

●事業者向け説明会

業務代行予定者の選定に向けて、「(仮称)日進北部土地区画整理事業 業務代行予定者募集 募集要項」を市のホームページで公表するとともに、業務代行予定者募集を行うことについて建設業界紙に掲載いただき広く周知を行いました。

2月5日(月)には、参加を検討している事業者を対象に説明会を開催し、9社の参加がありました。

1. 開催概要

日時：平成30年2月5日(月)

場所：日進市役所本庁舎

出席：9社

2. 説明内容

◆募集要項について

◆参考資料について ◆今後の予定



【重要】一次審査について

参加意向書の提出期限である3月2日(金)までに、参加意向を表明いただけた事業者はありませんでした。このため、今後、学識者などを交えて募集要項の見直しを図り、再度、業務代行予定者の募集を行いたいと考えています。内容が整理できましたら、5月頃に地権者説明会でご報告いたします。

4. 今後の予定

日程	業務代行予定者の募集	土地区画整理事業	都市計画決定
3月2日	・参加意向書等の提出期限 (提出者なし)	・区画整理設計の内容(農業用排水、保安林等)について、関係機関と協議	・【県決定】 市街化区域 都市計画決定に向けて、愛知県や国と協議
3月2日～	・募集要項の見直し等		
5月ごろ	・地権者説明会の開催 (状況報告と再募集を行う方針などについて説明)	・事業計画(素案)検討及び関係機関協議 ・生産緑地の指定に関する意向調査	・【市決定】 用途地域 土地区画整理事業 都市計画決定に向けて、市案を作成し、県と協議
6月ごろ	・業務代行予定者の再募集		
9月ごろ	・選定		
11月ごろ	・覚書の締結	・【県・市決定分】 告示予定	
平成31年 3月末			

※日程が変更になる場合もあります。

【お問い合わせ】 日進市 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30年3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

早春の候、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。

平成28年10月に(仮称)日進北部土地区画整理組合設立発起人会が発足して以来、皆様からの事業に対するご理解とご協力に支えられ、まちづくりへの機運が高まりつつあると感じております。

今回のニュースレターは、新たに本地区のまちづくりを支援していただける方が発起人に加わりましたのでそのご紹介と、昨年11月に開催しました地権者説明会の概要をご報告いたします。

また、昨年12月に実施した「事業の進め方に関する意向調査」の結果を踏まえ、業務代行方式の導入に向けて事業を推進することとし、3月2日を期限に事業者の参加を募りましたが、参加意向を表明いただける事業者はありませんでした。残念な結果ですが、早期の事業化には業務代行予定者の支援が必要と捉えており、募集要項の見直しなどを図り、再度、募集を行いたいと考えております。再募集は6月頃を予定いたしておりますが、その前の5月頃に、地権者説明会を開催し状況などをご報告いたします。

(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

1. 発起人会の紹介

発起人会のメンバーを随時募集しています。地権者のご家族の方でも地権者の代理人として参加できますので、お気軽にお問い合わせください。

平成30年3月末時点

(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 久男		市川 和幸
新規	市川 善英	新規	稲吉 和光
新規	稲吉 孝雄	新規	稲吉 博光
	村瀬 末雄		村瀬 隆粹
	村瀬 豊光		村瀬 與幸

※代表・副代表以下、五十音順 敬称略

2. 地権者説明会の報告

1. 開催概要

日時：平成29年11月25日(土)

場所：北新町公民館

出席：地権者69名

(全地権者214名) ※H30.1時点

2. 説明内容

◆農地継続意向調査の結果報告

◆業務代行方式の導入について

◆市街化区域編入のスケジュール



※説明内容の詳細は、先日郵送しました資料をご覧ください。

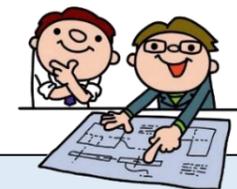
■意見交換の主な内容

Q：質問者 A：回答者（事務局）

Q	今回、業務代行方式を説明していただいた意味は何でしょうか。
A	10月に発行したニュースレターによる説明だけでなく、地権者のみなさんにはよりご理解を深めていただいた上で事業を進める必要があることから、説明会を実施し意見交換の場を設けさせていただきました。
Q	業務代行者に保留地を渡し、例えばスーパーや薬局など住む人にとって便利なものが来るのは構わないが、住む人が望まないものが誘致されてしまうという可能性はあるのでしょうか。
A	組合や組合理事会の中で、業務代行者に保留地の処分方針について報告していただくこととなります。そういった過程で調整を図っていきます。
Q	地権者が調整の場に参加する機会はあるのでしょうか。
A	施設など大きな案件については、当然組合理事会だけで決めるのではなく、地権者説明会などで説明し、ご理解をいただきながら進めていくということになると思います。
Q	業務代行予定者との覚書きが来年の3月になっていますが、まず、地権者として業務代行方式にしようという合意を得る機会はないのでしょうか。
A	この説明会でご理解をいただき、業務代行方式で事業を進めていきたいと、発起人会では考えています。
Q	仮換地指定までの一定期間、地区全体を第一種低層住居専用地域に指定すると説明がありましたが、これは事業者に渡す保留地も含まれるのでしょうか。
A	事業者に渡す保留地についても同様で、仮換地指定後に将来計画に合わせた用途地域に変更します。保留地の場所については、換地設計の段階で事業者側から提案を受けて考えていきます。最終的には組合理事会で決定して、総会に諮りながら決めていくということになります。
Q	業務代行者に保留地を渡した場合、そこに建築制限はかかるのでしょうか。知らない間にパチンコ屋ができてしまうなど、望まない施設ができる前に制限をかけられないのでしょうか。
A	用途地域による規制だけでなく、地区計画という都市計画の制度を活用することになると思います。地区計画は、通常の用途地域によるものに加え、さらに建築物の用途の制限等をするものです。そういった制度の導入も検討しながら進めていくこととなります。
Q	地権者の許可なしに業務代行予定者の選定や具体的な開発を進めるようなことはしないというポリシーをご説明していただいたと思いますが、具体的にどういう形で我々の意見が反映される形なのでしょうか。
A	ご意見については個別に事務局にお伝えいただいたり、本日のような説明会の場でお話しいただければと考えています。情報発信については、引き続きニュースレターなどによる情報公開に努めていきます。
Q	発起人会とは何でしょうか。
A	発起人というのは、本地区に土地を持ってみえる方を代表し、組合区画整理事業の認可に向けて、区画整理事業を進めようという組織になります。
Q	業務代行予定者の選定に向けては様々なことを決めていく必要があります。すべて地権者全員の意見を聞いた上で判断するのは難しいと思われることから、発起人会にはある程度の権限があってもいいと思います。しかしながら、業務代行予定者の選定は、事実上の代行者の選定になります。区画整理事業を自分たちでやるのか事業者に頼むのか大きな岐路にあるのに、地権者の意見を確認する場がないというのはどうなのかなと思います。もし皆さんの同意があれば、発起人会として業務代行予定者の選定について、自信を持って進めて行けると思います。発起人がこのように考えていますと説明をただけでは、発起人が勝手にやっただけと言われかねないので、同意あるいは議決をとるといった機会を検討してみたいとは思っていますか。
A	業務代行予定者が良好な事業者であれば、そのまま業務代行者に移行すると考えています。ただし、業務代行予定者が何も無くそのまま業務代行者になるということではなく、2回ほど皆様の判断を仰ぐ機会があると思われま。1回目は区画整理事業計画について本同意をいただくとき。2回目は、組合が設立した後に行う第1回総会にて、地権者の皆様に選定した業務代行予定者が業務代行者として相応しいか、今後契約をしていくのかといった議案を諮るときがあります。業務代行方式の導入について、同意等をとってはというご意見をいただきましたので、何らかの形で地権者の皆様の賛否をお聞かせいただきたいと思います。



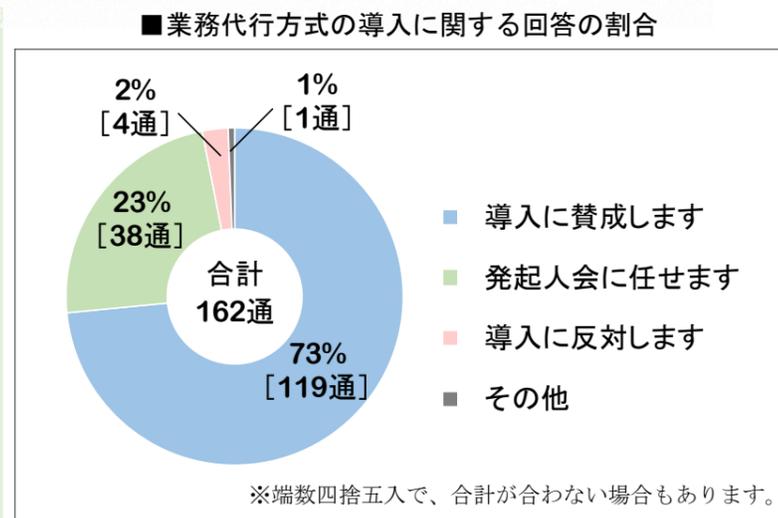
Q	保留地の場所は事業者任せでしょうか。私が事業者なら、保留地の場所はできるだけ買い手がついて、値段が高い良い場所を選びます。我々は全く素人なので事業者のチェックもできないため、いろいろ不安があります。私としては業務代行方式ではなく、通常のやり方（一般的な組合区画整理）が良いと思います。
A	保留地の位置の決めるにあたっては、皆さんの土地をどこに配置するかという「換地設計」というものをまとめる必要があります。事業者が良いとこばかりとってしまうと、地権者の皆さんからの合意が得られず「換地計画」がまとまらないこととなります。最終的には総会（もしくは総代会）で仮換地の指定を諮り、ご了解をいただいで進めていくということになりますが、通常の区画整理事業でも業務代行方式を採用しても、その過程は変わらないものとなります。
Q	業務代行方式では、地権者が委託業者の保証になるのですか。
A	組合役員が保証人となり、事業費を金融機関から借入れをするのが通常の組合運営方式となります。それに対して業務代行方式では、業務代行者が持つ資金を基本として事業を運営していくということになりますので、組合員が保証人になるということはありません。
Q	業務代行予定者が事業を担うとき、現在の計画図が基本になると思われま。現在の計画図は道路や街区が曲線になっており、真っすぐにしたほうが利用しやすいと思います。加えて、南向きの宅地が多くあったほうが良いと思います。計画図の修正については、今後、大幅な変更が可能なのか、また、意見を言える場があるのかについて教えてください。
A	道路計画についてですが、本地区は高低差があり、技術的な基準の勾配を満たそうとすると、どうしても距離を確保することから、単純に真っすぐというわけにはいかない部分があります。計画の変更については、業務代行予定者の提案も含めより良いものであれば取り入れていくようにしたいと考えています。当然、大幅な変更が生じるものであれば、本日のような説明会を開催させていただき、皆様からのご意見をいただきたいと考えています。



3. 業務代行方式による事業推進

●業務代行方式の導入

昨年の12月に実施した「(仮称)日進北部土地区画整理事業の進め方に関する意向調査」の結果について、配布数223通に対し、162通(73%)と3分の2以上の回答を得ました。回答された方のうち「導入に賛成します」「発起会に任せます」が約97%あることを踏まえ、本地区のまちづくりについて、業務代行方式を導入し進めさせていただく方針といたしました。今後も、皆様のご理解を得ながら事業推進に努めてまいります。



結果は、平成30年1月15日に郵送で案内させていただきました。

裏面に続く