

3. 令和6年度の予定をお知らせします。

1. 本地区の将来イメージの検討

説明会等で頂いた意見の1つに土地区画整理によるまちづくりのイメージが分からないというものがありました。皆様とイメージを共有するため準備委員会にて将来イメージの検討を行います。

4～5月

2. 第3回地権者説明会の開催

将来イメージを皆様にご説明させていただくため第3回地権者説明会を開催します。またこの時に仮同意の提出をお願いする予定です。

6月

3. 仮同意収集

事業施行のための調査・測量・設計を行い、土地区画整理事業を検討することに対する同意である仮同意を収集します。仮同意は、愛知県が指導している85%以上を目指して収集します。

6月～

4. 発起人会結成・技術援助申請

仮同意が85%以上集まった段階で発起人会を結成し、市に対して技術援助申請を行います。技術援助申請を行うことで、市より技術的な援助を受けられ、詳細な調査を進めることができます。

12月
目標

【参考：事業認可（事業開始）までの工程】



※上記工程は現時点での想定です。進捗状況によっては変更となる場合があります。

■ 問い合わせ先

西尾上横須賀駅周辺土地区画整組合準備委員会

- 準備委員会会長 佐藤廣次 電話 (090) 8543-4907
- 西尾市都市整備部都市計画課 電話 (0563) 65-2145 (直通)



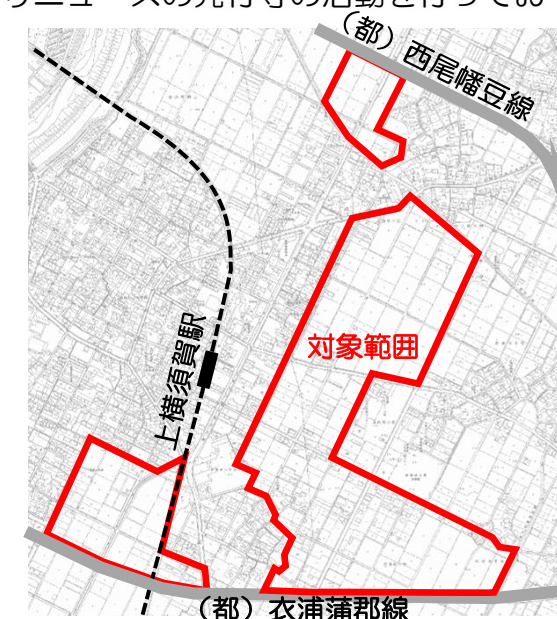
地権者の皆様には、日ごろから準備委員会活動にご理解、ご協力を賜りありがとうございます。準備委員会では、まちづくりや区画整理事業の検討について、地権者の皆様に広くお知らせするため、“情報発信の場として”まちづくりニュースを発行していくことといたしました。今後とも、ご理解、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

1. 準備委員会を結成しました！

地権者の皆様の代表組織として、「西尾上横須賀駅周辺土地区画整理組合準備委員会」を令和5年8月に発足しました。準備委員会では、まちづくりの検討や地権者の皆様の合意形成活動として地権者説明会の開催やまちづくりニュースの発行等の活動を行っており、現在までで計5回の委員会を開催しました。

準備委員は会長1名、副会長3名、幹事4名、委員16名の合計24名で構成されています。

会長	佐藤廣次			
副会長	大橋正生	鈴木正篤	新家義之	
幹事	太田隆典	齋藤正則	成瀬正憲	新家定義
委員	坂部春之	太田成俊	鈴木晋三	平井芳清
	糟谷進	大橋英史	大橋周平	大橋正治
	鎌田博	渡邊祐一	山本幹夫	浅田尚登
	尾崎高広	新家和彦	鈴木春夫	廣瀬優樹



■ 会長挨拶

私は約50年前に吉良町に来ました。その当時の上横須賀駅周辺は、店舗が多数あり賑わっていましたが、段々とすたれていく様を目の当たりにし、このままでは駅までもなくなってしまうのではないかと危機感を抱くようになりました。そこで、土地区画整理事業によりまちを活性化させようと、各所に働きかけをし、準備委員会の発足まで進めてまいりました。

本地区は組合施行であるため我々地権者でより良いまちづくりを進めていく必要があります。皆様のご理解・ご協力よろしくお願いいたします。



佐藤廣次会長

準備委員会の活動内容

回数	活動内容
第1回 (令和5年8月29日)	・土地区画整理事業の勉強（地権者組織の役割） ・地区課題の共有
第2回 (令和5年9月26日)	・まちづくり構想図の作成 ・説明会資料の確認 ・土地利用意向調査について
第1回地権者説明会（令和5年10月15日）	
第3回 (令和5年12月22日)	・土地区画整理事業の勉強（換地の決定方法） ・土地利用意向調査収集状況確認 ・企業ヒアリング結果について
第4回 (令和6年1月25日)	・仮同意収集範囲の検討 ・説明会の内容について
第5回 (令和6年2月29日)	・説明会資料の確認 ・説明会当日の流れ確認
第2回地権者説明会（令和6年3月9日）	

2. 地権者説明会を開催しました！

令和5年10月15日（日）及び令和6年3月9日（土）に「西尾上横須賀駅周辺地区地権者説明会」を開催しました。第1回説明会には約200名の方、第2回説明会では約180名の方が参加してくださいました。お忙しいところ、ご参加いただきありがとうございました。

説明会では本地区でのまちづくりの必要性から、準備委員会で作成したまちづくり構想など様々なことをご説明させていただき、ご参加いただいた皆様からも多くのご意見をいただきました。

また、第1回説明会后、実施した土地利用意向調査では約95%の方からご回答いただきました。ご協力ありがとうございました。この結果については第2回説明会資料に記載されていますので、是非ご確認ください。

今後も説明会は継続的に開催しますのでご参加のほどよろしくお願い致します。



説明会の様子

各説明会の概要

回数	開催日	参加人数	説明内容
第1回	令和5年10月15日（日）	約200名	① 本地区におけるまちづくりの必要性 ② 準備委員会のご紹介 ③ まちづくり構想図について ④ 土地区画整理事業とは ⑤ 今後の進め方 ⑥ 土地利用意向調査のお願い
第2回	令和6年3月9日（土）	約180名	① 仮同意の必要性について ② 前回説明会の振り返り ③ 土地利用意向調査の結果報告 ④ 企業ヒアリングの結果報告 ⑤ 今後の予定

■地権者説明会での主な質疑応答

事業目的について



なぜこの区域で区画整理事業を行うのですか？
人口減少の時代の中で、住宅地拡大の事業が必要なのでしょうか？

西尾市都市計画マスタープランの中では、市全域でしばらくは人口が増加するとされています。また、周辺の工業用地の開発に伴って最寄り駅となる上横須賀駅周辺において住宅需要が高まると推測されます。そういったことを踏まえ、本地区は都市計画マスタープランにおいて住宅地や商業施設の整備を予定する区域である「新生活拠点」に位置づけられています。本事業は、その位置づけに基づき区画整理事業により市街化区域の拡大と新たな都市機能の導入を目指すものです。



減歩率について

減歩率はいつ頃分かりますか？またどの程度になりますか？

現時点では本地区の減歩率は分かりません。仮同意収集後、調査・測量・設計を実施することが可能となるため、その結果を踏まえ設計図を作成します。さらに設計図をもとに、事業計画を作成した段階で地区全体の平均減歩率が算出されます。個々の減歩率は、事業認可後に算定可能となります。



仮同意について

具体的な内容が分からないのに何に同意したらいいのでしょうか？

仮同意は調査・測量・設計を行い、土地区画整理事業を検討することに対する同意です。仮同意が85%以上集まれば西尾市の協力を得て具体的な検討を進めることが可能になります。事業を実施することに対する同意は、その検討結果をみて本同意として収集します。



市街化区域編入による影響について

市街化区域編入の時期はなぜ事業認可前なのですか？

事業認可の手続き上、事業認可時に市街化区域編入されている必要があります。

では事業認可されるとすぐに税金が上がるのですか？

市街化区域に編入されると新たに都市計画税が課税されることに加え、固定資産税が上昇しますが、上昇するタイミングは編入された翌年からです。ただし、土地区画整理組合の認可を受けた区域内の農地について3年度間は9/10減免、4年度目は2/3減免する制度があります。更にこれに加え、工事完了までの土地を使用できない期間についての減免措置を検討中です。

