

屋代地区まちづくりニュース

第10号

発行：屋代地区土地区画整理組合設立準備会

第6回地権者報告会を開催しました



令和3年12月18日（土）、屋代公民館にて「第6回地権者報告会」が開催され、27名の地権者が出席しました。

冒頭、林会長は「『まちづくり提案者』と『まちづくり構想とりまとめチーム』が協議してきた内容と今後の方向性について報告する。スケジュールどおり進めば今後の展開は早くなる。」と述べ、報告内容について出席者と活発な意見交換を行いました。

これまでの検討経過

復習を兼ねて準備会発足からこれまでの経過と課題を具体的に説明しました。

- ・農村産業法を活用した区画整理で事業計画を試算すると※減歩率は63~92%

「事業進捗の停滞」と「区画整理に代わる開発手法の検討」をする要因は「減歩率の高さ」であることを報告しました。（※あくまで試算であり、条件により変更する可能性があります）

- ・「まちづくり提案者」＝「株式会社 長工」（三重県四日市市）
- ・開発手法を含め、エンドユーザーを視野に入れた「まちづくり構想案」を策定

須坂市の大規模開発を手掛けている「株式会社 長工」に「まちづくり構想案」の策定を依頼し、協議を重ねていること、基本的に準備会に費用は掛からないことを報告しました。

まちづくり構想案の骨子

「株式会社 長工」から「まちづくり構想案の骨子」について次のように示されました。（※これは完成形ではなく、今後も協議を重ねていきます。）

1) 開発テーマ

育て・はぐぐむ = 持続可能なまちづくり



地方創生拠点

2) コンセプト

暮らしにやさしい森の中の街

21世紀 ^{さきかけ} ^{まち} 魁の街 フォレストタウン屋代

3) 開発の手法

- ①開発方針
- ・民間主体の開発（開発面積約35ha）
 - ・民間企業の業務代行による「区画整理手法」または民間による「大規模開発手法」

- ②開発具体案
- 産業ゾーン、住宅ゾーン、公園ゾーン、商業ゾーン、文化教育ゾーン、広域交流ゾーン



意見交換結果と今後の方向性

令和3年12月9日(木)、「株式会社 長工」と「まちづくり構想とりまとめチーム」との意見交換が行われました。チームからの質問に対し、次のようなお答えをいただきました。

問1 区画整理または一般開発を進める場合、「業務代行」ないし「開発業者」の見通しはあるでしょうか。

- ▶ 区画整理に比べ一般開発を進めた方が**時間の短縮が図れる**(区画整理に比べ約3割短縮)。開発業者はまだ確定していないが**意欲的な業者は数社ほど**いる。

問2 今後、地権者を取りまとめる上で、準備会に期待する役割はあるでしょうか。

- ▶ **土地の取りまとめ**を期待する。

問3 規制解除など開発を可能にするためにどのような手法をお考えでしょうか。

- ▶ 規制解除には所得税の軽減措置が見込まれる「**農村産業法が地権者に有利**」と考えている。また、この開発では「住宅ゾーン」も考えているが、農村産業法では住宅を建てられないため、**住宅ゾーンとその他ゾーンの開発時期をずらす可能性**もある。

問4 今後の流れについてどのように考えていますか。

- **令和4年1月末** ▶ 「まちづくり構想案」を役員会に提示する。
- **令和4年2月以降** ▶ 地権者報告会で構想案の説明をする。
- **報告会の後** ▶ 意向調査を行いたい。



※「市道一重山2号線」の道路地権者説明会は**令和4年2月頃**の開催を予定しています。

報告会でのご意見

報告会では出席された方から貴重なご意見をたくさんいただきました。これらのご意見を参考に、より良い「まちづくり」に努めてまいりますので、今後ともご協力をお願いします。

◎過去の事例を当てはめたものではなく、しっかりとしたビジョン・コンセプトを決めてから、開発手法や具体的な話をしてもらいたい。

◎若い世代のための考えはとも良いと思いますが、医療の充実など今後の高齢化社会に対応した考えも反映させてもらいたい。

◎「一般開発」になった場合、準備会は今後とうなるのか? 「土地の取りまとめ」はできるのか?

事務局より

次回の地権者報告会では「まちづくり構想案」を図面等で具体的に説明いたします。開発を進める上で重要な報告会となりますので是非ご出席ください。

お問い合わせは

〒387-8511
長野県千曲市杭瀬下二丁目1番地
千曲市役所 建設部 地域開発推進室
電話：026-273-1111 (内線 3243・3244)
メール：kaisui@city.chikuma.nagano.jp
担当：青木猛治・篠原哲哉・伊藤孝雄

二次元コード読み取り



詳しくは地域開発推進室のホームページをご覧ください