

準備会役員会の活動

屋代開発の経緯と現状を説明しました

屋代地区の開発について、情報の共有とご理解をいただくために、準備会正副会長が下記のとおり商工団体や地元区長等に経緯と現状を説明しました。質疑では「倉科踏切の渋滞が懸念される」「文化財がネックと聞いているが対策はあるのか」といったご意見をいただきました。

〈屋代開発の説明をした商工団体・地元区長等〉

- ・千曲商工会議所（R4.5.17 常議員会）
- ・戸倉上山田商工会（R4.6.23 理事会）
- ・屋代地区・東部地区区長（R4.8.23 屋代1～6区・森東・森西・倉科・生萱・土口・雨宮の正副区長）

R4.8.22 小川市長を訪問しました

準備会とりまとめチームが小川市長を訪問し、事業化の目安としてきた地権者の95%以上の賛同を得たことを受け、総会を開催して準備会を解散し、地権者会を設置したい旨を報告しました。

林会長は千曲市のこれまでの技術的支援に対して謝意を伝えるとともに、地権者の高齢化が進んでいるため確実な情報伝達ができるよう引き続き地権者会への支援を要望しました。

これに対し小川市長からは「お手伝いできることはさせていただいて、多くの方に理解してもらえるようにしていきたい」との回答をいただきました。



小川市長（左から3番目）ととりまとめチーム

また、各メンバーからは今後の事業進捗について「スケジュールどおり進むよう行政の努力に期待」「行政サービスの維持には自主財源が重要」「この計画の真意をくみ取って欲しい」等の意見を述べ、小川市長は「今回のお話を聞いて、こちらにボールが渡されたと認識しています。庁内一丸となってスムーズに進むよう努力します」と答えました。



小川市長に開発の想いを伝えています

今後の流れについて

今後の予定ですが、

開発事業者が**年明け以降**に地権者個々のお宅を訪問する予定です。

事務局より

準備会解散により市は事務局を降りることになりましたが、今後も別の形で屋代地区の開発に関わっていきますので今後ともよろしくお願いいたします。

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

屋代地区まちづくりニュース

第13号

発行：屋代地区土地区画整理組合設立準備会

屋代地区土地区画整理組合設立準備会 総会を開催しました

屋代地区土地区画整理組合設立準備会「第2回総会」を下記日程で開催し、41名の地権者が出席しました。総会ではこれまでの活動を総括し、準備会の解散と地権者会への移行が決議されました。引き続き開催された地権者会では会則と新役員が承認されました。

と き：令和4年9月2日（金） 15時から
 ところ：信州の幸^{めぐみ}あんずホール（更埴文化会館）
 小ホール

- ・会 員 数：240名
 - ・出 席：41名
 - ・委任状出席：149名
 - ・欠 席：50名
- 〈総会の成立〉
 規約に基づき、出席者と委任状出席の合計が会員数の半数を超えており、総会の成立が確認されました。



林会長あいさつ

本当に長い期間がかりましたが、先に示した一般開発を進める構想計画の意向調査では大勢の皆さまのご賛同をいただき、本日の総会開催に至りました。

本日は土地区画整理組合の設立を目的とした準備会の解散と開発の情報共有や窓口になるよう任意団体ではありますが「地権者会」を引き続き設立したいと考えており、皆さんにお諮りいたします。



林会長

小川市長あいさつ



小川市長

「市民サービスの向上」には自主財源の涵養が重要だと考えており、こうした中で千曲市の未来のために取り組んできた皆さまの活動と今回の開発のご提案には大変感謝しております。

屋代地区の魅力的なまちづくりが千曲市の発展と人口減の歯止めとなるよう期待するとともに、市としてもしっかりと支援してまいります。

小玉市議会議員あいさつ



小玉市議会議員

千曲市では人口減少、地域経済の縮小が進む中、より高い市民サービスに必要な自主財源の涵養についてどのような施策・事業を進めるか見極めることが大事だと考えています。

基盤整備や産業などが重要であることはもちろんですが、この地域ならではの特性を活かした取り組みが何より大事であると考えており、これからも行政と議論を重ねてまいります。

報告事項

これまでの取り組みの総括について ※総会資料 P.2 参照

①開発エリアの現状と問題点

- ・ほぼ全域が原則としてR6年度末まで農振除外できない。
- ・一部が第1種農地に該当しており、原則として転用できない。
- ・遺跡を破壊する可能性がある範囲については記録保存（発掘調査）が必要。

②土地区画整理事業の検討経過

- ・H29. 5月：「屋代地区土地区画整理組合設立準備会」を発足。
- ・H30. 10月：地権者報告会において「農産法を活用した35ha一括の土地区画整理事業で進める」旨を報告した。
- ・R2. 10月：地権者報告会において「経済状況や企業動向を勘案しながら、計画規模や時期等について、土地区画整理やそれに代わる開発手法を役員会からお示しする」旨を報告した。
- ・R3. 4月：「大型商業施設ありきの方針を見直す」としたことを踏まえ、エンドユーザー（立地企業）も視野に入れる中で、開発コンセプトや開発手法も含めた幅広い事業フレームの検討をまちづくり提案者に依頼することを「まちづくりニュース第7号」にて報告した。
- ・R3. 8月：須坂などで実績のある㈱長工に「まちづくり構想案（土地利用計画案）」の策定を依頼（5月）して意見交換していることを「まちづくりニュース第8号」で報告した。
- ・R4. 1月：役員会において、㈱長工から「まちづくり構想案（土地利用計画案）」と「民間による開発行為を進めたい旨の提案」を受け、この内容を地権者の皆様にお諮りするための原案として承認した。
- ・R4. 2月：「まちづくり構想案（土地利用計画案）」を地権者に郵送した。
- ・R4. 3月：㈱長工 田中会長出席のもと、地権者報告会において構想案の詳細について説明した。
- ・R4. 4月：開発行為の事業計画エリア31ha内の地権者を対象に「意向調査」を実施し、6月の地権者報告会において「意向調査結果」、「売買・賃貸・代替地に関する基本的な事項を含め、意向調査で寄せられたご質問に対する回答」を報告した。
- ・R4. 8月：個々のご要望はあるものの、事業化の目安としてきた95%を超える皆様から「民間事業者による開発行為」を進めることについてご賛同を得ることができた。

③林会長から取り組みを総括

- ・区画整理を目指す上で重視したのは地権者の皆さんが土地を提供する減歩率。調査していく中で進出企業の建物面積が確定しないと埋蔵文化財の調査費も確定しない状況であったため、大きく見積もると減歩率63~92%という現実的でない試算が出た。そのため、このまま組合を設立するにはリスクが大きいと判断した。また、農振除外についても農産法を活用していくことになったが、まちづくりにおける農地から宅地化にするハードルは高いことも分かってきた。
- ・このままでは時間ばかり過ぎてしまうため、いろいろな業者と協議させていただきながら今後の進め方を模索した結果、厳しい回答を幾つもいただいた中で㈱長工さんに引き受けてもらうことができた。㈱長工の会長さんの「地元へ恩返し」との想いと我々の「地元の未来のために」の想いが合致した。
- ・このような経緯で作成されたのが「屋代地区土地利用計画」であり、売買・賃貸の単価も含めた意向調査を行い95%以上の賛同が得られたため、今回の総会を開催する。
- ・未だ価格的なことでご納得していない方も含め、賃貸・代替地の要望に応えるよう地権者会を設置して個々の想いをお聞きしながら進めていきたい。
- ・区画整理が地権者にとっていちばん平等であり実現できなかったのは非常に残念、皆さんに無駄な時間を使わせてしまったことについてご容赦願いたい。

議決事項

〈議案第1号〉

屋代地区土地区画整理組合設立準備会の解散と地権者会への移行について
「屋代地区土地区画整理組合設立準備会を解散し、地権者会に移行することについて同意を求めます。」

〈議案第1号の議決〉

182名の同意を確認（会場挙手+委任票）、規約第15条第2項に規定する「会員の3分の2（160名）以上の同意」が確認できたため**原案通り可決されました。**

引続き「屋代地区開発事業に係る地権者会」を開催しました

※新役員が決定するまで解散した屋代地区土地区画整理組合設立準備会の役員を暫定役員として進行しました。

協議事項

1) 地権者会会則（案）の承認について

「屋代地区開発事業に係る地権者会会則（案）」 ※地権者会資料 P.2 参照

〈会則（案）の承認〉

拍手多数で承認されました。
会則（案）の承認により、この会則は令和4年9月2日から施行されます。

2) 役員を選任について

選出方法についてご意見を求めたところ、「地権者会の役員は情報の共有や㈱長工の窓口であるため、今まで活動して状況を良く知っている方々の案があればお諮りし、承認されればよいと思う」との提案をいただきましたので、選出の考え方として「各地区から若干名」「土地を借りている人の意向を考えて耕作者の代表」「市内の情報を収集する上で農協さんの関与」などを考慮した役員（案）をお諮りしました。

〈役員（案）の承認〉

拍手多数で承認されました。
また、会則に則り、別室での役員互選により正副会長を決定しました。

屋代地区開発事業に係る地権者会 役員名簿

No.	役職・担当地区等	氏名	住所	電話番号
1	会長 (森地区)	林 愛一郎	千曲市森2536-8	026-272-0809
2	副会長 (倉科地区)	高木 俊雄	千曲市倉科1353	026-274-2733
3	副会長 (雨宮地区)	竹内 史朗	千曲市雨宮27	026-272-3190
4	委員 (屋代地区)	山本 啓一	千曲市屋代1986	026-273-0605
5	委員 (屋代地区)	清水 昭晴	千曲市屋代1576-2	026-272-3237
6	委員 (有識者)	JAながの千曲地区担当理事 岡田 康	千曲市鑄物師屋200 JAながの(埴生)	026-272-2323
7	委員 (耕作者)	原山 高行	千曲市森2595-1	026-272-3373
8	顧問	小林かよ子	千曲市屋代1877	026-272-5777

※総会終了後の役員会議の結果、役員として「顧問」を設置し、本事業に当初から携わる小林かよ子さんをお願いすることとしました。



右から林会長、高木副会長、竹内副会長、山本委員、清水委員、原山委員、岡田委員