会議等の名称	第66回 (仮称) 日進北部土地区画整理組合設立発起人会
日時	令和6年12月10日(火) 午後7時00分~午後8時00分
場所	北新町公民館

【協議事項】・地権者説明会資料(案)及び当日の役割分担等について

(発)発起人 (市)日進市

1 代表あいさつ

2 協議事項

(1) 地権者説明会資料(案)及び当日の役割分担等について

- ・令和6年12月20日・21日に開催する地権者説明会について、今回、企業ヒアリングの結果報告と今後の作業スキームについて説明する予定である。当日の配布資料(案)の説明及び当日の役割分担等について協議した。
- ・商業系スキームと産業系スキームのヒアリング結果、企業アンケート調査結果の説明。複数の企業が本地区への関心を示していることを確認した。
- ・今後のスキームにおいて、修正設計を進めていく理由を再確認。以前の事業化検討パートナー案は、事業の成立性を示す指標であるR/Rmaxが100%を超えており、現在行っている修正設計業務においては、まずはR/Rmaxを100%未満にすることが検討の中心軸になる。
- ・ゾーニング案の検討は、公共施設・公共用地の量の削減や収入と工事費のバランスなどの当たりを付けながら進めていく必要がある。試行錯誤を繰り返すため時間を要する作業となる。
- ・今後の作業予定について、想定される課題等を整理・精査しながら、産業系土地利用を含めたゾーニング案を作成・比較検討していく。

<協議の結果>

- ・資料(案)について全員賛成。また、当日の運営について、司会や準備等の役割分担を行った。

<主な質疑及び意見>

- ・(発)高低差を処理するための造成費用がかかるのであれば、山林部分をすべて公園にして高低差をそのまま残せば、造成費用がかからないのではないか。
 - (市)公園の場合、その公園用地は公共減歩として地権者への減歩に跳ね返る。また、公園としての最低限の整備費用も全て組合負担となる。必要以上に公園を大きくすると、減歩率は高くなり、収入にもならないので、事業の安全性が低くなる方向に影響を与える。
 - (発)市に公園部分を買収してもらえばよいではないか。
 - (市)基本的な事項として、組合施行における公共施設の用地と整備費用は組合負担である。
- ・(発)産業系土地利用の場合、土地の価格は下がる。個人で売買した方が高く売れる。
 - (市)その議論の前提としては、土地区画整理事業が実現してこそその話である。施行区域内の大部分の土地は、無接道の土地だったり、高低差や形状など条件が悪い土地だったり、売りにくくても高く売れない土地なのが現状である。事業が実現しなければ

ば、個人で宅地として売却した方が高いといった話をしている、机上の話である。また、大街区を配置した場合、自己利用希望者の土地は別の場所に換地していくのが一般的である。その意向を確認するために、土地利用意向調査を行った。

- (発) 作業に時間を要するのは理解できるが、できるかぎり早く進めてもらいたい。
 - (市) できるかぎり早く検討案を示せるように努めたい。
- (発) 修正設計の結果、R/Rmax を 100% 超えていても、組合を設立して事業を進めていくのか。
 - (市) 100% 超えている場合、原則として組合設立認可が下りない。なので、100% を超える事業計画(案)で進めていく想定はない。
 - (発) 極端な話かもしれないが、R/Rmax が 99% の事業計画でも進めていくのか。
 - (市) 土地区画整理事業は、組合を立ち上げることが目的ではない。組合を立ち上げ、きちんと事業を完了させることが目的である。なので、具体的な数値は回答できないが、ある程度の安全率を見込んだ事業計画(案)の作成を目指している。

3 その他

- (代表) ニュースレターの北新区への回覧を止めることはできるか。地権者以外の区民から問い合わせが直接入ってくる。
 - (市) 区民の事業の進捗状況を知りたいとの要望である。回覧の実施については、発起人会で皆さんに確認させていただいた。実際、事業が始まると地区への影響は少なからずあるので、ニュースレターの回覧は継続した方が良いと思われる。問合せ対応自体は、ニュースレターの回覧の有無にかかわらず、発起人の責務の一つとしてご理解いただきたい。
 - (発) 発起人会できちんと確認した案件である。区民への周知はした方が良い。

4 その他

- 特になし。