

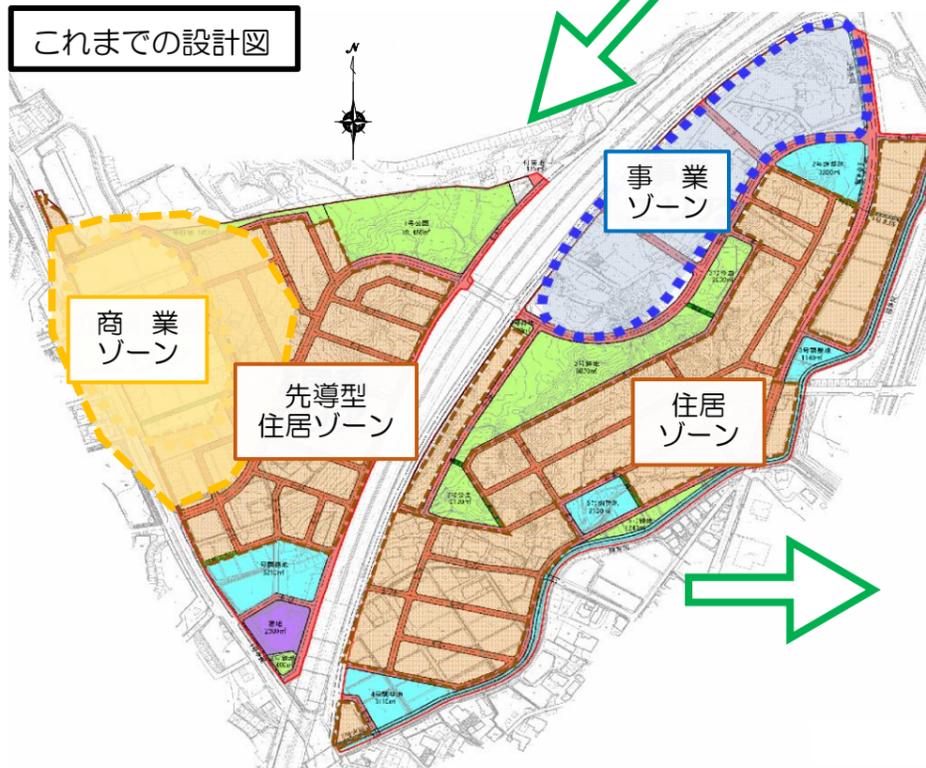
令和2年 3月発行 (仮称) 日進北部土地区画整理事業 設立発起人会 ニュースレター

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。
 今回ニュースレターにて、地権者説明会の内容、今後のスケジュール等をお知らせいたします。
 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

次回説明会に向けて

発起人会は、アンケート結果・利便性の向上・支出の削減・収入の増加を考慮した計画となるように事業計画や設計図の見直しを行っております。本地区の計画について、皆様がより理解しやすくなるよう、次回説明会の内容の概要を、先にニュースレターでお伝えさせていただきます。

- ・ 次回説明会の項目 ・
- ・ 前回の説明会からの経過報告
- ・ 地質調査・埋蔵文化財確認調査の結果
- ・ 計画の見直し
- ・ 土地活用意向アンケート調査の結果
- ・ 企業誘致(商業ゾーン)の方針 —①
- ・ 換地設計の方針 —②
- ・ 保留地配置の方針 —③
- ・ 今後のスケジュール



設計図の見直しのポイント

1. 企業誘致のため商業ゾーンの街区を大きくします。
2. 緑地や公園の形状を見直し、高低差の緩和や発生土を削減します。
3. 先導型住居ゾーンに保留地の配置を前提とした街区や道路を見直します。
4. 企業と住宅地の分離を考慮した事業ゾーンの街区を見直します。

①企業誘致(商業ゾーン)の方針について

- 企業誘致の目的
 - ・ 地域の利便性向上のため
 - ・ 貸地希望者の換地設定(アンケートの結果を参考に考察します。)
 - ・ 保留地収入の確保
 - ・ 日進市の「北の玄関口」としての顔づくり
- ※ 次回説明会では、商業企業の選定方針をお伝えいたします。選定方針について、皆様からご理解をいただいた後、商業企業の誘致・選定を始めたいと考えております。
- 日進市内の企業誘致の事例
 - ★ 赤池箕ノ手土地区画整理組合 ~プライムツリー赤池(セブンアンドアイホールディングス)~
 - ★ 日進香久山西部土地区画整理組合 ~商業施設(大和ハウス工業株式会社)~

②換地設計の方針・・・アンケート調査の結果を参考に検討した、換地の方針をお伝えします。

- 換地の考え方
 - ・ 原位置換地(げんいちかんち)
 - 区画整理事業施行後の土地活用で「自己利用」を希望する方に該当する考え方です。
 - ・ 商業ゾーンや事業ゾーンへ、申出(もうしで)による換地
 - 区画整理事業施行後の土地活用で「貸地」「売却」を希望する方に該当する考え方です。

③保留地配置の方針・・・「保留地の違い」や「保留地配置の考え方」をお伝えいたします。

- 保留地の種類
 - ① 住宅街区に配置する保留地(先導型住居ゾーンなど)
 - ② 商業・事業ゾーンの換地不足分に配置する保留地
 - ③ 付保留地(つけほりゆうち)

※「換地」「保留地」については、裏面を参照してください。

今後のスケジュール

事業計画の見直しに時間を要していることと、次回説明会を延期することにより、前回のニュースレターでお示したスケジュールから内容を見直いたしました。

令和2年度のスケジュール

※予定のため、変更する場合があります。

内容	月	R2.2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	R3.1	2	3
計画見直し	事前協議														
調査		地質調査 埋蔵文化財確認調査		土壌調査											
企業誘致															
地権者説明会			○	延期	●									●	●
					次回説明会									予定	予定

令和3年度のスケジュール

※予定のため、変更する場合があります。

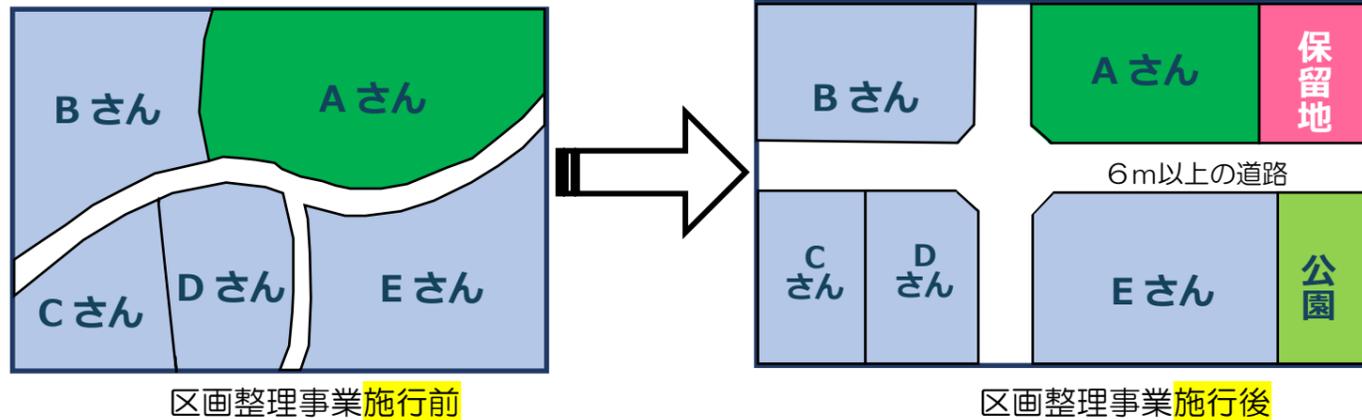
内容	月	4月~10月											
同意書収集		地権者ベースと面積ベース 両方85%以上の同意が必要											
組合設立認可申請・事業計画の縦覧		定款・事業計画・申請までの経過・同意書などをまとめた書類を 愛知県知事が審査します。											
組合設立認可		★											
設立総会		1ヶ月以内											

豆知識コーナー <土地区画整理事業とは>

■土地区画整理事業とは？

① 特徴

皆様が所有する土地を、使いやすい形状で再配置するとともに、道路・公園・調整池などの、公共施設を整備する「まちづくり」の手法の一つです。



② 効果

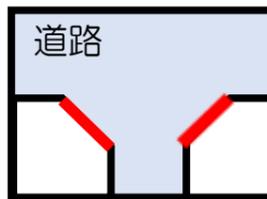
- 狭い道路を廃止し、幅員6m以上の道路を配置します。
車のすれ違いが容易になり、また、緊急車両（消防車・救急車）もかけつけやすくなります。
- 計画的な緑地や道路の設置により住宅、商店、事業所など各種建造物が混在していない町となります。
- 商業施設や事業施設の誘致により、まちが活性化します。
- 雨水を一時的にためる「調整池」が整備され、浸水被害を防ぐことができます。

■土地区画整理事業で造成される新たな公共施設

• 道路

幅員6m道路を基本として、街区の形状に合わせた区画道路を配置します。交差点で左右折時の運転の円滑化と見通しを考慮して、隅切り（すみきり）を設けます。

（赤いライン）



• 調整池（ちょうせいいけ）

雨水排水が一気に河川に流れ洪水になるのを防ぐために、一時的に雨水をためる施設を設置します。雨水を、道路側溝や排水管を通して調整池に導きます。

• 公園

「地区面積の3%以上」かつ「計画人口の1人あたり3㎡以上」の基準を満たす、公園を設置します。

• 緑地

「自然環境の保全及び緑化の推進に関する条例」や「森林法」に定められている、必要な面積を確保するように緑地を設置します。

■土地区画整理事業で使用する言葉

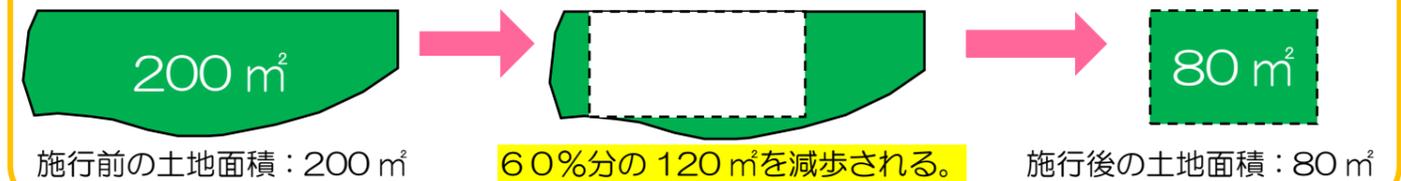
• 減歩（げんぷ）

道路、公園等公共用地のための「公共減歩」と土地を販売し事業費に充てるための「保留地減歩」と2つあります。両者を合計したものが「公共保留地合算減歩」です。

• 減歩率（げんぷりつ）

皆様の所有する土地から、事業のために提供していただく面積の割合を表しています。個々の土地の状況により、減歩率は異なります。

（例）減歩率が60%の場合



• 換地（かんち）

皆様が所有する区画整理事業施行前の土地に代えて、区画整理事業施行後に使用できる土地のことです。

• 照応（しょうおう）の原則

皆様が所有する土地が、区画整理事業の施行前と施行後で、原則、位置・利用状況・環境等が変わらないように配置することです。

• 保留地（ほりゆうち）

皆様の所有する土地から頂いた減歩で生み出す土地のことです。保留地を販売して得たお金を、事業費に充てます。

【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