

第2回

京都市崇仁地区将来ビジョン検討委員会

平成21年10月30日

資料4

住宅地区改良事業の早期完了に 向けた事業推進方策について

1 京都市同和行政終結後の在り方総点検 委員会の報告(抜粋)

- ① 住宅地区改良事業によって不良住宅の除却，道路等公共施設の整備，改良住宅の建設を行い，住環境の改善を早期に完了すべきである。
- ② 分散・点在する事業用地を集約化することが困難なため，事業の早期完了のためには，土地区画整理事業の換地手法の活用など，集約化を実現できる有効な手法を導入すべきである。

2 崇仁地区の環境改善における現状と課題

(1) 住宅地区改良事業計画の進捗状況

(平成21年7月現在)

地区名	建物 買収残戸数	住宅 建設残戸数
北部第三地区	7戸	0戸
北部第四地区	165戸	213戸

(2) 人口減少・高齢化による地区活力の低下

[人口]

昭和35年 9,132人 → 平成20年 1,544人

[世帯数]

昭和35年 2,758世帯 → 平成20年 857世帯

(3) 改良住宅建設用地の確保と改良住宅 の早期建設

事業用地が分散・点在している

→ 飛換地などにより事業用地を集約化

3 整備課題解決の有効な手法として 土地区画整理事業を導入する効果

(1) 住環境の改善の促進

住環境は大きく改善されてきたものの、引き続き、
早急に住環境の改善を促進する必要がある。

(2) 事業用地を集約化し、改良住宅を早期に建設

用地買収の難航等から事業用地が分散・点在し、
改良住宅の建設ができない状況にあり、事業用地の
集約化が必要である。

3 整備課題解決の有効な手法として 土地区画整理事業を導入する効果

(3) 権利者の選択肢が増え、住民の住宅

ニーズに対応
住宅地区改良事業では、供給できる住宅は改良住宅のみであるが、土地所有意向の強い地権者の住宅ニーズに対応できる手法が必要である。

(4) 余剰地の集約化

改良住宅の建設予定戸数等の見直しによって生じる余剰地を集約化し、有効な活用方法を検討する必要がある。

4 土地の集約化を実現できる 土地区画整理事業のイメージ

土地の集約化が可能な代表的な事業手法として、「土地区画整理事業」があります。

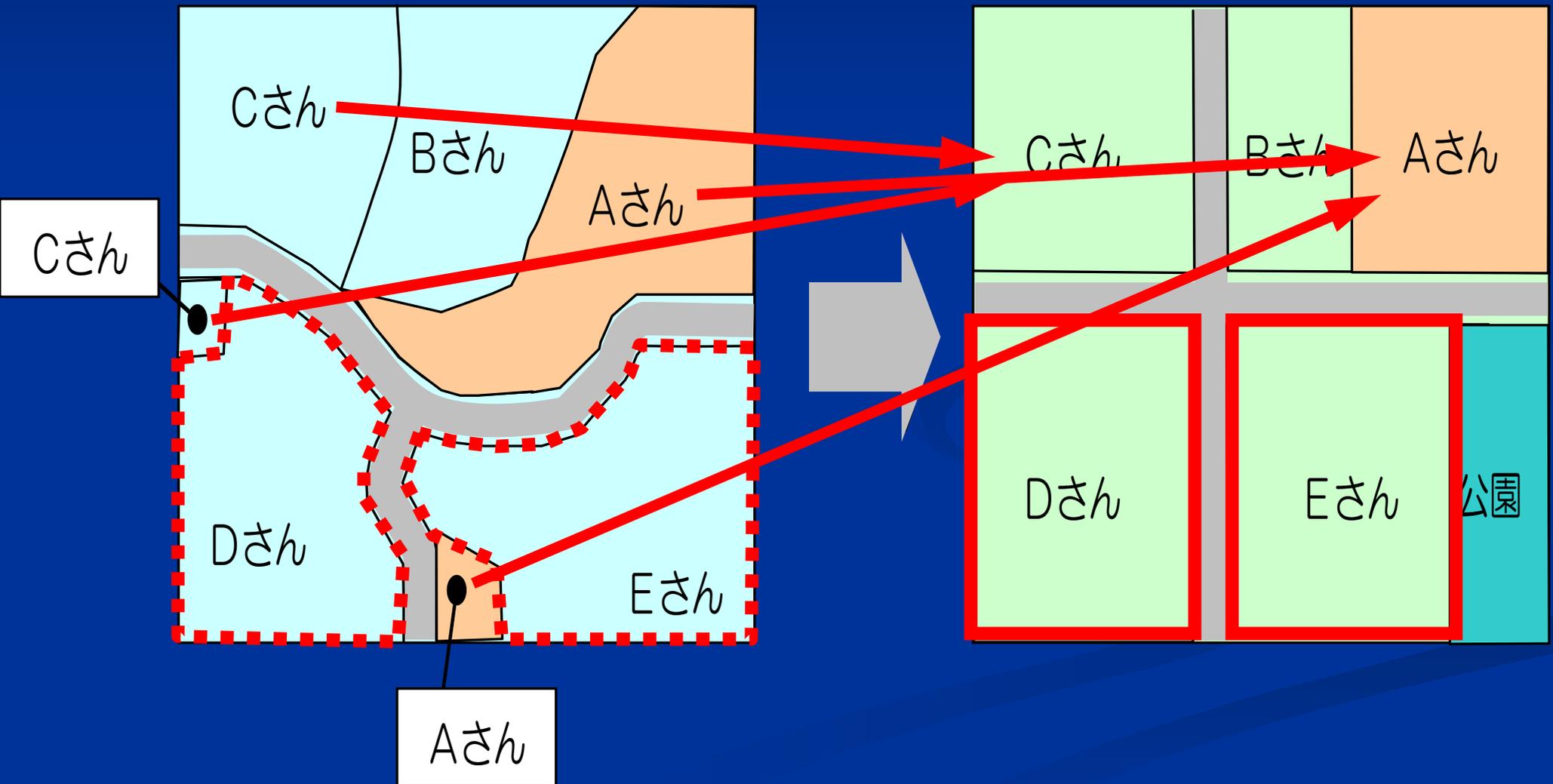
土地区画整理事業は、**換地**手法により土地から土地への権利移動を行う事業で、道路などの公共施設整備に合わせ、宅地の再配置が行えます。

『**換地**』とは
事業を実施する前の土地を、新たな場所へ再配置することです。事業を実施する前の土地の価値と、再配置後の土地の価値は同じものとなります。

土地区画整理事業のイメージ

[施行前]

[施行後]



5 住宅地区改良事業と土地区画整理事業の 合併施行の効果

住宅地区改良事業と土地区画整理事業の合併施行により以下の事項が可能となります。

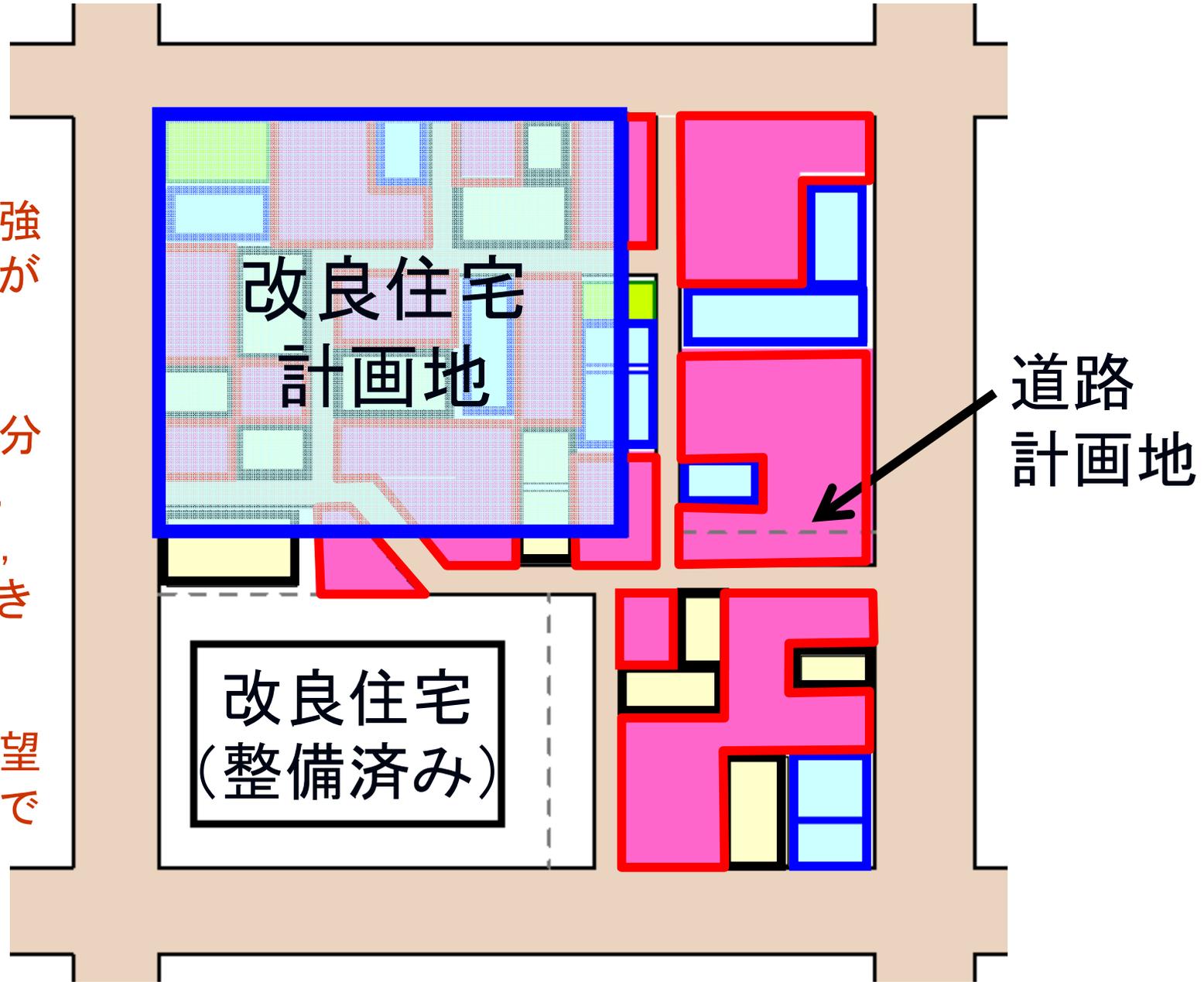
- (1) 住宅地区改良事業では、用地買収された権利者は、改良住宅へ入居するか、地区外へ転居するしかなかったが、**地区内で移転することが可能となり、選択肢が増える。**
(土地所有意向の強い地権者のニーズに応じた住宅の供給が可能になる。)
- (2) 分散・点在している事業用地(改良住宅用地)を集約化し、**まとまった敷地に改良住宅を建設できる。**

5 住宅地区改良事業と土地区画整理事業の 合併施行の効果

- (3) 改良住宅が建設されると、改良住宅入居希望者の
土地の買収・建物の除却が可能となる。
- (4) 長期化している事業を早期に推進できる。
- (5) 分散・点在している余剰地を集約化し、有効活用
が可能となる。

現 状

- ・土地所有意向の強い地権者の土地が買収できない。
- ・買収済み用地が分散・点在しており、改良住宅の建設、道路の整備ができない
- ・改良住宅入居希望者の土地が買収できない。
(改良住宅が建設できないため)

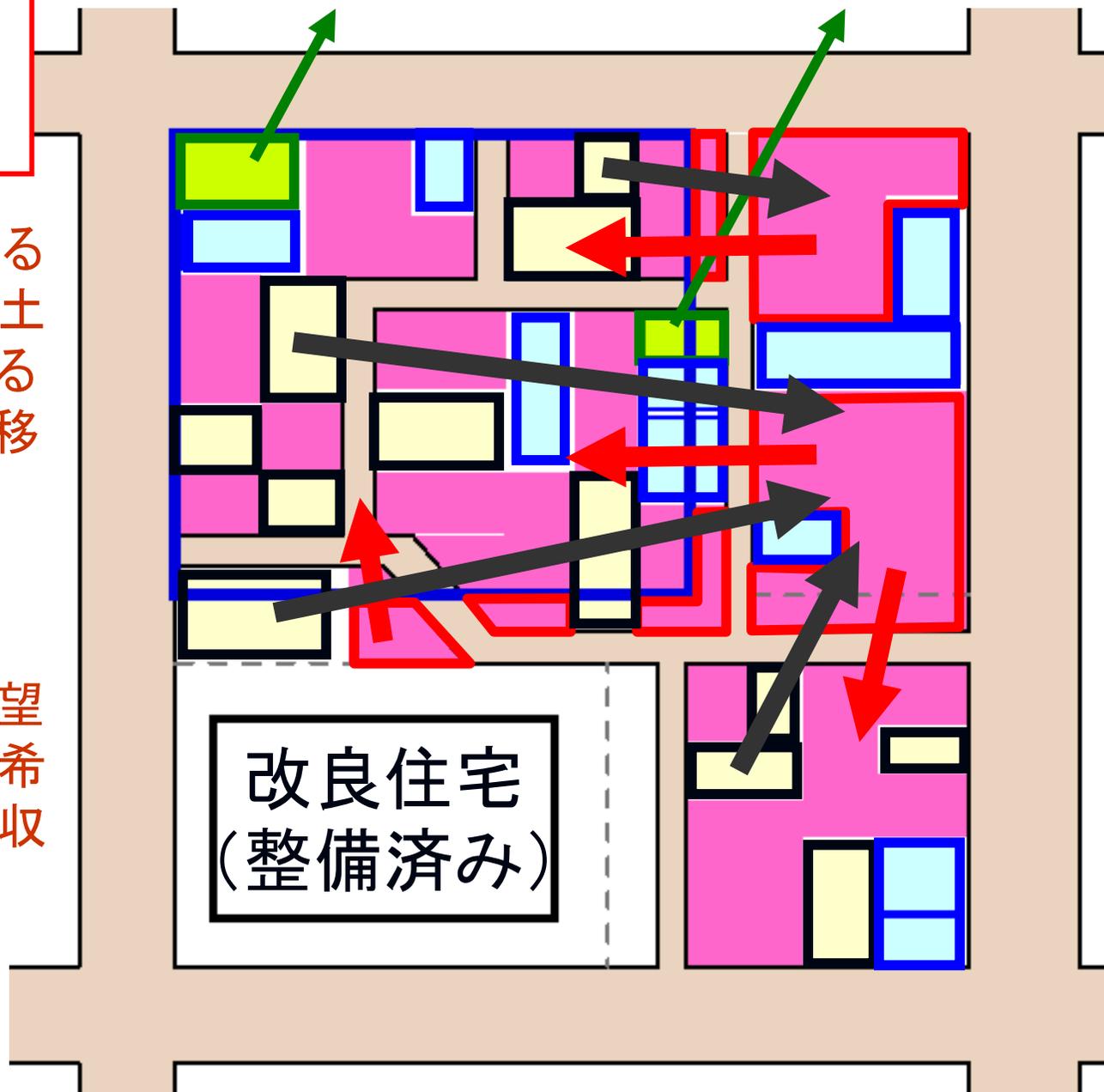


- | | |
|---|---|
|  買収済み用地 |  改良住宅入居希望者の土地と建物 |
|  土地所有意向の強い地権者の土地と建物 |  地区外転居希望者の土地 |

区画整理 の実施

・分散・点在している
買収済み用地や土
地所有意向のある
地権者の土地を移
動(換地)

・改良住宅入居希望
者や地区外移転希
望者の土地の買収



買収済み用地

土地所有意向の強い地権者の
土地と建物

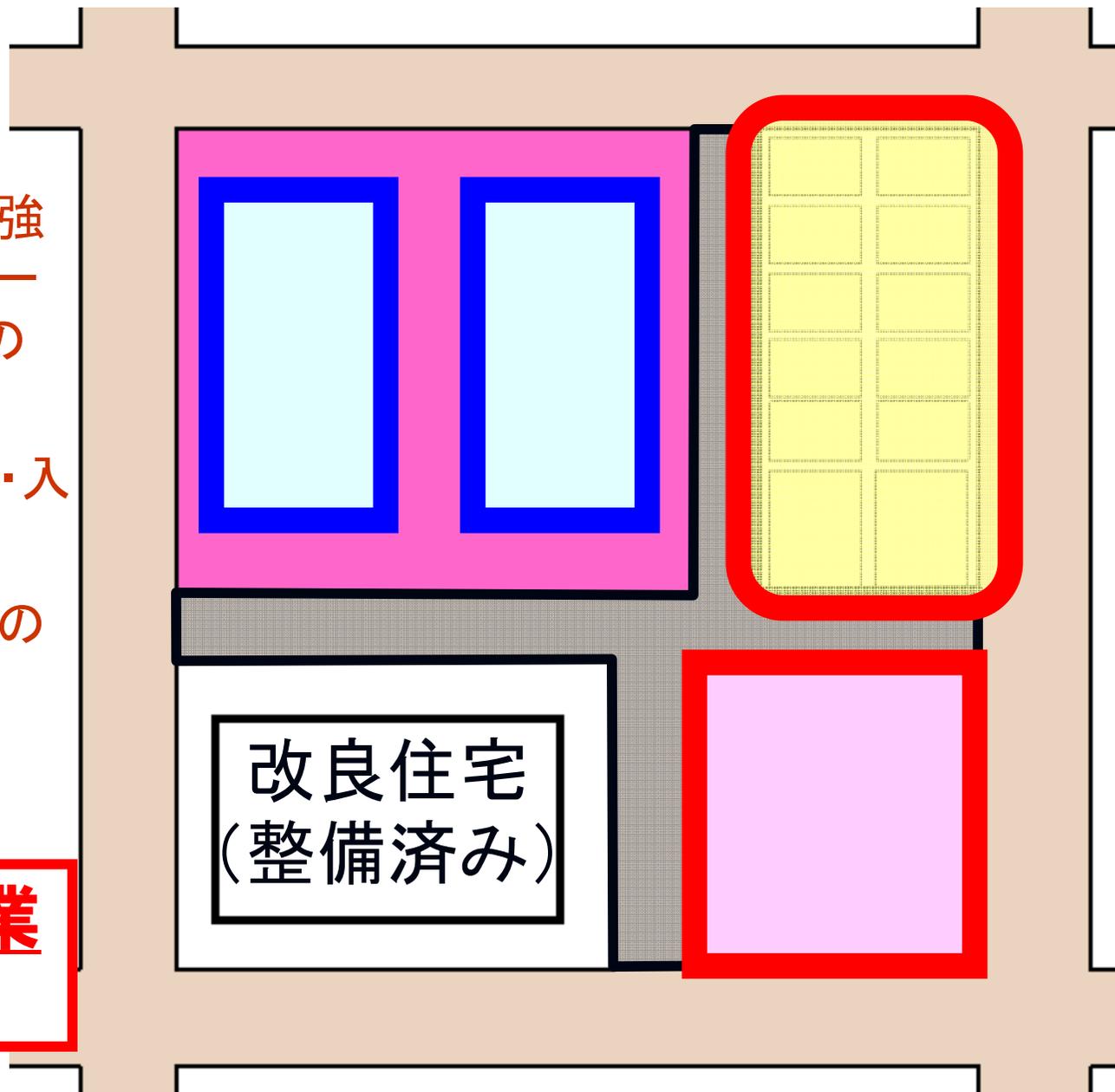
改良住宅入居希望者の土地と建物

地区外転居希望者の土地

完成

- ・土地所有意向の強い地権者等のニーズに応じた住宅の供給
- ・改良住宅の建設・入居
- ・道路等公共施設の整備
- ・余剰地の利活用

⇒ **早期に事業が完了**



■ 買収済み用地

■ 土地所有意向の強い地権者の土地と建物

■ 改良住宅入居希望者の土地と建物

■ 地区外転居希望者の土地