

岡崎本宿駅西土地区画整理事業

発起人会だより

盛夏の候、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とご協力を賜りまして、厚く御礼申し上げます。

これまで、皆様には報告会やたよりなどを通して計画検討の進捗状況についてお伝えしてまいりましたが、いよいよ、組合設立に向けて皆様からの同意書収集に着手しました。今回のたよりでは、令和 6 年に入ってから取り組み、特に先般開催した事業計画等説明会の概要についてご報告させていただきます。当日は多くの方にご参加いただきありがとうございました。

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。

岡崎本宿駅西土地区画整理事業
発起人会代表 富田 誠

令和 6 年の主な取り組みに関する報告

昨年末の発起人会だよりで計画検討の進捗をお伝えして以降、土地区画整理組合設立に必要な手続き、組合設立後の速やかで着実な事業推進につながるよう、主に以下の点について、関係各者との協議・調整等を進めてまいりました。

▶駅前街区進出希望事業者との事業協力協定締結

土地区画整理事業による魅力的なまちづくりを実現するため、駅前街区で複合施設を計画する進出希望事業者と事業協力協定を締結しました。本協定では、業務代行予定者及び進出希望事業者と連携・協力し、保留地を取得して魅力ある街区にする計画を進めていくことを定めており、引き続き、事業者と協議しながら組合設立後の事業推進の確実性を高めていきます。

▶事業化検討パートナーとの業務代行予定者に関する覚書締結

事業化検討パートナーと業務代行予定者に関する覚書を締結しました。これに基づき、業務代行予定者には、以下の点をはじめとしてこれまで以上のご協力をいただきます。

- ・ 組合設立後の速やかな事業進捗に向けた事前準備・調査検討
- ・ 地権者合意形成および行政協議に対する支援
- ・ 保留地処分や地権者の土地利用に関する支援 など

▶関係機関との土地区画整理事業事業計画案、定款案に関する事前協議

本地区の事業計画案および定款案について、行政機関との事前協議が整いました。この事業計画案および定款案に基づき、地権者の皆様の同意収集、組合設立認可申請を進めていきます。

事業計画等説明会を開催しました

令和6年6月15日(土)事業計画等説明会を実施しました。当日は80名の方にご出席いただき、業務代行予定者とともに以下の事項について説明させていただきました。

- ▶これまでの主な取り組みについて
- ▶事業計画(案)および定款(案)について
- ▶将来のまちづくりについて
- ▶今後の工程や同意書記載方法など

説明会当日にあった、主な質疑の概要は以下のとおりです。

○工事の着手はR8年度を想定、場合によってはそれより早く着手の可能性という話だが、どこから開始するのか。

認可後に設計を始め、工事の順序を決めていく。順序が変わる可能性もあるが、現時点では駅前から着手することを想定している。防災工事から取り掛かる必要があり、調整池や仮設沈砂池の築造工事が最初になる見込みである。

○昨年の豪雨で河川が増水したが、川幅を広げる等の対策はされるのか。

地区内の河川は既に改修済みであり、本事業において鉢地川そのものの整備は実施しない。宅地の造成高をあげることなどで安全度を高めていく。

○地区内に住んでいるが、建付地に対して何かメリットはあるか。

区画整理事業の実施により地域の生活利便性が良くなるよう計画をしている。建物の移転にはご迷惑をおかけするが、地域の目指すまちづくりのため、より良い市街地にしていくためにご協力をいただきたい。

○移転補償費について、建物の減価償却が加味されると、新築した場合は新築コストの方が高くなることも想定される。不足分が出た場合は、補填があるのか。

補償費は国の補償基準により、減価償却は加味しての算定となる。また、不足が出るかどうかは新たに建てる家屋にもよる。移転の前の適切な時期に家屋調査を行い、移転の時期や個々の事情等もうかがいながら、地区内に住まわれている方の生活再建について、個別に協議する。

○前年に苗を注文するため、いつまで耕作可能か早めに教えていただきたい。

令和8年の仮換地指定、工事着工を予定しており、令和7年までは可能と考えているが、場所によっても異なるため、工事の設計をし、工事工程を整理した上で、用水の位置等も踏まえ、対象となる皆様に早めに報告させていただく。

○土地は買い上げてくれるのか。

組合が買い上げるという事はなく、売りたい貸したいといった意向にあわせて集めて、買いたい企業や借りたい企業に斡旋したいと考えている。

地権者の皆様の土地利用意向個別ヒアリングを実施します

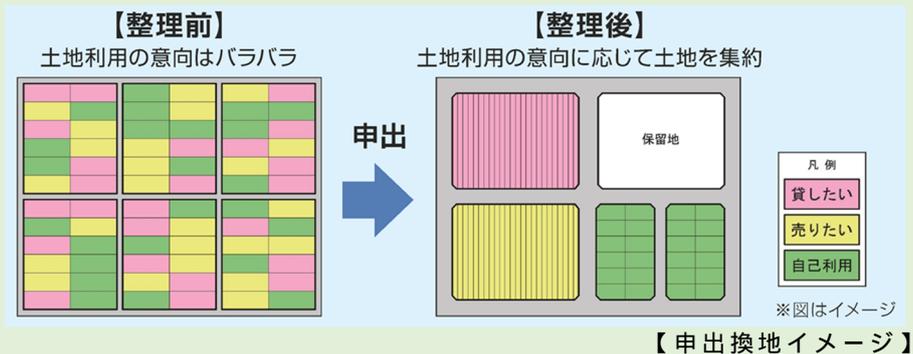
○第1回 土地利用意向個別ヒアリングについて

本地区において、地権者皆様の土地利用意向に沿いつつ、目指すまちづくりを実現できるよう「申出換地」手法を採用します。

各地権者様の売りたい、貸したい、自己利用したいといった意向を正確に把握し換地に反映するため、個別対面形式でのヒアリングを複数回実施してまいります。

第1回の土地利用意向の個別ヒアリングを、令和6年8月中旬～9月初旬に実施予定です。皆様の土地利用に対するご意向をお聞かせください。

各地権者様のヒアリング予定日について、別途、ご案内いたします。



○本地区の目指すまちづくりの実現に向けて

地権者の皆様の土地利用意向調査と並行して、これまで地域の皆様からの要望のあった日常生活の必要な機能をはじめ、本地区にふさわしい企業の誘致に向け、業務代行予定者に進出希望事業者の誘致・調整を進めていただいています。

駅前街区においては、地元から要望のあった医療や商業、ホテルや駐車場といった機能を誘致できるよう、進出希望事業者と調整が進んでいます。これ以外にもスーパーやホームセンターをはじめとした9社からの関心表明をいただいています。

これらを進めていく事で、組合設立後、地権者の皆様の土地利用意向と進出希望業者とのマッチングをお手伝いしていきたいと考えています。

将来のまちのイメージ

広域観光交流拠点 (駅南側、アウトレット)

地域の課題

- 生活関連サービスの不足
- 高齢化、人口減少の進行

目指すまちの将来像(まちづくりビジョン)

岡崎本宿駅西土地区画整理事業

- 計画的な都市基盤整備と適切な敷地集約を実施
- 東部地域の新拠点として良好な都市環境・生活環境を整備
- 地域の魅力向上、住民生活の質の向上

住居系エリア

業務代行予定者が、持続可能でゆとりある暮らしのまちづくりをトータルプロデュースします。例えば、住居系エリア全体へのタウンセキュリティやAEDの導入等により、安心・安全な暮らしの実現を検討します。

駅前街区【新たなまちの顔】

駅前街区は、新たな本宿のまちの顔として、本宿駅とその他のエリアを結びます。高齢モールや、観光客や地域住民に寄与するような多人数向けのホテル、商業施設等、来訪者のみならず、地域住民にとって必要な日常生活機能も導入します。

交通広場 (岡崎市による別事業)

交通広場は、本地区やアウトレットへの玄関口です。ロータリー機能にとどまらず、来訪者・住民と暮らしとつなぐ居心地よく、多くの方が楽しめるような公共空間を目指します。

商業・業務系エリア

駅前地区の商業拠点に相応しい機能と、これまで地元から要望のあったスーパーマーケット等の日常生活に必要な機能を積極的に誘致していきます。

交通広場(イメージ)

交通広場はイメージ(岡崎市提供)

エリア・街区の位置

往南エリア、往東エリア、往西エリア、往北エリア、駅前地区、交通広場

スーパーセンター※	食品スーパー	ホームセンター
住宅展示場	金融機関	ガソリンスタンド
飲食店	コンビニエンスストア	

※スーパーセンター
食品スーパーとディスカウントストアやホームセンターとの一体型店舗

【将来のまちのイメージおよび、関心表明事業者業種】

現時点の同意書収集状況および今後の動きについて

○現時点の同意書収集状況について

地権者の皆様には、同意書をご提出いただき、ありがとうございます。
令和6年7月9日時点での同意書の提出率は以下のとおりとなっております。

・66.4%（権利者数ベース）

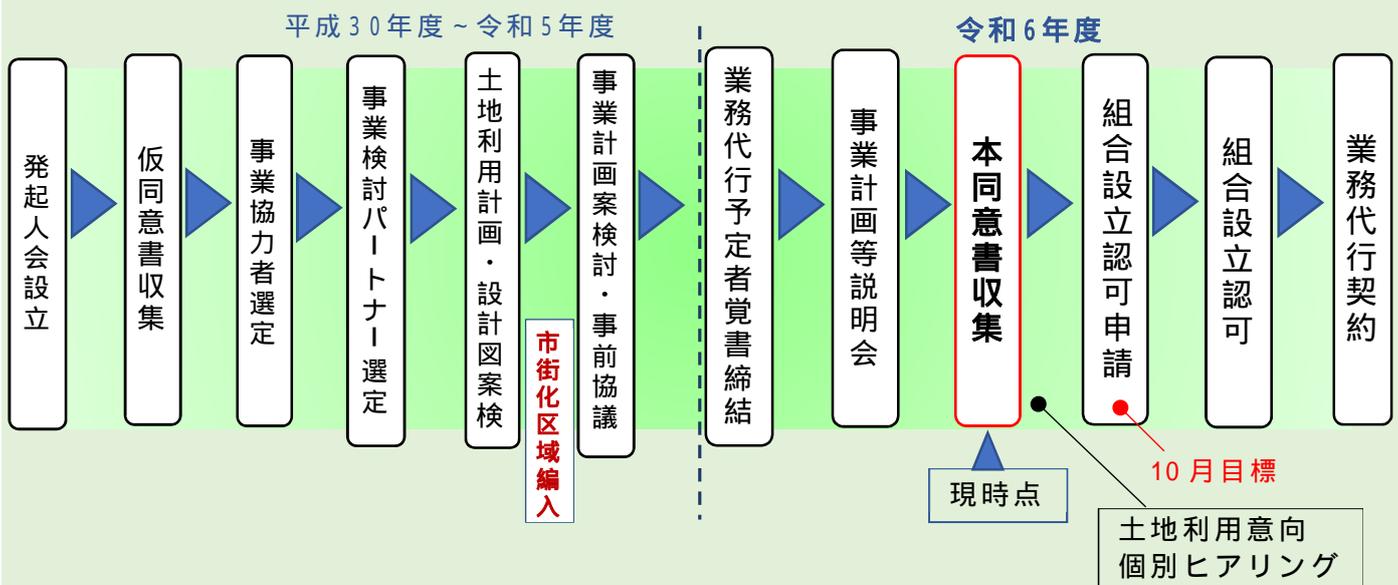
・77.5%（面積ベース）

土地区画整理事業施行にあたり、2/3以上の同意が法律上求められていますが、より多くの地権者の皆様のご理解のもと、事業を進めて行けるよう、現在、同意書を提出いただけていない地権者の方に個別のご案内等させていただいております。

地権者の皆様の引き続きのご理解とご協力をお願いします。

○今後の動きについて

組合設立に向けた、現時点の進捗状況および今後の動きは以下のとおりです。
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10月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、準備を進めてまいります。



○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

岡崎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