

1 位置図



2 変更（廃止）する都市計画について

折立土地区画整理事業は、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す。

平成4年の都市計画決定時から30年にわたり、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等を延べ91回開催するなど、組合設立に必要な関係権利者の同意取得を試みましたが、同意を得られないまま現在に至っています。その間に、現地では、個別開発などにより宅地が地区面積の8割強を占め、農地中心から宅地中心へと土地利用の転換が進んでいます。

そのため、都市計画決定当時は有用であった農地や低未利用地を整備して宅地を生み出し、保留地を販売して事業費を得るといった土地区画整理事業の手法が、現在では実施困難になってきました。そして、今後もこの状況が変わる見込みはなく、また、組合設立に必要な同意が得られる見通しも立っていません。

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す。

		変更前(H4.12都市計画決定)				変更後
面積		約8.8ha				廃止 (都市計画道路を除く)
公共施設の配置	道路	種別	名称	幅員	延長	
		幹線道路	3.4.64 太平町下西郷線 3.4.83 折立中線※ 3.4.89 黒野南交入線	16m 18m 16m	約379m 約173m 約130m	
		整備方針	※平成8年10月「3.3.307 折立大学北線」に変更 (1) 標準幅員 南北幹線の区画道路：W = 8m、その他の区画道路：W = 6m 歩行者専用道路：W = 4m (2) 道路配置：グリッド型を標準			
公園	児童公園1箇所整備（施行面積の3%以上、約0.27haを確保）					
その他	【排水路】改修 【調整池】整備					
宅地の整備	街区の規模（基本） 短辺が約 30~50m、長辺が約120~180m					

3 これまでの経緯

時期	項目	内容
H4.12	都市計画決定	<ul style="list-style-type: none"> 折立土地区画整理事業の決定（組合施行） 土地区画整理事業同意率 50%
H4~	土地区画整理事業の同意率の向上を目指す	<ul style="list-style-type: none"> 折立地区の同意高まらず、黒野南東部も含めた区域拡大の検討等
H20.12	意向調査	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業同意率 61%
H25.10	意向調査	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業同意率 21%
H26.3	折立まちづくり計画検討会 設立	<ul style="list-style-type: none"> 折立地区の関係権利者により構成 まちづくり計画と実現手法について検討
R5.2	要望書の提出	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業の廃止を求める要望書の提出（折立まちづくり計画検討会、地元自治会より提出）

全体説明会 34回
検討会等協議57回
延べ91回開催

4 地区の現状

■土地利用

- 学生向けアパートが30棟近く建設される
- 個別開発などにより宅地が地区面積の8割強を占める

地区の人口密度 15人/ha → **70人/ha** 岐阜市の市街化区域内の人口密度 47人/ha、市街化率 67%
地区の市街化率 41% → **87%**

【凡例】
■ 農地
■ アパート

農地中心から宅地中心へと土地利用の転換が進んでいる

平成4年都市計画決定時（平成3年9月撮影）



現在（令和5年1月撮影）



5 都市計画変更（廃止）の検討

■資金計画について

- すでに建物が立ち並んでいるため保留地が確保できず必要な収入が見込めない
- 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する

■事業効果について

- 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ない

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**

6 都市計画手続き

説明会 令和5年6月24日・26日

岐阜県事前協議
令和5年6月28日~令和5年7月11日

都市計画（案）の縦覧・意見書の提出
令和5年7月19日~令和5年8月2日

都市計画審議会 令和5年8月24日

岐阜県知事協議 令和5年8月31日

都市計画決定告示 令和5年9月8日

今後とも組合設立に必要な**同意が得られる見通しが無い**

長期未着手となっている折立土地区画整理事業を**廃止**