

菊川駅北

Vol. 2

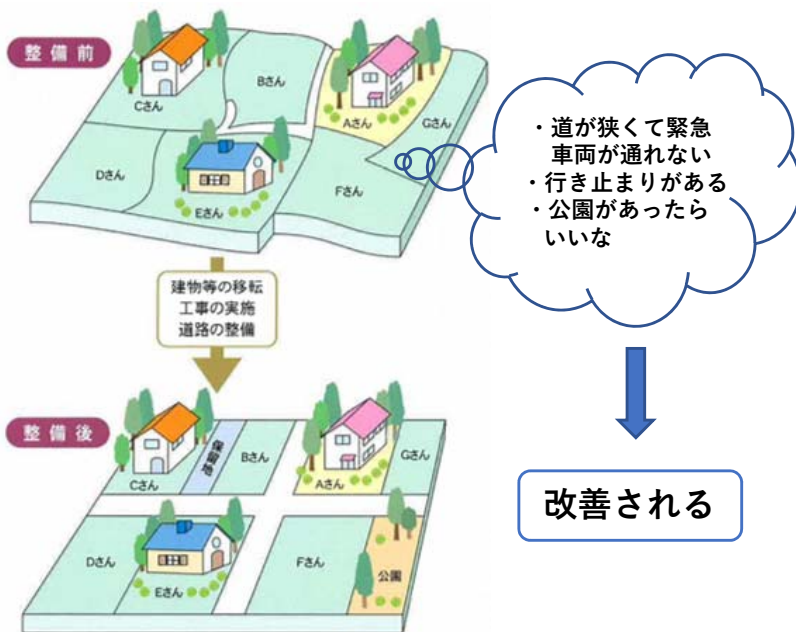
まちづくり News

発行：駅北まちづくり研究会
令和6年11月発行

地権者を中心とした駅北まちづくり研究会では、駅北地域においてはまちづくりの代表的な手法である「土地区画整理事業」が適していると考え、検討しています。

土地区画整理事業とは？

施行区域を定め、皆さんから少しずつ土地を提供してもらい、道路や公園などの整備を行うとともに、土地の入替えや整形化により**宅地の利用価値を高めることを一体的に行う事業**のことです。



土地区画整理事業のメリット

- ・地権者等で構成する組合を設立すること（組合施行）で住民の意思が反映されやすくなります。
- ・宅地の形が整い、道路に面することになり、土地の利用価値が向上します。
- ・道路、公園等の都市施設が整備され、安全性・快適性・利便性が向上します。
- ・民間の投資が活発化し、経済波及効果が見込まれます。

土地区画整理事業の流れ

- 企画・調査 調査に基づき構想・方針を定めます
↑現在はこの段階
- 都市計画決定 国や公共団体の費用を入れる場合、都市計画決定をします
- 事業計画 事業計画を定め、知事の認可を受けます
- 換地設計 事業計画の設計図に基づいて、一人ひとりの宅地を再配置します
- 仮換地指定 換地設計に基づき、新しく使える仮換地を指定します（通常は工事の予定に合わせて行われます。）
- (移転補償)・工事
- 換地処分・登記 地区全体の工事が終わったら、換地計画を定め、換地の権利関係を確定し、清算金を定めます
- 清算 清算金の徴収・交付を行います

土地区画整理事業のデメリット

- ・組合施行の場合、地権者の3分の2の同意が必要であり、人数が多い場合は合意形成に時間を要します。
- ・道路、公園等を整備するため、また、地権者から提供を受けた土地を売却して事業費に充てる場合があるため、土地の一部を提供していただく場合があります。
- ・規模の大きな事業となることから、多くの時間がかかる傾向があります。

裏面も見てね！

用途地域とは

事業を進めるためには、「用途地域」を指定する必要があり、駅北まちづくり研究会を中心に今後検討していきます。

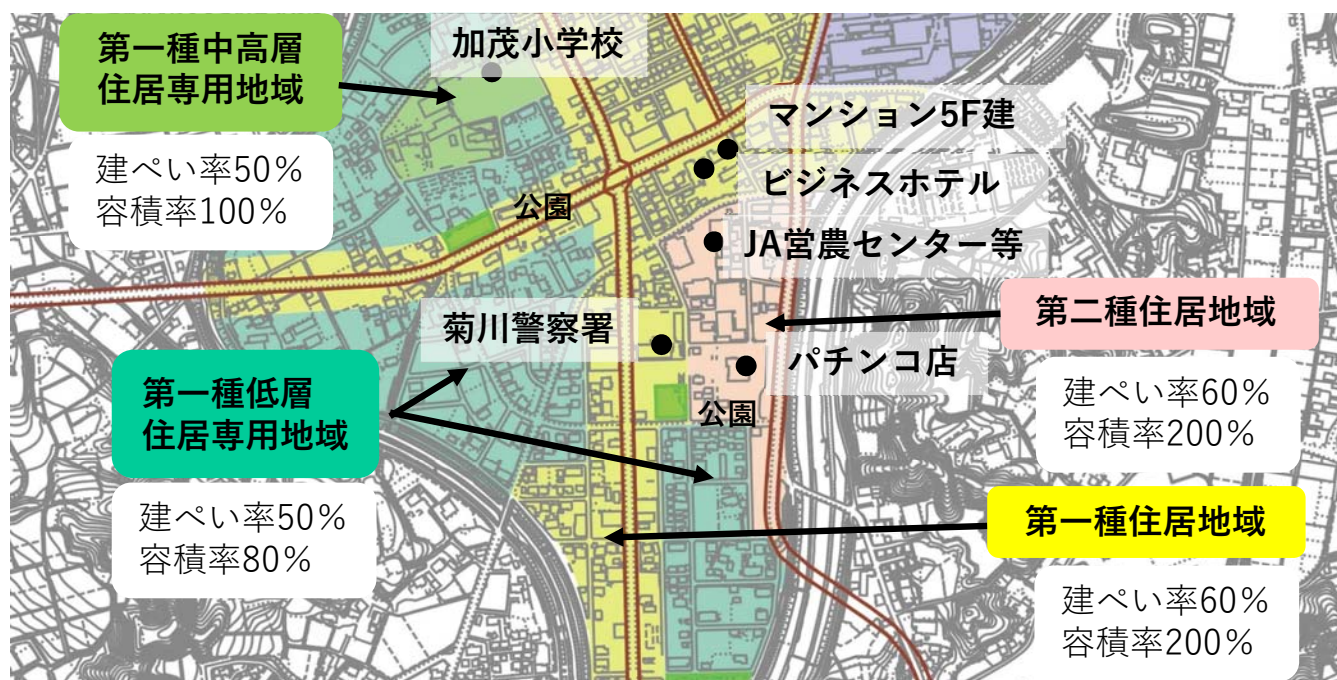
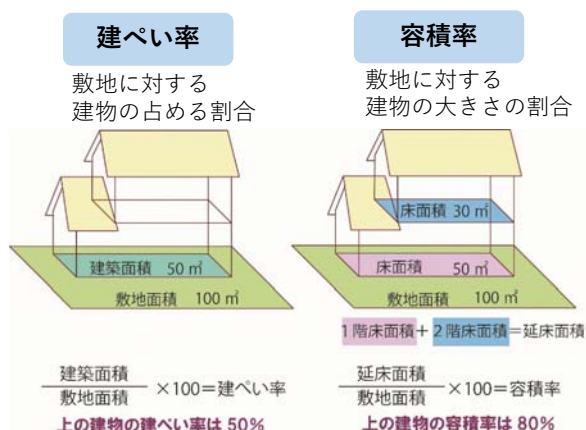
用途地域とは、それぞれの地域にふさわしい建築物の用途、形態を制限し、住環境を保護すると同時に、商工業の機能的な配置・形成を図り、健全な都市の発展を目指すもので、住居系、商業系、工業系で構成されています。

例えば、住居系地域では工場や大規模商業施設の建設は制限されます。

■事例：加茂宮の西土地区画整理事業の用途地域は？

住居の環境を守るための「住居系地域」が指定されています。

低層住宅のための地域、中高層住宅のための地域が指定されているほか、主要な道路の沿道には店舗・事務所・ホテルなどが建てられる「第一種住居地域」や「第二種住居地域」が指定されています。また、建ぺい率や容積率により面積や高さが制限されています。



令和6年度 駅北まちづくり研究会 第1回勉強会を開催

日時：令和6年12月5日（木）午後7時～

会場：市役所東館会議室

検討結果は、菊川駅北まちづくりNewsでお知らせします。

問合せ：駅北まちづくり研究会事務局

〒439-8650 菊川市堀之内61 菊川市 建設経済部 都市計画課

TEL 0537-35-0932 E-mail toshikei@city.kikugawa.shizuoka.jp