

屋代地区まちづくりニュース 第5号

発行：屋代地区土地区画整理組合設立準備会

その他の質疑応答

Q 市道一重山2号線について、地権者は自分の土地が対象か気になるが？

A 対象となりそうな方を示すことは今でも大体可能ですが、面積等詳細は道路の詳細設計後（本年度実施）になります。

Q このまま事業が長期化すると地権者の熱意が続かなくなってしまうのでは？

A 早期に土地区画整理事業を総括し、皆様のご理解を得て開発手法を固め、スピードアップを図りたいと考えます。

Q 一重山線の全面開通条件が企業進出のネックになっているのではないかと？

A 将来的に開通する見込みがあれば進出検討の判断は可能とする企業が多いと考えます。ただし基盤整備の状況や交通量解析の結果により、施設の規模感に影響が出てくると考えています。

Q 県内の他地域で同様な計画が進んでいるが、企業側の見解はどうか？

A 企業側では、他県（静岡県等）の事例などから、ある程度の大きさの商業施設の同時立地は、商圏人口から可能と判断しているようです。

Q 道路整備でJAあんず店のバックヤードに影響が出るが、どう考えているのか？

A 影響が予想される既存企業・物件については、状況に応じて代替案を用意して早期の事前交渉に努め、まちづくりの中で協議していきたいと考えます。

Q スマートICの軟弱地盤対策とあるが、現状はどのようなものか？

A 大規模地震時に車線が壊れる可能性があることが調査により分かりました（すべり破壊）。地盤改良で対応は可能ですが、当初予想より整備費は増える見込みです。

Q 新型コロナウイルス感染症による経済状況悪化で開発に影響が出るのではないかと？

A 影響に注視し、情報収集を行って専門家の見解も伺っています。影響が見えだすとしたら秋以降のようです。

Q 現在の計画では、開発予定地内に住宅は建てられないと考えられるが、再度周知すべきではないかと？

A ご質問のとおり、現計画は土地改良法の開発規制（令和6年度までの8年間）を前倒して、農村産業法を活用しますので、その場合は住宅を建てられません。

今後の予定

今後の役員会の開催予定、説明会までの予定をお知らせします。役員会として意見を取りまとめ、地権者説明会を開催し、開発に向けて具体的な一歩を記していくことが今年度の大きな目標です。

なお、本事業計画に関するご意見やご質問を随時受け付けておりますので、お気軽に事務局までお尋ねください。

○ 組合設立準備会「役員会」令和二年度のスケジュール予定

回	時期	内容	備考
第1回	6/4	事業に対するQ&A、ほか	開催済み
第2回	6/24	地権者情報提供、調査結果報告	開催済み
第3回	7/29	これまでの経過と検討結果の内容説明	開催予定
第4回	8月上旬	土地区画整理事業の総括（その1）	予定
第5回	8月下旬	土地区画整理事業の総括（その2）	予定
第6回	9月中旬	総括（その3）説明会に向けた調整	予定
地権者説明会	10～11月	検討結果の説明、意見聴取、承認ほか	予定



『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 建設部 地域開発推進室 開発推進係

Tel:026-273-1111 Fax:026-273-1517



新年度の市の組織体制が強化されました

○ 令和二年度最初の役員会を開催！

新型コロナウイルス感染症の緊急事態宣言が解除された以降で初となる役員会が6月4日（木）午後3時から、千曲市役所大会議室で開催されました。

市の検討組織として本年新たに「担当部長制度」が導入されました。これは主に屋代地区の開発計画の促進のため部局を横断し、事業に取り組む姿勢を形にしたものです。

新たに部長に就任した2名は、これまで建設、農林、都市計画等の技術畑で長い勤務経験がありますので、今後開発を強力に進めていくことが期待されています。

会議では開発の波及効果の紹介に続いて開発予定地内の認可関係、道路整備方針、進出予定企業との交渉状況の説明がありました。詳しくは2～3ページをご覧ください

開発の主要人事体制

企業立地推進本部長：内田雅啓（副市長）

建設部長：（新）竹内康 ※前職：上下水道課長

企業立地担当部長（経済部）：（新）小林千春 ※前職：農林課長

目に見える第一歩を記すことが今年度の目標です

○ 令和二年度の二回目の役員会を開催しました

今年度第2回目の役員会が6月24日（水）に千曲市役所で開催されました。新型コロナウイルス感染症の影響による遅れを取り戻すため、前回会議から3週間弱での開催でしたが、多くの役員の皆さんにお集まりいただきました。

会議は市内の企業立地推進本部長である内田副市長同席のもと、地権者への情報提供、準備会役員の人事、屋代地区の土地区画整理事業の事業化検討の調査結果報告書（概要版）の説明が行われました。（今後の会議予定は4ページをご覧ください）

◆ 説明内容

平成30～31年度実施の土地区画整理事業の事業計画と資金計画の状況について
区画内道路の整備と周辺の交通量解析調査の実施について ほか
※次回の役員会で昨年度行った事業計画等の再検討の結果を説明します。

裏面に6月4日の説明概要を掲載しているほか、役員会で挙げられた質問・回答は4ページをご覧ください。

6月4日の役員会でご提示した資料の概要

役員会では、市がこれまで行った調査事業の一部の概要をお伝えし、基盤整備に対する進出検討企業の見解を紹介しました。今後、市が検討してきた土地区画整理事業の概要を役員会に諮り、開発手法に対するご意見を伺いながら早期に地権者説明会を開く予定です。

1. 屋代地区大規模開発の「波及効果」について

屋代地区開発の波及効果の検証結果がまとまりました。主な内容をご紹介します。

(1) 雇用
雇用を押し上げ効果は十分期待できる。**（施設建設に伴う雇用効果は「482人」、商業施設の雇用は「約2,000人」程度）**、うち約2割以上が「地元雇用」となる。

(2) 人口
人口の増加は十分期待できる。**（開発後7年間で481人増加**、うち196人が市外から）。

(3) 税金と市の財政支出
「固定資産税」等、概ね税金は増加する。市の財政支出も多額だが、開発後約30年間の収支予測では、概ね投資額の1.5倍程度の税金が見込める結果となる（35ha開発と大規模商業施設の設置）。ただし短期間での支出は、他の事業に影響を及ぼす可能性があり、慎重な判断を要する。

(4) 影響
先進事例調査やアンケート調査から、概ね次の傾向が推測される

- ① 広域からの利用が見込め、「**広域交流拠点都市構想**」の実現につながる。
- ② 既存の中心市街地の**土地評価額に影響（減）が生じる**
- ③ **既存店での購入を控える傾向**が見られる
- ④ 雇用の増加により働き手の確保が困難となり、**周辺の人件費が高騰**する

調査概要

- (1) 業務期間
平成30年10月から令和元年9月（1年）
- (2) 調査の前提条件
35ヘクタールの開発と大規模商業施設の立地、ほか
- (3) 主な調査項目
 - ① 資料収集・整理と先進事例の調査・検証
 - ② 屋代地区開発後の経済波及効果の推計
 - ③ 商圈範囲に関する調査
 - ④ 雇用推計と将来人口推計に関する調査
 - ⑤ 千曲市全体に与える影響に関する調査
 - ⑥ 周辺部に与える影響に関する調査
 - ⑦ 広域交流地区の交流人口の増加予測と波及効果ほか

広域交流拠点で地域の魅力が連環するイメージ図



- ◆ 開発により、広域交流拠点を中心に、地域の魅力が相互に関連しあうことで、新たな魅力の創出となり、賑わいにつながる。
- ◆ 屋代地区の大規模開発で、当市の「交通の要衝」である地域特性を活かすと同時に、新たな産業誘致により、雇用が創出され、持続可能な千曲市の将来を築くことにつながる。

※ 調査の他の内容を知りたい方は、地域開発推進室までお問い合わせください。

2. 事務局に寄せられた皆様の質問

役員会では、事前に事務局に提出された質問書に対する説明が行われました。質問は、役員会が開催できなかった間に、地権者の皆様から準備会役員の方に寄せられたものです。以下、図を交えてご紹介します。

農村産業法の認可手続と認可時期
開発予定地の「農地規制（農振農用地）」除外は、「農村産業法長野県基本計画」の活用で可能で、時期は令和4年9月頃を目標に協議しています。ただし同法の適用を受けた雨宮産業団地の完了が条件です。

北側道路の国道18号までの工事
JAあんず店から長野電子工業のT字路までの「狭あい区間」の幅を検討しています。ただしその区間は国道403号で管理は県（窓口：千曲建設事務所）が行っています。本年度は幅の裏付けとなる通過交通量の分析調査を7月に着手します。

区画内道路の事業工程
都市計画道路「一重山線」の代替道路として整備が急がれる区画内市道「一重山2号線」は、今年度から詳細設計に着手します。設計が終わり次第、詳細はお示しする予定ですが、整備は本年を含めて6年間の予定です。

立地予定企業の進出条件と決定
企業は「道路の整備完了時期」と区画内の「規制除外方針と用途指定」を進出検討の条件としています。企業側は、「基盤整備事業の完了時期」が明らかでない具体的な条件交渉は進まないというのが基本姿勢です。

立地予定企業と交渉状況の内容
交渉は産業振興課が担当し、4社ほど（商業系、工業系）が関心を持っていますが、社名は企業側の要望もあり、決定までは公表できません。企業側では要となる区画内道路、周辺の基盤整備の充実度を重要視しています。

スマートICの協議状況と開業見込
国と年1回、長野国道事務所、ネクスコ東日本とは随時協議しています。周辺の軟弱地盤は、対策が必要という解析結果が出ています。国の直轄調査である「準備段階調査」は令和3年度の移行を目指しますが、供用開始は一般的に準備段階移行後6～7年ほどです。

「基盤整備の充実度」は開発規模に影響を与えます。進出企業の規模も同様です。道路、スマートICなど基盤整備の熟度を上げ、35haのポテンシャルを最大限活かすことを目指します