

会議等の名称	第 68 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 7 年 3 月 7 日（金） 午後 7 時 0 0 分～午後 8 時 1 5 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

あいさつ

2 協議事項

（１）地権者説明会の開催計画について

- ・令和 7 年 3 月 14 日・15 日に開催する地権者説明会について、今回、今後の設計等を進めるための新しい土地利用計画（案）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。
- ・土地利用計画の再検討に向けた条件整理と予備検討を行う中で、住居系土地利用を基本とした計画の場合、大幅な工事費の削減は難しく、事業改善の見込みが厳しい。よって、土地利用計画の再検討においては、産業系土地利用を含めた土地利用計画で進めることとする。
- ・今回の土地利用計画（案）に基づき、街区配置、造成計画及び排水計画、公共施設の配置計画等、各種計画の検討を進めていく。検討においては、現況の土地利用や地形等も考慮しながら、事業構造の試算とともに事業化可能ラインと土地利用の具体性を高めていく。

＜協議の結果＞

- ・資料（案）について全員賛成。修正内容は事務局に一任し、最終確認は代表が行う。
- ・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）資料の構成について、結論（新しい土地利用計画）から提示して、そのエビデンスとして比較検討案を提示しておく方が良い。地権者としては、結果どうなったのか、結論がほしい。また、メリット・デメリットが分からないので提示すべきである。
→（市）意見のとおり、新しい土地利用計画（案）を提示のうえ、比較検討の結果を説明資料とする構成とする。また、メリット・デメリットも簡単にまとめて提示する。
- ・（発）事業スケジュールについて、令和 8 年度中に入る表示だが正しいか。
→（市）全面的な住居系土地利用から産業系土地利用（大街区）を加味した計画へと抜本的な見直しを行うため、企業ヒアリング等のさまざまな調査や条件整理を実施してきた結果、令和 8 年度当初の組合設立は難しいスケジュール感となった。
- ・（発）スケジュールが延長することになった。こうした部分が、検討自体の信頼や信用性を損なうことになる。延長することについて、きちんとコメントを入れるべきである。
→（市）補足修正する。
- ・（発）産業系の土地価格は住居系よりも低くなるはず。事業費として成り立つのか。
→（市）土地単価の面だけ見ると低くなるが、事業費として捉えた場合、単純には低くなるとは言えない。一般的に住居系の保留地の場合、段階的に販売していく。保留地が売

れ残った場合、事業期間はどんどん延期することになるため、収入不足や貸付金の利子の負担増などリスクを抱えている。また、売れ残れば、販売単価も下げざるをえない。一方、大街区を配置して企業に保留地を一括売却する場合、そうしたリスクをなくすことができ、計画どおりに事業を進めることもできる。

- （発）土地区画整理事業の事業期間について、ここまでには必ず終了させないといけない、といった決まりはあるのか。
 - （市）決まりはない。先ほどの説明のように保留地が売れ残り続けると、事業期間が延びていく一方、その間も維持管理費等は必要なので、負債が膨らんでいくことになる。
 - （コ）土地区画整理事業においては、組合設立が目的ではなく、いかに整備して終わらせるかが重要である。今回の修正設計業務においては、安定的な事業運営を担保できる事業計画（案）を目指して取り組んでいる。現在検討している大街区の配置と企業への保留地の一括売却もその一環である。
- （発）組合が設立したら後戻りできないので、同意の意向について、今から確認すべきではないか。
 - （市）実際に本同意収集する段階では、具体的な事業計画を説明のうえで行う。今は行う段階ではない。
 - （コ）事業への賛否は、事業計画を示した段階で判断してもらうことなので、今の段階で行うことではない。ただ、例えば、説明会でも「事業を進めるかどうかの最終判断は地権者の皆さんです」と、柔らかく補足することは行っている。
 - （発）本同意収集の時期が見えてきたので、効率よく進められるよう、地権者に心の準備をしてもらうような投げかけをしていっても良いと思う。

3 その他

- 来年度、市の機構改革により「区画整理課」改め「市街地整備課」となる。電話番号やメールアドレスが変わるので、後日、発起人の皆さんに文書にて連絡先変更の案内を通知する。