

## 換地面積の基準となる土地面積について

本地区は、登記面積と現地の面積が異なり、地区全体で約 30,000 m<sup>2</sup>の差（測量増といえます。）があります。

そこで、換地面積を算出する際の基準となる土地の面積（基準地積といいます。）について、現在検討している案を説明しました。（※換地面積……区画整理後の個々の土地の面積）

＜基準地積の定め方（案）＞（①が基本的な定め方となります。）

①「登記面積」＋「登記面積に比例して測量増を割り振った面積（按分）」を「基準地積」とします。

②登記面積と現地の面積が大きく異なっている場合は、組合設立認可から60日以内に、組合に地積更正の申請を行い、承認された場合、その面積を「基準地積」とできます。（この場合、測量増の按分はされません。）

※必要書類：位置図、申請者と隣地所有者の確認印を押印した地積測量図、

申請者と隣地所有者の印鑑証明書

（必要書類は、法務局の地積更正と同等の書類となります。）

⇒これらのことを定款で定める予定としています。

### 主な質疑応答

Q	名古屋瀬戸道路を挟んで西エリアと東エリアに分かれるが、東西で格差が生まれるのではないですか。
A	どの地区でも、商業施設の配置等により格差が生まれることはありますが、区画整理後の土地評価が高くなれば減歩も高くなることから、評価は是正されるものと考えます。
Q	土地活用するために、換地を大きくすることはできますか。
A	換地を大きくすることは基本的にはありませんが、希望があれば、換地の隣に保留地を設けてご購入いただき、一体として利用いただくことは不可能ではないと考えます。
Q	減歩により小さくなりすぎてしまった換地についてはどう利用すればいいでしょうか。
A	企業への借地・売却をする、換地としてではなく金銭で清算などの方法があります。
Q	共有名義の土地について、分筆して単有名義で換地することはできませんか。
A	共有名義の土地は、共有者全員で1人とみなしますので、分筆した単有名義の換地とするには、従前地を分筆し、それぞれの土地の名義を単独としておく必要があります。
Q	個々の減歩、換地先等がわかるのはいつですか。意向調査の前にはわかりますか。
A	意向調査の時点では、個々の換地についてまではわかりません。仮換地指定までに、一人一人説明する機会を設けます。
Q	業務ゾーンなどに土地を持っている場合、その場で自己利用することはできますか。
A	自己利用の場合は、他の場所に換地する予定です。
Q	業務ゾーンにはどのような企業を誘致する予定ですか。
A	住宅地に近い立地のため、物流センターや研究所など、騒音の少ない企業を誘致したいと考えています。

### ■地権者の皆様へ発起人会からのお願い

地区内に新たな建物を建てられると、土地区画整理事業を施行するにあたり大きな支障となる可能性があります。事業費や皆様の減歩にも影響することが考えられます。よって、建築等の行為は控えていただくよう、お願いいたします。

【お問い合わせ】日進市 建設経済部 区画整理課（担当：内藤・樋口）

Tel：0561-73-2169 Fax：0561-73-1821 E-mail：kukakuseiri@city.nisshin.lg.jp

令和元年  
9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

初秋の候、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。

（仮称）日進北部土地区画整理組合設立発起人会では、令和2年度末の組合設立認可に向けて準備を進めています。

さて、令和元年8月24日（土）に、事業化検討パートナーの紹介も兼ねて、地権者説明会を開催しました。ご出席いただきました皆様には、たくさんのご意見・ご質問を賜り、ありがとうございました。

頂いたご意見等も含めて、地権者の皆様に説明会の概要をお伝えするべく、ニュースレターを作成いたしました。

今後とも（仮称）日進北部土地区画整理事業の推進に一層のご理解とご協力を賜りますよう、よろしくお願い致します。

（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

### 説明会の報告

#### 1. 開催概要

日時：令和元年8月24日（土）  
出席：地権者74名  
場所：北新町公民館



#### 2. 説明内容

- ❖経過報告
- ❖事業化検討パートナーの紹介
- ❖事業化検討パートナーの役割等
- ❖本地区で目指すまちづくり
- ❖設計図（案）
- ❖換地面積の基準となる土地面積
- ❖今後のスケジュール
- ❖土地の有効活用

### 説明の概要

#### 1. 経過報告

前回の説明会後の経過について説明しました。（ニュースレター（R1.8月発行）に記載した内容）

#### 2. 事業化検討パートナーの紹介

令和元年6月27日付けで、発起人会と覚書を結んだ事業化検討パートナーを、地権者の皆様に紹介しました。

＜事業化検討パートナーの名称＞

（仮称）日進北部土地区画整理事業 事業化検討パートナー

矢作建設工業・トヨタホーム・トヨタすまいるライフ・日本測地設計 共同事業者

### 3. 事業化検討パートナーの役割等

下記のような取組みを行い、事業化に向けて進める中で、業務代行予定者、業務代行者へと移行していくことについて説明しました。

＜事業化検討パートナーの役割（覚書より抜粋）＞

- ① 事業推進に向けた取組み
- ② 土地利用計画・企業誘致に関する支援
- ③ 土地の共同利用や有効活用に対するノウハウ・情報提供
- ④ 発起人会からの求めに応じて会議等へ出席

＜覚書の概要について（補足説明）＞

発起人会と事業化検討パートナーの役割分担（上記参照）、費用の請求を互いに行わないこと、不調に終わった場合も互いに損害賠償等を請求しないこと、機密保持義務についてなど、組合設立までに無償の範囲で協力していただくための覚書となっております。

### 4. 本地区で目指すまちづくり(案)

魅力あるまちづくりを目指した土地利用計画の案を説明しました。（3 ページ 上 参照。）

### 5. 設計図(案)

地権者の皆様にとって、利便性、安全性、有益性が高い計画となるように、事業を進めて参ります。その際に設計図が変わる場合もあるため、変更内容は説明会・ニュースレター等でお知らせする旨を説明しました。また、本地区で区画整理事業を行うために、以下の事項について検討していることも説明しました。

＜検討事項＞

- ・ 約 40 万 $m^3$ の搬出土の処理費を抑える方法
- ・ 地区内で生じる高低差の処理方法
- ・ 測量増（約 30,000 $m^2$ ）の処理方法
- ・ 建付地や工場等の方にも配慮した計画
- ・ 誘致する企業が使いやすい街区形状

### 6. 換地面積の基準となる土地面積

換地面積を定める際の基準となる面積は、組合設立認可時点の登記簿面積となることを説明しました。（4 ページ参照）

### 7. 今後のスケジュール

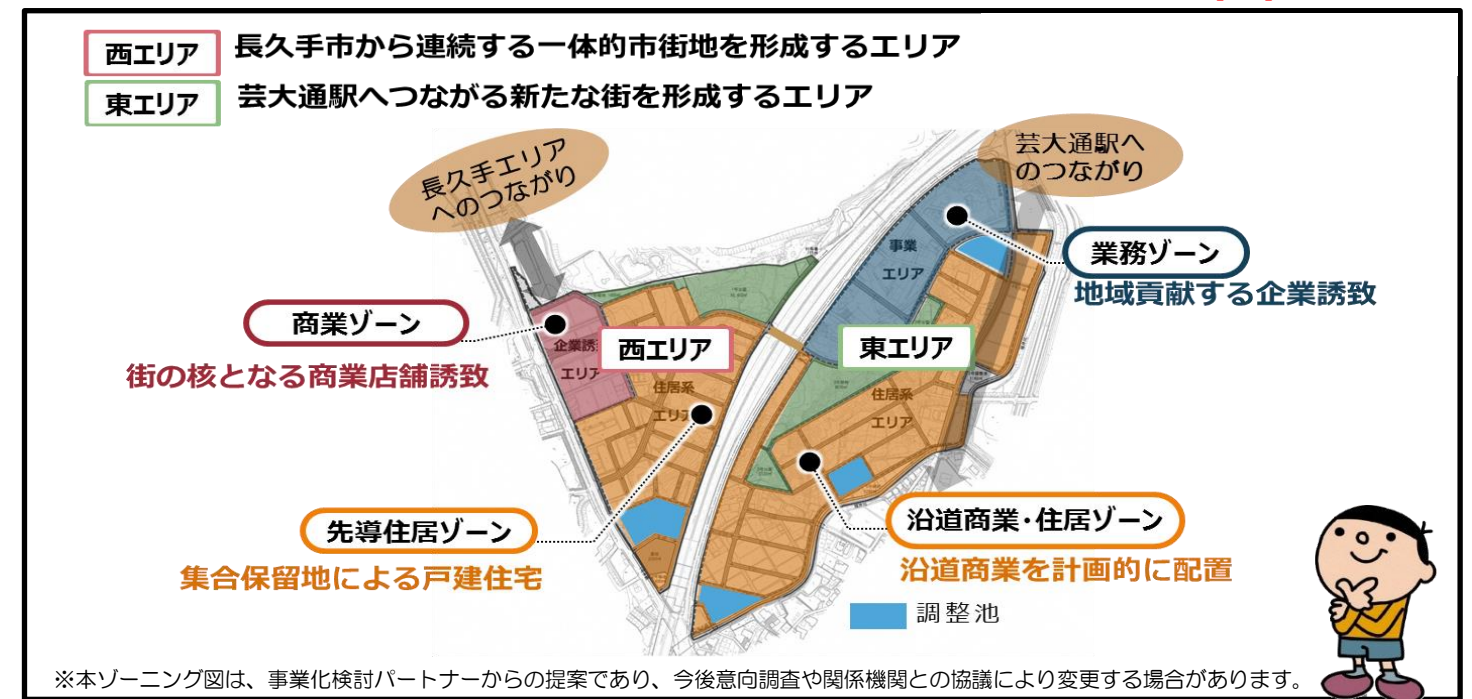
令和 2 年度の組合設立認可に向けたスケジュール、認可後のスケジュールについて、概要を説明しました。（ニュースレター（R1.8 月発行）に記載した内容）

### 8. 土地の有効活用

土地有効活用のための意向調査の実施に関する内容等を説明しました。（3 ページ 下 参照。）

## 本地区で目指すまちづくり(案)

### 魅力あるまちづくりを実現するためのテーマ分けをした土地利用計画(案)



説明会で、本地区が魅力あるまちとなるように、上記の図のような 4 つのゾーン分けした土地利用計画(案)をご説明しましたが、決定事項ではありません。まちづくりに関してご意見ありましたら、日進市 区画整理課までご連絡ください。

#### 商業ゾーン

住宅地との住み分けを考えた場所において、生活利便店舗（スーパーマーケットなど）を誘致して、この地区周辺に住まれる方が便利に利用できるような土地利用を図るゾーン。

#### 先導住居ゾーン

できるだけ早くに完成させ、戸建住宅を先導することで、モデル街区となり、まちのイメージや価値を高めるゾーン。（集合保留地による戸建住宅は一部の街区になります。）

#### 業務ゾーン

長久手 IC や芸大通り駅から近いという好立地を生かし、地域貢献に役立つような企業を誘致するゾーン。

#### 沿道商業・住居ゾーン

戸建住宅が基本となりますが、県道岩作諸輪線沿いなどには、コンビニエンスストア等の沿道商業施設を計画的に誘致するゾーン。

## 土地の有効活用について

地権者の皆様がどのような土地活用をお考えであるかを把握するために、令和元年 9 月～10 月頃に意向調査（アンケート）を実施する予定です。土地活用の考えは今後変化すると思っておりますので、現在の意向・考えを回答していただければ結構です。

意向調査の結果を参考に、集約換地等の検討を行い、土地活用しやすい街区の形成、統一感のある街並みの形成を目指します。