桃太郎のまち岡山

1.これまでの経緯と経過について

◆なぜ日吉町で区画整理が検討されているか

【目的】 本地区はJR北長瀬駅から800m圏内に位置し、岡山西バイパスも暫定供用されるなど、交通利便性が高く市街化圧力が高いため無秩序な個別開発が懸念されており、計画的な市街地整備が必要であると考えています。

【経緯】 日吉町と北長瀬本町については、両地区を一体的に市施行で土地区画整理事業を行うものとして、平成９年に土地区画整理事業基本計画の策定に着手し、平成１６年に計画的な市街地整備が確実となった時点で随時市街化区域に編入することができる「特定保留地区」に指定されました。

【協議の経過】 平成20年から22年には延べ31回の説明会を行ってきましたが、地権者の皆さまが負担する減歩の率などに対して理解が得られなかったこと、また地権者の一部で大型商業施設を誘致しようとすることと市の方針が合致しなかったことから、事業実施への合意が得られない状況が続きました。新型コロナウイルスにより協議の一時中断もありましたが、現在は改めて土地区画整理事業に対する地権者の方々の意見を伺っているところです。

なお、意見交換会は土地区画整理事業を実施することを前提として開催するものではなく、日吉町のまちづくりを皆さまと一緒に考えていき、住民相互の意見交換を目的としております。

桃太郎のまち岡山

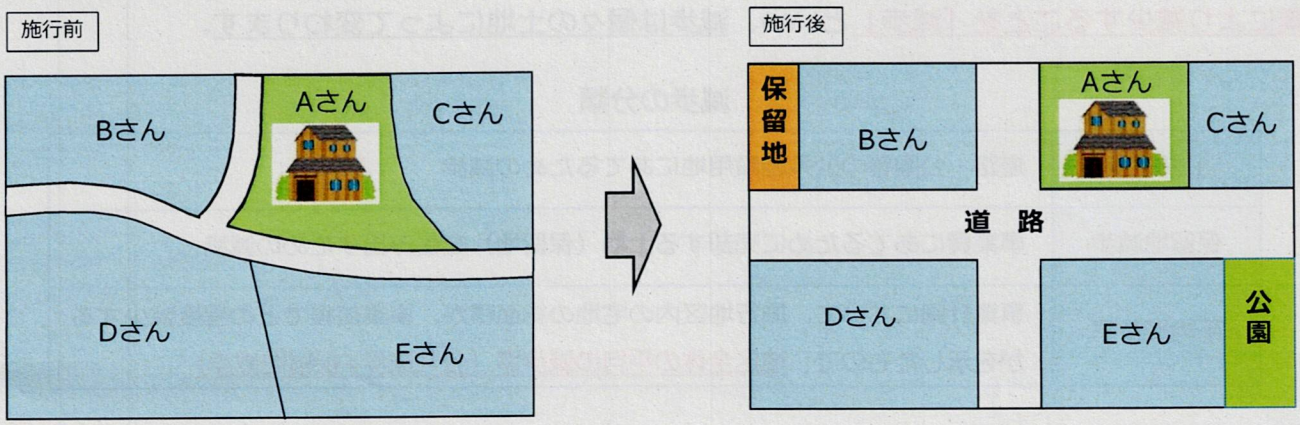
2.土地区画整理事業について

◆土地区画整理事業とは？

幅員が広く通行しやすい道路や、災害時に避難場所にもなる公園を整備し、地区の利便性・安全性を高める事業です。また、基本的に農地は造成され、多くの建物が建つ市街地となります。

土地区画整理事業では道路や公園等の用地を生み出すため、また事業費を捻出するため土地所有者から土地の一部を提供（減歩）していただく事業になります。

土地区画整理事業のイメージ

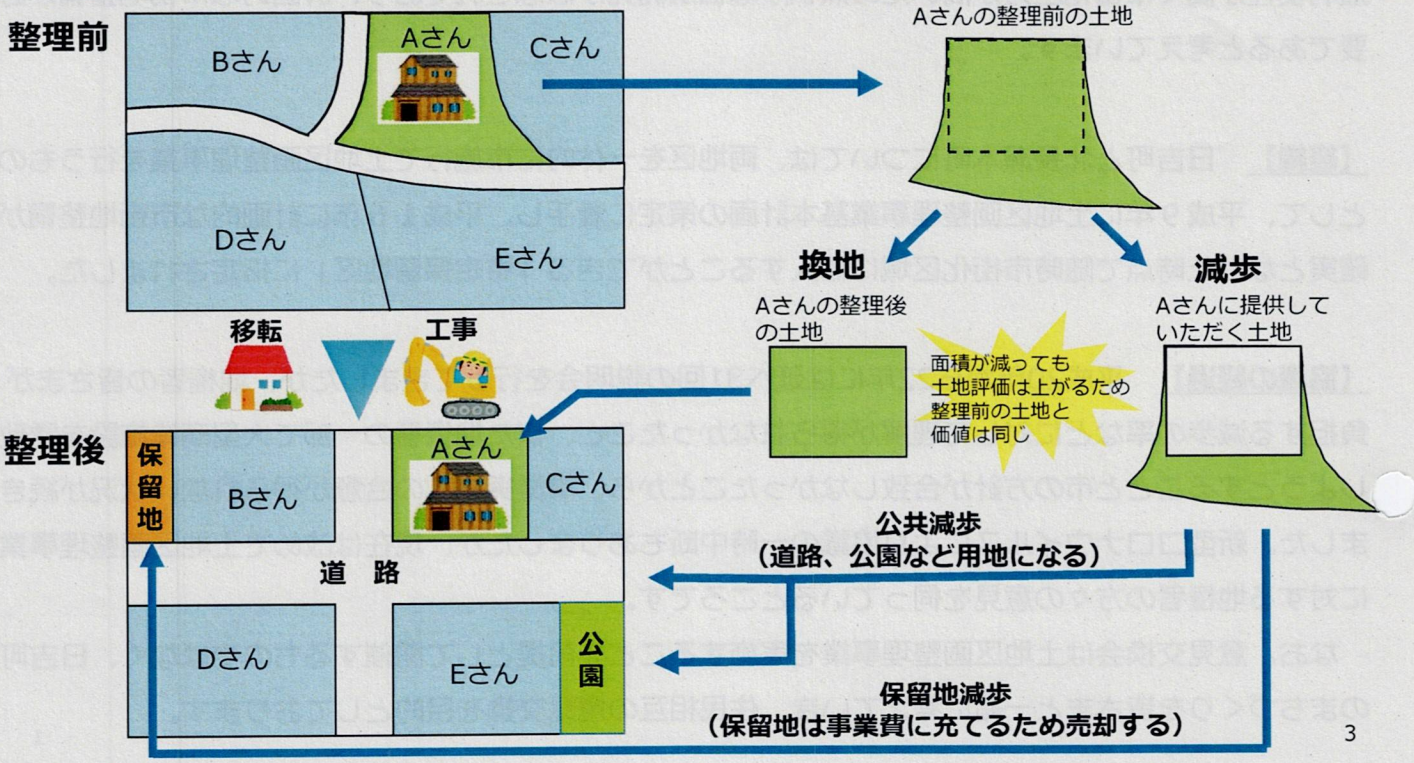


桃太郎のまち岡山

2.土地区画整理事業について

◆土地区画整理事業のしくみ

土地区画整理事業では、皆さまの土地を再配置して住みやすいまちをつくっていきます。土地を再配置する際に土地の一部を提供いただき、道路や公園の用地にしたり、事業費に充てるため売却したりします。



3

桃太郎のまち岡山

3.土地区画整理事業の用語の説明

「換地（かんち）」

道路・公園などが新たに整備されることに伴い、個々の宅地についても位置、面積などを考慮しながら、より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、元の土地に対して新しく置き換えられた土地のことを「換地」といいます。

「減歩（げんぶ）」

道路、公園、保留地などの事業に必要な土地は、地区内の権利者から事業による個々の土地の資産価値上昇の度合いに応じて、公平に出し合っていただく仕組みになっています。この個々の土地の面積が事業により減少することを「減歩」といい、減歩は個々の土地によって変わります。

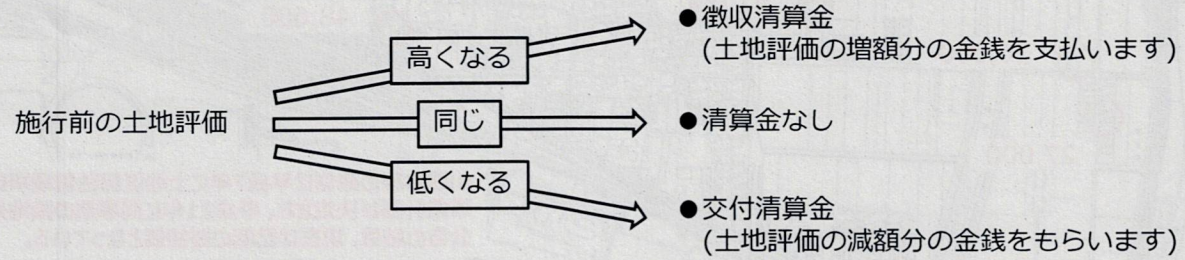
減歩の分類

公共減歩	道路・公園等の公共施設用地にあてるための減歩
保留地減歩	事業費にあてるために売却する土地（保留地）を生み出すための減歩
平均減歩率	事業計画において、施行地区内の宅地の総面積が、事業前後でどの程度減少するかを示したもので、地区全体の平均の減歩率（公共減歩+保留地減歩）

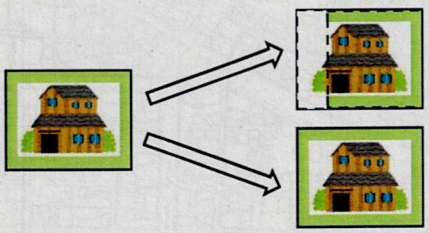
3.土地区画整理事業の用語の説明

「清算金」

換地については、宅地の状況や工事に施工誤差が生じた場合などに土地の権利者間に不均衡が生じることがあります。このような場合に事業完了時に金銭の徴収又は交付によって不均衡を是正することを「清算」といい、その金銭を「清算金」といいます。



※既存の住宅地等で、減歩によって建物が維持できない場合にも清算金を利用することがあります。



桃太郎のまち岡山

3.土地区画整理事業の用語の説明

「組合施行」

日吉町のように農地が大部分を占める地区で土地区画整理事業を行う場合は、農地の造成などによる地権者の土地活用が主な目的であることから、地権者が組合を設立し、組合が主体となり、岡山市の考えに沿った上で、地権者の意見を反映しながらまちづくりを行うことになります。

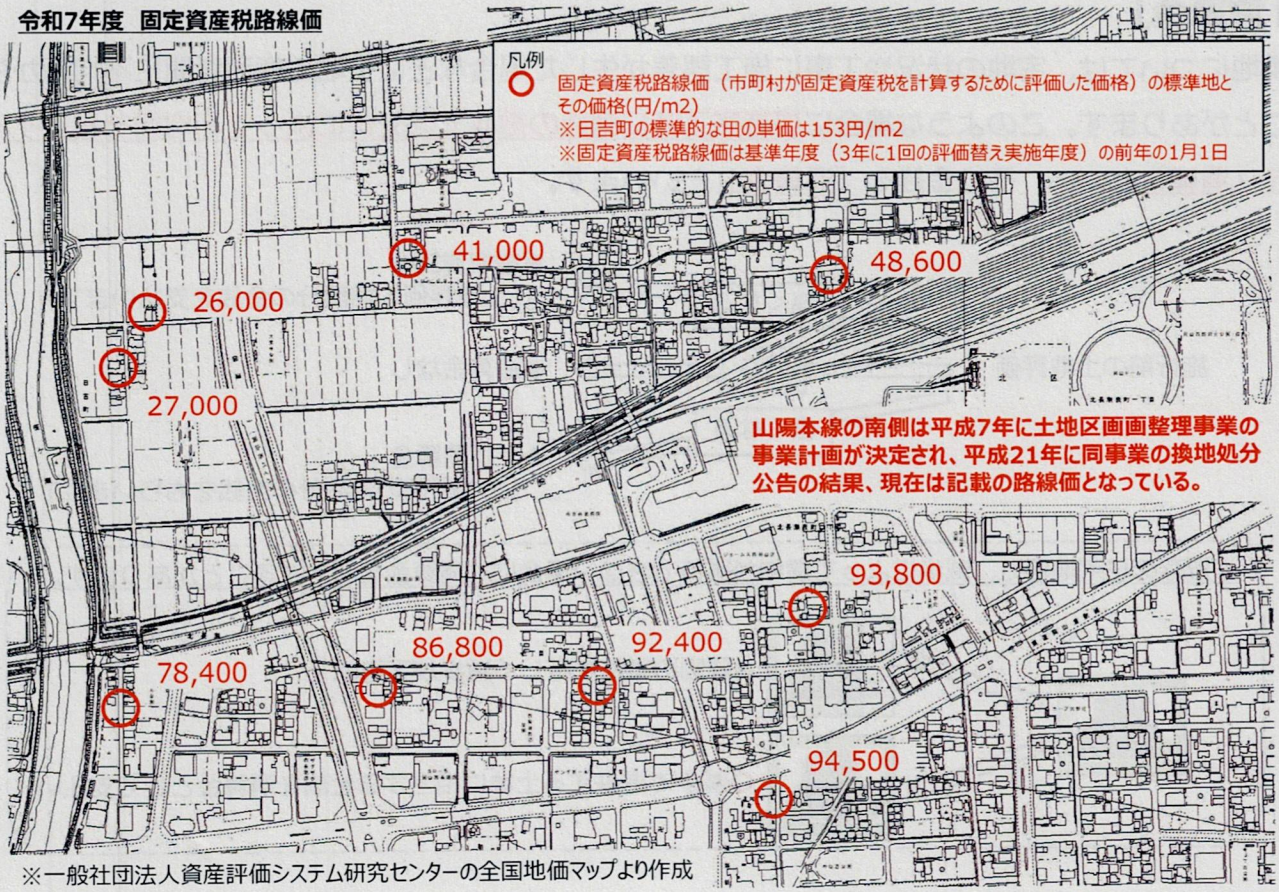
組合施行の特徴

施行者	土地区画整理組合（土地所有者及び借地権者７人以上で組合設立）	
地権者の同意	土地所有者・借地権者それぞれの人数・面積ともに2/3以上が必要	
事業運営	組合業務を建設会社や不動産会社が代行する（業務代行方式）場合が多い	
事業費	【支出】	宅地造成、道路・公園等整備、補償、調査設計、事務等費用
	【収入】	保留地処分金（業務代行方式の場合、代行者が保留地を取得） 行政からの補助
事業資金調達	保留地処分を行うまでの資金の立替えを業務代行者に依頼する場合が多い	
施行期間	業務代行方式等導入により期間短縮を図っている例が多い ※他地区事例（高島新屋敷／6.4ha／５年）	
土地利用	土地区画整理事業を前提とした市街化区域編入の都市計画手続きにより、都市計画や建築基準に適合する建物の建築等が可能	

桃太郎のまち岡山

4.土地評価の上昇について

令和7年度　固定資産税路線価



※一般社団法人資産評価システム研究センターの全国地価マップより作成

桃太郎のまち岡山

5.固定資産税について

◆ 区画整理事業による影響

1．市街化区域編入に伴い、土地・家屋に対して、新たに都市計画税の課税が始まる

都市計画税

下水道や道路の整備など、都市計画事業の費用に充てるための税金です。

市街化区域内の土地・家屋を対象に、固定資産税<税率1.4%>と併せて課税<税率0.3%>されます。

2．資産価値の上昇に伴い、土地の固定資産評価額が増額する

- 市街化区域内の田・畑は、宅地並みの評価になるため、特に増額幅が大きくなります。
- ただし、負担調整措置により、実際の税負担額は、毎年緩やかに増大していきます。

負担調整措置

土地の評価額が急激に上昇した場合でも、税負担額の上昇が緩やかになるよう講じられる是正措置。

- 農地を転用し、宅地に地目変更した場合は、税負担が相当程度増大します。
- 資産価値の上昇は、評価替え時に反映されます。

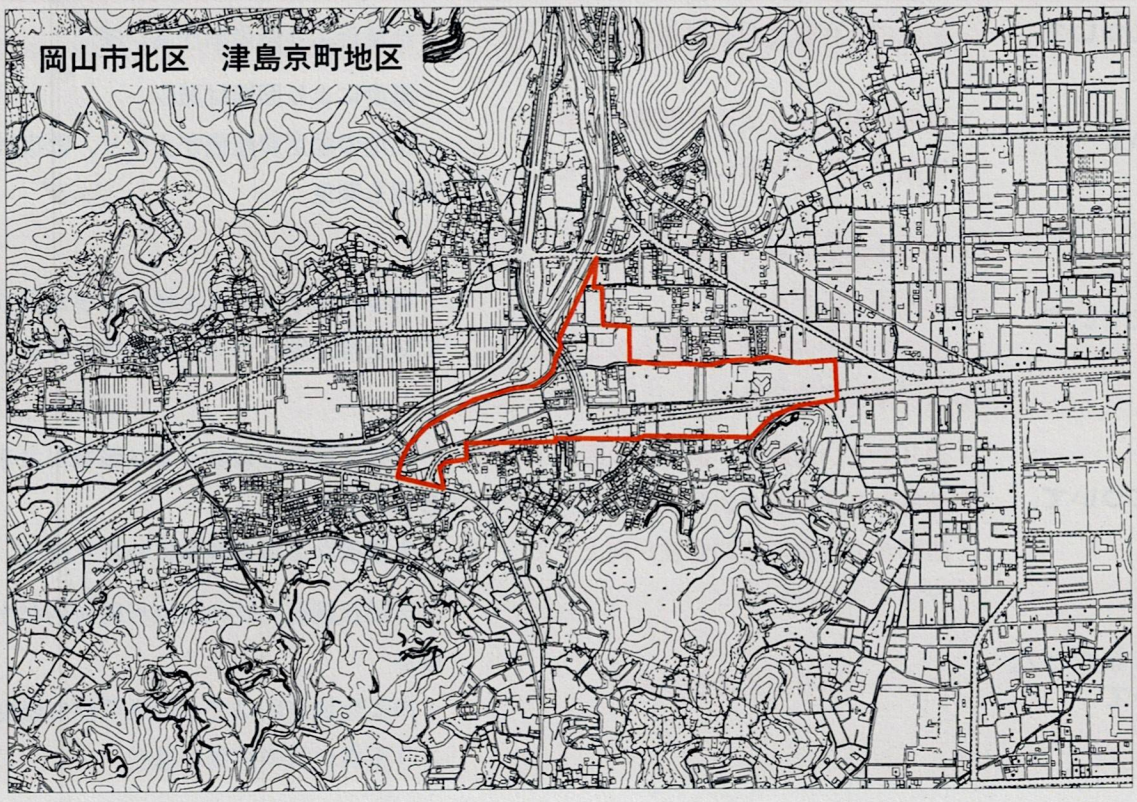
評価替え

3年ごとに行われる、固定資産評価額の見直しのこと。(次回の評価替えは令和9年度です)

桃太郎のまち岡山

5.固定資産税について

◆ 近年、市街化区域に編入された地区



桃太郎のまち岡山

5.固定資産税について

◆ 津島京町一丁目の場合

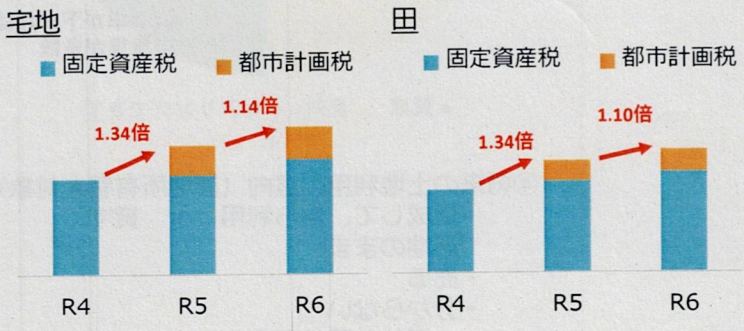
●地区概略

令和４年１１月　地区全域が市街化区域に編入される（区画整理事業は伴わない）

令和５年　４月　都市計画税の課税が始まる /田・畑が宅地並みの評価となる

令和６年　４月　評価替えに伴い、資産価値の上昇が固定資産評価に反映される

●編入前後における税負担（土地の用途変更がない場合）



R4：固定資産税のみ課税
R5：(負担調整＋都市計画税)分の増額
R6：評価替えによる増額

※グラフの内容は、目安であり、イメージです。
※各所有者における、実際の税負担とは異なります。

桃太郎のまち岡山

6.土地区画整理事業のメリット/デメリット

項目	○メリット	△デメリット
組合施行について	・市施行より事業期間が短い傾向	・市施行より減歩率が高い傾向
土地について	・基盤整備により土地評価額が上昇 ・複数の土地を１筆にまとめられる	・減歩により面積は減少 ・土地の固定資産税が上がり、都市計画税の負担も発生
土地活用について	・市街化調整区域の規制がなくなり、土地活用の幅が広がる ・土地利用意向が同じ複数人の土地を集約して一体で開発できる	・減歩により狭小な土地となった場合、単独では土地活用しづらい可能性がある
日常生活について	・通りやすい道路や、新しい公園、下水道が整備され住環境がより良くなる ・店舗ができ生活の利便性が向上する	・現状を望む方にとっては環境が大きく変わってしまう ・大規模な工事を数年にわたり行う
区画整理しなかった場合について	・今までどおりの生活ができる	・市街化調整区域の土地利用規制がかかり続ける ・市街化調整区域でも開発可能な農地転用により虫食い状の開発が進む

桃太郎のまち岡山

7.個別意向調査の結果について

■調査目的
地権者の皆さまのまちづくりに対する思いを確認し、今後の進め方を検討する。

■調査方法
個別にヒアリング

■実施日
令和6年11月11日～令和7年1月10日

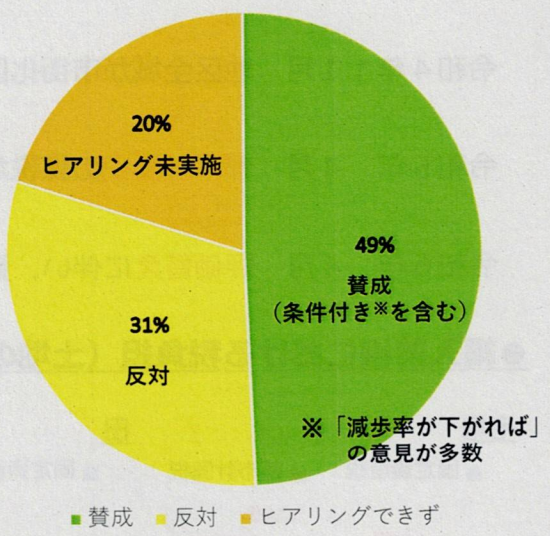
■対象者
日吉町に土地を所有する方（地権者）144人・組
（町内在住63人・組、町外在住81人・組）

■調査内容と主なご意見（多い順）
①現状のまちの課題
・道路が狭い、見通しが悪い、車の通行量が多い、渋滞する
・市街化調整区域ではもったいない、土地活用ができない
・街灯が少なく暗い　など

②将来のまちのイメージ
・イメージがわかない
・今のままでよい
・大街区に大型施設のあるまち
・北長瀬駅南のような市街地
・住宅系市街地

③将来のまちづくりを実現するための手法

区画整理に対する意向



④将来の土地利用の意向（農地所有者を対象）
・造成して、自ら利用　or　貸す
・農地のまま
・売る
・分からない
⇒どれも同じ割合

8.今までの意見交換会等での質疑応答

（まちづくり案について）

●区画整理によってどのような道路配置となるのか教えてほしい

（回答）まちづくりの方向性が決まっていない現段階では、道路配置は決まっておりません。皆さまとまちづくりの方向性や、宅地をどのように利用するかを考えながら道路配置を決めていきます。

●どんなまちにしたいか、どんな企業を誘致するか、市がはっきり説明すべきでは？

（回答）市としては住宅市街地として整備することを想定しています。しかし地権者の皆様の意向を取り入れ、地権者主導でまちづくりを考えてきます。

●日吉町の「道路が狭い」「渋滞する」といった課題についての対策案あれば教えてほしい

（回答）日吉町の課題解決にあたっては、区画整理の手法が有効であると考え、これまで皆さまと意見交換を実施してきております。今後も皆さまと一緒に課題解決の方法を探っていきたいと考えています。

●夜暗いので街灯をつけてほしい／見通しの悪い交差点にカーブミラーをつけてほしい

（回答）区画整理するしないに関わらず、町内会長を通じて市に防犯灯の設置を要望することが考えられます。

●人口減少に伴い税収減少が見込まれる中、維持管理にお金のかかるインフラを増やしてよいのか

（回答）本市では令和3年3月に立地適正化計画を策定しました。これは都市機能や居住を公共交通沿線や日常生活の拠点に緩やかに誘導し、都市のコンパクト化を進めることで、都市機能や居住の集積による「密度の経済」を発揮し、住民の生活利便性の維持・向上、サービス産業の生産性向上による地域経済の活性化、行政サービスの効率化等による行政コストの削減を図ろうとするものです。人口密度が高いほど、公共施設やインフラの維持・管理業務やゴミ収集等の行政サービスにおける一人あたりの財政支出が抑制される傾向にあります。したがって、区画整理によりインフラは整備されますが、本市の人口密度は増加すると考えており効率的に行政サービスを提供することが可能となります。

桃太郎のまち岡山

8.今までの意見交換会等での質疑応答

（区画整理の施行主体について）

●組合施行で地権者任せにするのは無責任。

（回答）組合施行だからといって、市が全く関与しないわけではありません。事業認可は市が行い、要件を満たせば補助金も出せますので、市は関与していきます。

●市施行でないと区画整理は進まないのでは？北長瀬駅南側の西部第４地区の区画整理は市施行で行っていたが意見をまとめるのに苦慮していた。

（回答）本市では、これまで既成市街地を含む区域において区画整理を施行するにあたり、家屋が密集し家屋移転が非常に多い場合には市が事業主体となって施行してきました。日吉町のような農地主体の市街化調整区域を市街化区域に編入することにあわせて実施する区画整理では、組合施行による手法を原則としています。

（まちづくりの進め方について）

●区画整理の話は長い間進展がなく、市も積極的ではないため区画整理は中止したらよいのでは

（回答）北長瀬駅周辺は高いポテンシャルを有している地域であり、区画整理の実施により拠点性の向上を図ることができると考えています。今後も意見交換会を重ね、合意形成を図っていきたいと考えています。

●この意見交換会以降の進め方について、岡山市の考えを教えてほしい

（回答）個別意向調査の結果報告資料の「現状のまちの課題」にもあるとおり、地権者の皆さまは住んでいるまちに満足していない意見が出ています。今後も継続的に意見交換会を開催して合意形成を図っていきたいと考えています。

●今後の事業スケジュールは？

（回答）区画整理を実施することは決定していないので、スケジュールも決まっておりません。

8.今までの意見交換会等での質疑応答

（減歩率について）

●前回の意見交換会で提示された案では平均減歩率が４３％とのことだったが、減歩率が高いので下げる案を考えてほしい

（回答）新たに整備する道路の幅員はあまり広くせず、移転する家屋や工作物を極力少なくするなどにより、事業費を縮小することができれば減歩率を下げることは可能だと考えますが、こうすることで基盤整備の水準低下にもつながり、整備後の地価の上昇が少なくなることや、商業施設などのサービス施設としての利用がしにくくなるなど、土地利用の可能性が低下することにもなると考えます。

（清算金について）

●50戸連たん制度で住宅を建てられた方は減歩による土地提供は現実的でない。その場合は減歩分をお金で払うのか

（回答）減歩による土地提供が現実的でない場合は、減歩相当分をお金で支払う方法があり、この金銭を清算金と呼んでいます。清算金の金額は現段階では決まっておりません。

（固定資産税について）

●現在は市街化調整区域だが、市街化区域になったらすでに建っている住宅も固定資産税が上がるのか

（回答）一般的には資料７～８Pのとおりですが、事業化が明確になっていない現段階で具体的にどうなるのかをお[illegible]しするのは難しいと考えています。

●市街化区域編入による固定資産税等の増加はいつまで続くのか？

（回答）固定資産税は路線価により決まり、経済情勢にも左右されるので、明確にお答えできません。事業実施時には、税の専門部署から改めて説明します。

桃吉郎
のまち岡山

8.今までの意見交換会等での質疑応答

（賛成・反対について）

●区画整理には賛成なので早く進めてほしい

●地権者の何％が賛成したら区画整理するようになるのか

（回答）土地区画整理法により土地所有者及び借地権者の３分の２以上の同意、かつそれぞれの土地面積も３分の２[illegible]上の同意が必要です。

●区画整理には反対である

（回答）区画整理をしなければ、これまでと同じ生活ができると思いますが、日吉町はJRの駅が近く、また国道バイパスが通っている利便性のよい地区であることから今後も開発の可能性はあり、反対される皆さまが望むまちが継続されるとは限らないと考えています。

（市街化区域編入について）

●津島京町は区画整理していないのに、なぜ市街化区域編入されたのか？

（回答）国道沿いは既に市街化の様相を呈していたこと、一部の集団農地も地区計画により計画的な市街地整備が確実となったためです。

●区画整理することになれば、いつのタイミングで市街化区域に編入するのか？

（回答）区画整理組合の設立が確実になったときに、市街化区域編入の都市計画決定を行います。

● 市街化調整区域の良さ（税金の安さ、自然の多さ）を求めて日吉町に家を建てた人は何世帯くらいいるか。その世帯に対して特別措置（税制優遇）はあるか教えてほしい

（回答） 令和８年１月３１日現在、50戸連たん制度を利用して建てられた住宅は５６戸ありますが、税制の特例措置はございません。

8.今までの意見交換会等での質疑応答

（その他について）

●北長瀬本町地内の大安寺中等教育学校北側はどうするのか？

（回答）今は日吉町の皆さんの意見をうかがっている段階です。大安寺中等教育学校北側についても地権者の方々に意見を聞いていき、一緒に事業化が可能なら、そのように進めることになります。

●令和8年3月末に終わった（50戸連たん）制度を詳しく教えてほしい。

（回答）市街化調整区域では農家住宅や分家住宅以外の住宅は原則建てられませんが、建てられないのを可能にしているのが50戸連たん制度になります。敷地と敷地の間が55m以内にあって、それが50戸以上つながれば市街化調整区域でも自己用の住宅を建てられます。今、日吉町で住宅が建っているのは、ほとんどその制度を活用していると思われます。

●日吉町の「道路が狭い」「渋滞する」といった課題についての対策案あれば教えてほしい

（回答）日吉町の課題解決にあたっては、区画整理の手法が有効であると考え、これまで皆さまと意見交換を実施してきております。今後も皆さまと一緒に課題解決の方法を探っていきたいと考えています。