

一宮駅周辺の都市計画変更等の説明会 質問及び意見に対する市の考え方（概要）

	質問及び意見	市の考え方
1	敷地面積500㎡未満は、容積率が上がる対象ではないが、それでも固定資産税は上がるのか。	新たに容積率600%を提案する地区について、敷地面積500㎡未満は、容積率が400%になりますので、400%の土地の評価のままとなります。また、現在容積率600%の地区で敷地面積500㎡未満の場合は、600%から400%の土地の評価になります。 なお、現状では、筆数による割合で対象地区の約9割の土地が500㎡未満となっております。 (担当課は資産税課)
2	容積率が変更されることにより、固定資産税（土地）の評価の見直しは行われるのか。	容積率が400%から600%に上がる場合については、土地は利用価値が高まることとなりますので、土地の評価額や税額が上がる可能性があります。ただし、今回の容積率の変更が固定資産税に影響するのは、この都市計画決定後の評価替え年度である平成33年度以降となります。 (担当課は資産税課)
3	固定資産税の優遇措置を設ける予定はあるのか。	現在のところ予定はありません。 (担当課は資産税課)
4	容積率を600%にして、大きな建物を建ててほしいということなら、事業所税の廃止を検討してほしい。	事業所税の課税は、法律で定められており、市の判断で廃止することはできません。 (担当課は市民税課)
5	再開発事業の計画があるか。その場合、市施行なのか、民間（組合）施行か。	今回の容積率の変更は、再開発事業ありきではありません。民間開発を促進する一つのきっかけにしたいと考えております。 (担当課は都市計画課)
6	細切れの土地を統合したり、立体換地等は市では考えていないのか。	
7	魅力あるまちづくりとは具体的にどういうことを考えているか。	一宮駅前の路線価は、一つの要因として駅前ビルの影響が評価されてか、6年間で約2割上昇しました。2027年にリニア中央新幹線が開業しますので、このタイミングで容積率を緩和し開発を誘導することで、さらに「賑わい」を創出したいと考えております。 (担当課は都市計画課)
8	将来どのような用途の建物を持ってきたいと考えているのか。マンション以外に商業施設は考えていないのか。その際に優遇制度等も考えるべきである。	「賑わい」を創出するため、マンションのみならず商業・業務施設などの誘導を考えております。容積率の緩和と併せて、他の施策を検討してまいります。 (担当課は都市計画課)
9	容積率の緩和は画期的である。一宮駅周辺で事業を行って活気を取り戻そうとする一方で、事業所税を緩和しないのはおかしい。	貴重なご意見を承りました。 (担当課は都市計画課)
10	本町商店街をもっと親しみやすくしてほしい。	
11	少子高齢化の中で住みよいまちづくりを行うなら、この計画を出すこと自体が不思議である。一宮駅前ビル建設の際にも、一宮駅と真清田神社をつなぎ、人の流れをつくると言っていたが、出来ていない。市民が満足できるまちづくりを考えてほしい。	
12	この計画区域に住んでいる全員にメリットがある内容にしてほしい。	
13	一宮駅前ビルや新庁舎ができ、中心市街地の活性化が進むと思ったが、そうでもない。行政が音頭をとっても進まない。しかし、この計画は非常に喜ばしいことである。もっと大きなことを計画して、市民が協力することを願う。	

	質問及び意見	市の考え方
14	一宮市は名鉄とJRが一緒になった画期的な都市である。この計画は第一歩の始まりだと考える必要がある。市民がどうやって人を集めるかを考える必要がある。中心市街地活性化は簡単なものではないが、この計画を前向きにとらえていきましょう。	貴重なご意見を承りました。 (担当課は都市計画課)
15	この計画により、計画区域内では、どの程度人口が増えると考えているのか。	「一宮市まち・ひと・しごと創生総合戦略」のなかで、この計画区域を含む中心市街地の人口を、平成26年度末を基準として、平成31年度までの5年間で、約1,500人増加させることを目標にしております。 その具体的な事業の一つとして、一宮駅周辺の土地の高度利用によるにぎわいの創出を位置づけております。 (担当課は企画政策課・都市計画課)
16	現在の容積率600%区域内に、敷地面積500㎡未満で容積率600%ほどの建物を所有している。地区計画が決定されると、建替えの際、今の建物より圧倒的に小さくなる。この計画に反対である。	ペンシルビルは、狭小な敷地において、敷地目一杯に建築されることが特徴であり、消火活動や災害時の避難経路等の防災上及び土地の利用効率上、全国的に好ましくないとされております。 また、都市計画マスタープランにおいて、一宮駅周辺では細分化された敷地の統合や、土地の高度利用を促進する方針が位置づけられています。本市の顔である一宮駅周辺において、ペンシルビルを防止し、貴重な土地を合理的かつ健全に活用するため、敷地面積に応じた容積率の最高限度の制限を設け、土地の高度利用を図るとともに、敷地内に活用できる空地を設けることによりにぎわいの創出が図られるものと考えております。 敷地面積の500㎡という数字は、都市計画マスタープランと同様の趣旨である、土地の利用効率の高い建物が建築される、市の総合設計制度の対象となる敷地面積が500㎡以上であることを参考にしました。なお、この制度を活用することにより、更なる建物の高層化が可能となります。 (担当課は都市計画課)
17	地区計画の敷地面積500㎡という数字の根拠を教えてください。	敷地面積の500㎡という数字は、都市計画マスタープランと同様の趣旨である、土地の利用効率の高い建物が建築される、市の総合設計制度の対象となる敷地面積が500㎡以上であることを参考にしました。なお、この制度を活用することにより、更なる建物の高層化が可能となります。 (担当課は都市計画課)
18	ペンシルビルはなぜダメなのか。地区計画の敷地面積500㎡未満での容積率の制限は廃止してほしい。	ペンシルビルは、狭小な敷地において、敷地目一杯に建築されることが特徴であり、消火活動や災害時の避難経路等の防災上及び土地の利用効率上、全国的に好ましくないとされております。 また、都市計画マスタープランにおいて、一宮駅周辺では細分化された敷地の統合や、土地の高度利用を促進する方針が位置づけられています。本市の顔である一宮駅周辺において、ペンシルビルを防止し、貴重な土地を合理的かつ健全に活用するため、敷地面積に応じた容積率の最高限度の制限を設け、土地の高度利用を図るとともに、敷地内に活用できる空地を設けることによりにぎわいの創出が図られるものと考えております。 敷地面積の500㎡という数字は、都市計画マスタープランと同様の趣旨である、土地の利用効率の高い建物が建築される、市の総合設計制度の対象となる敷地面積が500㎡以上であることを参考にしました。なお、この制度を活用することにより、更なる建物の高層化が可能となります。 (担当課は都市計画課)
19	防火地域について、どの程度の増改築までは防火上の制限が適用されないのか。	下記の条件を全て満たす増改築を行う場合は、耐火建築物、準耐火建築物としなければならない規定は適用されません。 ・増改築部分が50㎡以下かつ既存の建物の延べ面積以下 ・増改築後の規模が階数が2階以下で延べ面積が500㎡以下 ・増改築部分の外壁等が防火構造 (担当課は建築指導課)
20	縦覧はどのような形ですか。	市ウェブサイト、市都市計画課にて縦覧します。 (担当課は都市計画課)