

区画整理ニュース

第4号

令和元年5月

発行：(仮称) 豊田若林駅周辺土地区画整理組合発起人会

新緑の候、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、3月に地権者の皆様に対し、第3回地権者説明会を開催いたしました。日曜日の夜にも関わらず40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。

今回の区画整理ニュース(第4号)では、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、事業化検討パートナーとの覚書や今年度の予定についてもご報告いたします。

今後も発起人会では、説明会や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、当地域の将来に相応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3回地権者説明会の実施報告

(1) 開催概要

日 時：平成31年3月3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：48名(出席率：41.0%) ※案内文発送者117名

(2) 説明内容

- ① 事業化検討パートナーの選定結果報告
- ② 選定事業者および提案内容の紹介
- ③ 平成30年度の発起人会の活動報告
- ④ 令和元年度の活動方針について



写真 第3回地権者説明会の様子

① 事業化検討パートナーの選定結果報告

平成31年1月31日に開催した第2回選定委員会において、応募事業者による事業提案のプレゼンテーションを実施しました。

- 実施方法：10名の選定委員で構成される選定委員会で1人あたりの持ち点を100点とし、1,000点満点での評価
- 採点結果：1,000点満点中726点
→採点結果を踏まえ、事業提案者を事業化検討パートナーとして選定し、発起人会へ推薦することに決定
→2月2日に開催した第18回発起人会にて事業者を承認
- 選定事業者：
 - ・株式会社フジタ名古屋支店
 - ・太啓建設株式会社
 - ・トヨタすまいるライフ株式会社の3社からなるグループ



写真 事業者のプレゼンの様子

②選定事業者および提案内容の紹介

事業化検討パートナーに選定された事業者より、本地区のまちづくりに関する提案内容の紹介をしていただきました。抜粋ではございますが、以下に提案内容を紹介いたします。

■本事業に対する取組み方針

- ①安全・安心、便利で魅力的なまちづくりのための支援
- ②実現性の高い事業構築の支援
- ③地権者の皆様の区画整理に対する理解を深めて頂く支援

■まちづくりの考え方について

本地区を取り巻く環境を踏まえ、「つながる」まちづくり」を基本方針に南部の居住誘導拠点にふさわしいまちづくりを目指す。

■土地利用方針（ゾーニング）について

多様な“つながり”を生み出す、安心して魅力ある暮らしの拠点づくり

『“つながる”まちづくり』



※この図はあくまで提案段階の図面であり決定事項ではございません。

多様な“つながり”を生み出す、安心して魅力ある暮らしの拠点づくり

『“つながる”まちづくり』

《3つのまちづくり要素》



駅前高度利用ゾーン

- ・急行停車も期待される若林駅の整備に合わせて、新しい駅前にふさわしい高度利用を図ります。
- ・にぎわいと利便性を生み出す多様な土地利用を図ります。
- ・若林交流館を中心に、地域の交流・コミュニティの拠点ともなります。



駅前における土地利用イメージ

沿道型住宅ゾーン

- ・地区内を東西に貫く道路を地区内幹線として位置づけ、沿道沿いに現在立地している各施設を踏まえて、沿道利用を促進するゾーンとして検討します。

戸建住宅ゾーン

- ・南部の居住誘導拠点として、魅力ある快適な住環境を持った住宅地の形成を図ります。



住宅地形成イメージ

③平成30年度の発起人会の活動報告

■発起人会での活動内容（平成30年度は計17回開催）

- 事業計画案の検討、意向調査の実施（土地利用について）
- 地区界測量の実施、地権者説明会開催準備
- 事業化検討パートナーの募集

■発起人会内で行った勉強会の内容（抜粋）

- ・換地、小宅地、建付け地について
- ・建物移転および補償について
- ・農地継続、税金、土地改良区決済金について
- ・都市計画決定の手続きについて

■測量実施状況の報告

- ・調査時期：平成30年9月上旬～平成31年3月下旬
- ・調査概要：地区界測量、現地測量
- ・調査結果：162,733㎡（測量上の地区内総地積）



写真 地区界測量の様子

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いくつか、ご質問を頂きました。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（発起人会または豊田市区画整理支援課）

Q 調整池の説明がよく分かりません。逢妻男川周辺の自然を活かした親水公園のようなものとなるのか、もしくは平常時の利用はできないようなコンクリートの池になってしまうのでしょうか。

A 調整池についてはまだ何も決まっていますが、一般的にはコンクリートで調整池を作り貯水する形になります。今後、検討する考え方は「1つ目は調整池にコンクリート蓋を被せて平常時は駐車場など別の用途で使用できるようにする。2つ目は掘り込みが浅いところは公園のような別機能を設けて多目的な利用を可能とする。」の2つがあります。しかし、平常時の利用を考慮した調整池とする場合、整備費が高くなり地権者の皆さんの減歩としての負担が大きくなるのが懸念されます。



Q 説明があった土地利用方針は、決定事項ではなく事業者からの提案でしょうか。

A 事業者からの提案です。保留地は住宅系の用途になり、換地の用途は地権者の自由な判断で決めることができます。しかし、都市計画決定により地区内の用途地域が決まると建築に一定の規制がかかることとなります。



Q 名鉄三河線は複線化するのでしょうか。特急列車が若林駅に停車するかしないかで地域の発展や今後の計画に影響があると思います。

A 名鉄三河線が複線化や、特急列車が停まるかなどの計画は一切決まっていません。

Q これから前面に出て地権者とコンタクトするのは誰になるのでしょうか。

A 基本的には発起人会が地権者とコンタクトをすることになります。今後、発起人会主催で豊田市や事業化検討パートナーに支援して頂きながら、勉強会を開催する予定としています。

Q 発起人会と事業化検討パートナーの役割分担はどうなっていくのでしょうか。

A 事業主体は発起人会となり、豊田市や事業化検討パートナーに支援して頂く形になります。

Q 今後、現在の発起人会がそのまま組合に移行する形になるのでしょうか。

A 地権者の皆さまから 90%以上の本同意が得られれば、組合設立の認可申請を豊田市長に行い、認可を受けることとなります。発起人が概ね組合の役員に移行されますが、組合員である他の地権者の方にも立候補して頂ければ、組合役員になることは可能です。



Q 土地区画整理事業を行うことは、既に決定事項なのでしょうか。

A 土地区画整理事業を行うことが決定したわけではありません。地権者の皆さまから 90%以上の本同意が得られれば区画整理組合を設立することとなります。

Q 地権者勉強会はどこで行い、開催数は何回を予定していますか。また、1回当りの時間と内容はどのように予定していますでしょうか。

A 地権者勉強会の内容や開催時期に関しては、まだ具体的には決まっていますが、事業化検討パートナーを交えながら、民間事業者のノウハウを皆さまに提供していきたいと考えています。詳細な開催時期が決まり次第、皆さまにお伝えいたします。



Q 今後、詳細な設計図等を用意していただき、話し合いの場を設けることは予定していますでしょうか。

A 事業計画（案）をご説明させていただく機会になれば、平面図や資金計画等の具体的な情報をお伝えすることができると思います。今後は、より具体的にご説明できるよう資料を用意していきます。

3. 事業化検討パートナーとの覚書締結

平成31年3月27日(水)に発起人会と事業化検討パートナーの覚書締結式を行いました。覚書とは、事業化検討パートナーと発起人会の役割分担や存続期間などを明確に定めるものです。

●出席者

発起人会	都築幸司 代表	事業者	株式会社フジタ名古屋支店
	安田和喜 副代表		太啓建設株式会社
	都築敏也 副代表		トヨタすまいるライフ株式会社
	三浦謙介 副代表		
	太田博康 発起人会顧問		



写真 覚書締結式の様子

4. 令和元年度の予定

今年度の発起人会等で実施する内容は以下のようなものを予定しております。なお、実際の実施時期については未定となっております。

発起人会 (月1回程度の開催を予定)	地権者説明会 (年2回開催を予定)	地権者勉強会等 (内容・開催時期等は未定)
<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用計画図(案)の検討 ・道路、造成、排水、調整池等の方針検討 ・事業計画の検討 ・地権者説明会開催準備 ・地権者勉強会開催準備 ・区画整理ニュースの発行 ・令和2年度の予定 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用計画図(案)について ・発起人会の活動報告 ・令和2年度の予定 	<ul style="list-style-type: none"> ■地権者勉強会 ・土地活用の事例紹介 ・区画整理事業の仕組み

今後、**将来の土地活用や区画整理事業に関する勉強会**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などを、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こと

(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こと

豊田市役所 都市整備部 区画整理支援課 加藤、前田

【開庁時間】月~金 8:30 ~ 17:15

【電話】0565-34-6769 【ファクス】0565-33-2369

【メール】kukaku@city.toyota.aichi.jp

