

区画整理ニュース

第3号

平成30年10月

発行：(仮称) 豊田若林駅周辺土地区画整理組合発起人会

仲秋の候、皆様におかれましては、益々ご健勝のこととお喜び申し上げます。

発起人会では、8月に地権者の皆様に対し、(仮称) 豊田若林駅周辺土地区画整理事業に関する2回目の説明会を開催いたしました。日曜日の夜にも関わらず50名を越える皆様にご出席いただき、誠にありがとうございました。

今回のニュースレターでは、当日、ご出席できなかった皆様に対し、説明会の概要や当日いただいたご意見などを紹介させていただきます。また、説明会開催に合わせて実施した「今後の土地利用に関する意向調査」の集計結果についても、ご報告させていただきます。

今後も発起人会では、説明会や勉強会また区画整理ニュースを通じて、引き続き情報提供に努めていくとともに、皆様のご意見をお聞きしながら、当地域の将来にふさわしいまちづくりの実現に向けて、鋭意努力してまいります。

(仮称) 豊田若林駅周辺土地区画整理組合発起人会代表 都築 幸司

1. 第2回地権者説明会の実施報告

(1) 開催概要

日時：平成30年8月19日(日) 午後7時～8時30分
会場：若林公会堂2階 多目的ホール
出席：54名(出席率：42.2%) ※案内文発送者128名

(2) 説明内容

- ① 発起人会の活動状況の報告について
- ② 事業化検討パートナーの募集について(※)
- ③ 今後の土地利用に関する意向調査について
- ④ 地区界測量の実施について(※)
- ⑤ 今後のスケジュールについて(※)

(※) 詳細は以下で説明いたします。



写真 第2回地権者説明会の様子

②事業化検討パートナーの募集について

本地区では、民間事業者が組合運営を一括して代行する「業務代行方式」の導入を前提とした「事業化検討パートナー」の選定作業を行うことの報告をしました。

事業化検討パートナーとなる民間事業者の選定については学識者や豊田市職員及び発起人会の代表者で構成する選定委員会によって、今年度中に選定を行います。選定後は説明会を開催し、皆様にご報告をさせていただいた上で覚書を締結します。

なお、事業化検討パートナーの募集は10月1日より開始をしております。募集要項については豊田市のホームページに掲載しておりますので、興味のある方は是非、ご覧ください。

事業化検討パートナーの導入

組合運営上のリスク

- ・ 組合運営のノウハウ不足による事業の長期化
- ・ 資金調達の不調(保留地販売の不振など)
- ・ 関係機関等との調整不足により、工事進捗が遅延など組合運営の困難さが顕在化しつつある状況

民間事業者が持つノウハウを活用し
安定した組合運営を実現する必要がある

事業化検討パートナーを導入



④地区界測量の実施について

土地区画整理事業の施行区域面積および境界を確定させるために行う地区界測量の実施について報告するとともに、実施時期や作業の流れ、実施範囲について説明を行いました。実施時期については、今年度の9月から3月までを予定しております。



⑤今後のスケジュールについて

今年度は「組合運営方式の検討」や「調査・測量の実施」を進め、来年度には「事業計画（案）」および「定款（案）」を作成します。その後、2020年度には「本同意書の収集」を予定しております。

本同意書を頂くにあたっては、今後も引き続き説明会や勉強会を開催しながら、土地区画整理事業に対してご理解を深めていただけるよう努めてまいります。

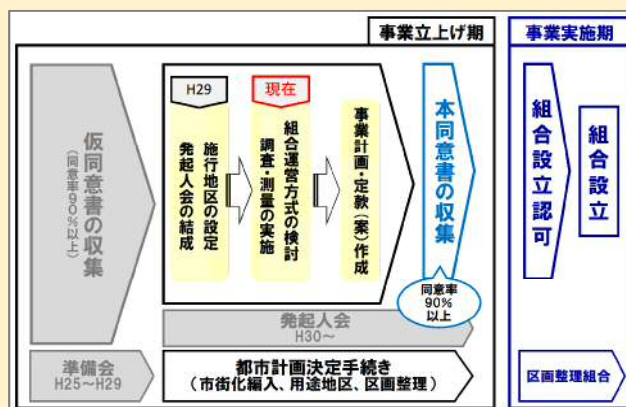


図 今後のスケジュール

2. 説明会当日の質疑応答（抜粋）

説明会に出席された皆様から幾つか、ご質問を頂きました。一部抜粋ではございますが、紙面を借りてご紹介をさせていただきますので、ご覧ください。

Q. 質問者 A. 回答者（発起人または豊田市区画整理支援課）

Q 自分の土地が事業区域内に入っているかわかりません。また、自分の家が区画整理によって、立ち退きになることはありますか。

A 説明会の案内が届き、今回説明会へ出席されているということは、事業予定区域内の地権者の方であるという認識を持っていただければ良いと思います。立ち退きかどうかについては、計画がまだ何も決まっていないため、現時点ではお答えすることが出来ない状況です。



Q 民間事業者が組合運営を代行する場合の費用は、全て地権者の負担になるのですか。

A 自主運営方式、業務代行方式のどちらの運営方式でも運営費用は必要経費になります。その経費は、地権者の保留地減歩だけでなく補助金や助成金でまかなうため、全て地権者の負担となることはありません。

Q 区画整理後も農地を続けていきたい場合、固定資産税はどうなりますか。

A 固定資産税に関しては、区画整理に伴って市街化区域へ編入するため、農地が宅地並みの税金になります。地区外の代替地で農地を継続とした場合、税金は現状と変わらない可能性はありますが、まだ不明確な部分も多いため今後、個別にご相談をさせていただきます。



Q 「最低〇〇坪は確保します」ということが明確にならないと、本同意を取るの難しいと思いますがいかがでしょうか。

A 最低限、確保する換地面積はまだ詳細な計画が決まっていないため、今すぐにお答えすることはできませんが、四郷地区や浄水地区での計画を参考にしながら、本地区でも適切な換地面積を定めたいと思います。

Q 花園地区で行っている土地区画整理事業では平均減歩率はどれくらいですか。

A 平均減歩率は25.4%となっています。花園地区は元々が市街化区域であるため、このような減歩率でした。しかし、本地区は農地が多く市街化区域への編入も伴うことから、土地の価値の増進が大きいため、平均減歩率はさらに大きくなると考えられます。



4. 意向調査での自由意見・質問（抜粋）

◆目的等

将来の土地利用計画を定めるにあたって、地権者の皆様の現段階での意向を確認させていただくことを目的とした調査です。なお、最終的な意向確認ではありません。



◆回収状況

回収率：83.8%（回収83件／配布99件）

【問1】現在、あなたが本地区に所有している土地は、どのように利用されていますか。（左）

【問2】将来、あなたが本地区に所有している土地は、どのように利用したいですか。（右）

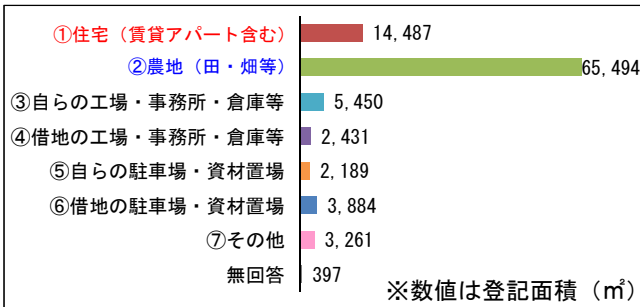


図 問1集計結果（現在の土地利用）

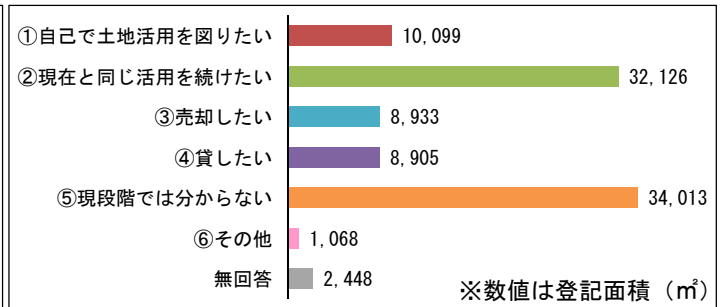


図 問2集計結果（将来希望する土地利用）

◆問1（現在の土地利用）と問2（将来希望する土地利用）の回答からのまとめ

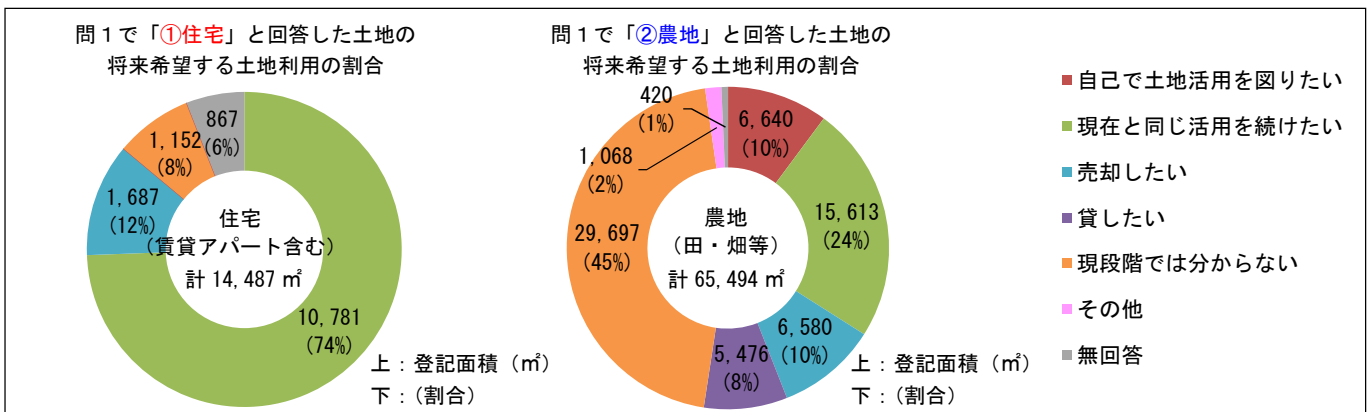


図 現在、住宅または農地として利用している土地の将来希望する土地利用

【問3】自己で土地活用を図る場合、希望する自己利用の形態はどのようにお考えですか。（左）

【問4】今後の土地活用に関しての勉強会を開催した場合、参加を希望されますか。（右）

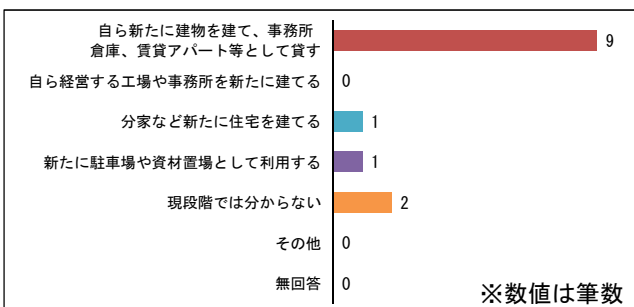


図 問3集計結果（将来希望する自己利用形態）

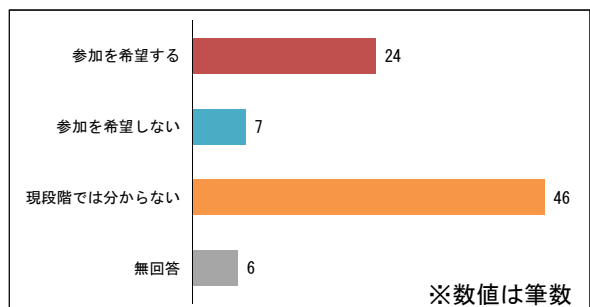


図 問4集計結果（勉強会への参加）

➤各設問の回答をまとめた結果から・・・

- ・現在、「住宅」として利用している土地は、将来も住宅として利用したい意向が多い。
- ・現在、「農地」として利用している土地は、現段階ではわからないという回答が多い。

⇒農地を所有されている方をはじめ地権者の皆様に対しては今後、勉強会等を開催しながら今後の土地活用について判断していただきたいと思います。



>主な自由意見

- 各種作業を早めて、組合設立認可を 2020 年度に出来る様に努力して下さい。新しい街に早く住みたいです。
- 皆様が安心して暮せる様な素晴らしいまちづくりをお願い致します。
- 区画整理で発展を目指すのは良いですが、道路整備によって通過する人のための区画整理（渋滞緩和が目的）ではなく、住んでいる人のための区画整理であってほしいです。
- 現在の居住地が静かな環境でとても過ごしやすい為、出来ればこれからもここにいたいです。
- 若林の今後の発展に繋がる予想がまだ薄いと思います。今のところ、どのように判断したらいいのか分かりません。
- 売却の方向で考えていますが、現状のように貸したいとも思い、現段階ではまだ分かりません。
- 区画整理事業で土地を1つにまとめて、1区画にしたいです。
- 地区内に住宅があり、直接的に生活に影響を受けてしまう為、単純な土地の価値などでは判断できません。今住んでいる人たちが納得する事が一番大切であり、地区の発展の為に、その人たちが困ることがあってはならないと思います。

>主な質問

Q 事業化検討パートナーと業務代行者は同一主体ですか。

A 事業化検討パートナーとの提携期間は2年間を予定しています。その後は、本同意の収集状況を見て、業務代行予定者を募集していきます。そのため、同一主体となるかは不明です。



Q 事業化検討パートナーとなる選定要件を明らかにしてください。

A 選定要件は、これまでに業務代行者としての実績があるか、ある程度の資金力がある事業者か、本地区のまちづくりのコンセプトに対して魅力的な提案がされているかなどの様々な要件があります。

Q 業務代行方式を採用した場合、自主運営方式に比べて減歩率が増えるのですか。

A 業務代行方式と自主運営方式のどちらとも、工事費や移転費などは同じ公共の基準で積算をし、事業費を算出します。そのため、減歩率に関しても業務代行方式の方が高くなるということはありません。



今後、将来の土地活用に向けた**勉強会**を開催する予定となっております。その際に**地権者の皆様が不安に思っていることや分からないことも勉強会を通じて解消していきたい**と思いますので、ぜひご参加いただければと思います。

具体的な内容や開催日時は決まり次第、改めてお伝え致します。



【問い合わせ先】

区画整理発起人会に関する事

(仮称) 豊田若林駅周辺土地区画整理組合発起人会 (若林区事務所)

【開館時間】 火～金 9:00～17:00 土 9:00～12:00

【電話】 0565-52-0176

区画整理事業全般に関する事

豊田市役所 都市整備部 区画整理支援課 高橋、山本

【開庁時間】 月～金 8:30～17:15 【電話】 0565-34-6769 【ファックス】 0565-33-2369

【メール】 kukaku@city.toyota.aichi.jp

