

令和3年  
5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

新緑の候、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。

令和3年3月28日(日)に午前の部・午後の部の2回に分け、地権者説明会を開催しました。ご出席いただいた皆様には、たくさんのご意見・ご質問を賜り、感謝申し上げます。

このたび、地権者の皆様に説明会の概要をお伝えするため、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3年3月28日(日)

午前の部(午前10時半～)、午後の部(午後2時～)

出席：58名(午前27名、午後31名)

場所：日進市中央福祉センター 多機能室



### 2. 説明内容

- ❖ 事業計画(案)の見直しについて
- ❖ 商業事業者誘致に向けたプロセスについて
- ❖ 換地の基準となる土地面積について
- ❖ 直近のスケジュールについて

## 説明の概要

### 1. 事業計画(案)の見直しについて

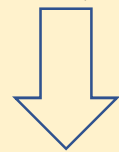
「見直しの経過」、「現在の事業収支」、「今後の活動」について説明しました。

#### ① 見直しの経過

事業化検討パートナー(以下パートナー)により、**組合設立後の事業推進をより安全なものとする**ことを目的に事業計画の精査及び見直しが行われました。



概算事業計画(初案)：事業費約100億円 平均減歩率58%  
同じ図面条件で物価変動や詳細精査等を反映しました。



パートナー精査結果：事業費約136億円 平均減歩率74%  
より事業費をさげる工夫が必要になりました。

大幅な事業費削減に向けて、抜本的な見直しに着手しました。

見直しのポイント：土の処分量・宅地内擁壁の削減、道路等の公共用地の削減  
ガス中圧管の移設や建物移転等が少なくなる道路計画 など



抜本的な見直しの結果：事業費約118億円 平均減歩率68%

パートナー精査結果(左ページ下段)より、事業費を18億円削減することができましたが、新型コロナウイルス感染症の影響により市況が大きく変化し、土地の価格が下落傾向に。

見直し後の  
設計図



### ②現在の事業収支について

土地の価格が下落傾向のため、現状想定している保留地面積では収入額が約103億円となる見込みです。(15億円の不足が生じます。)

土地区画整理事業では、設けることができる保留地の上限が基準で決まっております。15億円分保留地を新たに設けると仮定すると、その上限を超えてしまい、組合が設立できません。

### ③今後の活動について

組合設立可能な事業計画となるように、収入の増額・支出の減額に向けた改善案を早急に検討します。

### 2. 商業事業者誘致に向けたプロセスについて

商業事業者誘致の目的と誘致に向けたプロセスについて説明しました。

### 3. 換地の基準となる土地面積について

換地面積を定める際に基準となる面積(=基準地積)について説明しました。

- ・基準地積は「登記面積」+「登記面積に比例して測量増を割り振った面積」となります。
- ・ただし、登記面積と実際の土地面積が大きく異なる場合、組合設立から60日以内に基準地積の更正ができます。

※必要書類：①申請者と隣地所有者が押印した地積測量図

②申請者と隣地所有者の印鑑証明書、③位置図

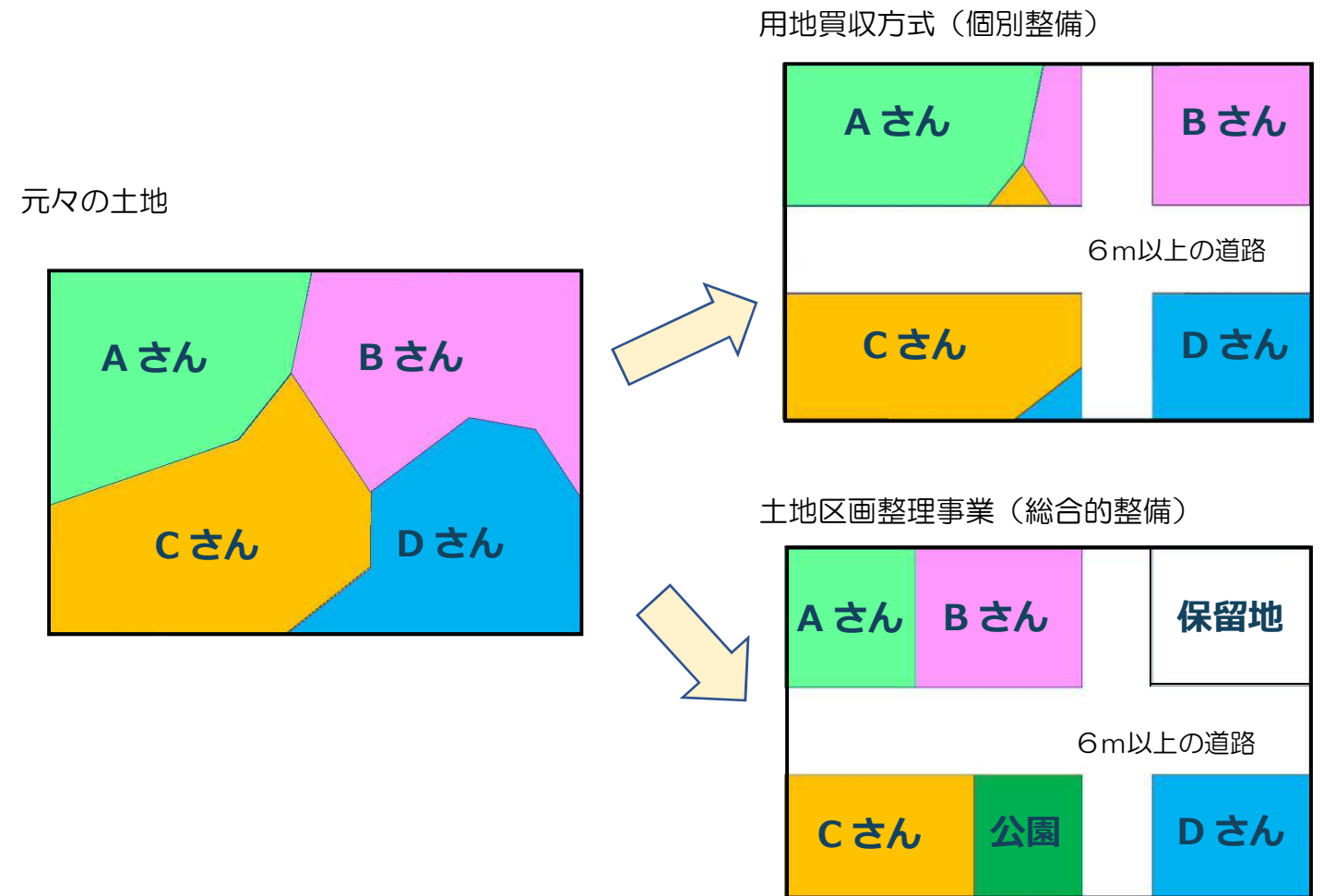
### 4. 直近のスケジュールについて

令和3年夏ごろに、次回地権者説明会を開催する予定と説明しました。

## 主な質疑応答

Q	用地買収方式による公共事業と土地区画整理事業の違いはどのようなものでしょうか。
A	用地買収方式による公共事業では、用地の確保（買収）を行い道路や公園などを整備しますが、土地区画整理事業は減歩によって用地や事業費を確保します。詳しくは豆知識コーナーをご覧ください。
Q	土地を複数持っている人のメリットは分かるが、建付け地しかもっていない人にはどのようなメリットがあるのでしょうか。
A	市はこの事業を北のエントランス事業と位置付けており、これは地権者の皆様にとっても住みやすい街とすることが大きな目的の一つとなっています。生活の利便性を高める商業施設の誘致や、道路や公園、水道等の整備を行い、住みやすい街を目指していきます。建付け地については、なるべく移転が少なくなるように配慮した計画としています。
Q	平均減歩率70%というのは一般的に高いのですか。
A	市内で現在施行中の他組合では、赤池箕ノ手が43.61%、香久山西部が54.28%、日進駅西が69.88%となっていますので、それと比較すると平均減歩率70%は高い値といえます。（年々、人件費等の物価が上昇していることと、日進市では土地の整備が難しい箇所ばかりが残っていることなどから、減歩率が上昇傾向にあります。）
Q	計画見直しの中で、事業地区の面積は変わっていますか。
A	事業面積は27.1haで変わっていません。
Q	商業事業者は近接のイオンモールに対抗するような事業者を想定していますか。
A	そのような事業者は想定していません。地域の方が気軽に利用できるスーパーマーケットのような、地域の利便性を高める事業者を想定しています。
Q	基準地積に関して測量増を割り振るといのは、各個人で測量した面積を割り振るといことですか。
A	地区の全体を実際に測量した結果が27.1haであり、一方で地区内すべての土地の登記面積を合算した結果は約24haです。この差約3haが測量増であり、割り振られます。ただし、地積測量図がある等で面積が確定している土地については配分対象になりません。
Q	一般的に区画整理事業は10年程度かかると聞いているが、今は何年目にあたるのでしょうか。
A	当地区も事業開始から終了までは10年程度が見込まれていますが、現在はまだ事業開始前であるため、その前段階であります。
Q	市が入っている事業であれば、市からお金は出資されないのでしょうか。
A	現在の計画では、市は約9億円の補助金の支出を予定しています。

## 豆知識コーナー <用地買収方式とのちがい>



例えば、ある地区内で、用地買収方式により道路を整備しようとする場合（右上段の図 参照）、道路は整備されるが、土地は整形化されません。また、道路により分断されてしまい、活用しにくい残地が生じることがあります。

一方で土地区画整理事業（右下段の図 参照）は、住民が所有する土地を出し合い、利用しやすい形状で再配置するとともに、道路や公園などの公共施設や電気・ガス・水道等のライフラインを整備して、一体的に「より住みやすいまち」を整備できることが特徴です。

### 【減歩（げんぷ）】

公共施設の整備などのために地区内の土地所有者に土地の一部を出し合って負担してもらうことになります。道路・公園等のための「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」の2種類あります。

### 【換地（かんち）】

公共施設を整備すると同時に、安全で使いやすい土地にするため、元の土地の位置・利用状況・環境を考慮して土地の配置換えをします。元の土地に対して、新しく置き換えられた土地を「換地」といいます。

【お問い合わせ】 日進市 都市整備部 区画整理課（担当：内藤・味噌）

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