

区画整理廃止後のまちづくり基本構想 Q & A (案)

一 覧

【 全体的なこと 】

- Q01. なぜ今頃になって区画整理事業を廃止するのですか？ P. 1
- Q02. 事業休止の原因となった土地区画整理事業による「減歩」とは、
どのようなものですか？ P. 1
- Q03. 土地区画整理事業の検証を行って、B/Cや減歩率などから、事業実施
(事業化)は困難との結論を得ているとのことであるが、詳細は？ P. 2
- Q04. 土地区画整理事業廃止の方向性を確認したという
平成 26 年 11 月 20 日の報告会の出席者等の詳細は？ P. 2
- Q05. 住民意見を反映した内容にしていだけないですか？ P. 2
- Q06. 公共施設の立地を計画し、市の施設を建設してはどうですか？ P. 3
- Q07. 区域を限定し、市施行のミニ区画整理事業を実施してもらえませんか？ P. 3

【 道路整備 】

- Q08. 道路整備は、いつ完成する計画(構想)ですか？ P. 4
- Q09. 幅員 4.0m 道路の整備にあたって、新たに必要となる用地(土地)の取得
についてはどうするのか？ P. 4
- Q10. 家の前の道路が狭いのですが、拡げてもらえませんか？ P. 4
- Q11. 土地を手放したいのですが、市は土地を買収してくれないのですか。 P. 4

【 都市計画道路 】

- Q12. 都市計画道路の整備は行わないのですか？ P. 5
- Q13. 都市計画道路計画予定地の建築制限は、いつ解消されるのですか？ P. 5
- Q14. 今まで建築制限をかけてきたことについての、市の責任はないのですか？ P. 5
- Q15. 市に対して裁判を起し、損害賠償を請求することはできますか？ P. 5

【 下水道 】

- Q16. 今後、下水道は整備するのですか？ P. 6
- Q17. 下水道が来ないところは、合併式浄化槽を個別に設置するのですか？ P. 6

【 用途地域 】

- Q18. 用途地域をなぜ変更するのですか？ P. 6
- Q19. 用途地域は、要らないのではないですか？ P. 6

【 営農継続 】

- Q20. 農業を続けたいと思いますが、大丈夫ですか？ P. 7
- Q21. 農業を続けたいので、用途地域をはずして農業振興地域として
もらえませんか？ P. 7
- Q22. すでに耕作放棄地となっている箇所は、どうするのですか？ P. 7

【 将来活用ゾーン 】

- Q23. 「将来活用ゾーン」の開発見込みはありますか？ P. 8
- Q24. 「将来活用ゾーン」が開発されるまでの間、営農を継続しやすく
するために、地元負担金なしで、耕作道の整備をしてもらえませんか？ P. 8
- Q25. 地盤の嵩上げなどの津波対策や浸水対策を実施してもらえませんか？ P. 8

【 土地の売買 】

- Q26. 近いうちに土地を売買したいのですが、可能ですか？ P. 9
- Q27. 市が道路を整備してくれれば、土地を売ることができるのですが？ P. 9
- Q28. 土砂災害警戒区域に入っていたり、池の下であったり、河川が横を
通っていたりするのですが、何も対策を実施しないのですか？ P. 9
- Q29. 市施行の区画整理事業を実施できないのは、市に一定の責任がある
のだから、売りたいくても買い手がつかない土地については、市が買収
すべきではないですか？ P. 9

【 今後の進め方 】

- Q30. この「まちづくり基本構想」には賛同できないが、今回、地権者全員の
賛成を得られなくても、この方向で進めるのか？ P. 10
- Q31. 今後の区画整理事業の廃止スケジュールはどうなるのですか？ P. 10

語句解説

B/C（読み方：ビーバイシー）

- ・費用便益分析において、現在価値化した便益（B：Benefit）及び建設費等（C：Cost）から算出される投資効果（B/C）のことであり、数値が大きいほど、投資に対する事業効果が高いと言える。
- ・一般的な公共事業では、事業の種類に応じて、算出マニュアル等が整備されており、1未満では「投資効果なし」と判断され、新規事業化が困難である。

【 全体的なこと 】

Q01. なぜ今頃になって区画整理事業を廃止するのですか？

A01.

現在、人口減少時代に適応するため、学校、市立病院、主要鉄道駅等を中心としたコンパクトなまちの形成を図る必要が高まっています。当該地区は、将来に渡り住み継がれるべき市の中心に位置しており、市全体の中でも重要な役割が期待されています。

都市計画制限の長期化を是正し、停滞した道路等の都市基盤整備を少しでも前に進めるため、事業実現性が低下した土地区画整理事業を廃止し、個別の道路事業等でまちづくりを進める方向で、平成 25 年頃から一連の取組を進めておりますので、ご理解を賜りたいと存じます。

Q02. 事業休止の原因となった土地区画整理事業による「減歩」とは、どのようなものですか？

A02.

土地区画整理事業の根幹をなす仕組みである「減歩」には、道路、公園等の公共施設の用地に充てる「公共減歩」と、事業費の一部に充てる「保留地減歩」がありますが、この両方を合わせて合算減歩（平均減歩）とといいます。

Q03. 土地区画整理事業の検証を行って、B/Cや減歩率などから、事業実施（事業化）は困難との結論を得ているとのことであるが、詳細は？

A03.

平成10年度の検証では、総事業費約123億円で、平均減歩率が約28%と試算されており、B/Cも1未満の「投資効果なし」と判定されております。

また、平成26年度には、部分的に事業化した場合の費用対効果についても検証を行っておりますが、その結果も、全てにおいて、B/Cが1未満の「投資効果なし」と判定されております。

その後も地価の下落傾向が続くことから、平均減歩率及び総事業費の増加が予想されます。

Q04. 土地区画整理事業廃止の方向性を確認したという平成26年11月20日の報告会の出席者等の詳細は？

A04.

報告会には、地元役員のほか、約40名の出席があり、アンケート調査結果等の報告・説明を行った上で、最後に土地区画整理事業廃止の方向性について、出席者の同意を確認しております。（市からは、担当課長以下4名が出席。）

Q05. 住民意見を反映した内容にしていだけないですか？

A05.

この基本構想のとりまとめにあたっては、平成25年度に実施したアンケート調査の結果を踏まえ、地元役員さんから意見を聴取するとともに、地元関係者を対象にした説明会の開催やパブリックコメントの実施など、住民意見を反映するために必要な手順を踏んで作成を進めることとしております。

Q06. 公共施設の立地を計画し、市の施設を建設してはどうですか？

A06.

今後、公共施設の立地候補地を検討することがあれば、当該地域（特に将来活用ゾーン①）が選定されることも十分に想定されますが、この基本構想策定時点で具体的にお示しできるものはございません。

Q07. 区域を限定し、市施行のミニ区画整理事業を実施してもらえませんか？

A07.

平成 26 年度には、部分的に事業化した場合の費用対効果についても検証を行っておりますが、その結果も、全てにおいて、B/Cが1未満の「投資効果なし」と判定されております。そのため、区域を限定したミニ区画整理事業についても、実施の予定はございません。

【 道路整備 】

Q08. 道路整備は、いつ完成する計画（構想）ですか？

A08.

骨格道路については、順次、2020年度頃から整備検討（測量や事業化手続き等）に着手し、10～15年程度で整備したいと考えております。

Q09. 幅員 4.0m 道路の整備にあたって、新たに必要となる用地（土地）の取得についてはどうするのか？

A09.

2車線の骨格道路以外の幅員 4.0m の支線道路や耕作道については、道路整備による受益者が限定的であり、必要な用地取得の方法について、寄附により進めることも含め、今後、詳細な整備のあり方について検討したいと考えております。

Q10. 家の前の道路が狭いのですが、拡げてもらえませんか？

A10.

市としては、都市計画道路の計画を廃止し、地元意見と実現性に配慮した「身の丈に合った道路整備」を実施したいと考えております。今後、「まちづくり基本構想」の内容を軸に、詳細な検討を進めることとしておりますが、ご要望の箇所が、整備効果が高く、実現性の高い箇所である場合は、追加整備を検討してまいります。

Q11. 土地を手放したいのですが、市は土地を買収してくれないのですか。

A11.

交付金事業で計画的に整備する骨格道路の用地を除き、当該地区の土地を市が買収する予定はありません。

ただし、まとまった寄付の申し出があれば、有効な活用策を前向きに検討してまいります。

【 都市計画道路 】

Q12. 都市計画道路の整備は行わないのですか？

A12.

土地区画整理事業区域内に計画されている5つの都市計画道路については、いずれも区画整理における幹線道路の位置づけを有しており、土地区画整理事業と併せて見直しを行いません。

4路線（〔都〕下り松開ヶ丘線、〔都〕新田1号線、〔都〕新田2号線、〔都〕浦伊部線）については、土地区画整理事業と併せて廃止し、〔都〕東片上畠田線については、全線2車線（W=16.0m）で存続します。

しかしながら、〔都〕東片上畠田線に優先して、骨格道路の整備検討に着手する予定です。

Q13. 都市計画道路計画予定地の建築制限は、いつ解消されるのですか？

A13.

「都市計画道路の廃止」手続きについては、区画整理事業の廃止と同時期またはその直後を予定しております。

Q14. 今まで建築制限をかけてきたことについての、市の責任はないのですか？

A14.

当初の計画決定どおり事業を実施できずに廃止することについては、社会情勢の変化等、やむを得ない理由があることから、格別のご理解を賜りたいと存じます。市としては、事業実施の目途が全く立たない状況に陥っている区画整理事業を廃止し、停滞した道路等の都市基盤整備を少しでも前へ進めることで、その責任を果たしていきたいと考えております。

Q15. 市に対して裁判を起こし、損害賠償を請求することはできますか？

A15.

裁判を起こすことはできますが、損害賠償が認められるかは、裁判所の判断によります。

【 下水道 】

Q16. 今後、下水道は整備するのですか？

A16.

既存の住宅地については、下水道を整備済み（下水道認可区域）であり、今後、認可区域外において、民間開発（ミニ団地開発等）を行う場合には、開発事業者が開発する認可区域外から下水管を接続すること等を想定しております。市において、新たに下水道認可区域を拡大しての下水道整備は、想定しておりません。

Q17. 下水道が来ないところは、合併式浄化槽を個別に設置するのですか？

A17.

開発にあたり、下水道に接続し（でき）ない場合は、合併式浄化槽を個別に設置する必要があります。

【 用途地域 】

Q18. 用途地域をなぜ変更するのですか？

A18.

現在の用途地域「商業地域」「近隣商業地域」については、人口や産業を呼び込むため、「大規模な新市街地形成を目指して計画した昭和 40 年代の考え方」を象徴する内容（ゾーニング）となっていると考えております。

現状において、将来の土地利用を展望するとともに、周辺の状況を勘案し、一部のゾーン（将来活用ゾーン①と②）で変更することを想定しております。

Q19. 用途地域は、要らないのではないですか？

A19.

市としては、将来の土地利用を想定し、用途地域の設定が必要であると考えております。

【 営農継続 】

Q20. 農業を続けたいと思いますが、大丈夫ですか？

A20.

現在、都市内に残る貴重な農地の存在は全国的にも見直されているところです。今後も営農を継続していただけるのであれば、市として、それはありがたいことだと考えております。

Q21. 農業を続けたいので、用途地域をはずして農業振興地域としてもらえませんか？

A21.

市としましては、これまで、四十数年という長い間、都市的な土地利用を目指してきた経緯もあり、多くの地権者皆様のご意見を推し測ると、何らかの用途地域を継続することが適当であると考えております。

ただし、まとまった範囲で地権者と耕作をされる方との調整が図られ、持続可能な農業経営の目途が立つ見通しとなった場合は、農政部局担当者と十分調整の上、用途地域をはずして農業振興地域とすることを前向きに検討したいと考えております。

Q22. すでに耕作放棄地となっている箇所は、どうするのですか？

A22.

農業委員会とも調整を図りながら、営農再開に繋がる支援策の実施を検討したいと考えております。また、可能な限り早期に、民間企業による開発が進展するよう、努めてまいります。

【 将来活用ゾーン 】

Q23. 「将来活用ゾーン」の開発見込みはありますか？

A23.

開発見込みについては、全くの未知数というのが、正直なところでございます。

ただし、区画整理事業が廃止され、このエリアを「将来活用ゾーン」として内外に周知していく中で、開発コストのかかる地形（窪地）ではありますが、開発話も少なからず出てくるものと考えております。

市として、民間開発コストの低減に向けた「大規模な発生土が予定されている近隣公共工事とのマッチング」や、「想定される進出企業情報の収集」、「PR活動」の取組などに努め、民間企業の立地・開発を促進してまいります。

Q24. 「将来活用ゾーン」が開発されるまでの間、営農を継続しやすくするために、地元負担金なしで、耕作道の整備をしてもらえませんか？

A24.

すべてのご要望にお応えすることはできませんが、可能な範囲でご相談に応じていきたいと考えております。

ただし、耕作道としての整備は、幅員4メートルまでで、未舗装（砂利道）の道を想定しております。また、必要用地の取得方法について、寄附により進めることも含め、今後、詳細な整備のあり方について検討したいと考えております。

Q25. 地盤の嵩上げなどの津波対策や浸水対策を実施してもらえませんか？

A25.

市において、地盤の嵩上げを実施する予定はございません。

【 土地の売買 】

Q26. 近いうちに土地を売買したいのですが、可能ですか。

A26.

可能です。土地の売買については、自由に行えます。(ただし、農地の場合は、農業委員会の許可が必要です。)

Q27. 市が道路を整備してくれれば、土地を売ることができるのですが？

A27.

市としては、都市計画道路の計画を廃止し、地元意見と実現性に配慮した「身の丈に合った道路整備」を実施したいと考えております。今後、「まちづくり基本構想」の内容を軸に、詳細な検討を進めることとしております。

Q28. 土砂災害警戒区域に入っていたり、池の下であったり、河川が横を通っていたりするのですが、何も対策を実施しないのですか？

A28.

土石流対策については、県が実施する砂防堰堤等のハード整備を促進することとしております。

Q29. 市施行の区画整理事業を実施できないのは、市に一定の責任があるのだから、売りたくても買い手がつかない土地については、市が買収すべきではないですか？

A29.

当初の計画決定どおり事業を実施できずに廃止することについては、社会情勢の変化等、やむを得ない理由があることから、格別のご理解を賜りたいと存じます。

【 今後の進め方 】

Q30. この「まちづくり基本構想」には賛同できないが、今回、地権者全員の賛成を得られなくても、この方向で進めるのか？

A30.

今回、関係者の概ねの賛同を得て、土地区画整理事業の廃止（白紙撤回）を進めたいと考えております。個別の道路整備等については、「まちづくり基本構想」の内容を軸に、今後、詳細検討を進めてまいりますので、ご理解とご協力を賜りますようお願いいたします。

Q31. 今後の区画整理事業の廃止スケジュールはどのようなのですか？

A31.

平成30年度末までに、この基本構想（案）を決定した後、平成31年度に、「備前市都市計画マスタープラン」を改定し、決定したまちづくりの方向性等を明記した上で、土地区画整理事業の廃止法手続きを実施する予定としております。