

令和5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

春分の候、皆様におかれましては、益々ご清栄のこととお喜び申し上げます。

昨年実施した商業事業者の募集結果や現在の事業フレームなどの近況報告、今後の進め方等についてお知らせするため、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 設立発起人会代表 大竹 弘真

商業事業者募集の結果について

令和4年6月28日から募集を開始したところ、3社から参加表明書の提出がありました。提出された書類をもとに資格要件審査を行い3社とも参加資格を満たしておりましたが、プレゼンテーション審査までに全社から辞退の申し出がありました。

辞退した理由等についてヒアリング調査を実施したところ、3社とも本地区への出店意欲は高いものの、昨今の建設資材の高騰等による出店コスト上昇の影響が大きく、不本意ながら辞退したとのことでした。

現在の事業フレームについて

前回の地権者説明会 (R4.6) ・ニュースレター (R4.7) からの流れ

調整池の統合による公共用地の面積削減については、県道岩作諸輪線に排水管を通すために特別な工法(費用約5億円)が必要となるため難しいということが判明しました。

また、新型コロナウイルス感染症やロシアによるウクライナ侵攻等による物価の上昇は、私たちの日常生活に大きな影響を及ぼしているところですが、区画整理事業においても同様で、建設資材が高騰するなど事業推進に大きな影響を与えています。それらの影響を加味して事業フレームの再試算を行ったところ、現在の計画では収支のバランスが合わず事業が成立しない状況となりました。

事業フレームを立て直すには、「事業費の削減」もしくは「収入の増加」が必要となりますが、今の枠組みではその両方が難しい状況となっています。

今後について

今年度末で事業化検討パートナーとの覚書の期間が終了します。

業務代行方式の導入は、組合施行の事業運営に大きなメリットがありますが、左記の通り、現在の社会情勢で、業務代行方式を前提とした組合設立認可を目指すことは困難であるため、覚書の延長はせず、通常の組合施行を前提とした組合設立に向けて検討することとしました。

また、組合設立認可に向けた今後の取り組みとして、まずは、事業フレームの立て直しに取り組んでまいります。

事業フレーム立て直しの方向性について

下記の取り組み(②は必要に応じて)により、事業フレームの立て直しを図ります。

- ① 保留地処分単価の見直し
これまでは業務代行者による保留地一括引き取りを見据えた単価で事業フレームの検討をしてきましたが、今後は地価公示・地価調査等から算出する方法(市内で施行中の他組合と同様の算出方法)により求めた単価により検討を進めます。
- ② 事業費削減に向けた検討
設計図や事業工程の見直しなど、事業費削減に向けた検討を進めます。

地権者説明会について

令和5年度上半を目標に事業フレームの立て直しを進め、①立て直し後の事業計画、②組合設立認可までのスケジュール等についての地権者説明会を開催したいと考えています。

最後に

今後も市などの関係機関と協力して、一日も早い土地区画整理組合の設立に向けて取り組んでまいります。

また、覚書期間の終了とともに業務代行方式導入に向けた検討は一旦終了となりますが、これからも事業化検討パートナーの各社とは良好な関係を続け、アドバイス等をいただきながら、本地区がよりよいまちとなるような検討をしていきます。

【問い合わせ先】 日進市 都市整備部 区画整理課 計画指導係(発起人会事務局)

Tel : 0561-73-2169 Fax : 0561-73-1821

E-mail : kukakuseiri@city.nisshin.lg.jp