

裏面からの続き

Q	200名以上の地権者がいて、一部の人だけの集まりで決めていくことはよろしくないと思う。発起人は公募するべきではないか。
A	発起人の募集については、世話人たよりでご案内をさせていただいています。今後、ご意見があれば、市役所や発起人会に述べていただければ、それを検討・議論していきたいと考えています。
Q	今後は、合意形成の透明性に努めていただきたい。加えて、事業期間は何年を予定しているのか。
A	透明性については留意していきます。事業期間については、地権者皆様のご協力が得られ、事業が円滑に進めば、組合立上げから新しい土地の登記まで、概ね32年度から10年を見込んでいます。
Q	小学校や中学校の計画はあるのか。
A	現時点では、事業区域内に学校を建設する予定はありません。
Q	福井川と県道岩作諸輪線に囲まれた地域は、市街化調整区域として残されるのか。
A	事業区域のみを市街化区域に編入することで手続きを進めています。
Q	周辺地域が土地区画整理事業の区域に入っていないのは何故か。
A	以前、福井川と県道岩作諸輪線に囲まれた地域を対象に、土地区画整理事業実施の意向調査を行ったが、土地区画整理事業の実施を希望しないという意見が強く、事業エリアには含めないとした経緯があります。
Q	県道沿いは自動車の通行量も多く、開発の余地があると思うが、調整区域のままでよいという検討はあるのか。
A	市街化区域にすると税負担の問題もあり、直ぐに土地活用が図れる現況に整備しておく必要があります。そういったことから、市街化区域への編入とまちづくりは、セットで行うべきと考えております。
Q	計画図(案)について、使い勝手が良くないように思えるが、意見を述べる機会はあるのか。
A	説明会での意見交換や、個別であれば市役所や発起人に伝えていただければと思います。
Q	事業計画のなかに、下水道の計画はあるのか。
A	下水道については、区域の全てを網羅するように計画する予定です。
Q	現状、特に土地活用はしていないが、区画整理後の土地活用について、どなたにご相談すればよいか。
A	土地活用については、事業を進める段階で、地権者のご意向を確認する機会を設けます。その際に、売りたい等のご希望があれば、例えば、ハウスメーカーに買っていただく等の活用方法が考えられます。
Q	当初の段階では、下水道は引かないという話であったが、下水道を引くことを確約できるのか。
A	下水道を引く方向で調整していますが、現時点で確約まではできません。日進市の処理施設から離れた場所で、工事に関して調整が必要となります。また、別案で長久手市に協力していただく案も検討しています。
Q	保留地が売れないと事業費が捻出されないと聞いたが、区画整理の実施で、土地所有者の負担はあるのか。
A	事業費は組合が金融機関からお金を借入れるため、直接の個人負担はありません。土地所有者が金銭を負担する状況は、例えば①600㎡で換地を計画していたが、工事の都合で601㎡で換地が整備された時、面積差を金銭で清算する場合。②換地が小さく土地活用できないため、金銭を負担し大きな換地とする場合の二つが一般的です。また、全国的に極めて稀ですが、保留地が売れないなど、事業がどうしても成立しない場合は、地権者の皆様に賦課金をお願いする事例もございます。本地区ではそういった事が無いよう、事前にハウスメーカーへの聞取りを実施したり、業務代行方式による事業実施等の工夫を予め検討していきます。
Q	区画整理を行うことで、使えない土地なのに固定資産税は上がるという心配はあるのか。
A	区画整理事業では、使えない土地がないように良好な宅地が整備され、新しい評価がされます。

農地継続意向調査の実施

本地区は土地区画整理事業により宅地化を図っていくことを目的としていますが、市街化区域編入後に、施行予定地区内の農地について、農業継続(宅地化または生産緑地に指定など)の意向を把握するため、農地所有者にアンケート方式の調査を実施しました。なお、組合設立認可後、換地作業の前に、再度、土地利用を確認する機会を設けます。



平成29年度の予定

平成29年度は、平成30年度末の市街化区域編入を目指し、愛知県等と市街化区域と用途地域の本協議を進めます。また、事業の進め方等をニュースレター等で情報発信していきます。

【お問い合わせ】

日進市役所 建設経済部 区画整理課 (担当: 永井・津田)
Tel: 0561-73-2169 Fax: 0561-73-1821 E-mail: kukakuseiri@city.nisshin.lg.jp

平成29年4月発行 (仮称) 日進北部土地区画整理事業

設立発起人会 ニュースレター

陽春の候、皆様におかれましては、益々ご清栄のこととお喜びを申し上げます。

さて、北のエントランスまちづくりとして検討を続けてまいりました土地区画整理事業につきましては、平成27年度に事業計画書(案)が出来上がりましたことを踏まえ、平成28年度は「(仮称)日進東口論議土地区画整理組合」から「(仮称)日進北部土地区画整理組合」に名称を変更し、新たに「設立発起人会」を結成しました。同年10月より計3回の会議を行い、平成29年2月には「地権者説明会」を実施しましたので、皆様に、各回の設立発起人会の概要と、説明会での意見交換の内容等をご紹介します。

今後におきましても、より良いまちづくりを着実に進めるため、皆様との対話を通じ、合意形成の過程を経ながら、検討を進めてまいります。

(仮称)日進北部土地区画整理組合 設立発起人会
代表 大竹 弘真

●発起人の紹介

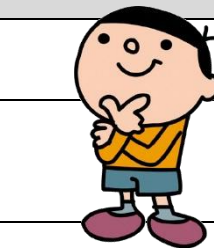


(仮称)日進北部土地区画整理事業 設立発起人					
代表	大竹 弘真	副代表	稲 吉 恒	副代表	村 瀬 省三
副代表	村 瀬 久男		市川 和幸		市川 尚武
	稲 吉 君夫		稲 吉 眞喜子		稲 吉 博光
	柴 田 明子		村 瀬 末雄		村 瀬 隆粹
	村 瀬 與幸		村 瀬 豊光		※五十音順

●これまでの経緯



時 期	活動経緯等
平成22年	北のエントランスまちづくり世話人会を結成 第1回地権者説明会の開催、まちづくりアンケートの実施
平成23年	第2回地権者説明会の開催 奥島地区※ 第1・2回地元住民意見交換会の開催 奥島地区まちづくり説明会の開催及び意向調査の実施
平成24年	第3・4回地権者説明会の開催 (仮称)日進東口論議土地区画整理事業として仮同意の収集を開始
平成25年	地権者個別相談会の実施
平成26年	土地区画整理事業計画協議(愛知県)提出 現況及び地区界測量着手(地区界沿いの関係者には立会を依頼)
平成27年	土地区画整理事業計画協議(愛知県)意見処理(回答)
平成28年10月	第1回設立発起人会の開催
12月	第2回設立発起人会の開催 (仮称)日進北部土地区画整理事業に事業名称を変更
平成29年1月	第3回設立発起人会の開催
2月	説明会の開催、農地継続意向調査の実施



設立発起会
による活動

※奥島地区: 福井川と県道岩作諸輪線に囲まれた地区

設立発起人会の概要

計3回の実施

●発起人会の概要

回数	日時	検討内容
第1回	平成28年 10月11日(火)	<ul style="list-style-type: none"> 発起人会規約について 地権者説明会の開催について 設計図(素案)について
第2回	平成28年 12月13日(火)	<ul style="list-style-type: none"> 事業名の選定に向けて 事業推進上の課題の確認 設計図(素案)の変更点
第3回	平成29年 1月31日(火)	<ul style="list-style-type: none"> 地権者説明会に向けて 農地継続意向調査の実施について 地権者説明会資料の配布について

検討を進めている計画図(案)です



計画図(案)



地権者説明会の概要

平成29年2月25日(土)

●説明会の概要

1. 開催概要

場所：北新町公民館
出席：地権者 82名
(全地権者 216名) ※H29.2 時点

2. 説明内容

- ❖ これまでの経緯
- ❖ 設立発起人会の紹介
- ❖ 事業計画の概要(案)・今後の予定
- ❖ 農地継続意向調査の案内



※説明内容の詳細は、配布した「事業計画の概要(案)」(資料3)をご覧ください。

●意見交換の要旨

Q：質問者 A：回答者(事務局)

- Q 施行区域内における施行前・後の宅地面積、宅地・借地の地権者数、仮同意の人数について、教えてほしい。
A 施行前宅地は203,718㎡、施行後宅地は167,431㎡、地権者は216名、借地権利者は今後、借地権の申告を募り、把握していきます。仮同意は183名が同意、33名が未同意・不明となっています。
(補足：平成29年2月末現在のデータです。)
- Q 時期尚早かもしれないが、負担金の割合はどれくらいになるのか。まだ分からないか。
A 現時点では不明です。(補足：施工の誤差等により、整備された換地の面積が増えるなどの状況によって、清算金が生じる場合もあるため、現時点では不明と回答しています。)
- Q 道路や側溝、公園、調整池等は、市の所有になるのか。市からの助成金はでるのか。
A 公共用地は市の所有となります。助成要綱に基づき、市から助成金がでます。
- Q 地権者数は何名か。
A 200数十名である。(補足：平成29年2月末現在で216名です。)
- Q 計画図(案)で名古屋瀬戸道路の東に大きな空白地帯があるが、事業区域外ということか。また、この先の見通しは立っているのか。
A 事業区域内となります。既存の建物等については現在調整中で、組合設立後に具体的な交渉を行いますが、早い段階で調整を図っていきたくと考えています。
- Q 土地区画整理法では「宅地」の同意となっているので、山林および農地等は、適用外になるのではないか。
A 土地区画整理法でいう「宅地」とは、公共用地以外の土地を指しますので、山林や農地も含まれます。
- Q 今回掲示されているパースはイメージか。
A 現時点でのイメージです。この通り整備するというものではありません。
- Q 万博道路の関係で土地を買収された結果、僅かな土地が残ってしまった。このような場合、減歩負担すると換地が小さくなってしまいが、対応策はあるのか。
A 区画整理では過小宅地といって、2通りの対応があります。一つ目は、換地を行わず、減歩後の残った土地を金銭で清算する方法。二つ目は、保留地を購入いただく前提で換地に隣接して保留地を設けて、建築が可能となるような面積を確保する方法があります。
- Q 提案として、宅地化するのではなく、市が率先して緑化政策を進め農地や緑地を保全し、リノモで通える里山体験場に計画を見直していただきたい。
A 貴重なご意見ということで受け賜ります。
- Q 福井に土地を所有しているが、自然というよりは、荒地で、掃除に追われている。市に依頼して、ゴミ清掃を依頼したこともある。現在の山林が決して良好な状況ではないことも理解していただきたい。
A 貴重なご意見ということで受け賜ります。
- Q 世話人会だよりをいただいているが、経緯の詳細な説明もなく、いつの間にか世話人会が発起人になっているような状況にある。今後も決定事項を事後承諾するという形で進めるのか、合意の過程で意見を述べる機会があるのかを教えてください。
A 説明会の開催やたよりを発行しながら、皆様に情報提供していく方針です。また平成31年度くらいに本同意の収集を予定していますので、そこで皆さまのご意見を再度確認したいと考えています。

裏面に続く