

## 穂積駅南地区 地権者説明会（令和4年10月14日開催）【質疑応答】

## ■土地区画整理事業について

## 1. 事業の仕組みについて

Q. 事業前と同じ場所に換地された場合、減歩は発生しないのですか。

⇒同じ場所に換地された場合にも、周辺の道路が通りやすくなることなどにより、土地の価値が上がるため、その上昇分を減歩として土地を提供いただきます。

Q. 土地区画整理事業の認可後、事業が開始されると土地の売買ができなくなるのですか。

⇒事業中でも土地の売買は可能です。法務局の登記についても制限はありません。ただし、事業終盤の登記の書き換えの期間だけ、登記が閉鎖されます。

## 2. 駅南地区での事業について

Q. 減歩率はどの程度になるのですか。

⇒今後、県などの関係機関との協議により道路計画などが変わってくるため、現時点でお伝えすることはできません。市が取得している土地もあることから、あまり大きな減歩率にはならないと考えています。

Q. 減歩される土地を市が買い取ることはできるのですか。

⇒市が買い取ることはありません。

Q. 現在と同じ位置に換地されることはないのですか。

⇒現在と同じ位置ではなく、形状を変えて換地される可能性が高いと考えています。

Q. 所有地の場所に駅前広場が計画されている場合、減歩率は大きくなるのですか。

⇒事業による土地の価値上昇分が減歩の対象となるので、所有地が駅前広場の計画区域内にあるからといって、減歩率が左右されることはありません。

## ■整備計画について

**Q. 事業後は駐車場がなくなり、全て住宅地などになるのですか。**

⇒地権者の皆様の将来の土地活用の考え方によって変わってきます。今後、地権者協議会の中でご意向を伺いながら、換地の計画を行うことを想定しています。

**Q. 地区内に土地を持っていない人が、地区内に住むことはありますか。**

⇒地区内でマンション経営をする地権者の方がいる場合などには、新たな方が地区内に住まれる可能性はあります。

**Q. 所有地が小さくてもマンションを建てたりできるのですか。**

⇒小さい土地しか持っていないなくても、何人かで集まることで大きな土地として利用でき、マンションを建てることなども可能となります。

**Q. 駅南地区の整備完了は、概ね 10 年後を目標としているのですか。**

⇒「瑞穂市 J R 穂積駅周辺整備基本計画」のロードマップにあるとおり、10 年後を目標としています。

**Q. 移転等が必要な時期は、いつ頃になるのですか。**

⇒現時点で具体的な時期をお答えすることはできません。整備順序や地権者の皆様のご意向を踏まえながら、調整していく予定です。

## ■その他

**Q. 移転により、固定資産税は変わるのですか。**

⇒土地の固定資産税は、その土地に接する道路の路線価などから算出されるため、移転先の道路状況などにより変わります。また、建物の固定資産税は、築年数が経つと下がっていきませんが、移転により新たに建てた場合は、新たに評価を行うことにより変わります。

**Q. 家の前の道路を自動車を通るときや J R の列車が通過するたびに目が覚めるため、何とかして欲しい。**

⇒事業により道路や側溝も新たに整備しますので、周辺環境が改善されます。また、新たに建築される際に、遮音性能に優れた建材の使用をご検討いただく方法もあります。