

折尾地区総合整備事業

区画整理ニュース

平成 15 年 3 月 26 日 第 3 号

【発行者】北九州市建築都市局

折尾総合開発事務所

〒807-0864 北九州市八幡西区折尾 4 丁目 8-18

Tel : (093)602-3108 Fax : (093)602-3128

E-mail : orioseibijimusyo@joy.ocn.ne.jp

説明に伺います。ご連絡ください

北九州市では、「折尾地区総合整備事業」の実施に必要な都市計画決定を早期に行い、事業をすすめたいと考えています。このため、区画整理の地権者をはじめ、関係者のみなさんに説明等を行い、ご理解を深めていただくとともに、ご協力を得られるよう努めています。

折尾の区画整理について疑問や質問等があればご連絡ください。

個別または、小グループでも結構です。説明に伺います。

区画整理で、総合的な折尾のまちづくりを

折尾の町が良くなるのは賛成だが、区画整理という方法には反対という声が聞かれます。しかし、例えば区画整理ではなく幹線道路の整備だけすれば問題は解決できるでしょうか。依然、救急車等車が入っていけない、家の建て替えが困難など防災上も生活の利便性からも多くの課題が残されるのではないのでしょうか。

事務所の試算では、地区全体で約 60 パーセントの宅地が幅 4 メートル以上の道路に接しないで残ることになります(右図)。

区画整理は地権者のみなさんにとっては「減歩」という負担が生じます。しかし、生活道路を整備できるためすべての宅地が幅 6 メートル以上の道路に接することでそれらの問題を解決できるとともに、土地の有効活用など総合的なまちづくりが可能となります。

また、土地は換地となるため地区外移転が少なく、これまでのご近所づきあいを保てる点も、区画整理のメリットといえます。

幹線道路だけ整備した場合



* 図中の黒い部分が幅 4 メートル以上の道路に接しない宅地として残ります。



完成予想模型を展示しています

地元のみなさんより要望のあった(区画整理事業)完成予想模型を、昨年 11 月より事務所内に展示しています。来所された多くのみなさんから、図面よりも分かりやすい、JR の高架とあわせてイメージしやすいと好評です。まだご覧になられていない方も、下記の時間でご覧いただけますので、一度おいでください。

- ・ 祝日を除く、月～金曜日。
- ・ 8 時 30 分～17 時 00 分まで。

〔裏面もご覧ください〕

Q & A

あなたの疑問にお答えします。

Q 1、土地を無償で取る「減歩」は、地権者にとっては損ではないか？

市が施行する折尾地区の区画整理では、住みよいまちをつくるために必要な道路や公園等に充てる「公共減歩」が生じます。「減歩」は、地権者のみなさんから受益の範囲内で土地を負担していただくことです。土地区画整理法には、地権者のみなさんに対し「減歩」により損失を与えないよう、事業を進めることが定められています。

（地権者：施行地区内の土地所有者または建物の所有を目的とした借地権を有するみなさんのことです）



Q 2、「換地」とはということ？

区画整理では、道路や公園等の整備と同時に、みなさんの土地の条件を考慮しながら利用しやすいように土地の再配置を行います。このように、事業施行前の土地に対して新しく置き換えられる土地を「換地」といいます。

Q 3、「換地」先がわからないから心配だ。

「換地」は、事業施行前の土地の位置、地積、利用状況等を考慮して定めることになっています。みなさんの具体的な「換地」先は、権利者の意見を事業に反映させ、事業を民主的かつ公平に運営するため、事業着手後に地権者の中から選挙で選ばれた委員等で構成された「土地区画整理審議会」で審議された後、みなさんにお知らせします。

一般的に、現在の土地付近に「換地」されとお考えください。

Q 4、いまでも宅地が狭いのに、これ以上土地が減ると生活上さらに不便にならないか？

せまい宅地に通常の「減歩」をすると、さらに土地が狭くなります。その結果、災害の防止、居住環境の上からも好ましくない場合が予想されます。

このため、折尾地区の条件に見合った基準を作るなど問題が生じないように方策を検討していきます。

Q 5、事業により建物等が移転となる場合、補償費等が安くて建て替えなど出来ないのではないのか？

補償基準により移転補償費を計算しますが、一般的に同程度の建物が新築できるようす



Q 6、折尾の土地区画整理事業の都市計画決定はなぜ必要なのか？

市が土地区画整理事業を行う場合は、施行する区域を「都市計画決定」することが法により定められています。

本市は、ＪＲ折尾駅周辺の鉄道の移設・高架事業にあわせ、駅南側の既成市街地のまちづくりを「土地区画整理事業」で整備する必要があると考えています。このため都市計画決定が必要です。

事業は都市計画事業として行うことになり、事業実施に当たって国から補助金の導入ができるなど事業促進が図れます。