ソシオ流通センター駅周辺地区 まちづくりだより



NO. 12

2023.3.3 作成

土地利用に関する意向調査を実施しました！ ■□

ソシオ流通センター駅周辺地区（以下「本地区」という。）のうち、土地区画整理事業区域内の権利者を対象に、土地利用に関する意向調査を実施いたしました。
集計結果がまとまりましたので、報告いたします。

＜実施概要＞

■対象権利者
31人(地区内権利者)

■調査期間
令和４年11月21日（月）から
12月 9日（金）

■調査内容
・将来の土地利用希望について
・個別相談の希望有無
・土地区画整理審議会委員について
・まちづくりに関する自由意見

※調査内容が、土地区画整理事業に関することとなっておりますことから、土地区画整理事業区域内の関係者を対象に実施させていただきました。

意向調査結果

■意向調査回収状況について

地区内権利者31人を対象に意向調査を実施した結果、**個人権利者23人、法人権利者8社、全ての権利者から**回答をいただきました。
今回の調査結果では、既に事業所等の自己利用をしており、今後も継続して自己利用を希望する権利者の方が多い一方で、「共同で土地を売却したい」、「共同で土地を貸したい」を希望する権利者の方が一定数確認できました。
集約できる土地を集約し、少しでも良い条件で売却や賃貸等ができるよう、今後の換地設計検討の参考にさせていただきます。

回収率	権利者数(人)		面積(㎡)		筆数(筆)
	回収	割合	回収数	割合	
回収	31	100.0％	93,855.09	100.0％	255
未回収	0	0.0％	0.00	0.0％	0
計	**31**	**100.0％**	**93,855.09**	**100.0％**	**255**

皆様の御協力に感謝いたします



■問1.将来の土地利用希望について（全体）

問1.将来の土地利用希望について、「③自己利用」が最も多く15人(44.1%)で、面積割合は79.7%となりました。
次いで「①共同で土地を売却したい」が9人(26.5%)、面積割合は11.8%という結果となりました。
※回答いただいた方の中には、筆毎に土地利用意向が違う方や、将来の土地利用を迷われている方を複数計上しているため、対象権利者数・面積と一致いたしません。

将来の土地利用(全体)	権利者数(人)		面積(㎡)	
	回答数	回答率	回答数	割合
①共同で土地を売却したい	9	26.5%	11,134.00	11.8%
②共同で土地を貸したい	3	8.8%	3,364.00	3.6%
③自己利用	15	44.1%	75,108.42	79.7%
④地区内に継続居住	6	17.7%	2,912.80	3.1%
⑤その他	1	2.9%	1,685.87	1.8%
計	**34**	**100.0%**	**94,205.09**	**100.0%**

～問1.将来の土地利用希望について（個人）～

上記のうち、**個人権利者**の回答結果は、「①共同で土地を売却したい」が9人(34.6%)、次いで「③自己利用」が8人(30.8%)となりました。



①共同で土地を売却したい
34.6%(9人)

将来の土地利用(個人)	権利者数(人)	
	回答数	回答率
①共同で土地を売却したい	9	34.6％
②共同で土地を貸したい	2	7.7％
③自己利用	8	30.8％
④地区内に継続居住	6	23.1％
⑤その他	1	3.8％
計	**26**	**100.0％**

～問1.将来の土地利用希望について（法人）～

法人権利者の回答結果は、「③自己利用」が7社(87.5%)となりました。
事業後も現在の土地利用を前提とすることを説明会等で報告していたため、このような結果になったと思われます。



③自己利用
87.5%(7人)

将来の土地利用(法人)	権利者数(社)	
	回答数	回答率
①共同で土地を売却したい	0	0.0％
②共同で土地を貸したい	1	12.5％
③自己利用	7	87.5％
④地区内に継続居住	0	0.0％
⑤その他	0	0.0％
計	**8**	**100.0％**

■問2.個別相談の希望有無

将来の土地利用を悩まれている方や、意向調査票の書き方が分からない方、その他疑問点がある方を対象に個別相談を実施しました。
希望すると回答した方（９人）には、電話応対や訪問を実施しました。
皆様の参考になりそうな御質問を抜粋して右ページ中段に整理しています。

■問3.土地区画整理審議会委員について

事業認可後に設立される土地区画整理審議会について、審議会委員に興味があるか調査を行いました。
審議会委員は、土地区画整理事業認可後に選挙により選出されます。



審議会委員について	人数(人)	
	回答数	割合
①審議会委員に立候補したい	2	6.4％
②代表者会の中から選任してもらいたい	14	45.2％
③興味がある	1	3.2％
④興味がない	14	45.2％
計	**31**	**100.0**％

※小数点を考慮し、端数調整をしています。

■問4.まちづくりに関する御意見や御質問(抜粋)

Q：所有する土地にある建物の中には、様々な物が入っていますが、処分費用は自己負担になるのでしょうか。

A：住宅をお持ちの方で移転が発生する場合、建物内にある動産含め、補償調査を行い、施行者である熊谷市から補償費をお支払いし、その中で移転・撤去を行っていただくことになります。

Q：すべての土地は市が買い上げるのでしょうか。

A：市が土地を買い上げることはありません。土地区画整理事業という手法を活用し、換地として減歩された土地を皆様にお返しさせていただき、そこで土地活用をしていただくことになります。

Q：居住する家の建築開始は現時点でいつ頃を予定しているのでしょうか。

A：都市計画等の手続きが順調に進めば令和5年度中の事業認可を予定しています。その後、皆様の御意向を伺いながら1年程度かけて換地先を決めていきます。工事開始できるのは換地先が決まってからとなるため、早くても令和7年度以降の建築開始を予定しています。

Q：市として、この地域をどのようにしていきたいのでしょうか。

A：本地区は、市の上位計画で産業拠点に位置付けられているため、流通業務施設の誘致を目指していきたいと考えています。

Q：区画整理事業でどのくらい減歩になるのでしょうか。

A：減歩率は道路等、必要な公共施設の面積確定後に設定します。また、接道や地目など土地の条件によって減歩率は一人一人異なります。

Q：土地を売却した場合、税金の減免はあるのでしょうか。

A：土地は市へ売却するのではなく進出企業に売却するため（民と民の売買）、税金の減免はありません。状況に応じて利用できる節税策、控除等については税理士にご相談ください。

Q：事業により農地ではなくなりますが土地改良区の管理費はどうなりますか。

A：農地転用決済金（田）として、1㎡につき125円の支払いが発生します。

Q：時間がかかっていますが、いつまでにどう着地する予定なのか知りたいです。

A：都市計画手続き等の進捗状況によって変動はございますが、令和5年度に市街化区域への編入及び土地区画整理事業の認可を目指しています。

個別相談時の御意見や御質問

Q：工作物の移転・撤去をするにあたり、事業側で一緒に撤去してもらえないのでしょうか。あるいは、業者を紹介してもらうことはできないのでしょうか。

A：原則は補償費からご自身で移転・撤去をしていただく形になります。本地区でどのような流れになるかは今後検討を進めて参りますが、他地区では補償費の撤去費相当額を、補償費として支払わない代わりに施行者側で撤去している事例もあります。

Q：スムーズに事業が進んだ場合のスケジュールはどのようになっているのでしょうか。

A：令和5年度に事業認可を予定しており、令和6年度頃から仮換地指定や工事着手に向けた話をさせていただく予定です。今後の協議によって変わる可能性がございますので、その際はまちづくりニュース等で報告させていただきます。

Q：土地の売却金額が気になりますが、土地の値段がどれくらい上がるのか目安はあるのでしょうか。

A：具体的な金額は、誘致される企業によって変わります。参考までにインターネットで公表されている地価に関する資料（公示価格や路線価等）にて、地区周辺の金額を見ていただければ相場や、周辺との比較も可能です。

Q：現在、この土地を利用したいという企業はいるのでしょうか。

A：市では具体的な進出企業を把握しておりませんが、市に問い合わせの連絡は来ているため需要はあると考えています。

お問い合わせ先
熊谷市役所　産業振興部　東部地域開発推進室（本庁舎7階）
TEL：048-580-4622　FAX：048-525-9335
E-mail：tobukaihatsu@city.kumagaya.lg.jp