

(仮称)本宿駅西土地区画整理事業

発起人会だより

師走の候、皆様におかれましては益々ご健勝のこととお慶び申し上げます。平素より、本宿駅西地区のまちづくり活動にご理解・ご協力を賜りまして、厚く御礼申し上げます。

今回のたよりでは、先般開催した活動報告会および家屋等所有者向け説明会の概要についてご報告させていただきます。ご参加いただいた皆様には、多くのご質問、ご意見をいただきありがとうございました。地権者の皆様とともに、より魅力的で住みやすいまちになるよう、また、事業に対する不安や疑問点を解決しながら、計画検討を進めていきたいと考えております。

関係者の皆様方には、今後とも本宿駅西地区のまちづくりに対し、ご理解とご協力を賜りますよう、宜しくお願い申し上げます。

(仮称)本宿駅西土地区画整理事業
発起人会代表 富田 誠

発起人会活動報告および家屋等所有者向け説明会を開催しました

1. 発起人会活動報告会

令和 5 年 7 月 9 日(日)に、発起人会活動報告会を実施しました。当日は、事業化検討パートナー、日本工営都市空間、岡崎市とともに、主に以下の項目の説明いたしました。

- ▶行政協議に向けた設計図案の作成
- ▶設計図案から算出した事業費および減歩率
- ▶組合設立に向けた今後の予定
- ▶本宿駅前交通広場整備を市事業として計画検討
- ▶市街化区域編入に伴う固定資産税への影響および農地に対する軽減措置

参加者の皆さんからは、区画整理を通してこのまちがどのようになっていくのかといった視点に立った質問やご意見をいただきました。

○土地を売りたい/貸したいといった希望をかなえられるだけの企業を誘致いただきたい。

現段階で出店意向を書面でいただいている事業者もいる。今後も地権者のご希望に添えるよう企業を誘致していきたい。

○電車を利用してのアウトレット来場者はどの程度の見込みか。

現時点での見込みは立っていないが、より多くの方に電車でこの地に訪れていただけることはありがたい。交通広場の整備計画にあわせて使いやすい駅についても検討していきたい。

○戸建て住宅について、現時点での想定戸数は。

現時点で約 230 戸の想定である。

○駅前エリアにおいて、戸建て住宅ではなくマンションを建て、若い方に住んでもらい、このまちの魅力を体感してもらう。その後、本宿や近隣地域に住んでもらい、長期にわたり地域に貢献してもらう形が望ましいと思う。

事業を確実に進めるために、一旦、住宅として保留地取得の計画であるが、駅前については商業事業者を誘致して賑わいを生み出していきたいと考えている。

○名鉄高架下を有効活用できれば、住みやすい街になると思う。

高架下の利活用について、交通広場の計画検討と連携しながら検討していきたい。

○アンケートで農地として土地利用を希望する人が10%いたが、どのようになるのか。

農地ではなく宅地化し、市街化を進めていくことを目指して計画している。事業認可後、各地権者から個別の土地利用について話を伺いながら、農地をどうしていくか検討をしていきたい。

○個別の意見をまとめてから計画検討という流れではないのか。

将来、どのようなまちの配置にするか検討するため、今回、現時点の土地利用意向を伺い、大きな街区を設ける計画が問題ないかを確認するためにアンケートを実施した。これから地権者の意向も、商業事業者の動向も変わってくるため、色々なことが固まってきた段階で意向を確認して必要に応じて設計図を修正していく。

○税金はどのように変わるのか。自身の土地はどうなるのか知りたい。

今回、市街化区域になったことで、農地の固定資産税算出方法が、単価から路線価に変わる。将来的な上昇幅は、個々の土地利用により変わる。また接道や土地の形状によっても変わるため、個々のケースについては個別で資産税課にご質問いただきたい。

2. 家屋等所有者向け説明会

令和5年9月3日(日)には、地区内に家屋等をお持ちの地権者を対象とした説明会を開催しました。こちらは7月の活動報告会の内容に加えて、以下の点を説明しました。

▶家屋等への移転補償に関する説明

▶補償に対する税の特例措置

参加者の皆さんからは、移転となった場合の流れ、移転先の準備までどの程度の時間があるのかといった具体的なご質問をいただきました。

○移転先の検討期間はどの程度か。また移転の指示があってから実際に移転するまでの期間はどの程度か知りたい。

補償説明、契約から移転まで約1年である。この1年前から建物調査等を実施するので、このタイミングで建築計画を進めてもらえれば、約2年間ほどの期間となる。

○築年数別の再築補償率を教えて欲しい。

個々の建物の種類などによっても変わってくるため一概には言えないところであるが、公に決まった基準に基づき積算することになる。

○移転するときには新しい土地で家が完成していることが理想と思うが想定をうかがいたい。

組合として、換地先を更地で使えるような状態で準備をしたタイミングで移転をお願いしていくことを想定している。

○仮換地指定まで契約はなく、移転する場所が決まってから補償契約という流れでよいのか。

移転先の決定後、契約という順で進んでいく。



発起人会活動報告会の様子

現在の検討状況および今後の動きについて

○現在の検討状況について

現在、夏に地権者の皆様にお示した設計図案をもとに、道路や河川など将来の各管理者との行政協議を進めています。

また、土地利用において出店意向事業者を取りまとめ、区画整理の計画と調整しながら各事業者の出店確度を高めております。特に駅前街区の商業利用や、スーパーの誘致など、当地区に求められている機能を入れられるよう、事業化検討パートナーと協力しながら、確実な出店につながるよう調整したいと考えております。



前回発起人会だよりの設計図案

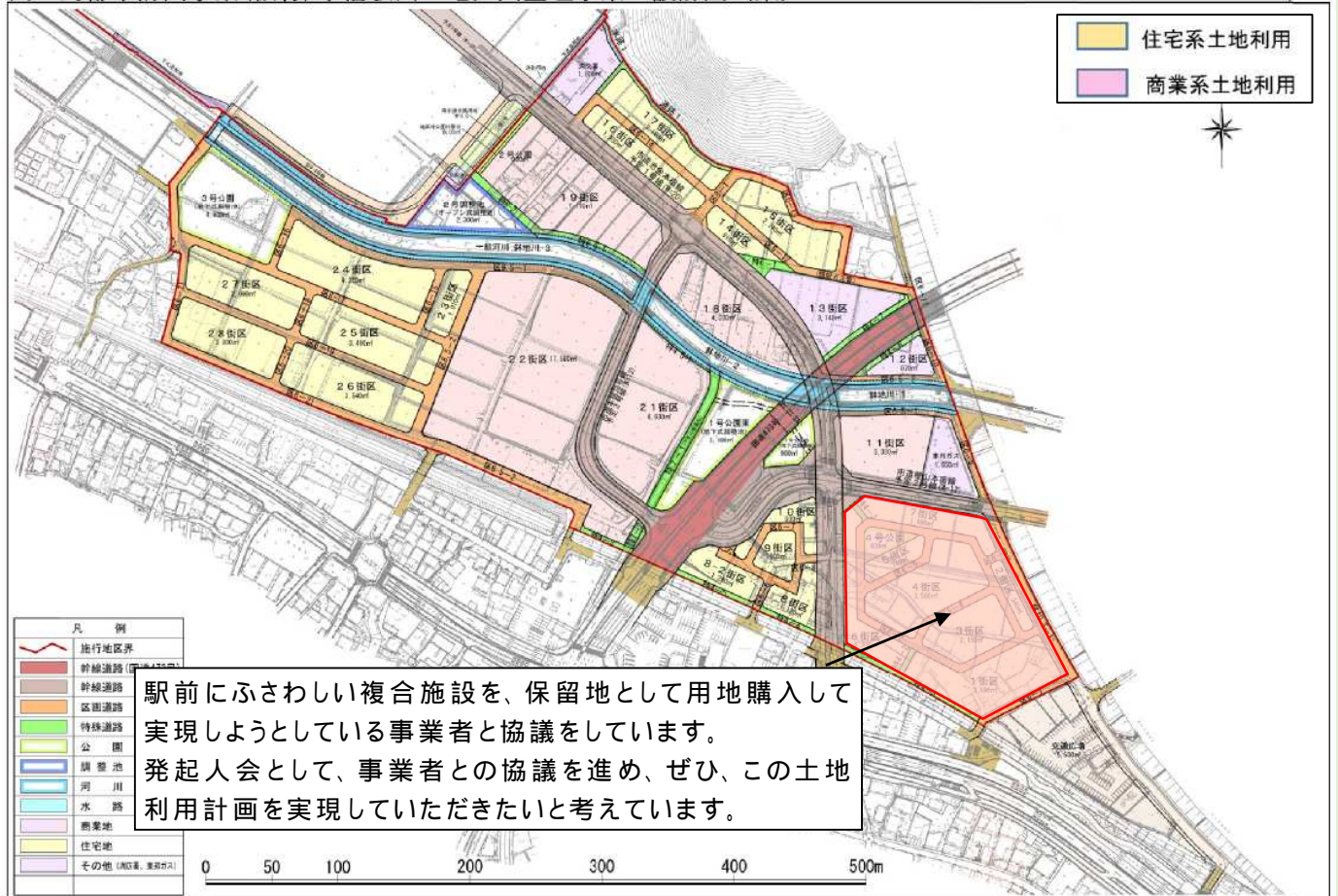
駅前街区の土地利用について

駅前街区に商業・業務機能を設けられるよう、事業者と協議を進め、駅前商業街区化の方向で計画検討を進めています。

今後、全体のまちづくりコーディネートは事業化検討パートナー、駅前街区は商業事業者といった形で土地利用計画の検討を進めることで、魅力的なまちづくりの実現につなげていきたいと考えています。

西三河都市計画事業(仮称)新宿駅西土地区画整理事業 設計図(案)

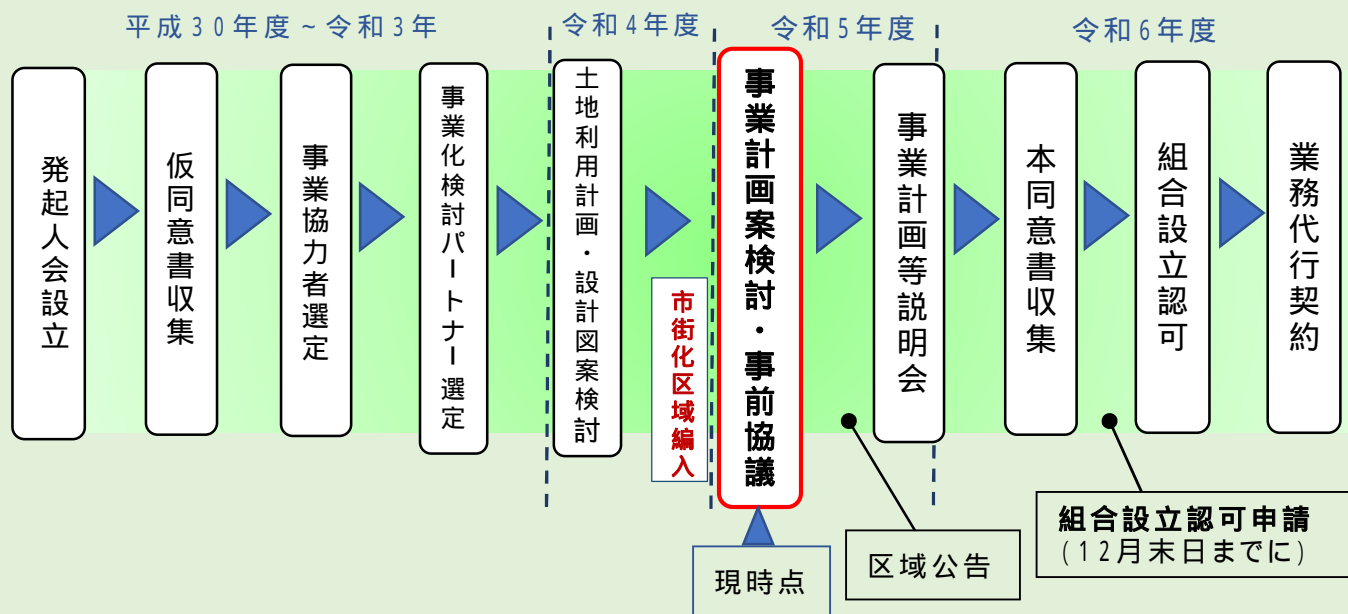
S=1:2,500



○区域公告の実施

区域公告および縦覧が行われます。これは未登記の借地権を把握するための手続きです。岡崎市役所市街地整備課において以下の期間で実施されます。

- ・縦覧期間：令和6年1月19日(金)～2月2日(金)
- ・申告期間：令和6年1月19日(金)～2月19日(月)



今後、農地に対する固定資産税軽減措置を受けられるよう、令和6年12月末日までの組合設立認可申請の提出、令和6年度中の組合設立認可に向けて、計画検討を進めてまいります。

地権者の皆様の引き続きのご理解とご協力をお願いいたします。

○事業前の個別の土地利用の自粛のお願い

市街化区域編入後、地権者に対して不動産業者等から個別の土地利用の営業が行われています。区画整理の実施より前に個別に建物が建ち利用されると、まちづくりに支障が生じるおそれがあります。地権者の皆様には、現時点での個別の土地利用は控えていただくようお願いいたします。

問い合わせ先

(仮称)本宿駅西土地区画整理事業発起人会
事務局

岡崎市 都市基盤部 市街地整備課 組合支援係 瀧波、永田 TEL:0564-23-6279