

案の縦覧結果 報告書

縦覧期間	令和6年1月23日～令和6年2月6日
縦覧者数	12名
意見書数	9件
意見書の要旨	町の見解
<p>①立ち退きにより、この地に移住し、静かな地で今までの稼業も営むことが出来るとして、町とも相談の上移り住みました。今では不安な事ばかりなため町が私たちに寄り添った相談に乗ってほしい。</p> <p>②町長は用途地域変更について理解が深まってから進めたいと言われたが、どう深まったと感じられたのか。状況は改善されていないと感じる。</p> <p>③売手相手に建物内容を委ねる方法では建物をコントロール出来ないのではないか。居住者の心配する建物が建たないとの保証はどこにあるのか。</p>	<p>①不安の解消に向け、今後も引き続き土地区画整理事業にご理解いただけるよう土地区画整理組合とともに協力して参りたいと考えております。</p> <p>②発言の意図としては、この土地区画整理事業について十分に理解が進んでいないため、土地区画整理事業について理解を深め事業を進めていきたいという意味でございます。</p> <p>③町としては菰野インターチェンジ周辺のまちづくりを重要視しております。準住居地域にすることにより、住宅、商業施設等、幅広い用途の建物を建築できる用途地域とすることにより、活力やふれあいにあふれた魅力あるまちづくりを考えているものでございます。なお、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律、県の同法に関する施行条例や町の条例により当該建築物の営業はできないものと考えます。</p>

<p>④区画整理事業を目的にした事業が、商業開発に変わっているように思えるがどうか。区画整理事業の精神に基づく進め方、町の立ち位置の明確化・関与の方法・指導強化を求めます。</p>	<p>④町としては菰野インターチェンジ周辺のまちづくりを重要視しております。準住居地域にすることにより、住宅、商業施設等、幅広い用途の建物を建築できる用途地域とすることにより、活力やふれあいにあふれた魅力あるまちづくりを考えているものでございます。</p>
<p>⑤組合理事との話し合い、町への要望結果も大きな進展がなく、町の開発事業に対する力強さを感じ取れない。</p>	<p>⑤当該事業は、土地区画整理組合施行による事業で、町は協力する立場にありますが、今後も土地区画整理組合と連携し、事業が円滑に進めることができるよう努めてまいります。</p>
<p>⑥この用途変更は以前から腹案としてあり、県に虚偽の申請をしたことになる。コロナ禍で状況が変化したことを強調しているのはおかしい。</p>	<p>⑥用途地域を準住居地域とする案は、令和2年の当初決定時点から案の一つとして検討はしておりましたが、当時は当該区域を第一種低層住居専用地域として事業する方針となったため、県に申し出をしております。従いまして、県に対し虚偽の申し出をしたものではございません。</p>
<p>⑦昨年度、住宅生産振興財団より良い街区を形成しないと人の流入が実現できないと他地区の実例を挙げて説明があった。この時、理事、サポート、町も同席し考えを共有したと判断したが翻意するのか。</p>	<p>⑦住宅生産振興財団から他地区の実例について説明を受け、より良い街区の形成についてお聞きしました。この度の変更は良い街区の形成を翻意したものではありません。</p>

<p>⑧保留地処分がこのままでは実現しないと説明されているが、代行業者の便宜を図るようなことを優先すべきではないと思う。</p>	<p>⑧町としては菰野 IC 周辺のまちづくりを重要視しており、これを円滑にすすめるためには、土地区画整理事業の速やかな実施が必要です。また、事業を推進するにあたり、土地区画整理組合が方針転換した事業計画も町都市マスタープランに即しているため、今回、用途地域の変更案を作成しました。そのため、業者の便宜を図ったものではなく、より有効な土地利用につながるものと考えております。</p>
<p>⑨この用途地域の変更は準住居地域への説明だが、今後の事業計画案には商業施設を主としたものと考えられ、町の説明とは違っています。町は組合に介入できないとの立場を強調するが組合、業者をどう把握しているのか。</p>	<p>⑨町としては菰野インターチェンジ周辺のまちづくりを重要視しております。準住居地域にすることにより、住宅、商業施設等、幅広い用途の建物を建築できる用途地域とすることにより、活力やふれあいにあふれた魅力あるまちづくりを考えているものでございます。なお、土地区画整理組合、業者の把握につきましては、今回の用途地域の変更とは別と考えますので見解を控えさせていただきます。</p>
<p>⑩地権者が多大なる減歩を承諾してまで区画整理を行おうとした目的や価値観はどこにいったのか。計画素案を基に問題点を整理され進むからと町を信じその趣旨に多くの人は同意したと思われるが、現状の進め方に対し私たちはどう信じていいのか。</p>	<p>⑩今回、土地区画整理組合の事業計画の変更は可能な限り、各地権者様に戸別訪問で説明を行い、その後、総会をもって変更が承認されたと確認しております。多大なる減歩を承諾いただいた地権者の皆様のご意見によるものと理解しております。現状の進め方に対し、土地区画整理組合と相談していくことが重要と考えます。</p>

<p>⑪遊戯施設、会社事務所、倉庫、工場など敷地面積の小さい施設、業種が多くなり、生活利便性よりも周囲の住宅環境の悪化が心配である。準住居地域への変更にこだわらず、町民が希望する施設をまとめる時間を作り広くゆとりある施設が出来るような用途地域の変更がよいと思う。</p>	<p>⑪用途地域を準住居地域に変更することで広くゆとりある施設ができるようになります。なお、土地区画整理組合も住環境へ配慮しているところであり、そのような開発はないものと考えております。</p>
<p>⑫菰野町マスタープランが多くの住民の意見を反映しているのか、なぜ宅地開発なのか、少子高齢化が進む中での住宅建設は完売できるか疑問である。このプランが「情勢」と「地の利」を活かした開発か。</p>	<p>⑫菰野町マスタープランは、策定の際、町民に縦覧を行い、その意見を反映しているものと考えております。ご意見のとおり、住居系だけでなく商業系土地利用も考慮するため、この度、準住居地域に変更するものです。</p>
<p>⑬組合の進め方を見てきて、(株)サポートに誘導されているようで主導者である菰野町の顔が見えません。整理組合も同様に事務局を(株)サポートに任せず町職員に代わることで近隣住民、地権者との信頼感の深まりが増すと思います。町役場は時間をかけて地元の方の要望、創意で、活気と生きがいのある街になるような土地活用に選択肢を広げて検討すべきではないか。</p>	<p>⑬この事業は土地区画整理組合による施行のため、町は支援をする立場ですが、土地区画整理組合に任せるだけではなく、町も土地区画整理組合と協力し土地区画整理事業を進めて参りたいと考えております。</p>
<p>⑭現在、土地区画整理事業区域内に倉庫があります。この倉庫に関して、組合から何の連絡もありません。</p>	<p>⑭このようなご意見があった旨を土地区画整理組合にお伝えします。</p>

<p>⑮変更理由の要旨に「当該区域東方に位置する住民系用途の土地で充足する」とされているが、この民間開発の人口増は約 300 人程度です。町のマスタープランには民間開発は含まれておらず、変更する要旨が間違っています。また、「町民アンケートにより買い物が不便」とあるが、変更する東側に第一種住居地域があります。町内の住民(朝上、竹永、鶴川原)が利用する道路計画がありません、対象は町外からと考えます。</p>	<p>⑮町役場東で民間開発が事業化されたことから、選択肢を増やし、準住居地域にすることにより、住宅、商業施設等、幅広い用途の建物を建築できる用途地域とすることにより、活力やふれあいにあふれた魅力あるまちづくりを考えているものでございます。準住居地域に立地する施設は未定のため、対象が町外かどうかは現時点で不明ですが、準住居地域内には、延床面積が1万㎡を超える商業施設(いわゆる「大規模集客施設」)は建築できません。また国道477号バイパス、国道306号線からのアクセスは良いため、町内住民の利便性は向上すると考えます。</p>
<p>⑯組合から方向転換の要望があったことですが、行政事務としては重要な変更手続きです。最低限でも土地所有者全員からの署名はあるのですか。その中でも居住者の同意はあるのですか。なければ重要な都市計画決定の変更を行う行為を都市計画審議会に諮ることはないと考えます。行政手続きとして矛盾していると思います。</p>	<p>⑯都市計画法に規定されている都市計画変更の手順に従い、変更の準備を行っております。従いまして地権者の署名や同意をいただくことはありませんが、土地区画整理組合の総意として事業計画の変更、用途地域変更の要望があったことは、町として重く受け止めております。</p>
<p>⑰菰野町に配分された人口増を見込むために、都市マスタープランで議会に示し、前回の都市計画審議会を経て行われる土地区画整理事業です。今回の変更は変更ではないので議会を省き、都市計画審議会だけに諮る手続きです。矛盾した手続きで、人口減少を進める町になる施策だと考えます。</p>	<p>⑰都市計画法に規定される都市計画変更の手順に従い、変更の準備を行っております。用途地域の変更については、町の広報誌、ホームページにて広く公告し、説明会も開き、縦覧による意見書の提出もいただいているところであり、都市計画法に沿ったものであると考えます。</p>

<p>⑱町のマスタープランや総合計画の見直し等は 10 年先のまちづくりを示すもので 4 年前の都市計画審議会で決定しました。その決定が間違っていたこととなります。これは公金の二重使いになると考えます。</p> <p>⑲計画区域内には、地下水をくみ上げる水道施設の井戸が 2 本あります。商業系施設や業務系となると全面が舗装されると思いますので、区域内からの浸透水はなくなると考えます。地下水の豊富な区域は有限で限定された区域です。代替え施設案があればよいが、注視だけはしてください。</p> <p>⑳組合の方針転換があったからと明記されていますが、複数の段階ある中で最上位の生活環境である第一種低層住居専用地域から一番低い準住居地域への変更です。この間に複数の区域区分がありますが、その検討はされているのか疑問です。組合は複数段階あることの説明を受けて、本当に望んでいるのか、行政は正確な説明をしてあるのか疑問です。住居環境の一番良くない多種多様な建築ができる用途地域を選ばれた理由が分かりません。</p>	<p>⑱今回の土地区画整理組合が方針転換した事業計画も町マスタープランや総合計画に即しておりますので、誤りとは考えておりません。公金の二重使いにはあたらないものと考えております。</p> <p>⑲このようなご意見があった旨を情報共有させていただきます。</p> <p>⑳幅広い活用ができる用途地域への変更を土地区画整理組合は希望しています。それを受けて町では町マスタープランに即しているかなどの検討をし、準住居地域にすることで、住宅、商業施設等、幅広い用途の建物を建築できる用途地域とすることにより、活力やふれあいにあふれた魅力あるまちづくりができることから今回、このような案を計画させていただきました。</p>
--	--

<p>②①調整池の設置場所と放流ルートに疑問を感じます。現時点での行政は、安全性が確認できていないとのこと。この段階で用途地域の変更を都市計画審議会に諮る意図が理解できません。今回、商業系、業務系施設になると敷地内はすべて舗装され、浸透水がなくなる分だけ雨水量が増えると考えます。数年前の大雨で国道 306 号線に土砂が堆積した経緯がありますがその時よりも被害が大きくなるのを心配しています。調整池の位置は、国道 306 号線より西側に 150m 程度あります。放流先は役場西側を通り三滝川に流される計画です。町は確認できていないとのこと。潤田区民住民ためにも検討してください。</p>	<p>②調整池の設置場所、放流ルートは計画段階であり、予定でございます。今後も事業の進捗に伴い、土地区画整理組合と協議、検討を進めてまいります。</p>
<p>②②用途地域の変更の前に、インター周辺の開発に関して、町の検証の結果の開示がありません。</p>	<p>②②インター周辺の開発は土地区画整理組合による事業になります。町としましては、助成金にかかわる箇所については、確認を行います。</p>
<p>②③土地区画整理事業の全体の計画をしっかりと検証したのか。多額の税金を投入する根拠はどこにあるのか、費用対効果を明示してほしい。</p>	<p>②③菰野町土地区画整理事業助成要綱に従い、健全な市街地の整備、事業の円滑な促進を目的として助成します。町は道路や公園など、公共性が高く将来的に町に帰属するものについては検討を行っています。</p>
<p>②④土地区画整理事業の施工業者の検証は十分ですか。</p>	<p>②④土地区画整理組合が決定するものであり、町が施工業者の検証を行うことはございません。</p>

<p>②⑤町の事業計画に対する検証結果もないのに用途変更案の提示は町民の意見を無視している。町長自ら回答を直接してほしいです。</p>	<p>②⑤町は、道路や公園など、公共性が高く将来的に町に帰属するものについては検討を行っています。事業計画は土地区画整理組合によるものであり、町はその事業に対し支援を行う立場であることをご理解お願いいたします。</p>
<p>②⑥夜間の騒音など具体的な不安もありますが専門的知識がない故に漠然とした不安が大きいです。町として今後どうしていきたいのか、どのようなビジョンを持っているか方向性をお聞きすれば不安も幾分か解消されると思います。丁寧な説明をいただくようお願いいたします。</p>	<p>②⑥インター周辺地区東側の地区におきましては新都市拠点として、商業、業務、住居系等の新たな都市機能の計画的な誘導を促進します。今後も土地区画整理組合と協力し丁寧な説明を心掛けたいと考えております。</p>
<p>②⑦準住居地域は、パチンコ店、カラオケ店、中高層マンション、小規模な工場、自動車修理工場、営業倉庫など現在住んでいる住環境とは著しくかけ離れた環境になることが想像でき、容認できるものではない。</p>	<p>②⑦準住居地域になればご指摘の建築物は建てられるようになりますが、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律、県の同法に関する施行条例や町の条例により該当建築物の営業はできないものと考えます。</p>
<p>②⑧減歩率が7割、8割といわれる土地区画整理事業は到底容認できない。現行住民に対する減歩においても宅地と一連になっている土地は減歩すべきでないを考える。土地区画整理事業の原資は減歩によるものが主と思われませんが、菰野町も土地開発による税収の増加も想定していると思われるので、町議会に丁寧な説明を行い、町からの資金援助を拡大し、減歩率を下げるべきではないかと考える。</p>	<p>②⑧今回の用途地域の変更に関連する事項ではありませんが、減歩についてこのような意見があったことは土地区画整理組合に報告いたします。また、町からの資金援助についても、今後検討してまいりたいと考えております。</p>

<p>⑳土地区画整理事業の主導は法律的には当該組合かもしれないが、未だ菰野町としてのまちづくりの具体的な内容が見えず、組合や本事業の業者へ丸投げと言わざるを得ない状況ではないでしょうか。三重県北勢地区においては自他ともに認める住みたい町ナンバーワンの町を目指した取り組みを実行すべきと考える。</p>	<p>㉑インター周辺の開発は土地区画整理組合による事業であり、町としましては土地区画整理組合の支援をする立場でございますが、ご意見を重く受け止めます。インター周辺地区東側の地区におきましては新都市拠点として、土地区画整理事業の導入により、商業、業務、住居系等の新たな都市機能の計画的な誘導を促進したいと考えており、引き続き土地区画整理組合に協力し、事業を進めてまいります。</p>
--	--