

●説明会の概要

名 称	本宿・山中地区の新たなまちづくりに係る都市計画素案の説明会
日 時	令和4年5月29日（日） 10時00分～11時30分
場 所	東部地域交流センター 第6活動室
参加者	76名

●質疑応答一覧（説明会前後でお問い合わせ頂いた質疑と回答も掲載しています）

【都市計画に関すること】

質問1	道路計画が市街化区域編入後に変更となった場合、編入区域の変更は可能か。
回答1	市街化調整区域から市街化区域に変更することと、道路計画とは別のものになります。また、道路計画については警察と協議しており、変更するのは難しいと考えています。
質問2	林業、農業系の用途地域を定め、まちづくりを進めていく考えはあるか。
回答2	林業や農業は市街化調整区域内で、維持保全を図っていきます。
質問3	第一種低層住居専用地域を定める区域は、今後土地区画整理事業の進捗に合わせて、適切な用途地域へ変更するののか。
回答3	今回は、土地区画整理事業の支障とならないように第一種低層住居専用地域を暫定的に定めますが、土地区画整理事業の土地利用計画に合わせ、適切な用途地域へ変更する予定です。
質問4	岡崎市内において、第一種低層住居専用地域（建蔽率30%、容積率50%）を定めている地域は他にもあるか。
回答4	現在岡崎市内において、第一種低層住居専用地域（建蔽率30%、容積率50%）を定めている地域はありません。過去には、岡崎駅南土地区画整理事業のように、区画整理事業の予定地で定めた事例があります。
質問5	地区計画で定める用途の制限について、「勝馬投票券販売所、場外車券売場」に舟券売場は含まれるか。
回答5	確認し、後日回答します。 －回答－ 舟券売場についても制限されるように対応します。
質問6	地区計画で定める調整池はこの位置で確定か。また、この調整池を基準に道路設計を進めるののか。
回答6	調整池は、概ねこの位置で整備することになります。また、今回整備する調整池は地下式の構造を予定していると事業者より伺っているため、調整池を基準に道路設計が進められているものではありません。

【都市計画に関すること】

質問 7	土地区画整理事業の名称が「岡崎本宿池舞土地区画整理事業」とされているが、「山中」という言葉も入れてほしい。
回答 7	都市計画決定する土地区画整理事業の名称は町名で決めています。土地区画整理法に基づく事業名は、今回の名称とは異なる名称を定められます。
質問 8	まちの具体的な設計が出来てから都市計画手続きを行うべきである。
回答 8	今回のまちづくりを実現するためには、今この時点で市街化区域に編入する必要があるため、都市計画手続きを進めていきたいと考えています。
質問 9	都市計画審議会の委員を教えてください。
回答 9	都市計画審議会は、大学教授、市議会議員、市民の代表者、西三河建設事務所、岡崎警察署等の方々に構成されており、各委員のお名前等については、ホームページで公開しています。

【事業に関すること】

質問 10	編入区域周辺の問題（道が狭い、渋滞問題等）に対して、対策を実施する予定があるか。
回答 10	東消防署本宿出張所前の市道池金本宿線の拡幅、城屋敷交差点の右折レーンの延長、池金橋北交差点の主従変更等の対策を予定しています。
質問 11	東部工業団地が開発される際は、渋滞が発生していたにもかかわらず、新しい道路を整備しなかった。アウトレットモールがオープンし、渋滞が発生した場合、対策を講じるのか。
回答 11	東消防署本宿出張所前の市道池金本宿線の拡幅、城屋敷交差点の右折レーンの延長、池金橋北交差点の主従変更等の対策を予定しています。
意見 12	国道 1 号の山中小学校前が渋滞することが懸念されるが、どのように考えているのか。
回答 12	山中小学校に向かって南に下る生平幸田線について、地元からも拡幅の要望が出されていると認識しています。現在も市より県に対し、要望していますが、引き続き強く働きかけをしていきます。
質問 13	地域拠点にはどのような店舗が来るのか。
回答 13	現時点において確定しているものではありません。
質問 14	地域拠点について、具体的な整備内容はいつ示されるか。
回答 14	具体的なまちづくりの案については、発起人会と事業化検討パートナーとが中心になって、これから検討していきます。広く公表できるまちづくりの案が出来上がった段階で、示されるものと考えています。

【事業に関すること】

質問 15	土地区画整理事業の着工と完了時期はいつ頃か。
回答 15	現時点で確定したスケジュールはありませんが、令和6年に組合の設立を想定しています。また、組合設立から約10年程度で事業が完了すると想定しています。
質問 16	区画整理事業の仮換地は、原位置換地が原則だと考えるが、本地区においては、どのように考えているか。
回答 16	本地区のまちづくりについて、地域拠点として店舗などの機能を誘致したいと伺っております。原位置換地では、このようなまちづくりは難しいため、発起人会やまちづくり協議会とは、集約換地・申し出換地を視野に検討を進める方針を共有しています。
質問 17	換地の方針に関する話が出てくるのはいつ頃か。
回答 17	事業計画を検討する中で、決めていくことになる。夏くらいに、まず地権者さんの土地利用の意向調査を行うことを発起人と調整しています。
質問 18	仮換地指定のタイミングはいつ頃か。
回答 18	現時点でお示しできるものはありませんが、スケジュールについては、地権者の皆様に随時情報提供していく予定です。
質問 19	近隣商業地域内に誘致されるものはなにか。
回答 19	事業者からはアウトレットモールと伺っていますが、正式に発表したものではありません。
質問 20	調整池はどのような基準で設計されるのか。
回答 20	調整池は30年に1度の降雨に対応できる規模で設計します。
質問 21	田が無くなることで鉢池川下流にかかる負荷が増えるが大丈夫か。
回答 21	水を一気に鉢池川に流さないように区域内に調整池を整備するため、支障はないと考えています。
質問 22	鉢池川を安心安全で遊べる空間を作って欲しいと思っているがどうか。
回答 22	ご意見として承り、事業者にも伝えます。
意見 23	現在のバス路線のみでは、増加する観光客への対応が不可能であると思うので、名鉄バスが地元や地権者だけでなく、周辺住民も含めて協議していただけるように行政にご指導いただきたい。
回答 23	地域として交通をどう考えていくかを個々に考えていきながら意見の集約も行い、まちづくり協議会と協議を進めて行きたいと考えています。
質問 24	道路の渋滞や水害について、事業者や行政が持っている情報を改めて説明してほしい。また、住民との意見交換の場を設けてほしい。
回答 24	事業者ともご意見の情報共有を図りながら、まちづくり協議会等への説明を検討していきます。

【その他】

質問 25	用途地域の種類によって、固定資産税は異なるのか。
回答 25	一般的には、用途地域の種類によって課税標準額は異なります。例えば、今回変更する近隣商業地域と第一種低層住居専用地域では、近隣商業地域の方が、より利用用途が高いため、課税標準額は高くなります。
質問 26	暫定的に定める第一種低層住居専用地域から、新しいまちにふさわしい用途地域に変更されると固定資産税は変わるのか。
回答 26	今回の場合、市街化区域に編入されることによって、固定資産税が上昇します。さらに、新しいまちが完成すると土地の価値があがり、より高い評価を受けることになるため、固定資産税がさらに1段階上昇すると考えられます。
質問 27	土地を売る場合に、用途地域の種類によって売却価格が変動するのか。
回答 27	民間の土地売買に関する内容については、市から回答は致しかねます。
質問 28	鉢池川の改修工事の予定はあるか。
回答 28	地区内は改修済み区間であり、改修工事を行う予定はありません。
質問 29	東部工業団地の渋滞は、いつ解決されるのか。
回答 29	明確な解決策はありませんが、企業に働きかけをして、時差出勤等をお願いしています。
意見 30	この地域に生息する昆虫類を移植すると聞いているが、地元住民はどこに何が生息しているか、よく知っているので意見を聞いて欲しい。
回答 30	専門家の先生の意見を伺いながら、この地域に生息する動植物の調査を進めました。どこに何が生息しているか等、情報ご意見を寄せていただきたい。また、今年移植作業を実施しているので、ご協力をお願いします。
質問 31	通学路脇の田んぼに金網がされている。金網は危険であるため、安全な網にして欲しい。
回答 31	ご意見として承ります。

●お問合せ先

岡崎市 都市政策部 都市計画課 企画調査2係

電話：0564-23-6258 FAX：0564-23-6514

E-mail：toshikei@city.okazaki.lg.jp