

理由書

1 事業の概要

折立土地区画整理事業（以下「本事業」という）は、JR岐阜駅から北西に約6km、（仮称）岐阜インターチェンジから南に約2kmに位置する折立地区（以下「本地区」という）において、昭和59年の岐阜大学移転に伴い、周辺地域の市街化が急速に進展すると予想されたことから、折立大学北線ほか2路線の都市計画道路を含む公共施設と宅地を一体的かつ計画的に整備するため、平成4年12月に都市計画決定された組合施行による土地区画整理事業である。

2 経緯

平成4年の都市計画決定後、本事業の速やかな実施を目指す権利者らが中心となり、本市の支援のもと、組合設立に必要な関係権利者の同意取得を試みたが、減歩や清算金の支払い等、本事業に対する不安などから反対意見が多く、その同意を得ることができなかった。

そのため、事業区域や公共施設整備計画の見直しなど様々な検討を重ね、地元自治会との協議や各権利者への個別説明を行うとともに全体説明会を幾度となく開催した。また、平成26年には、本地区のまちづくりを推進する権利者により折立まちづくり計画検討会（以下「検討会」という）が設立され、組合設立に必要な同意取得を目指したが、関係権利者からは、本事業は実現困難であるなどの反対意見が多く、事業実施に対する機運は高まることはなかった。

都市計画決定から30年にわたり様々な取り組みを重ねたが、今後も組合設立に必要な同意が得られる見通しがなく、本事業の事業化は困難であるとして、令和5年2月に、検討会および地元自治会の双方から本事業の廃止を求める要望書が本市へ提出されるに至った。

3 地区の現状

こうした中、本地区の現状においては、平成4年の都市計画決定時から30年が経過する中で、農地を中心とした土地利用状況から、現在では学生向けアパートが30棟近く建設されるなど、宅地が地区面積の8割強を占めており、農地中心から宅地へと土地利用の転換が進んでいる。

また、（仮称）岐阜インターチェンジのアクセス道路として（都）折立大学北線の整備が必要に迫られたため、本市の別事業により平成25年度から整備を開始し、令和5年度に完成する予定であるなど公共施設整備も進んでいる。

4 都市計画変更の検討

このように組合設立に必要な同意が得られない中、本地区の現状をふまえ、本地区の資金計画および事業効果について検討した。まず、資金計画においては、（都）折立大学北線が別事業により整備済みとなるため、当初予定していた都市計画道路整備に伴う補助金が期待できないことに加え、すでに建物が立ち並んでいるため十分な保留地が確保できないことにより必要な収入が見込めない。一方で、換地や減歩に伴う建物や工作物の膨大な移転補償費により支出が激増し、資金計画が成り立たない。また、その移転補償費を抑えるために減歩を控えた場合、個々の清算金が増大し、権利者に多大な負担を強いることとなる。

次に、事業効果においては、個々の開発によりすでに宅地化が進んでいるため、宅地利用や宅地価格の増進が見込めず、事業効果が極めて薄い。

よって、本地区の土地利用が転換する中で、資金計画や事業効果などを含めて本事業への同意を得ることは難しく、本事業の成立は非常に困難であると考えられる。

以上のことから、長期未着手となっている折立土地区画整理事業の都市計画を廃止するものである。