

No.	意見	R6.8.25時点における回答・対策	R6.11末時点における今後の対応・対策	
当日に頂いたご意見・ご質問	1	この地区に住み続けたいなどの理由で対象区域から外れることはできないと理解して良いのでしょうか？	そのまま残して欲しいとお考えの地権者様もいらっしゃると思いますが、都市計画を変更する関係で、そのような方々を区画整理の区域から外して市街化区域に編入することは困難です。資料で紹介した儘下地区も赤枠内（区画整理のエリア）を一体的に開発することを前提に市街区域に編入しましたが、現状のまま住み続けたい方については、それを実現できる計画としました。（サポート）	市街化区域に編入するためには、この地区に居住する方々が暮らしやすくなるような都市としての基盤を整備する必要があります。今の状態のまま市街化区域に編入することはできません。区域全体を対象として都市計画を変更した上で、道路や調整池、公園、下水道、ガス等の都市としてのインフラを整え、計画的なまちづくりを行うことが必要です。
	2	区域の端に住んでいる場合は、減歩はあるかもしれないが、希望があれば現状維持のまま住み続けられるように感じた。一方で、開発して高く売れるところに住んでいる人は現状維持を希望しても希望が通らないことがあるのではないかと思います。全員がミスマッチなく事業を進められるようにしてほしい。	土地利用については、皆様方のご意見をお聞きしながらどんなまちにしていくのかということをもとに作成したいと考えています。その中で、重要な施設を作るために移転にご協力を頂く必要のある地権者につきましては、個別に対応させていただきます。（サポート）	左記のとおり
	3	区画整理後に土地の価値が上がったらどうなるのかについてのシミュレーションが必要であると思う。また、想定される個々の懸念に対しては個別に説明を行いつつ、多くの方が合意した中で進めていきたい。	組合設立認可までに事務局等が個別に訪問（最低でも4～5回程度）させていただき、将来計画を説明しながら、皆様のお話を真摯に伺い、条件のご提示や課題解決に向けた提案を差し上げ、区画整理後の土地の場所（換地）や土地利用（土地を売却する、企業に賃貸する、自分で活用する、住み続ける、営農を継続する等）をご判断いただくことを予定しています。（サポート）	業務代行者決定後、詳細な測量調査設計等を行った上で実施いたします。
	4	市街化区域になるということは用途地域が設定させることになると思うが、何の用途地域でもできてしまうのか。	用途地域は何でもできるというわけではなく、周囲の市街化区域の用途を見ながら定めることとなります。例えば一種低層住居の横に工業地域を設けることはできません。地区内の土地利用をどうするかによって決めていくこととなります。（横浜市） 地権者の皆様から意見を聞いた上で、横浜市に提案を申し上げることとなります。（サポート）	本地区に相応しくない用途について役員会で検討しました。
	5	住居ができると横浜市から聞いたが。	横浜市としては、本地区を新規の低層住宅街とすることは考えていません。人口が増えると学校や病院の新設等の課題が生じます。住宅を配置するのであれば、港北区プランのとおり、新横浜都心では都市型住宅（店舗やオフィスとの複合的な集合住宅_区マスより）が望ましいと考えており、皆様のご意向とすり合わせることとなります。（横浜市）	既存住宅を残される方には引き続き地区内にお住まいになれるように、環境保全ゾーンを設定することとしています。

No.	意見	R6.8.25時点における回答・対策	R6.11末時点における今後の対応・対策	
当日に頂いたご意見・ご質問	6	固定資産税は住宅と畑では1,000倍違うが、市街化区域になった時にはどのように変化するのか。	生産緑地に指定すれば、税額は現在とほとんど変わりませんが、生産緑地指定しない場合は、宅地並みの課税評価額になります。しかし、市街化区域に編入していきなり変わるのではなく、4年かけて段階的に宅地並みの固定資産税に上がっていきます。(横浜市)	詳しくは、以下の市のホームページをご参考ください。 「線引き見直し」の固定資産税・都市計画税への影響について <a href="https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/koseki-zei-hoken/zeikin/y-shizei/koteishisan-toshikeikakuzei/senbiki8.html">https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/koseki-zei-hoken/zeikin/y-shizei/koteishisan-toshikeikakuzei/senbiki8.html</a> 生産緑地地区指定の手続の流れ <a href="https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/nochi/tetsuzuki/seisanryokuchi/flow.html">https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/nochi/tetsuzuki/seisanryokuchi/flow.html</a>
	7	引き続き同じ土地利用をする人にとっては、コスト的なデメリットが大きいと理解した。	ご意見ありがとうございます。	市街化区域に編入することにより、固定資産税や相続税評価が上昇するデメリットもありますが、所有地の地価が上昇する、不動産の流動性が高まる、まちなみが整いインフラが整備され良好な生活環境が創出される等のメリットも考えられます。
	8	今後、各戸訪問を行い、地権者個々が区画整理後の将来の土地利用を検討して土地の行き先を決めることは理解した。それぞれの土地の価値(現在と将来)が異なるので、それぞれで減歩率は異なるということか。	その通りです。(サポート)	業務代行予定者決定後に、地権者全員の土地評価(各筆)を行い、将来の行き先毎の減歩率(区画整理後の面積)や経済条件(土地を売却・賃貸した場合の収益計算、住宅や農地、事業用地として残した場合の固定資産税等)をシミュレーションした結果を個別にご提示した上で換地先を検討いただきます。
	9	区画整理において、現状の土地を同じ場所に換地するのが原則なのでしょうか。	その通りの解釈で正しいと思います。区画整理事業において換地を定める場合は、「照応の原則」により換地を定めることが原則になります。しかし、道路や公園等の公共用地を新たに整備することになりますので必ずしも今と全く同じ場所に換地できるわけではありません。また、将来的なまちの姿として、どのような形が良いのかを考慮した結果、大きく土地の位置が移動することができるような手法もあります。基本的には区画整理区域内のすべての方が換地の対象になりますが、例えば住宅として引き続き今の場所に住みたいという方は、まちの将来像と地権者の意向がマッチングした場合にそのような対応が可能になります。(サポート) *照応の原則 区画整理前の土地の状況(位置、面積、利用状況、環境など)を総合的に判断して、これに照応するよう換地を定めることを原則とする。	例えば共同利用を前提とした大規模敷地を設けて地権者の意向毎に土地を集約(売りたい、貸したい、使いたい、営農したい)する場合や保留地を集約する場合、照応の原則によらず、地権者の土地利用の希望を「申し出」という形で換地設計に反映する「申し出換地」という手法を採用することも可能です。換地設計にあたり、組合の「換地規程」、「土地評価基準」、「申し出換地要綱」を準備組合で検討し、総会に諮り、議決を経て換地設計を行うこととなります。
	10	要望として、今後の減歩や補償のスケジュール感が知りたい。また、重要事項を決めるポイントや、期間、誰が決めるのかについて知りたい。	本事業は組合事業となりますので、重要な決定事項については、役員会で検討したものを地権者総会に諮り決議いただくこととなります。	例えば、事業計画や換地の諸規程、補償基準等の重要事項は総会に諮り決定することとなります。また、スケジュールについては、都度皆様にお知らせします。

No.	意見	R6.8.25時点における回答・対策	R6.11末時点における今後の対応・対策
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">当日に頂いたご意見・ご質問</p>	<p>11 開発後、この地区で集中豪雨があった場合はどうなるのでしょうか。田んぼを埋め立てれば高さについては問題ないかもしれませんが、低い土地にそのまま住み続ける人たちには水害が想定されるのではないのでしょうか。まちづくりを検討するにあたって、地区の高低差も見えるように計画を出して頂きたい。また、現在はプロパンガスを使用しているが、市街化になれば、都市ガスも整備されるのか。</p>	<p>市街化区域に編入するためには、都市基盤の整備（インフラ整備等）が必要であり都市ガスも整備することになります。詳細については順次ご説明させていただきます。（サポート）</p> <p>土地区画整理事業はまちづくりの手法の一つであり、地域課題も合わせて解決していきます。地盤の高さについては全体の盤を上げれば問題ありませんが、区域外との接続性も大切なので、計画の中で決めていくものになります。（横浜市）</p>	<p>業務代行予定者決定後に、詳細な測量調査設計を行い、横浜市と協議しながら必要なインフラ計画を立案します。</p>