

| | 質問 | | 回答 |
|------|---|------|---|
| Q.1 | 土山駅前自治会は施行地区内に複数の土地を所有していると聞いているが、どの程度所有しているのか。また、広く共有し、有効活用したいと思うかいかかか。 | A.1 | 現在把握しているところでは、土山駅前自治会が所有している土地は10筆です。面積や位置などの詳細については、改めて周知したいと考えています。行政としても広く共有し、有効活用したいという思いは同感です。 |
| Q.2 | 中東情勢をはじめとする社会情勢の変化が、事業に影響を及ぼす可能性はあるのか。 | A.2 | 本事業は長期間にわたるため、その間の社会情勢が将来において影響が生じる可能性はあります。直近では新型コロナウイルスもその一つです。そのため、現状できることとして、不確定要素にも耐えうる事業計画を立てることが重要と考えています。 |
| Q.3 | 土地区画整理事業および市街地再開発事業に参加せず、補償を受けることはできるのか。 | A.3 | 施行地区内にお住まいの方で再開発に参加せず、土地を売却し、建物の補償を受けることは可能です。 |
| Q.4 | 会社を営業しているが、補償では営業補償や使用していた機材などの補償は受けられるのか。 | A.4 | 地区外に移転先を見つけている場合など様々なケースが想定されますが、基本的には、土地区画整理事業により不利益が生じる場合には、公共用地の取得に伴う損失補償基準に準じて補償を行うこととなります。 |
| Q.5 | 都市計画法を見ると、土地の売買に制限がかかるようだが、いつから制限されるのか。 | A.5 | 現時点では制限はかかっておりませんが、令和9年度末に都市計画決定が予定されているため、それ以降は土地利用に制限がかかることとなります。 |
| Q.6 | 施行地区外となっている土地建物についても、補償は受けられるのか。 | A.6 | 施行地区内については、工事等の支障が生じる場合、補償の対象となりますが、施行地区外については事業の影響を受けないため補償はありません。施行地区外の土地建物については工事等の影響が生じないよう配慮して事業を進める形となります。 |
| Q.7 | 第5隣保に土地を所有しているが、この地区は施行地区外となる理解でよいか。また、工事の際に通行等の影響はあるか。 | A.7 | 施行地区外です。また、工事の際には通行等に影響が出ないよう、仮設道路等を整備し、配慮しながら工事を進めたいと考えています。 |
| Q.8 | 公民館用地は誰の土地か。 | A.8 | 土山駅前自治会の土地です。 |
| Q.9 | 公民館用地には、どのような建物が建つ予定か。マンションだと日陰にならないか心配である。 | A.9 | 土地利用計画では、戸建て住宅を想定していたエリアとなっています。なお、マンションは、住・商複合エリアに建つこととなります。その際も、日影の規制など法令を遵守した形で建設される予定です。 |
| Q.10 | 第5隣保は、下水道が未整備であるが、今後も整備されないのか。 | A.10 | 第5隣保に下水道が整備されていない理由は、下水道の排水ルートがないためと認識しています。そのため、今後、土山駅北地区の再整備が進めば、下水道の排水ルートが整備されるため、第5隣保にも下水道の整備が可能となります。 |
| Q.11 | 駅前エリアには何が建つ予定か。駅前エリアに土地を所有しているため、テナントができれば、そこで営業することも選択肢としてあり得るかもしれないと考えているかいかかか。 | A.11 | 駅前エリアには地域の皆様の生活が便利になるような施設を整備する予定です。現時点では検討段階のため、具体的な内容はお伝えできませんが、決まり次第、周知させていただきます。 |
| Q.12 | 公園広場がある位置に建物を所有している場合、立ち退きになるのか。また、一般住宅エリアに建物を所有している場合は残れるのか。 | A.12 | 公園広場がある位置に建物を所有している場合は、施行地区内の他の場所へ移転する対象となります。また、今後の検討による部分もあるが、一般住宅エリアに建物を所有しているも基本的には移転対象になるとお考えください。 |
| Q.13 | 資料p.111について、自分の土地建物が地図上のどの位置にあるのかよく分からないが、移転となるのか。 | A.13 | 地区内の建物は施行地区内で移転する可能性が高いとお考えください。また、相談日を設けているため、不安なことや個別具体的な内容については、まちづくり協議会事務局へお越しいただき、ご相談ください。 |
| Q.14 | 減歩率は人によって異なるのか。 | A.14 | 個別の減歩率は従前と従後の条件によって算定するため、人によって減歩率は異なります。ただし、事業認可前は、地区の平均減歩率しかお示しできず、事業認可後に個々の減歩率を算定し、お伝えすることとなります。 |
| Q.15 | 換地先によって減歩率は変わるのか。 | A.15 | その通りです。 |
| Q.16 | 換地先はどのように決まるのか。 | A.16 | 原則として、照応の原則に基づき、現在の条件に近い場所へ換地することとなります。ただし、本地区は再開発事業との一体的施行を予定しているため、再開発事業に参加を希望する場合は、再開発の施行地区内に飛び換地することとなります。 |
| Q.17 | 換地先については、播磨町から複数案の換地先が提示され、その中から選ぶ形となるのか。 | A.17 | 再開発事業への参加希望の申出については、事前にアウプスを行う予定です。それ以外については、周辺とのバランスを踏まえ、原則1案を提示させていただいた上で、個別にお話しさせていただき、換地先を決めることとなります。 |
| Q.18 | 都市計画決定後や事業認可後に、土地売買の制限はあるのか。 | A.18 | 都市計画決定後は、鉄筋コンクリート造の建築などは制限されます。売買については、区画整理事業の場合は特に制限はありません。 |
| Q.19 | 現状、夜間にバイクの通行があり、騒がしいことがあり、公園広場などが整備されると人が集まるため治安が心配である。そのため公園広場に交番を設置してほしい。あるいは、夜間の交通規制を行ってほしい。 | A.19 | 実現可能かは断定できませんが、ご要望として受け取らせていただきます。 |
| Q.20 | ゴミステーションの設置など、まちづくりに関する要望は随時受けてもらえるのか。 | A.20 | 随時受け付けるという形は難しいですが、事業が進む中で検討が必要な事項については、自治会と行政が連携しながら検討していきたいと考えています。 |