

秋も深まってまいりましたが、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。

9月1日（日）の『第2回まちづくり地権者説明会』におきましては、多くの地権者の皆様のご出席をいただきまして、誠にありがとうございました。

また、新聞報道等で既にご承知のことと思いますが、今年の4月から実施してきました東郷セントラル地区『利便施設集約ゾーン』における事業者募集の結果、三井不動産株式会社が事業予定者として選定されました。

これからは、三井不動産株式会社をパートナーとして、当地区のまちづくりを推進していく予定です。

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。



第2回まちづくり地権者説明会の様子

平成25年10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

## 『利便施設集約ゾーン』の事業予定者を選定しました！

平成25年4月22日～5月8日に実施した「利便施設集約ゾーン」事業者募集においては、8社から応募があり、提出期間である6月21日までに、4社から事業提案がありました。

審査は、事業者選定委員（発起人会、学識経験者、東郷町）により、6月27日に一次審査（書類審査）、7月12日に二次審査（事業者によるプレゼンテーション）を実施しました。

募集要項で定めた事業コンセプト（店舗計画の魅力度等）、環境配慮、地域貢献、事業実施の確実性・継続性などの審査項目に基づき、公平・公正な審査を行い、7月19日に**事業予定者として『三井不動産株式会社』**を選定しました。（次点は「イオンモール株式会社」、次々点は「ユニー株式会社」を選定）

正式には、平成26年度末に設立予定の「**（仮称）東郷中央土地区画整理組合**」の総会において地権者の総意で事業者を決定する予定です。

三井不動産株式会社から提案のあった「**（仮称）ららぽーと東郷**」は、①**多機能拠点性**、②**オリジナリティ**（他の商業施設との差別化）、③**エコロジー**（環境配慮）をコンセプトとした施設で、右のようなイメージ図が示されています。



（仮称）ららぽーと東郷のイメージ（遠景）



（仮称）ららぽーと東郷のイメージ（近景）

## 『第2回まちづくり地権者説明会』を開催しました

平成25年9月1日（日）、町民会館にて『第2回まちづくり地権者説明会』を開催し、地権者317名のうち全体で161名（その他家族等17名を含め全体で178名が出席）の方にお集まり頂きました。

説明会では、**区画整理設計図（案）**と**今後のスケジュール**に関する説明とそれに対する質疑応答を行いました。



当日に参加者の皆さんより頂きました質問をもとに、以下のとおりQ&Aを作成しました。

**Q1**

地権者に対して、詳細な情報提供をお願いします。

**A1**

説明会でお示した区画整理設計図（案）については、今後の関係機関との協議により修正することもございます。このため、未確定な区画整理設計図（案）が一人歩きし、地権者の皆さんの混乱を招くことがないように、資料配布を差し控えさせていただきました。しかしながら、説明会において、家族などと話し合いたいといった貴重なご意見をいただきましたので、本紙（まちづくりニュース）に区画整理設計図（案）を掲載いたしました。

今後もまちづくりニュースを通じて、分かりやすい情報提供に努めてまいります。

**Q2**

建物の移転はいつ頃になりますか？

**A2**

利便施設集約ゾーンは、早期に移転をお願いすることになりますが、その他の区域の建物移転は、組合設立後に移転計画を立案し、平成29年度以降に順次移転を予定しています。実際に移転をお願いする際には、建物調査を行い、個別に詳細を説明させて頂く予定ですのでご協力をお願いします。

**Q3**

地区内の水田や畑はいつまで耕作できますか？

**A3**

平成26年度は水田、畑とも耕作できます。平成27年度以降、耕作ができるかどうかは、事業の進み具合と苗の準備等を考慮し、改めて本紙（まちづくりニュース）等でお知らせします。

**Q4**

春木川は昨年8月の雨で氾濫しましたが、区画整理事業を行うと更に危険になりますか？ また、春木川の改修工事を行う予定はありますか？

**A4**

春木川は、5年に1回程度の雨（1時間に約50mm）に対応できるようになっていますが、昨年8月の雨は、1時間に74mmであったため、氾濫が起きました。本事業では、調整池を計画することで、30年に1回程度の雨（1時間に約80mm）でも春木川に負担が増えないように流出量を調整し、危険防止を図ります。また、本事業では、春木川の将来の改修に向けた用地確保を行います。改修の時期は未定であり、下流河川の改修状況と合わせて整備される予定であります。

**Q5**

商業施設を誘致することで、周辺道路に渋滞の影響はありませんか？

**A5**

商業施設を誘致することにより、道路網が十分であるかの交通量分析を行っております。結果は部分的に交差点の改良など必要な箇所が出てまいります。2車線道路を4車線道路にするような対応は必要ありませんでした。今後、商業施設の開業に合わせ、交差点の手直しを進めていきます。しかしながら、商業施設のオープン当初は、話題性も高いため、多くの集客によりご迷惑をおかけすることもあるかと思っております。

**Q6**

どの程度の同意が集まれば区画整理事業が進みますか？

**A6**

土地区画整合法では、同意が2/3以上とされていますが、組合設立後、事業を円滑に進めるため、より多くの方のご理解を得て事業を進めたいと考えています。

**Q7**

次回の説明会はどのような内容ですか？

**A7**

平成26年の春ごろに、土地区画整理事業の事業計画（設計の方針・設計図・資金計画等）及び定款（組合運営の基本規則）の具体的な説明を行う予定です。その上で、事業計画及び定款にご理解頂き、組合設立認可に向けた同意書を収集させていただきます。

**区画整理設計図（案）**

★注意：この区画整理設計図（案）は、今後の関係機関との協議により修正することもございますので、ご了承お願い致します。





今回は **保留地と魅力あるまちづくり** についてご説明します

## 保留地 って何？

区画整理事業の収入は、一般的に大半が保留地処分金でまかなわれます。保留地に関する計画は、事業を適正に運営する上で、もっとも重要な要素となります。

- 保留地とは、区画整理事業費（道路、公園等の整備、移転補償等）に充てるため売却する土地のことです。
- 保留地を生み出すためには、皆さんの土地の一部を分けてもらう必要があります。これを**保留地減歩（げんぷ）**と言います。（減歩には、道路や公園などの公共用地を生む出すための公共減歩もあります）
- 保留地は、商業事業者・ハウスメーカー・一般希望者などへの**売却を目的とした土地**です。そのため、商品価値が高く、買ってもらえるような魅力のある場所に確保する必要があります。
- 保留地を売却する価格は、地価の下落などといった社会の景気の変化の影響を受けることがあり、事業計画上、慎重な価格設定が必要になります。

## 魅力的な まち を目指したい！

ルールづくりにより、特色のある質の高い街並みを誘導することができ、付加価値の高い、魅力的なまちが形成されます。

- 魅力ある街並みづくりのための手法として、「**地区計画**」や「**街づくり協定**」などがあります。
- 「地区計画」は、法律（都市計画法）に基づいたものです。  
「街づくり協定」は、住民同士が守る任意の約束事です。  
これらは、自分たちがどのような街にしたいのか、まちの将来像を考え、みんなで作って上げていく「**まちづくりのルール**」です。
- 目標とするまちの将来像を実現するため、**様々な規制や制限**（例えば、派手な色の家を建てないなど）を**設定**することができます。

特色ある街並みを誘導した事例



まちづくりのルールにより建物を道路から控えたゆとりのある街並み



まちづくりのルールにより生け垣を設け敷地を緑化した緑あふれる街並み