

## R6/3/17 ミツ井重吉地区の土地利用に関する説明会 事前質問一覧

## (協議会など地元組織に関すること)

No	ご意見やご質問の概要	回答
1	協議会の会員は何人で設立するのか。また、対象エリアによって人数を決めるのか。	協議会は地元組織ですので、地元の皆さまで決めていただければと考えていますが、例えば、会員数に制限なく、各地区で偏ることなく参画していただくのはどうでしょうか。
2	R5/12/17 に行った地権者アンケート結果で、土地区画整理事業に賛成者が 83%であったので、早急に土地区画整理事業の事業化に向け、発起人会を立ち上げてほしい。	まずは、地元組織として発起人会の準備等をしていただく協議会を設置していただきたいと考えております。 市としては、早期の発起人会の設立に向け、今後も、助言、支援等行ってまいります。
3	地元の不安を早くなくし、地域の発展のために円滑に開発を進めていくには、どうすれば良いのか具体的に教えてほしい。	早期に地元組織である協議会を設置していただき、協議会と協働で検討してまいりたいと考えております。

## (まちづくり基本構想に関すること)

No	ご意見やご質問の概要	回答
1	R4 アンケート範囲と基本調査エリアは何故違うのか。	基本調査では、産業系の土地利用を行う面的基盤整備の可能性が高いエリアを中心に設定しております。
2	重吉全体を構想エリアの対象としてほしい。	県道井ノ口江南線周辺については、住宅が多く、産業系の土地利用を図ることは住環境の保全を踏まえると、困難と考えております。

No	ご意見やご質問の概要	回答
3	住宅・農地エリアの線引きはどのようにして決めるのか。	字界や地形地物、住宅の有無、地権者の意向、都市基盤施設整備の確実性など、総合的に勘案し、定めていきます。
4	まちづくり基本構想の対象エリアの地図について、番地まで詳細を記載したものがほしい。	全体図の詳細な番地を記載した地図はありません。
5	<p>スマートIC<sup>※</sup>が設置できない場合、物流拠点から一宮ICまでのトラックの動線が必要ではないか。</p> <p>※スマートICとは、スマートインターチェンジのことです。</p>	<p>岩倉市とともに尾張一宮パーキングエリアをスマートIC設置の優先検討箇所として位置づけしており、早期実現に向けて、今後も国に要望してまいります。</p> <p>また、一宮ICまでの動線となり得る(都)萩原多気線については、県が事業化をしております。</p>
6	トラックの往来増加に伴う騒音・振動問題が心配されるが、対策を考えているか。	<p>基本構想(案)については、スマートICや周辺施設を利用する交通が、学校、住宅周辺等の生活道路を通過することがないように道路を配置した案となっております。</p> <p>また、住宅等に影響を及ぼさないよう、緩衝帯として公園・緑道を配置する案としております。</p>
7	<p>尾張一宮パーキングエリアを拡充し、そこに施設を配置することはできないか。</p> <p>その場合、高速道路と一般道路との両方からアクセス可能にならないか。</p>	尾張一宮パーキングエリアは、中日本高速道路株式会社(NEXCO 中日本)等が所有、管理する施設となっており、市としては、そのような考えはありません。
8	持続的な施設を誘致するには、他地区にはない優位性が必要。例えば、食品なら地元企業の大企業や、衣料なら尾州織物など一宮市を全面的にアピールできないか。	企業誘致については、地元組織として設立をお願いしている協議会や、発起人会、土地区画整理組合など地権者の皆さまと検討したいと考えております。

No	ご意見やご質問の概要	回答
9	まちづくり構想の実現を迅速に進めるには市の縦割組織が弊害であるため、トップダウン方式に改めてほしい。	土地区画整理事業を中心に、スマートIC、農地、税など、専門分野が多岐にわたるため担当部署が異なります。しかし、市の方針である産業拠点形成のために各部署が横断的に連携し、まちづくり構想の実現に向け継続的に支援をいたします。
10	まちづくり構想の実現を迅速に進めるため、どのような質問でも早く回答できるか。	市の業務に関する質問については、適宜対応いたします。
11	<p>多くの土地を有し、土地区画整理事業に参画しようと考えている民間事業者(X社)がいるが、まちづくり構想では、どのような役割を果たしているのか。</p> <p>※事前質問書には企業名が記載されていましたが、X社としています。</p>	<p>お示しの民間事業者は、現時点では登記簿上の地権者ではありませんので、現時点では、組合施行の土地区画整理事業の組合員になることはできません。</p> <p>また、本まちづくり構想の作成に関して、当該民間事業者は一切関わっておりません。</p>
12	まちづくり構想対象エリアが、民間事業者による開発エリアと重複した場合、どのような対応となるのか。	本まちづくり基本構想(素案)は、地区の整備課題を受けて、将来の土地利用と幹線道路や公園、調整池などの主要な公共施設の配置構想を示したもので、事業実施を約束するものではありません。そのため、開発エリアが重複する可能性もあります。市といたしましては、市の都市計画マスタープラン(都市計画に関する基本的な方針)において、本地区を産業拠点と位置づけ、工業、物流施設、交流施設等の立地誘導を図っていきたいと考えておりますので、この方針との整合性を確認するとともに、土地利用に関する計画について協議していくことになります。

## (土地区画整理事業に関すること)

No	ご意見やご質問の概要	回答
1	土地区画整理事業の実施には地権者の85%以上の同意が必要だが、土地面積は勘案しないのか。	同意については、地区内の地権者等の賛成する者の割合と賛成する者が所有する土地の面積の割合が、原則、それぞれ85%以上必要となります。
2	業務代行方式では、業務代行を行う業者の権限は、どこまで及ぶのか。 また、業務代行方式を行う業者の主な業務を教えてください。	権限及び業務については、土地区画整理組合と業務代行者との契約にて、土地区画整理組合の意思決定以外の事項を定めることができます。どこまで、代行してもらうのかは、この契約にて決まります。
3	本地区の土地区画整理事業で想定している減歩率を教えてください。	組合設立認可後、仮換地の指定が行われます。これによって、個々の仮換地の位置、形状や減歩率が明らかになります。
4	全体の減歩率は県道沿いと地区内部で同じ評価になるのか。	<p>なお、市内の他地区の事例（地区平均減歩率[公共減歩+保留地減歩]）ですと、三ツ井地区の場合は、30.62%、伝法寺地区は、29.52%です。</p> <p>なお、県内の組合施行（施行中）の平均減歩率は、約45%となっています。</p>

No	ご意見やご質問の概要	回答
5	土地区画整理事業の市施行と組合施行のメリット・デメリットを教えてください。	<p>○市施行 〔メリット〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共性、公平性を重視する。</li> <li>・事業における責任は市になる。</li> </ul> <p>〔デメリット〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・国等の基準を遵守する必要がある。 (地権者で基準等を作成できない)</li> </ul> <p>○組合施行 〔メリット〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・組合員の意思が反映され、自主的かつ円滑な事業運営が可能となる。 (組合で土地評価基準、補償基準、換地規定等を作成できる)</li> </ul> <p>〔デメリット〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資金調達に対するリスクがある。</li> <li>・事業の責任は理事になる。</li> </ul> <p>※業務代行方式の活用によりデメリットは軽減</p>
6	土地区画整理事業が事業化された場合、土地は売却でなく貸すこともできるか。	可能です。
7	土地区画整理事業の事業区域から外れると売買ができない土地になるのか。	市街化調整区域のままであり、農地の売買には制限があります。
8	組合設立認可後、工事前売買可能とあるが工事前とはいつか。	事業化する前に市街化区域に編入しますので、編入されれば、農地法の許可は届出になりますので、農地の場合でも売買が可能となります。
9	事業化後の土地の再配分（換地）は、所有の現位置が優先となるのか。	<p>土地区画整理事業では、事業化後の土地の再配分（換地）は、整理前の土地の位置又はこれに接近した位置に換地するのが原則です。（照応の原則）</p> <p>ただし、企業誘致がしやすい大街区を設定する場合など、地権者からの申出によって、元々の整理前の土地の位置から離れた場所に換地することも可能です。</p> <p>また、換地計画については、組合で定めません。</p>

No	ご意見やご質問の概要	回答
10	所有地が土地区画整理事業の区域に入った場合、整理後の土地は、住宅地としてもらうことはできるのか。	今回は、産業系の土地区画整理事業であるため、整理後の土地を住宅地として換地することは考えておりません。
11	土地区画整理事業後、無道路地（公道に接していない土地）は無くなるのか。	土地区画整理事業の場合、換地により全ての土地が公道に接するように計画いたします。
12	今回の事業費用の借入先（金融機関）は、どこになるのか。	組合等地権者の皆さまにて決めていただくこととなります。
13	本地区の土地区画整理事業（70ha の場合）の事業費を教えてください。	事業費については、発起人会により具体的な事業区域や公共施設の整備内容（整備水準）や事業を実施するために必要な収入となる保留地をどれだけ確保するのかなど、事業計画が作成されると明確になります。
14	今回の土地区画整理事業で国・県・市から受けられる交付金等はあるか。	国等の交付金制度の活用については、今後、国、県等と調整してまいります。
15	千秋町小山・塩尻地区で、民間事業者が開発計画を考えているが、三ツ井重吉地区については、土地区画整理事業にて進められている。何故、進め方が違うのか。	本地区で目指す組合施行の土地区画整理事業は地権者の皆さまにより進めていく事業です。民間事業者より開発における整備手法は検討中と伺っております。

## （税金に関すること）

No	ご意見やご質問の概要	回答
1	住宅・農地エリアは、土地区画整理後の固定資産税評価はどうなるのか。	住宅・農地エリアでは、土地区画整理事業を行うことは考えておりません。また、固定資産税の評価は、事業実施によらず、評価時の周辺状況により行います。
2	土地区画整理事業区域から外れると固定資産税が高額になるのか。	土地区画整理事業区域外は市街化調整区域のままとなります。固定資産税の評価は、事業実施によらず、評価時の周辺状況により行います。

### (スマート I C に関すること)

No	ご意見やご質問の概要	回答
1	近くに一宮 I C があるが、スマート I C は設置できるのか。	岩倉市とともに尾張一宮パーキングエリアをスマート I C 設置の優先検討箇所として位置づけており、早期実現に向けて、今後も国に要望してまいります。

### (都市計画に関すること)

No	ご意見やご質問の概要	回答
1	本地区の土地区画整理事業の場合、用途地域を定める工業地域と準工業地域のメリット・デメリットを教えてください。	用途地域を指定するには、県との協議が必要であり、市街化区域編入にあわせて行う方針です。どのエリアをどの用途地域に指定するかは、今後、検討してまいります。 なお、工業地域は、主として工業の業務の利便の増進を図る地域において定め、準工業地域は、軽工業の業務の利便増進を図る地域において定めます。