

住民参加による区画整理設計の支援

目的

近年まちづくりの推進に際しては、住民参加の計画立案が一般的になっている中で、土地区画整理事業の推進に際しても、まちづくり協議会などの組織化とワークショップによる計画立案が必須となっています。

また、土地区画整理事業運用指針においても、以下のような方向性が示されています。

土地区画整理事業運用指針 ※平成13年12月 国土交通省

IV. 土地区画整理事業の事業化のあり方（抜粋）

IV-1 土地区画整理事業の事業化にあたっての留意事項

土地区画整理事業を円滑に進め、事業の効果を最大限に発揮するためには、事業化にあたって以下の点に留意することが望ましい。

② 地区の住民や企業による協議会組織の育成と活用

土地区画整理事業は、事業地区内の住民や企業等の権利者全員が関わる事業であることから、権利者のまちづくり参加をより積極的に促す仕組みを用意することが、事業の円滑な推進の面からも望ましい。

このため、地区内の権利者による協議会組織の立ち上げやその継続的な活動を、地方公共団体から専門家を派遣することにより支援するなど、協議会組織の育成と活用を図ることが考えられる。

なお、これについては、土地区画整理事業調査（道路整備特別会計）、都市再生事業計画案作成事業（一般会計）、まちづくり総合支援事業により国庫補助の対象である。

③ 土地区画整理士の活用

土地区画整理士は、法第117条の3に基づく検定により換地計画に関する専門的技術を有すると認められた者であることから、調査や事業の実施にあたっては、土地区画整理士を活用することが効果的である。

以上を勘案し、本件は、住民参加による区画整理設計について支援させていただく事を目的とするものであります。また、土地区画整理事業調査や社会資本整備総合交付金制度等の国庫補助対象でもあります。

内容

住民参加による区画整理設計においては、以下を実施する事が考えられます。

- 情報提供
 - ・ 区画整理のしくみ
 - ・ 道路・公園計画の考え方
 - ・ 土地利用計画の考え方と事例紹介
- 意見聴取
 - ・ まちの問題箇所についての話し合い
 - ・ 整備方針についての話し合い
 - ・ 将来土地利用意向（生活再建）についての話し合い
- 計画立案
 - ・ 施行地区の再確認
 - ・ 道路・公園計画の作成
 - ・ 土地利用計画と換地設計方針の作成

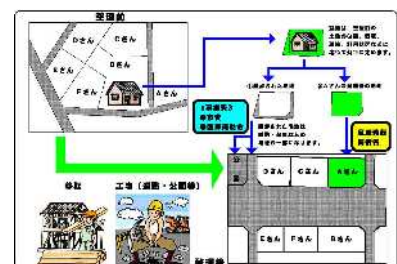
技術ポイント

（1）情報提供の進め方

区画整理を進める上で最も大切なことは、地権者の合意形成です。

そして、地権者が最も心配なことは、区画整理のしくみの根幹である減歩と換地に関わることと、**移転補償費**についての不安であります。

情報提供に際しては、これまで蓄積してきたノウハウを盛り込みながら、適時他地区の事例等の紹介を交えて進めていきます。



区画整理のしくみ

(2) 意見聴取の進め方

意見聴取の進め方については、適宜WS手法を取り入れながら、実施していきます。

意見聴取は、会議室のみでなく、地権者の皆さんと現場をウォッチングしている時や、先進地区の視察中も積極的に行っていきます。

また、整備方針についての話し合いについては、モデルケースを交えてわかり易く行います。



(3) 計画立案の進め方

計画立案の進め方については、情報提供した内容や、意見聴取の結果を踏まえ、地権者の皆さんと協働で作成していきます。

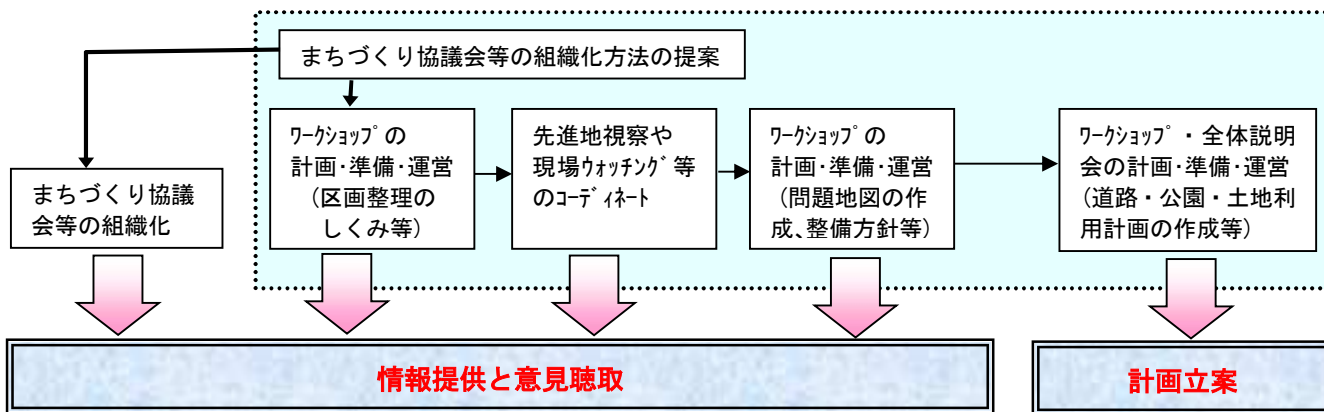
その際、単に地元意見をまとめるのではなく、専門家の立場から見て、問題のある箇所については、その都度、地権者と話し合いながら是正していきます。また、昨今、地権者のニーズは多様化しており必要に応じて、右図のような具体的な計画案を地元を示す場合もあります。

また、まちづくり協議会等の組織は、地権者の代表ですが、計画作成の節目には適時全体説明会等を開催して地権者の合意形成を図ります。



事業の流れ〔当社の実施範囲〕

本件における当社の実施範囲は下図の点線範囲内（水色部）となります。



当社実績

- H25 「(仮) 岡崎駅針崎東・若松栄地区土地区画整理事業 事業計画等作成業務」
- H25 「上豊田駅周辺地区まちづくり基本調査委託」
- H29 「三河安城駅南地区まちづくり支援業務」

玉野総合コンサルタント株式会社

お問い合わせ先： 事業企画部 (TEL. 052-979-3960/FAX. 052-979-3970)