

屋代地区まちづくりニュース



第 2 号

発行：屋代地区まちづくり協議会

地区別説明会の開催結果のご報告

屋代地区のまちづくりの方向性や進め方などに関し、より多くの方々のご参加により理解を深めていただき、また、ご不安な点、疑問点等について意見交換を行うため、4地区に区分し、地区別の説明会を実施しました。

各会場では、多くの権利者のみなさまにご参加いただき、活発な意見交換がなされました。

【開催概要】

対象	開催日時	開催場所	出席者数
森	平成 29 年 1 月 28 日（土）午前 10 時～	あんずの里観光会館 2 F	17名
雨宮	平成 29 年 1 月 28 日（土）午後 2 時～	雨宮研修センター 第 1 会議室	16名
屋代	平成 29 年 1 月 29 日（日）午前 10 時～	屋代公民館 2 F	51名
倉科	平成 29 年 1 月 29 日（日）午後 2 時～	倉科コミュニティセンター 2 F	27名
計			111名

【説明内容】

- (1) 昨年の説明会の概要
- (2) まちづくりの方針について
- (3) 意向調査と仮同意の実施について

地区別説明会で挙げられた質問と回答は 3 ページ以降をご覧ください。



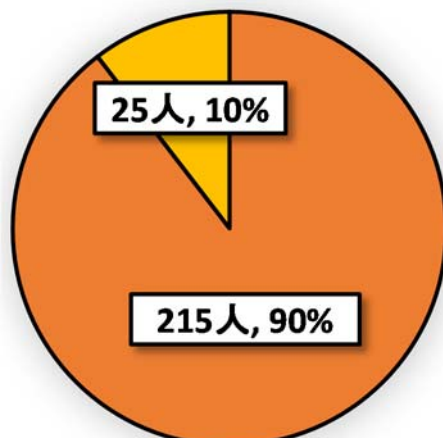
地区別説明会の様子
(1月29日屋代公民館)

意向調査票の回収、仮同意書の取得状況(2月27日時点)

2月27日時点の意向調査票の回収状況並びに仮同意書の取得状況は、以下の通りです。

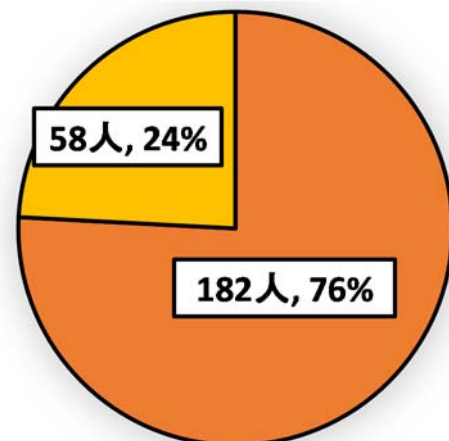
現時点は中間段階の報告であり、引き続き、回収率を高め、多くの方のご理解、ご賛同により、まちづくりを推進していきます。(調査の趣旨等は 10 ページをご覧ください)

【意向調査票 回収状況】



■ 意向調査回収 ■ 意向調査未回収

【仮同意書 取得状況】



■ 仮同意取得 ■ 仮同意未取得

屋代地区 まちづくりイメージ(案)

以下は、地区別説明会時にお示した屋代地区のまちづくりイメージです。

(1) スマートICを含め、広域交通の新たな玄関口として相応しい交流拠点の形成

- 上信越自動車道へのスマートICの配置
- 大規模商業施設の誘致による地域活性化
- 周辺の都市計画道路などの基盤整備
- 若い世代の居住促進 (新たな定住人口確保)
- 地区及び周辺のニーズを満たす、生活利便施設の充実
- 高速バス停の有効活用

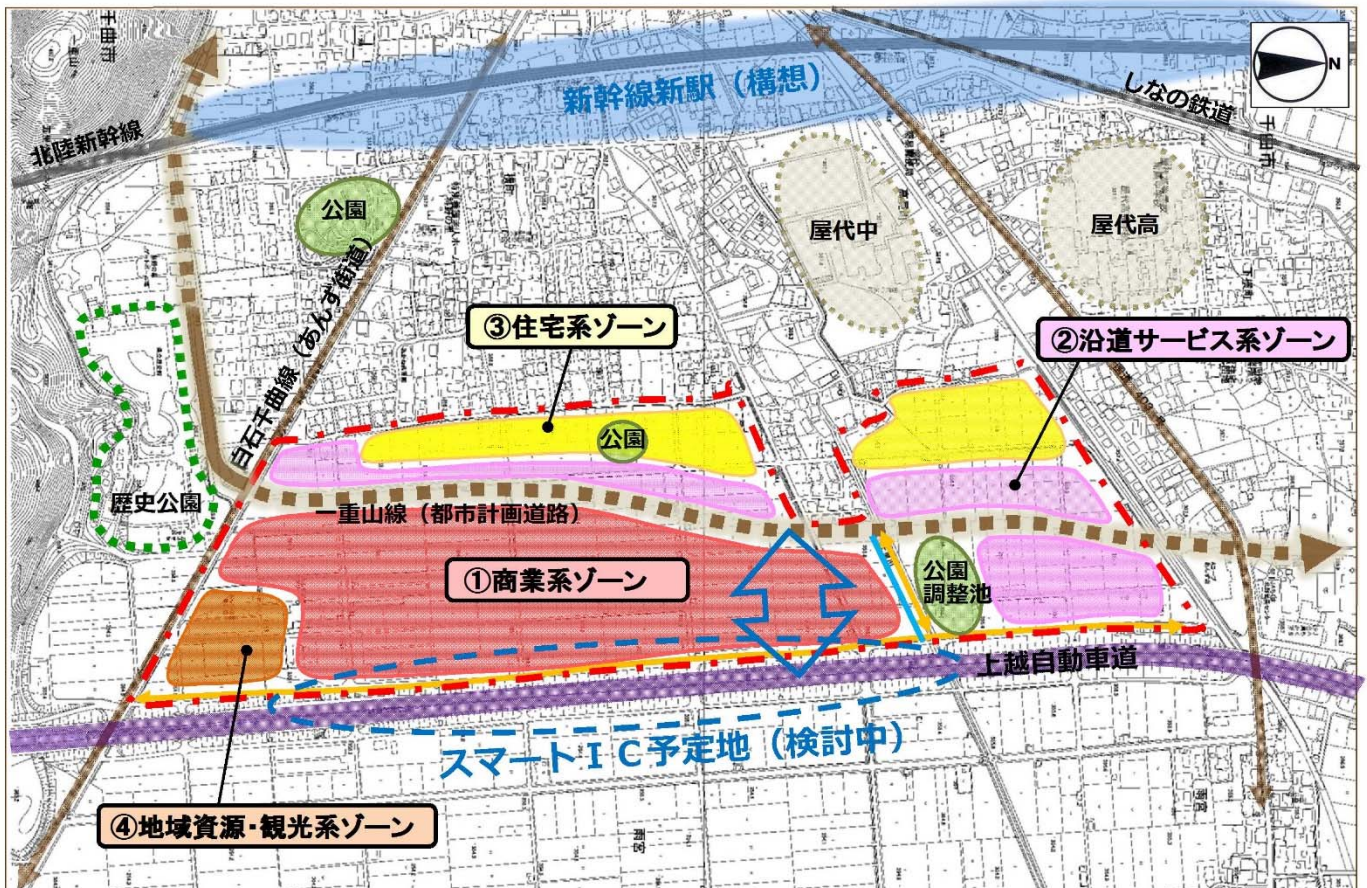


(2) 地域資源の活用及び周辺農地・市街地に配慮したまちづくり

- 既存の「あんずの里物産館」や「アグリパーク」等との連携強化
- 周辺交通網の計画的整備による自動車交通の円滑化
- 都市公園整備等による地域の住環境の向上
- 防災設備等の整備による地域の防災性向上
- 既存の公共施設を含めた新たなまちづくりの推進



図：まちづくりイメージ図



※今後、協議・調整を重ね、見直し等を行い、精査する予定です。

地区別説明会における主な意見・質問

地区別説明会を開催した4会場でご質問のありました質問内容は以下の通りです。（質問の最後にある（ ）書きは対象地区名です）



1. 『屋代地区のまちづくり』に関するご質問

ご 質 問	回 答
<p>区画整理事業の前にイオン進出の話が先だった。イオンについては須坂でもっと進んでいるという話も聞くし、雨宮地区での開発の話も聞く。地権者の意向も大事だが、市としてはまちづくりをどのように考えているのか？（森）</p>	<p>地権者の方を支援し、まちづくりを成し遂げたいと考えております。組合施行の区画整理を予定しておりますので、皆さんが主体となりますが、周辺一帯のまちづくりを進めることは市の方針ですし、進出企業の需要がある今がそのタイミングであると考えております。</p>
<p>沿道サービス系ゾーンの具体的な施設イメージは？（森）</p>	<p>イオンモール進出に伴い、イオン来客者をあてにする企業、例えば国道18号沿いに立地している駐車場を併設した商業施設などの進出を期待しているゾーンです。</p>
<p>人口減少社会の中、大型商業施設がきただけでは飽きられてしまう。長く親しまれ、活気づくまちにするには、他地区との差別化を図る必要があるのではないかと。山梨ではピンクのまちづくりが進められているという話を聞くし、地域の写真コンテストなどでも人を集められる。いい写真がとれる場所には人が集まるので、市としてそのような考えがあれば聞きたい。（森）</p>	<p>商業施設が儲かればいいということではなく、地域の人にとって有益となるよう市のまちづくりと一体的に進めることが必要と考えており、商業施設の中に交流する場所、オープンスペースなどを設けてもらう提案をしたり、皆さんからも提案してもらったり、安心、快適な生活をおくるための商業施設づくりを進めていきたいと考えております。</p>
<p>他の地区の説明会で重要な意見や質問が出た場合、その内容も知りたいので、次回のまちづくりニュースに今回の内容を記載して欲しい。意向調査の結果も知らせて欲しい。（森）</p>	<p>まちづくりニュースは、説明会等に参加できない方々にも情報共有を図るために発行することになりました。今回の地区別説明会での重要な内容は、第2号に掲載したいと思っております。また、意向調査の結果についても、示せる範囲で情報提供したいと思っております。</p>
<p>都市計画道路である一重山線は新しく整備する路線なのか？どこまで続くのか？（雨宮）</p>	<p>南は県立歴史館、あんず街道から、北は国道403号バイパスが長野電子工業とぶつかるところまでです。</p>
<p>周辺道路網の整備が重要だと思うが、雨宮渡しが整備されてから振動が酷いため、今後、新しく整備する道路では配慮して欲しい。（雨宮）</p>	<p>参考にさせていただきます。</p>

<p>あまりにも大雑把でさっぱり分からない。こんな資料、私たちがお願いして作ってもらったわけじゃない。そんな負担まで私たちが持ついわれはないでしょう。(屋代)</p>	<p>現状、地権者の方は全く負担しておりません。議会で決定し、市で予算化して、コンサルに発注しております。本地区を含む屋代地域においては都市的なまちづくりを市として進めるため、昨年6月に議会の承認を得て、3,200万円の予算をとっております。</p>
<p>説明会資料に白地地区とあるが、屋代地区は農振農用地でないのか？(屋代)</p>	<p>都市計画上の表現になります。用途地域が指定されていないため、このような表現になりました。農政側の視点からは、本地区は白地ではなく、青地地区となります。</p>
<p>都市計画マスタープランでは住居系と位置づけられているが、大規模商業施設誘致に位置づけられ、都市計画的な市の方策が後手にまわっている印象がある。都市計画道路も2車線では、商業来客者を呑み込めるかどうか心配だ。スマートICがはっきりしない中、地区への交通流入は国道18号からが中心となりそうだが、区画整理が先行してもアクセス道路がなく、10年も20年も塩漬けになってしまうのではないかと。事業後は固定資産税も宅地並みになってしまうが、塩漬けでは税金も払いきれない。意向調査は必要だと思うが、本地区だけでなく、この地域における市の計画を我々に説明してくれないと、ちょっと怖くて仮同意は提出できない。(屋代)</p>	<p>ご指摘のとおり、周辺環境整備についても併せて考えていく必要があると認識しています。</p> <p>市も同感で、まちづくりの調査とは別業務として道路体系や地域全体の構想づくりを検討しているところです。</p> <p>同時並行に進めることが必要となっていて、地域全体の計画を進めるとともに、地元の区画整理の計画も進めることが必要となっています。区画整理の検討を進めなければ、何も進んでいきませんので、まずは調査することに対する了解の仮同意をお願いしています。</p>
<p>地産地消という話が出ていますが？(屋代)</p>	<p>イオンモールが進出しても、産直スペースができるようにしたいと考えており、農業振興にも寄与するまちづくりを検討していきたいと考えます。</p>
<p>農振除外の許可は厳しいが、都市計画道路の整備なら容易との話を聞いたことがある。屋代のまちづくりと切り離してでも、都市計画道路やスマートICの整備を進めることは可能か？(屋代)</p>	<p>区画整理に合わせ、都市計画道路やスマートICの整備を図ることが一番いいと考えております。地区外の都市計画道路については、先行して整備を進めることが望ましいと考えておりますので、関係機関と調整を図りながら、努力していきたいと思っております。</p> <p>農振農用地の解除はハードルが高いです。国県道に接する場合の例外規定により外れるケースがあったり、スマートICの設置により半径300m地内が1種農地から3種農地になって開発可能となったり、外せる条件はいろいろとありますので、まずはこれらを整理し、総合力で関係部署に働きかけていきたいと考えております。</p>

<p>意向調査が後々、交渉条件にされるのではないか？ 無記名式でも良いのではないか？ (屋代)</p>	<p>今後、お気持ちが変わることを前提とした調査です。条件にはしません。地権者の方、お一人お一人が現時点でどのような土地活用意向を考えているかを把握し、今後の計画策定の参考にしていく必要がありますので、記名式の調査をお願いしています。個人情報の取り扱いについては、十分注意します。</p>
<p>大型商業施設を立地できたとしても集客が望めるのか？ 紹介された水沢上庭地区と違って、屋代地区はアクセス性が弱いので集客力が心配だ。スマートICを作っても、わざわざ高速道路を使ってまで遠くから来るのか？ (倉科)</p>	<p>イオンモールに限らず各社、当地区への魅力を感じていると言っています。その背景には、お隣の長野市の商圏人口が大きく関係していますが、実際の進出にあたっては我々以上に各企業は市場調査を行います。賃貸契約なら20年から50年はこの地で営業することになりますので、十分に採算性がとれると検証した後、各社、参画表明をします。そのあたりについては心配しなくても大丈夫ですし、ポテンシャルは十分にあると認識しております。ただし、ポテンシャルだけでは事業はできませんので、企業と具体的に交渉を進めながら、千曲市に周辺都市計画道路の交通体系整備をお願いしつつ、事業として成功させたいと考えております。</p> <p>経済波及効果として、本市だけではありませんが、数十億円規模と試算しており、区画整理による道路などの基盤整備によって土地利用を増進させ、経済波及効果を更に高めようと市では考えております。</p>
<p>倉科では空き家が増え、住んでいる家族も高齢の夫婦のみという家が多い。息子は都会で働いているが、定年後に戻ってきても、生活するためには車が必要であり、近くに店舗がなければ生活できないと言っており、農業に従事しにくいとも言っている。若者が帰ってこられる地域づくり、大規模商業施設がなくても何か商業施設を誘致し、更には帰ってきた若者が居住できる住宅地を地区内に設けることで、この地域の農業が廃れないようにできるのではないか？ 農地を残すことも大事だが、今すぐにこれを始めないといけないと思う。(倉科)</p>	<p>水沢上庭地区では、3年間で300軒ほど住宅が建ちました。購入者の平均年齢は32才で、結婚して子供ができたくらいの年齢層です。スーパーを中心とした生活利便施設が多く立地できたことと、学校や保育園など福祉的施設が近かったことの2つが要因となっていますので、屋代地区においても、店舗だけじゃなく、これらが総合的にまとまらないとまちづくりは実現できないと考えています。</p> <p>イオンモール以外、住宅地なども地区内には予定していますが、皆さんから「住宅地をもっと増やして欲しい」という要望があれば、住宅メーカーを広く募集しますので、そのための意向調査になります。</p>

2. 『企業誘致』に関するご質問

ご 質 問	回 答
<p>区画整理をやった後に、借り手や買い手がつかなかった場合はどうなるのか？（森）</p>	<p>進出企業が決まるよう努力する予定ですが、どうしても決まらない場合は、その状況を皆さんにご説明した上で、事業を進めるかどうかを判断して頂く予定です。はっきりしないまま、事業を進めることはしません。</p>
<p>企業に打診するのは、事業を着手する前か、事業を着手する後か？（森）</p>	<p>事業を着手する前です。進出企業がある程度決まってから、本同意、事業認可を予定しております。</p>
<p>地区内の土地を貸している。もし企業へ売るとなったら、耕作者にお金を支払わなければならないのか？（雨宮）</p>	<p>ここ数年、貸している場合なら金銭は発生しません。戦前から貸している場合なら、発生するケースもありますが、本地区内にそのような土地は無かったと思います。</p>
<p>売却や賃貸の関係で、最悪、企業が途中で撤退することはあるのか？（雨宮）</p>	<p>賃貸と売買の問題で企業が撤退する事例はありません。皆さんから売買、賃貸の意向を受け、企業と交渉していくこととなりますが、どうしてもここに来たい意向を持つ企業なら、敷地全部じゃなくても一部を買う企業は多いです。そのためにも、本地区のスマートＩＣをはじめとする魅力をPRすることが必要と考えております。進出意向の企業の多くは、先ずは賃貸を希望してくると思いますが、交渉しながら「一部、買いましょう」となる企業が多いので、企業と地権者がお互いに譲歩しながら、交渉を進めることとなります。</p>
<p>売り手側が有利に進める場合、買い手側が有利に進める場合で、相場の上限には影響があるのか？（雨宮）</p>	<p>ありますので、皆さんに情報を随時お伝えしながら、相場観をもってじっくり取り組みたいと考えております。</p>
<p>他地区の事例として、専門的な知識がないゆえ、地権者の勘違いによってクレームに発展した例があれば教えて欲しい。例えば、坪30万円で売れると思っていたのに、5万円でしか売れなかった場合とか。（屋代）</p>	<p>そのような事例はありません。よく揉めるのは、地区内に既存建付地がある場合、もともと接道して住んでいる方なので、事業によるメリットがなく、反対されることはあります。また、勘違いではなく、個々の地権者の思い込みによる誤解、コンサルが信用されないということもありますが、そのまま事業を進めることはあってはならないことですので、十分な説明を通じて解消を図ることとなります。</p>

3. 『農業環境』に関するご質問

ご 質 問	回 答
説明の中で、平成 29 年までは耕作が出来る とあったが、以降の営農は可能か？ 一旦、 耕作放棄してしまうとこれを元通りに戻す には大変な労力が必要となるのだが。(森)	年に 1、2 回は営農に関する情報を流しますの で、今のところ安心して営農を続けて下さい。 できなくなる時期が分かれば、早めにお知らせ します。工事が始まるのは、区画整理組合が立 ち上がった後、それまでには時間があり、具体 的に何年後と明言できませんでしたので、平成 29 年という説明に留まらせて頂きました。
作付けには前年から種を用意するなど、次 年度以降の営農にも今からの準備が必要で ある。早めに連絡してもらえると、地権者も 安心でき、事業にも賛同できる。(森)	準備会が立ち上がれば、具体的な調査も進み、事 業スケジュールもご提示できると思います。 また、市の農政課とも相談し、窓口を設けて相談 を受け入れる体制をつくりたいと思います。
地区外で耕作を続けたい場合もあると思 う。そのとき代替地はありますか？(雨宮)	事例はありますので、今後、組合でそのルールを 考えていくことになります。
将来も営農を続けたいと考える農家は高速 道路西側では少ないと思うが、食糧自給率 等の問題もある中、千曲市として食糧生産 についてどう考えているのか？(倉科)	上信越自動車道の開通に伴い、その西側は都市的 利用、東側は優良農地を継続 する色分けを市で は考えております。西側の開発により農地は減り ますが、その分、どこかに農地を増やすというこ とではなく、市内の他の農地ではその生産性をよ り高め、市内の既成市街地はより都市的利用を高 めるといった、メリハリのある土地利用を市とし ては推進していきたいと考えております。
説明の中で、平成 29 年までは耕作が出来る とあったが、以降の営農は可能か？(倉科)	森地区でも同様のご質問がありました。「種から 作るので早めに言ってくれないと」という声があ りましたので、特に認定農家の方には心配をかけ ないよう早めにアナウンスします。
賃貸借権を設定しているが、どのように扱 えばよいのか？(倉科)	今回の意向調査については、別途、借地で耕作し ている方にも意向調査票を送付していますので、 あまり難しく考えず、現時点でのお気持ちをご回 答頂ければと思います。

4. 『土地区画整理事業』に関するご質問

ご 質 問	回 答
<p>説明会資料の水沢上庭地区のイメージ図のように、賃貸・売却・自己利用の街区構成イメージは、当地区ではどのようになるのか？（森）</p>	<p>皆さんの意向、スマートICや都計道の位置などを検討していかないと、街区構成の割込みイメージを作成することはできません。</p>
<p>本地区は埋蔵文化財包蔵地だが、売った場合、貸した場合、それぞれの調査費負担はどうなるのか？（雨宮）</p>	<p>前回の説明会でも同様の意見があり、まちづくりニュースのQ & Aに記載しております。着工前に調査のルールを決め、調査後、工事に着手します。</p>
<p>この事業が実施された場合、個人の財産はどのようになるのか？ 売却や賃貸などを現状に関わらず一律の資産価値として評価されるのか？（屋代）</p>	<p>接道要件や地目によって土地評価は変わるため、一筆ごとに評価額を設定します。井勘定のように一律、同じ評価をすることはせず、皆さん、公平なルールのもとに取り扱います。</p>
<p>減歩率がどの程度になりそうか教えてほしい。（屋代）</p>	<p>現状、減歩率の算定は行っていません。道路や公園の形態がどうなるか、その工事費にどのくらいかかるかを試算し、収入を得るための保留地をいくらで売るか値段を検討しなければ、減歩率は算出できませんので、もう少しお待ちください。</p>

5. 『スマートIC』に関するご質問

ご 質 問	回 答
スマートICは実現できそうなのか？ (雨宮)	市では重要な施策として捉えており、実現に向けて関係行政機関との調整を進めています。
スマートICが出来なければ、計画はなくなるのか？ (雨宮)	現在は考えていません。スマートICの実現に関わらず、まちづくりは進めていきたいと市は考えております。
大規模商業施設のためのスマートICのように思えるが、スマートICの検討はどこまで進んでいるのか？ (屋代)	現在、市では関係行政機関との交渉・調整に動き始めています。昨年7月に国交省関東地方整備局に行き、話をしてきました。まちづくりと一体となったスマートICの設置については、高い評価を得ています。今後は、周辺道路の整備や区画整理によるまちづくりなど、これらの計画を検討した中で、国が選定することになりますので、しっかりとこれを達成し、実現を目指していきたいと思っております。
他の地区(若穂)でもスマートICの設置検討の話を聞いている。そちらが先に整備されると屋代地区では設置が難しくなるのではないか？ (屋代)	去年7月に一緒に国交省に行っていますので、屋代地区と同じくらいのスピード感です。どちらが先かということではなく、これまで10kmに1箇所のIC設置を、5kmに1箇所の設置にする方針に国の考えが変わりましたので、この条件に適えば、若穂と屋代の両方が認めてもらえると思っております。
有明山トンネルと更埴JCTとの間のわずかな距離の中、スマートICの設置は可能なのか？ (屋代)	一昨日の関東地方整備局との協議でも議案となった事項で、技術的な条件はいろいろとありますが、アイデア次第で達成可能な条件ですので、今後、条件をクリアし、計画をまとめていきたいと考えております。

意向調査票と仮同意書のご提出のお願い

屋代地区では、土地区画整理事業によるまちづくりの実現に向け、「意向調査」と「仮同意」の2種類の調査を実施しており、全ての権利者の皆様にご提出をお願いしているところです。

両調査ともに皆様のお考えを伺う、大変重要な調査です。まだ、ご提出いただけていない方は、早めにご提出いただけますよう、お願いします。

《意向調査について》

屋代地区のまちづくりの検討にあたっては、権利者の皆様のご意向を確認しながら進めていくことが重要であり、現在の営農状況や将来の土地利用方法などのご意向を確認し、まちづくりを検討する上での基礎資料とすることを目的に実施するものです。

現在の営農状況、将来の営農意向

将来の土地活用意向
(貸地・売却・自己活用)

まちづくりの推進に係る賛同有無

《仮同意について》

土地区画整理事業によるまちづくりの具体的な検討を進めていく上では、計画区域内の土地所有者等が中心となり、まちづくりの検討を行う組織（組合設立準備会）の発足が必要となります。そのため、組合設立準備会の発足により、事業化に向けた具体的な検討を進め、面整備を具体的に推進することに対する意向確認（中間判断）として、仮同意を行うものです。

仮同意書は、土地区画整理事業の検討を進めることに対する同意です。これに記入したからといって、事業に賛同したことにはなりません。

計画が具体化した段階で改めて、事業への賛同を確認する機会（本同意）があります。

仮同意

今回
(中間判断)

組合設立準備会の設立

事業実施に向けた
具体的な検討

本同意

事業実施の
意思確認
(最終判断)

組合設立認可

仮同意書をご提出いただけない場合でも「意向調査票」は必ずご提出お願いします。

『まちづくりニュース』の内容やご意見・ご要望などございましたら下記までお尋ねください。

事務局連絡先：千曲市役所 経済部 企業立地推進課 企業立地推進係

Tel:026-273-1111 Fax:026-275-5156

