第4回五郎丸東一丁目地区まちづくり勉強会 議事概要

1. 開催日時

【1回目】令和7年7月5日（土） 10時00分～10時50分

【2回目】令和7年7月6日（日） 10時00分～10時55分

2. 出席状況

【1回目】地権者始め 16名

【2回目】地権者始め 9名

3. 内容（テーマ）

- ・ これまでのふりかえり
- ・ 土地利用意向調査の結果
- ・ まちづくり基本構想（案）
- ・ 具体的な検討に向けて

4. 当日質疑等（要旨）

【1回目】

質問1	都市計画税や固定資産税が課税される時期はいつ頃か。
回答	市街化区域への編入後、令和11年度以降になる見込みです。また、現況が農地の場合は段階的に税率を引き上げられます。税率が上がりきる前に事業を進める必要があると考えています。
質問2	供給処理施設とは何か。
回答	ガス施設です。残す方向になると思われます。
質問3	前回の勉強会では、地区面積の半分以上を住宅地にする必要があると聞いたが、現在案のように商業地を半分以上として問題ないのか。
回答	令和7年4月に一定の条件を満たせば可住地過半の例外が認められることになりました。本地区では商業を中心とした土地利用の可能性があるので、愛知県と調整を図っていきます。
質問4	商業地が広いと、個人での売買・賃貸がしづらく所々に空き地が出てしまうのではないか。
回答	土地区画整理事業では、集約換地の手法を使って、皆さんの意向と民間事業者の方の意見を踏まえながらマッチングをするというような、制度上は土地利用をまとめることが可能です。

【意見】

まちづくりで農地がなくなると、以前農業用水のために作ったゴム堰が無駄になってしまうのではないか。

〈次頁へ〉

【2回目】

質問1	入鹿用水のパイプライン移設費はどの程度かかるか。
回答	費用は全く分かっていません。移設する場所によって費用も変わってくるため、土地改良区と相談の上、今後検討いたします。
質問2	地権者が高齢のため、発起人への参加が難しい。こういう人達の意向はどういった形で反映させるのか。地権者の意向は確認できるけど家族、親族が出てくる可能性もある。その辺りのハードル、同居人でないケースもあるので、基準をきちんと決めてほしい。
回答	法律上、発起人となるのは地権者ですが、準備委員会や意向確認等はご家族の方で対応していただけます。今後、発起人会を立ち上げる中で基準を決めていきたいと思えます。相続権がある方たちの代表者を確認するなどルールを検討します。
質問3	令和8年度に予定している現況測量や不動産鑑定費用は誰が負担するのか。
回答	発起人会が立ち上がると行政に対して技術援助申請が提出できます。一般論の話ですが、このような事業では、市が組合の立ち上げまでの費用を技術援助申請に基づいて負担していることが多く、地権者の負担になることはないと考えています。
質問4	換地の考え方、具体的には発起人や組合で決めるのか、どういう形を想定されているのか聞きたい。
回答	事業計画として地区全体の大枠の計画、全体の減歩率を定めて事業が開始されます。個々の換地がどのようになるのかは、組合の中で決めていくこととなります。

〈以上〉