

余寒の候、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。

さて、まちづくりニュースNo10でご紹介したスケジュールのとおり、発起人会では、現在、県と事業計画（設計の概要・資金計画）及び定款（事業を施行するための基本規則）の事前協議を進めております。

また、市街化区域編入・施行区域決定・道路変更等の都市計画決定は予定どおり3月に告示される見通しとなっています。

都市計画決定の後、年度末頃に県から事前協議の回答を得られる目途がたてば、**4月20日(日)に『まちづくり地権者説明会』を開催**し、事業計画及び定款の内容についての説明を行い、組合設立に向けて本同意書の収集を開始します。

こうした中、発起人会では毎月第1土曜日開催の

発起人会のほか、これを補足するために第3土曜日開催していた自主勉強会を今年から毎週土曜日開催に拡大し、まちづくりや土地区画整理事業に対する検討を重ねるなど、地権者の皆様の本事業に対するご理解とご協力を得られるよう取り組んでいます。

本号は、昨年11月に発起人有志が参加した「ららぽーと見学会」の報告、自主勉強会で取り組んでいる「街並みイメージ検討」の様子、昨年11月に配布されたセントラル関連開発記事に関する見解、連載の「区画整理まめ知識」を掲載しています。

今後とも、東郷セントラル地区のまちづくりに対し、より一層のご理解とご協力を賜りますよう、よろしくお願い致します。

平成26年2月吉日

東郷セントラル土地区画整理組合

発起人代表 近 藤 教 文

“ららぽーと”を見学してきました

発起人会では、東郷セントラル地区に立地が予定される「ららぽーと」の先進事例の調査を企画し、平成25年11月23日（土）、24日（日）の2日間において、発起人会の有志7人が自費で見学会を実施しました。

見学地は、ららぽーと豊洲（東京都江東区）、ラゾーナ川崎プラザ（川崎市）、ららぽーと横浜（横浜市）です。施設の規模、店舗構成、広場空間、交通特性など、3つの施設ごとにそれぞれ特徴があり、東郷セントラル地区での施設立地をイメージするうえで参考となりました。



アーバンドック ららぽーと豊洲

店舗規模は本地区の構想と同程度であり、施設規模をイメージすることができました。

また、テナントとして入っている「キザニア日本1号店」も見学することができました。



造船ドックを保存して広場を設置

ラゾーナ川崎プラザ

川崎駅から施設の広場に歩行者通路で直結しており、広場は本地区の構想の規模と同程度（直径60m）であり、来店者でにぎわう様子をイメージすることができました。



広場と歩行者デッキ周辺の賑わい

ららぽーと横浜

最寄の鉄道駅と結ぶシャトルバスが運行されるとともに、新横浜駅などを結ぶ市バスの発着点が施設内に整備されており、来店者だけでなく、周辺住民の通勤用にも利用されています。



幹線道路をまたぐ歩行者デッキ

自主勉強会にて「街並みのイメージ」を検討中

発起人会では、継続的に「自主勉強会」を開催しています。自主勉強会では、東郷セントラル地区を魅力的なまちにするため、「街並みのイメージ」について検討を開始しました。これまでに2度の自主勉強会にて検討を行い、発起人会メンバーそれぞれの考える「街並みのイメージ」について意見を出し合い、当該地区に相応しい街並みを検討しました。

魅力的な街並みづくりに向け、発起人会では今後も継続的に検討を行うとともに、地権者や将来的な居住者等の皆さんとイメージを共有しながら実現に向けて進んでいきたいと考えています。

これまでにまとめた街並みのイメージを以下にご紹介します。



自主勉強会にて検討した様子



街並みイメージについて出された意見



東郷セントラル地区 のキーワード

安全・安心

例えば…

- ・子どもが遊べるくらい安全な道路
- ・安心して夜間も歩けるまち
- ・防犯カメラ、防犯システムの導入 など

エコ・持続する 自然と共生する

例えば…

- ・エコ住宅（通気性、高断熱等）
- ・太陽光と風力による街路灯
- ・緑豊かなまち（芝生の歩道、雨水利用等）

高級感・ワンランク上の 統一感・ゆったりとした

例えば…

- ・建物の色彩の統一
- ・電線地中化や裏配線
- ・特徴のある並木道 など

注目される・高感度

例えば…

- ・「ららぽーと」の立地
- ・ラウンドアバウト
- ・情報発信・PR など

今後検討が必要なこと

ひと・つながり・コミュニティ

【ひと】

- ・顔の見える関係づくり（防犯）
- ・自分たちがつくると意識
- ・自分たちのまちを大切にす
- る・誇りに思う意識（ゴミの
- ない美しいまち）
- ・まちへの愛着

【つながり・コミュニティ】

- ・住民のつながりを大切にしたまち
- づくり
- ・孤独死させないまち
- ・新旧住民の調和
- ・自治会とそれをサポートする組織
- づくり
- ・入居前の自治会活動参加義務化

住民同士のつながりをつくるための仕組みと仕掛け

高級感・統一感のある街並み

- ・高級感と統一感のある街並みのルールづくり
- ・地区計画制度の導入 等



高級感・統一感のある街並みを実現するルール

緑豊かなまちを実現するルールと維持管理の仕組み

商業施設のあり方

【地域全体の商業力がアップする仕組みづくり】

- ・「ららぽーと」とその他商業施設との連携・役割分担
- ・まちづくり会社の創設

【大規模商業施設との連携】

- ・核となる「ららぽーと」とその周辺とのつながりに配慮
- ・沿道サービスゾーンの誘導

【その他】

- ・身近な店舗（例えば、瀬戸大府東海線高架下の居酒屋など）

大規模商業施設とその他商業が連携・役割分担する方法

セントラル開発について、ご質問をいただいております

セントラル開発関連記事をご覧になられた方々から、交通渋滞や税金などについてのお問い合わせをいただきました。役場に確認いたしましたので、お知らせします。

Q 1 「今年度までに投入された予算総額は1億1,000万円超に」とあったが、発起人会にそんなに税金が投入されているのですか？

A 1

- 予算総額は、役場が実施する調査等の費用と、発起人会支援としての費用の合計であり、発起人会だけのための費用ではありません。
- 役場が実施する調査等の費用は、中心市街地の形成を図るとして、町の総合計画にも位置づけられた、極めて公共性の高い事業の推進のために必要な支出です。
- 発起人会支援の費用は、過去に実施された部田山地区などの土地区画整理事業と同様に、役場の助成要綱に基づいて、組合設立までに要する委託業務などの費用であり、本地区だけが特別扱いされているものではありません。

Q 2 「開発予定地は平成26年3月に市街化区域に編入される予定です。編入により固定資産税の評価額が増すとともに都市計画税もあらたに課税される事となります。」というのは本当でしょうか？

A 2

- 固定資産税は、建物等が建築され“宅地”として評価額を算定している土地については路線価を基準としており、市街化区域へ編入となっても引き続き“宅地”として評価額を算定します。平成27年度から平成29年度については、市街化区域の編入前の平成26年1月1日を基準とした路線価を用いますので、市街化区域編入をもって直ちに評価額が上がることはありません。一方“農地”は市街化区域に編入されると、宅地に準じた、路線価を基準とした評価方法に変更されるため、平成26年3月に市街化区域に編入された場合は平成27年度から評価額が上がります。このように、市街化区域の編入をもって一律に固定資産の評価額が上がるものではありません。
- 都市計画税は、平成26年3月に市街化区域へ編入された場合、直近の平成27年1月1日が課税基準日となり、平成27年度から課税されます。

Q 3 「『ららぽーと』立地に伴う交通渋滞対策」はどうなっているのでしょうか？

A 3

- 交通対策については、都市計画道路名古屋春木線の都市計画案の検討に際し、「新たな路線を追加する必要があるか、車線数を増やす必要があるか」等の基礎的な事項についての妥当性を確認しています。詳細な部分については、今後、計画内容の熟度の高まりに合わせて、検討を進めることとしています。
- 具体的には、商業施設の施設規模が正式に決まってから、その後の「大店立地法手続き」の中で、商業事業者と共に、関係機関と調整を図りながら検討してまいります。

ご不明の点があれば、役場都市計画課までお問い合わせ下さい。

本号のテーマ 土地区画整理事業の工事の流れ

工事について

- 土地区画整理事業では、宅地の利用増進を図るため、道路・公園や水路などの公共施設の整備と、宅地造成などの工事を施工します。
- 工事は一般的に、**仮換地指定**と同時に**従前地の使用収益を停止**し、地区全体を組合管理地とした後に着手します。
- 事業のスピードアップのため、関係権利者の**工事施工同意**を得て、仮換地指定の前に早期工事着手することができます。
- 建物などが工事施工の影響範囲となる場合、建物移転が完了した後に工事を施工します。（詳細は次号以降に紹介予定）
- 建物移転は、移転対象となる皆様の生活に大きな影響を与えるため、**事前に十分な説明・調整**を行います。
- 基本的な工事の流れとしては、降雨による土砂流出など下流域への災害防止の観点から、各流域の下流に設置される防災調整池の整備を先行し、次に切土や盛土などの粗造成工事、雨水排水施設工事、道路築造工事、下水道や上水道・ガスなどの埋設管工事、宅地の仕上げ工事、道路舗装工事などの順で施工されます。

一般的な工事着工

仮換地指定
使用収益停止
↓
工事着手

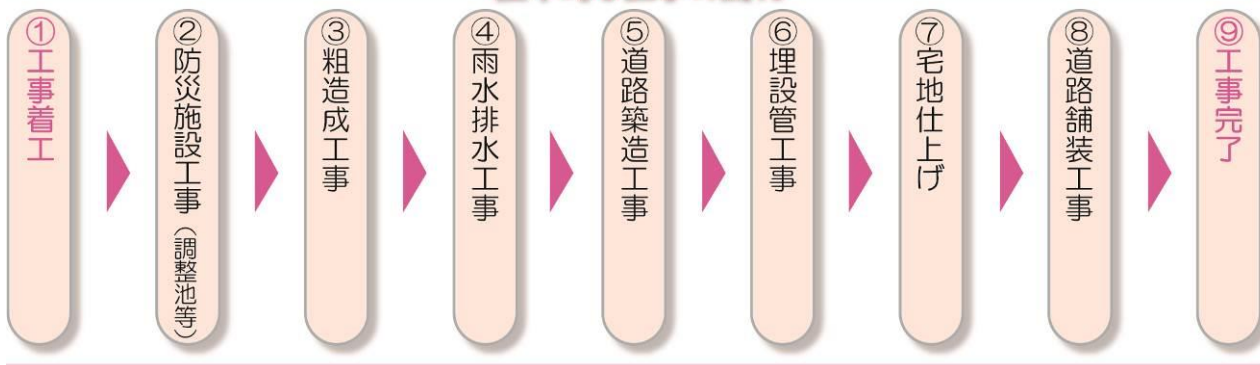
工事施工同意による早期工事着工

工事施工同意

↓
工事着手

↓
仮換地指定
使用収益停止

基本的な工事の流れ



早期のまちびらきを目指して

- 区画整理事業では、時代のニーズに合った「こんなまちに住んでみたい」と思うような魅力的なまちづくりを早期に実現することが求められます。
- 安定した事業経営を行う上で、**早い段階で事業資金の確保が必要**であり、**保留地を早期に、しかも高く販売できるような魅力的な街並みの早期形成**が必要です。
- 時代をリードした魅力的なまちづくりとともに、**「早期まちびらき」**を目指した工事スケジュールを組み立てます。

