

意見書の要旨及び市の考え方

尾張都市計画一宮外崎土地区画整理事業の案を平成29年12月11日から2週間縦覧に供したところ、都市計画法第17条第2項の規定により201通（201名）の意見書の提出があり、その意見書の要旨及び市の考え方は次のとおりです。

【都市計画の名称】

尾張都市計画一宮外崎土地区画整理事業

	意見書の要旨	市の考え方
1	<p>外崎町内全体で土地区画整理事業を実施してほしい。〔105名〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外崎町内全体で事業を実施してほしい。（理由等記載無）〔51名〕 ・県道小牧岩倉一宮線の南側と北側の一部で実施することに反対である。〔36名〕 ・外崎町内全体で事業を実施しないと住民感情に亀裂が入り、町内運営がうまくいかなくなる。〔10名〕 ・県道小牧岩倉一宮線の南側と北側の一部だけで事業を実施することは、住みよい街づくりに逆効果である。〔8名〕 ・公平、平等に事業を実施してほしい。〔3名〕 ・外崎町内全体で事業を実施しないと町民の関係悪化、争いの始まりになる。〔3名〕 ・外崎町内全体で事業を実施することが、住みよい、暮らしやすい、笑顔のあるまちづくりになる。〔3名〕 ・都市計画案から外れている外崎町内の区域にある通学路で、雨が降ると水たまりができ子供達が困っている。〔2名〕 ・外崎町内全体で事業を実施し、外崎地区に住んでよかったと思える町内になってほしい。〔1名〕 ・外崎町内全体が、緊急車両が通行できるようにしてほしい。〔1名〕 ・外崎町内全体で土地区画整理事業を実施することを、専門家の方々と今一度考えてほしい。〔1名〕 	<p>市施行の土地区画整理事業は、防災上危険で都市施設の整備が必要な人口が集中している既成市街地などで実施するものです。</p> <p>そこで、町内や字名の区域にとらわれず、費用対効果等を踏まえ、道路、公園等の適切な配置により、地区の利便性の向上、また、大雨による浸水被害や大地震に備えた防災・減災等安全性の向上を図る必要性が高い地区に絞り込んだ区域で、事業を実施するものです。</p>
2	<p>都市計画案から外れている外崎町内の区域も道路幅員は狭く、無秩序な市街地もある。既に商業施設等（ホームセンター・倉庫等）により土地利用が図られている区域を除き、国道22号東側及び県道小牧岩倉一宮線の北側を含めた区域で土地区画整理事業を実施してほしい。〔2名〕</p>	
3	<p>土地区画整理事業が必要な区域だけで実施してほしい。〔1名〕</p>	
4	<p>外崎町内全体で土地区画整理事業を実施する予算が不足するなら、事業化を中止すればよい。〔12名〕</p>	

	意見書の要旨	市の考え方
5	<p>土地区画整理事業の取り止めを希望する。事業化に反対である。〔72名〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業化に反対である。(理由等記載無)〔4名〕 ・夜間騒音になるような幅が広い道路は必要ない。〔52名〕 ・道路が広がれば抜け道となり交通量が増え危険になる(死亡事故が増える可能性がある)。〔53名〕 ・外部からの侵入者が多くなり犯罪が増加する。〔47名〕 ・子供の遊ばない公園、大きな調整池は必要ない。〔46名〕 ・清算金が不明確であり、不安が大きい。〔46名〕 ・年金生活である、住宅ローンがあるなど、清算金の支払いなど事業に負担をすることはできない。〔7名〕 ・土地を提供して更に清算金を支払うこと、借金までして清算金を払うことなど事業に負担することに納得がいけない。〔9名〕 ・道路の拡幅、整備は市(国)の予算で実施してほしい。〔4名〕 ・現状の道路で不便を感じていない。〔3名〕 ・税金の無駄使いである。〔3名〕 ・メリットよりデメリットの方が大きい。〔2名〕 ・生活環境が悪くなる。〔2名〕 ・昔から外崎地区に住んでいる方達だけで、事業の実施を目指す決めてる。後から住むことになった人達で、事業の負担を背負うのは納得がいけない。〔1名〕 ・事業についてメリットしか説明していないので事業化についての意向調査は賛成した。清算金などデメリットを説明しないのは不誠実であり、納得がいけない。〔2名〕 ・自宅敷地の地盤は低いので、事業を実施することにより雨水が敷地内に流れ込むことが考えられる。〔1名〕 	<p>外崎地区は、幅員が3m未満の狭い道路がほとんどで、都市基盤が未整備であるにもかかわらず、宅地開発が行なわれ市街地が形成されております。</p> <p>東海豪雨をはじめとする大雨による浸水被害が頻発しており、外崎地区の概ね半分の区域が市総合治水計画において重点的に整備を行なう必要がある地区に選定され、浸水対策(排水路・調整池の整備)が急務であるとともに、東海・東南海地震に対する避難路(生活道路)、緊急避難場所(公園)の確保、そして、憩いの場となる公園が必要です。</p> <p>このまま宅地化が進めば、災害時のリスクが更に高まることとなります。このため、計画的で効率的な市街地整備を進める必要があります。土地区画整理事業により、道路、公園、調整池など公共施設を整備し、安心・安全で防災性の高い良好な居住環境の創出を目指すものです。</p> <p>また、上水道、下水道、ガス等ライフラインの整備も同時に行なうことができ、宅地の利用価値も大きく高めることができます。</p> <p>なお、今後予測される人口減少、少子高齢化の進行に対応するため、本市の集約型都市の実現に向け、当地区を含む丹陽町出張所、公民館周辺地区を「地域生活拠点」として、市都市計画マスタープランに位置付けており、事業を実施することで、医療・福祉・子育て支援施設等都市機能の向上を図る施設を誘導、集約し、良好な住宅地の供給を目指すものです。</p>
6	<p>稲沢市赤池町の土地を土地区画整理事業の施行区域に入れてほしい。〔1名〕</p>	<p>施行区域に編入するには、行政界変更が必要ですが、稲沢市と協議が整いませんでした。</p>
7	<p>外崎町内の下部組織である外崎区画整理推進協議会の役員以外の者、土地区画整理事業に反対である者など、住民の意見を聞いてほしい。住民の声を第一に考えてほしい。〔16名〕</p> <p>土地区画整理事業は負担がともなう事業なので、住民の納得が得られるようしっかり説明してほしい。〔14名〕</p>	<p>今まで何度も説明会、組別相談会、個別訪問を実施し、地権者のみなさんに土地区画整理事業について説明するとともに、ご意見を伺いながら事業化を進めております。</p> <p>今後も説明会、事業計画案の縦覧等を行い、地権者のみなさんのご理解が得られるよう努めてまいります。</p>

	意見書の要旨	市の考え方
8	<p>外崎町内全体でよく考え、住民で話し合っしてほしい。</p> <p>外崎町内全体で土地区画整理事業が実施できるよう、話し合いの場を設けてほしい。</p> <p>施行区域、負担等について納得がいく話し合いができるようにしてほしい。〔8名〕</p>	<p>今までも、住民での話し合いの場を設け、市も加わっております。</p> <p>今後ご要望があれば、話し合いをさせていただきますので、住民同士、そして、外崎町内の下部組織である外崎区画整理推進協議会とも話し合いをしていただきたいと思いますと考えております。</p>
9	<p>再度、土地区画整理事業の事業化の賛否等を採って、事業化の判断をするべきである。〔6名〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・再度意向調査を実施してほしい。〔2名〕 ・再度意向調査を実施し、地権者の2/3以上の賛成で事業化する。〔2名〕 ・外崎地区全員の賛成で事業化する。〔1名〕 ・防災性・安全性の向上についての賛否を採ってほしい。〔1名〕 	<p>事業化についての意向調査は、外崎町内及びその下部組織である外崎区画整理推進協議会が実施しております。</p> <p>市として意向調査を実施することは考えておりません。</p>
10	<p>都市計画の案に対する意見書の提出が少ないと、都市計画は決定されるのか。反対の方でも意見書を提出しない方も多と思う。〔1名〕</p>	<p>意見書の提出数を基に都市計画決定するわけではありません。</p>
11	<p>市は、外崎地区を市南部のにぎわいの核にすることを目指しているが、住民は望んでいるのか。〔1名〕</p>	<p>市南部のにぎわいの核については、市全体の都市計画マスタープランにおいて、丹陽町のまちづくりの目標としたものです。当マスタープランは、パブリックコメント等で市民のみなさんからのご意見を伺い策定しております。外崎地区の住民の賛否で決定するものではありません。</p>
12	<p>土地区画整理事業の施行区域を決めてから道路の配置等を決めるのではなく、必要な道路を提示してから施行区域を決めるべきではないか。〔1名〕</p>	<p>市施行における土地区画整理事業の法的な流れとして、まず、土地区画整理事業を実施すべき施行区域を決定(都市計画決定)し、その後、公共施設の配置、資金計画などを記載した事業計画を作成することになっております。</p>
13	<p>分譲住宅を購入された方達に、購入の際、土地区画整理事業の計画地区であることについて説明されていなかった。知っていれば外崎地区に住むことを選択しなかったのではないか。〔1名〕</p>	<p>外崎地区は土地区画整理事業の計画地区として、市都市計画マスタープランに位置付け周知しております。</p> <p>また、予定している施行区域内(都市計画案内)の地権者のみなさんには、これまでもご説明していただくようお願いしておりましたが、強制力がございませんでした。</p> <p>今回、都市計画決定されますと、その区域内で土地・建物を売買等する際には、宅地建物取引業者は、説明責任が法的義務になります。</p> <p>そのため、今後、このようなトラブルが生じないように、早期に都市計画決定を行うものです。</p>

都市計画案に対する意見以外の意見要旨及び市の考え方

	意見書の要旨	市の考え方
1	<p>道路計画等に関する意見〔7名〕</p> <p>①必要のない道路が多い。納得ができる整備をしてほしい。〔2名〕</p> <p>②道路が広くなることはよいが、歩道は両側に整備してほしい。〔1名〕</p> <p>③まちづくりは費用がかかるものなので、建物移転により事業費増となっても道路の拡幅はセンター振分けで行なってほしい。〔1名〕</p> <p>④防災性、安全性の向上など必要な道路は造ってほしい。 市民の税金を使うので、土地区画整理事業の事業費を公開してほしい。〔1名〕</p> <p>⑤自宅敷地の裏に道路ができて既設道路を利用するため必要ない。〔1名〕</p> <p>⑥駐車スペースは必要なので、自宅前の道路は一方通行にして道路幅を4mまたは5mにしてほしい。自宅横の道路は3mにしてほしい。〔1名〕</p>	<p>道路については、地震時の避難路、緊急車両の円滑な通行、宅地の利用増進、地権者のみなさんのご負担等を踏まえ配置します。</p> <p>道路計画、資金計画については、今後、説明会等にて説明させていただきます。</p>
2	<p>換地・清算金・建物移転等に関する意見〔6名〕</p> <p>①土地区画整理事業による負担が大きい。清算金が高い。〔3名〕</p> <p>②年金生活者など、清算金の支払いができない場合はどうなるのか。〔1名〕</p> <p>③減歩により、敷地が50坪未満の住宅では、駐車スペースや物置を置くスペースがなくならないか。 建物移転費、移転先等について説明してほしい。〔1名〕</p> <p>④土地区画整理事業により、余剰地を換地される計画には納得できない。〔1名〕</p>	<p>事業着手後、仮換地の指定を行ないますので、その時点になると個々の減歩率、宅地の大きさ、位置等が明確になります。</p> <p>清算金については、換地処分公告の翌日に金額が確定します。金額にもよりますが、一括での支払いが難しい方は分割も可能です。</p> <p>なお、建物移転費については、損失補償基準に基づき適正に補償させていただきます。</p>
3	<p>まちづくりに関する意見〔7名〕</p> <p>①道路を造ることが、必ずしも住民が安心・安全に暮らせるようになるわけではない。〔5名〕</p> <p>②土地区画整理事業を実施するより、防犯対策、違法駐車等の取り締りの強化をしてほしい。 土地区画整理事業の実施の有無にかかわらず、安全性の向上のため、調整池の設置、道路の舗装、防犯カメラの設置、空き家の撤去等の実施をしてほしい。 外崎町内に浄化センターがあるのに下水道が未整備のため整備してほしい。〔1名〕</p> <p>③どの道が、防災性・安全性の向上のために必要な道路か示してほしい。〔1名〕</p>	<p>外崎地区が抱えているまちの課題を解決するために、土地区画整理事業を実施し、道路、公園、調整池等公共施設を整備するとともに、防犯対策等について関係機関や外崎町内のみなさんと協議、検討し、安心・安全で防災性の高い良好な居住環境を創出したいと考えております。</p> <p>空家については、市空家等対策計画に基づき、順次対策を実施しております。</p> <p>なお、下水道整備については、土地区画整理事業の実施にあわせて、別事業で行なう方針です。</p>

	意見書の要旨	市の考え方
4	<p>用途地域の見直しに関する意見〔2名〕</p> <p>①既存の倉庫・工場等の用途で土地活用されている区域は、新築・拡張・建物用途の変更になる可能性があるため、用途地域は従来どおり準工業地域のままにしてほしい。〔1名〕</p> <p>②準工業地域から住居系の用途地域に見直すことには賛成であるが、見直しにより、既存工場はどうなるのか。〔1名〕</p>	<p>既存建築物の用途も踏まえ、事業認可後の仮換地の指定までには見直したいと考えております。</p> <p>既存工場は、見直しにより既存不適格となり、改築を除き、新築はできなくなります。(新築か改築かは個々の状況により判断しております。)</p> <p>また、既存工場の営業については、今後も継続できるように検討してまいります。</p>
5	<p>補助制度に関する意見〔1名〕</p> <p>①土地区画整理事業についての国の補助制度の対象が、人口が集中している既成市街地等であり、商業施設等により土地利用が図られている区域は補助対象外のため、都市計画案に含まれていないとのことだが、制度に人をあてはめるのではなく、住民の意見を制度にしてほしい。〔1名〕</p>	<p>市施行の土地区画整理事業は、防災上危険で都市施設の整備が必要な、人口が集中している既成市街地などで実施するものです。人口減少、少子高齢化に対応し、集約型都市を実現するため、費用対効果等を踏まえて区域を設定して、国の補助金を活用して事業を実施するものです。</p>
6	<p>その他意見〔8名〕</p> <p>①土地区画整理事業の事業化を目指すにあたり、住民と外崎町内の下部組織である外崎区画整理推進協議会のあり方に問題がある。〔1名〕</p> <p>②土地区画整理事業の事業化に反対すると、賛成の方達からいやな目で見られ付き合いにくくなると言われた。</p> <p>市の職員は、担当者によって土地区画整理事業に対する説明が違うため、どの方を信用してよいのかわからない。また、説明は聞きに行かないと教えてくれない。〔1名〕</p> <p>③土地区画整理事業を外崎町内全体で実施しないことについて、市職員の方が外崎町内の住民であつたらどう考えるのか。〔1名〕</p> <p>④土地区画整理事業の施行区域の案が外崎町内全体でないため、外崎を住みよくなる住民代表が市に反対署名を提出しているが、どうなっているのか。〔1名〕</p> <p>⑤千秋町佐野の青木川は雨で直ぐに溢れそうになり、危険度が高い。必要などころに必要なものを作ってほしい。〔1名〕</p> <p>⑥歳をとった両親のことを思うと心配である。〔1名〕</p> <p>⑦自宅が外崎地区であつたら絶対反対する。〔1名〕</p> <p>⑧地域と市民を守る地方自治の立場をとってほしい。〔1名〕</p>	<p>外崎を住みよくなる住民代表の方から反対署名をいただき、外崎区画整理推進協議会役員及び市で話し合いを行なっており、今後も、ご要望があれば、引き続き話し合いを行なうとともに、個別訪問等を実施し、ご理解いただけますよう努めてまいります。</p> <p>なお、青木川へのご意見については、管理をしている愛知県(建設部)に、説明させていただきます。</p>