

# 湖畔若宮土地区画整理事業



## みなさんと一緒に 住みやすいまちをめざして

土地区画整理事業は、道路・公園などの公共施設や整形された土地を整備することにより、その地区全体の土地利用価値を高め、健全な市街地をつくる面的な整備をする事業です。

現在、この地区の道路状況や、土地利用は決して良い状況とは言えません。今後はさらに小さな開発が虫食い状に行われ、周囲の空間にも建築が進み、日照、通風等の環境悪化や交通量増加に伴う渋滞がひどくなったり、道路に付いていないために、利用できない土地だけが残っていくことなどが充分予想されます。

市では、岡谷市の平地部の中央に位置している湖畔若宮地区が将来の発展性の高い地区であることから、整然としたまちなみを持った、明るく健康的で災害にも強いまちづくりが必要な地区と考えています。

その整備手法としては、古くからの地域交流やコミュニケーションも残しながら、事業を進めることができる土地区画整理事業が最も良いと言えます。

現在だけでなく将来に渡っての土地利用のあり方を考え、一人ひとりからみても、全体からみても、より良い市街地形成を図る必要があります。

しかし、個人の財産を動かしていく事業であり、行政の想いだけでは進められない事業でもあり、関係者のご理解と多くの方の合意なくしてはできない事業でもあります。

そのため、平成14年度、15年度の2か年をかけ「わがまち検討会」を開催し、みなさんと一緒に考え、検討し、それに基づき情報を提供し、慎重に対応してきました。

## 湖畔若宮土地区画整理事業の概要

平成14、15年度の「わがまち検討会」で関係者のみなさんと作成した「まちづくり計画図」を基にした事業の概要は次のとおりです。



現況写真（航空写真）



- ◆都市計画決定 平成9年2月
- ◆施行面積 約16ha
- ◆権利者数 約190名
- ◆平均減歩率 約24%
- ◆事業費 約74億1000万円
  - 補助事業費36億4100万円
  - 保留地処分金7億8400万円
  - 市単独費29億8500万円
- ◆施行期間 事業計画決定後 約12年

### 整備内容

#### 都市計画道路の整備

都市計画で決定された道路の田中線（幅員16m、延長234m）、東町線（幅員16mで変更予定、延長732m）、若宮線（幅員16m、延長68m）、塚間横河線（幅員6m、延長306m）の整備ができます。

#### 生活道路の整備

幅員5～6mの車道と、歩行者道路を一定間隔で配置し、幹線道路に接続するよう整備できます。

#### 公園の整備

地区面積の3%、4700㎡を4か所に配置し、みなさんの意見を聞きながら計画することにより、使いやすく親しみのある公園ができます。

#### 水路の整備

現在地区内にある護美沢川の本流は、都市計画道路の中に入れ、洪水に対応できるようにします。また、地区内には、親しみのある水路ができます。

#### 宅地の整備

農地、駐車場用地、宅地等の全ての土地が整形で道付きになり、使いやすく土地利用もしやすくなります。

供給処理施設（上水道、下水道など）が整備されます。また、個人境界が明確になり、紛争などがなくなります。



都市計画道路のイメージ



#### 位置図



# 湖畔若宮土地区画整理

なぜ?なに?

## Q&A

～最近の質問にお答えします～

### Q2 農地所有者に負担を多く押しつけているのでは、ないのでしょうか

**A** 個々の減歩率は利用価値が良くなる程度によって異なりますが、農地所有者ばかりでなく、地区内の土地所有者から公平に土地を出し合っていたり組みになっていますので、区画整理事業は決して農地所有者のみに負担していただくものではありません。

現状、農地だからということで減歩が高いものではありません。現在の位置と将来の位置による比較であり農地、宅地の差はありません。農地の減歩率が異常に高いのではなく、農地が存在している所は現在、他に利用するには何らかの方策をとらなければむずかしい所が多いように思われます。

### Q4 事業は税金の無駄使い

**A** 都市計画道路の田中線、東町線については、市全体としても幹線道路としての大きな位置づけがあります。この道路整備にとともに、整形された土地を整備し、地区全体の土地利用価値を高め、健全な市街地形成を目指す事業です。

事業費約74億円のうち、市が負担する金額は約47億円ですが、都市計画道路(田中町・東町線)を街路事業で行った場合、補償費や工事費で約30億円がかかります。費用の投資効果を考えますと、47億円の事業費で都市計画道路以外の面的整備ができることになります。

### Q1 湖畔若宮土地区画整理事業、特に「わがまち検討会」の進め方は民主的と言えるのでしょうか

**A** 地域のみなさんと共に考え、個人に開かれた情報を提供したいという考えのもとに、平成14年度から誰でも参加できる「わがまち検討会」を開催し、反対者の方にも出席を呼びかけてきましたし、地元のみなさんや、権利者以外のみなさんの考えもお聞きしながら、検討してきました。

また、権利者ではないみなさんにも意見を述べていただき、そうした意見も会のテーマとしてとりあげ、参加者で話し合うなど民主的に進めてきたつもりです。

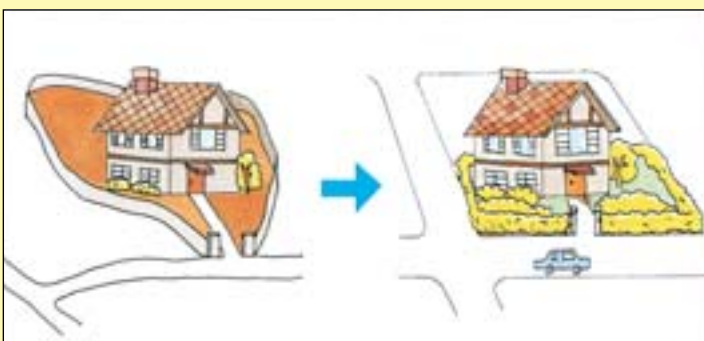
さらに、会議の内容、状況などは、開催のつど「まちづくり通信」により公表し、情報の共有化を図ってきました。その上で個々の権利者のみなさんに、想定換地などの情報をお伝えし、この事業を理解してもらうよう努力してきました。このように、極めて民主的に取り組んでいるものと考えています。



### Q3 貴重な自然と水田の破壊ではないか

**A** 減歩により面積は少なくなりますが、原則としてすべての土地が道路付きとなり、機械が入らず苦勞していた農地を都合よく使えるようになりますし、営農に配慮した用排水路の設置や整地を行っていきます。

決して水田を他に転換させるということではなく農業を継続したい方にとっては、農地としての利用がしやすい状況にするものです。



宅地が整形になるので、土地を有効に利用することができます

## 区画整理事業には このような効果があります

区画整理事業は、まち全体を考え総合的な計画により、道路、公園、個々の宅地まで含め整備し、健全な市街地の造成を行うところにあります。しかも、住んでいる地区を離れることなく事業に参加し、これによって得られる公共的な利益を、住民一人ひとりが公平に分かち合うことができます。

## Q6 宅地造成は時代遅れではないか

**A** この区画整理事業は、岡谷市のまちづくりにとって重要な事業と位置づけています。宅地造成だけを目的としたものでなく、個人の貴重な資産である土地について利用増進を図るとともに、田中線、東町線や公園など公共施設の整備改善を図る事業です。健全な市街地形成と、公共の福祉の増進に資するものであります。



住宅地のイメージ



街区公園のイメージ

## Q5 都市計画道路東町線の地区外は住宅が密集して将来、開設は困難である。そのためこの地区内の道路開設は無駄な投資ではないか

**A** 東町線の計画については当面、事業化する部分の湖岸線から若宮線までの区間を16mで考えています。

都市計画道路の改良状況は30路線54,510mで49.9%（平成16年3月末）であり、市全体の約半分は未整備ですが、一つの路線の始点から終点まで一気に造らないと効果がないというものではありません。東町線についても事業費の面からも地権者対応の面からも全線を一気に拡幅することは難しいものですが、田中線、塚間横河線、若宮線といった交通結節点までの開設でも当然、意義のあることです。

都市計画道路東町線につきまして、将来、貫通見込みが無いとのご意見ですが、先日開通した国道20号バイパスに関連する部分は既に着工していますし、国道20号までの間が出来あがり、こちらの湖畔若宮地区でも出来れば、今後のまちづくりのきっかけになっていくものと思います。

## 権利者意向調査を準備中です！

市では、平成16年度に、この事業の事業計画決定をするかの判断の参考とするため、権利者意向調査をアンケート方式で実施したいと考えています。アンケートの内容、方法につきましては、現在地元の地権者の方々と相談中です。実施時期につきましては、まだ先ですが詳細が決まれば、説明会等を開催し実施します。

◆湖畔若宮区画整理事業に関するお問い合わせは…

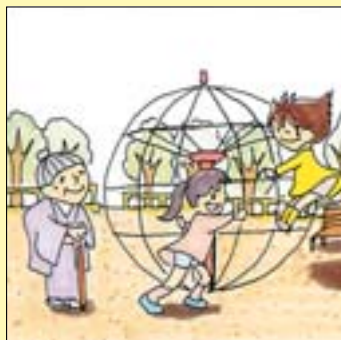
**区画整理課** ☎23-4811（内線1351） FAX 23-5400  
E-mail [td@city.okaya.nagano.jp](mailto:td@city.okaya.nagano.jp)



生活道路が整備され、安心して歩行することができます



道路等の整備により、火災などから人々の財産が守れます



公園が整備され、子どもたちの遊び場や憩いの場ができます



今までどおり農業ができ、作業もしやすくなります