

## まちづくりに関する Q&A

これまでの権利者の皆様との意見交換において、寄せられた主なご質問について、Q&A形式で紹介します。

**Q1.**重点地区では、土地区画整理事業を行うことが決定しているのですか。

**A1.**土地区画整理事業は、あくまでも第1案または縮小版に基づき整備を進めていく際に考えられる手法です。  
そのため、重点地区で土地区画整理事業を行うことが決定しているわけではありません。

**Q2.**土地区画整理事業の実施に伴い、自宅を建てるための広さの土地が残らない場合でも、所有地を提供する必要があるのですか。

**A2.**事業後に宅地の面積が著しく小さくなる場合は、次の対応が考えられます。  
・建物を作るための十分な宅地面積を確保するため、事業後の宅地に隣接して保留地※を定めた上で、その保留地をご購入いただく方法  
・土地を提供する代わりに、金銭（清算金）をお支払いいただく方法  
※保留地：土地所有者から提供いただいた土地のうち、売却され事業費に充てられる土地をいいます。

**Q3.**第1案では減歩率が41%と試算されていますが、地区内の土地が一律で41%減歩されるということですか。

**A3.**お示ししている減歩率は、重点地区内の平均値です。それぞれの土地の減歩は、土地区画整理事業前と事業後の土地の価値の差に応じて変動します。  
例えば、接道状況が悪く評価額が低い農地は、区画整理後に土地の価値が大きく向上する分減歩率も高くなるため、結果として全体の公平性が保たれる仕組みとなっています。

**Q4.**移転先の土地は選ぶことはできますか。

**A4.**土地区画整理事業では、事業の前後でそれぞれの土地の環境が相対的に大きく変わらないよう設計することとなります。  
そのため、皆様のご意向を全て事業に反映できるものではありません。

**Q5.** 自宅は築年数が長いため、不動産としての価値はほとんど残っていません。この場合、移転補償額がゼロになってしまうこともあるのですか。

**A5.** 移転に伴う補償額は、一般的な不動産売買のように買手の希望額や固定資産税の減価償却等に応じて決まるのではなく、公共工事の補償の基準に沿って算定されます。  
そのため、建築後相当の年数が経過している場合でも、著しく安い額とはなりません。

**Q6.** 地区外に移転する場合でも、補償金は支払われるのですか。

**A6.** 実際に地区内で移転しない場合も補償金は支払われますが、その場合は各自で地区外の土地を購入していただくこととなります。

**Q7.** 所有地が都市計画道路にかかっています。区画整理や道路整備事業が行われた場合、事業後の土地はどうなるのでしょうか。

**A7.** 土地区画整理事業の場合は、減歩した上で現在の所有地の近くに移転先が定められます。  
一方で、道路整備事業（用地買収方式）の場合は、都市計画道路にかかっている部分の土地が金銭により買収され、それ以外の土地はそのまま残る形となります。