の面積を確定します。地区界測量は、地区内外の境となる位置を現地に再現し、地区界に接する地権者による現地立合い確認を行います。

地区界測量により確定した地区全体の面積と、地区内の土地の登記簿等により積み上げた面積の差が地区全体の縄伸びとなります。

図2に示すように、①地区界測量による実測面積が10,000㎡、②地区の登記簿等による積上げ面積が9,500㎡であった場合、地区全体として500㎡（地区面積の5%）の縄伸びとなります。

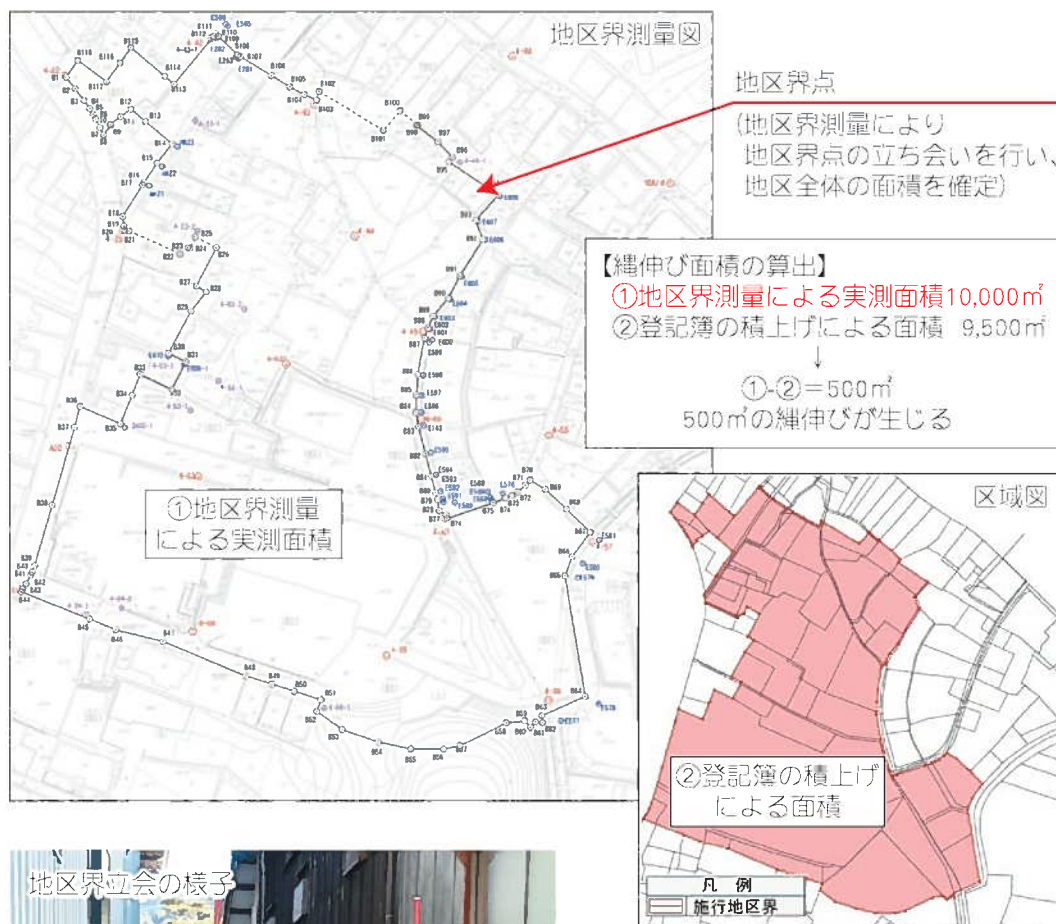


図2 地区界測量の例

### 3. 土地区画整理事業における縄伸び面積の算出

現在、施行中の土地区画整理事業において減価補償地区を抜く15地区の縄伸びを表1に示します。

地区の合計の縄伸び面積は104,896㎡、地区全体の面積に対する縄伸びの割合は、平均で約6.7%となっています。

表1 各地区の縄伸び

地区名	地区面積 (㎡)	縄伸び	
		縄伸び面積 (㎡)	割合 (%)
a地区	114,767	10,409	9.07
b地区	114,691	10,250	8.94
c地区	69,014	7,536	10.92
d地区	125,972	3,812	3.03
e地区	21,167	781	3.69
f地区	61,800	840	1.36
g地区	232,927	16	0.01
h地区	232,692	2,228	0.96
i地区	145,700	6,393	4.39
j地区	144,014	21,919	15.22
k地区	30,000	980	3.27
l地区	204,988	10,585	5.16
m地区	356,680	8,722	2.45
n地区	24,412	3,954	16.20
o地区	105,264	16,471	15.64
合計	1,984,088	104,896	—
平均	—	—	6.69

### 4. 各地区の縄伸びと保留地の関係について

土地区画整理事業で生じる縄伸びは、地域の財産として図3に示すように、①公共用地として道路、公園用地に充てること、②保留地として分譲し事業資金に充てること、③地権者個人に配分することが考えられます。

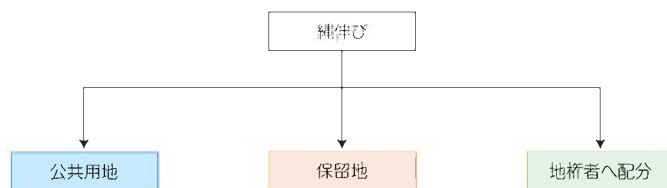


図3 縄伸びの活用方法

表2は、前項で示した各地区の縄伸び面積を仮に保留地とした場合の、縄伸び面積と保留地の関係を示しています。

縄伸び価格は、縄伸び面積に保留地単価を掛けて算出しています。本調査で最も縄伸び価格が高かったのは、m地区の1,308,000千円でした。各地区の合計の縄伸び価格は、5,474,000千円と推計できました。

また、縄伸び価格から各地区の保留地価格の合計16,971,000千円に対する割合を算出すると、約41%となります。

つまり、縄伸び面積を保留地価格に換算すると、保留地処分金の約1/3は縄伸びにより、確保できることとなります。

表2 各地区の縄伸びと保留地の関係

地区名	縄伸び		保留地		保留地価格に対する縄伸び価格の割合 (%)
	縄伸び面積 (㎡)	縄伸び価格 (千円)	保留地面積 (㎡)	保留地価格 (千円)	
a地区	10,409	437,000	14,127	593,000	73.7
b地区	10,250	451,000	17,005	748,000	60.3
c地区	7,536	317,000	13,800	580,000	54.7
d地区	3,812	210,000	21,144	1,163,000	18.1
e地区	781	30,000	2,615	99,000	30.3
f地区	840	27,000	8,141	261,000	10.3
g地区	16	2,000	19,255	1,922,000	0.1
h地区	2,228	100,000	14,048	631,000	15.8
i地区	6,393	213,000	45,910	1,529,000	13.9
j地区	21,919	780,000	27,488	979,000	79.7
k地区	980	62,000	6,783	427,000	14.5
l地区	10,585	677,000	32,986	2,111,000	32.1
m地区	8,722	1,308,000	30,040	4,506,000	29.0
n地区	3,954	119,000	32,985	990,000	12.0
o地区	16,471	741,000	9,605	432,000	171.5
合計	104,896	5,474,000	295,933	16,971,000	—
平均	—	—	—	—	41.1

## 5. まとめ

縄伸びは、土地区画整理事業を実施することでその存在自体を初めて確認することができます。この縄伸びが面積として確定することで、縄伸びを地域の特別な財産としてまちづくりに活用することが可能となります。

地価の下落や財政事情の変化など様々な社会情勢が変化する中で、これからのまちづくりを推進し、縄伸びのもつ重要性を再検討することも必要であると考えます。

今後、縄伸びの最適な活用方法を研究し、市町への情報提供や縄伸びの活用を考慮した事業計画の立案に繋げていくことを考えています。