

# 土地の整理手法検討（区画整理事業）

## 区画整理の施行者

大きく個人、法人等（都市再生機構、地方住宅供給公社）、組合、会社、地方公共団体等で行われる。

- ・競馬場跡地については、都市計画道路の設置予定もなく（周辺に既に設置済みで新規に設置する必要もない）ことから、現状では、公共（県・市）による施行は困難。
- ・事業内容的にも、土地の整理が主眼であることから、組合による施行が妥当。

## （組合による施行）

- ・土地所有者又は借地権者が7名以上で、土地区画整理組合を設立して施行。県・市は1地権者として参加。
- ・組合設立には、地権者の2／3かつ面積2／3以上の同意が必要。実際上は、9割以上の同意がないと困難。

## （メリット）

- ・境界確定も困難な中、面的な整備を図るには、区画整理事業が適当。
- ・公有地と民有地は分離されるが、公有地が一団にまとめられ、利活用が容易になる。
- ・競馬場跡地の場合、移転を要する民間所有の建物が無いため、事業期間の短縮、事業費の軽減が可能。

## （問題点）

- ・地権者の事業費負担、所有土地面積の減歩等が発生するため、事業実施の必要性について明確な説明が必要。
- ・建物移転補償に係る交渉期間が短縮されるとはいえ、事業期間は長期を要する。
- ・組合施行の場合、公共施行と比較し運営（人件費）に費用が掛かるため、減歩率も上がる場合がある（一般的な平均減歩率25%）
- ・競馬場周辺は既に区画整理を実施しているため、対象区域は跡地のみ、若しくは必要最小限の区域を含めたエリアが妥当。
- ・返還希望者もいることから、跡地全体の一体的活用は困難と見込まれる。

## 事業の流れ

