

# 区画整理ニュース

第 10 号

令和 4 年 1 月

発行：(仮称) 豊田若林駅周辺土地区画整理組合発起人会

日頃から若林駅周辺のまちづくり活動にご協力いただき、ありがとうございます。

さて、当発起人会では、令和 3 年 12 月 18 日、19 日に土地区画整理事業の「事業計画(案)」、「定款(案)」に関する地権者説明会を開催いたしました。当日は、多数の地権者の方にご出席いただき、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 10 号)では、説明会の実施報告のほか、地権者説明会でスクリーンに投影して説明させていただいた内容(抜粋)や当日いただいたご意見などをご紹介します。

今後も発起人会では、みなさま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のでご理解ご協力よろしく申し上げます。また、既に送付いたしました「同意書」につきましても、ご協力いただきますよう重ねてお願い申し上げます。

(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. 地権者説明会の実施報告

### (1) 開催概要

日 時：令和 3 年 12 月 18 日(土) 10:00～、14:00～  
12 月 19 日(日) 10:00～

会 場：若林公会堂 2 階 多目的ホール

出 席：55 名(出席率：60.4%)

※案内送付権利者数 91 名

### (2) 説明内容

- ① これまでの経緯 ～中間報告会以降の発起人会の活動概要の報告～
- ② 事業計画(案)
- ③ 定款(案)
- ④ 今後の予定
- ⑤ 同意書の記入について



写真 地権者説明会の様子



## ■ 設計の概要（排水路、調整池）

### ○ 基本方針

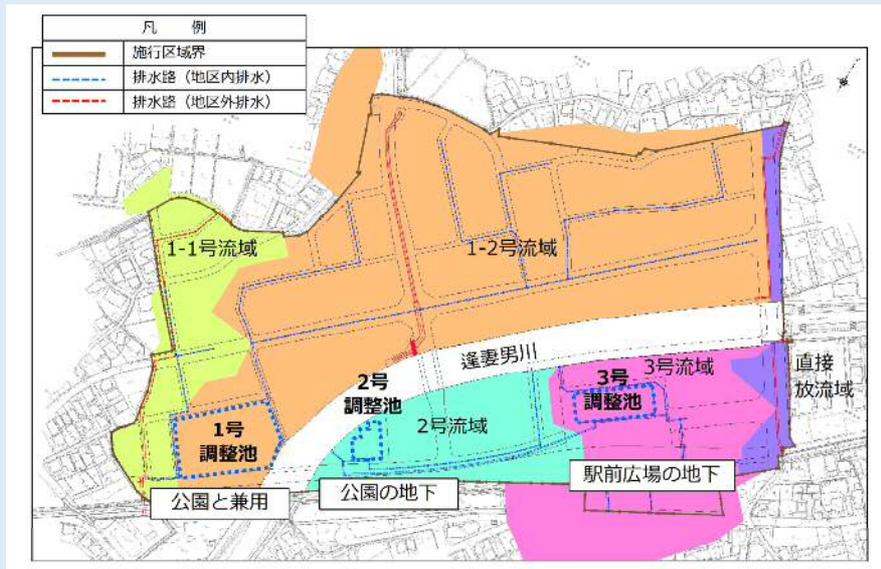
・ 浸水から住民の生命、財産を守る**安心・安全なまちを形成**するため、排水路と流域ごとに調整池（3箇所）を整備します。

#### ・ 排水路

豊田市総合雨水対策マスタープランに基づき、10年に1回の確率の大雨（63mm/h）を処理できる能力を確保します。

#### ・ 調整池

土地区画整理事業における調整池設置基準に基づき、30年に1回の確率の大雨（80mm/h）を貯留できる容量を確保します。



## ■ 施行前後の地積及び減歩率

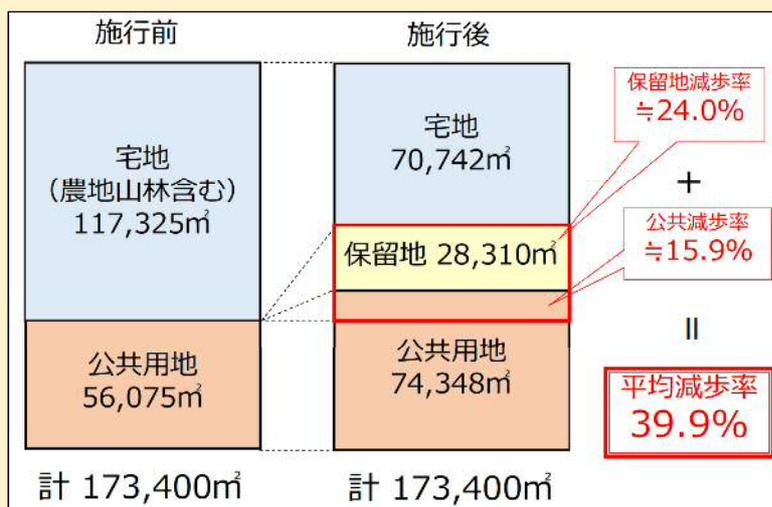
設計した「道路」、「公園」、「調整池」等を配置すると、施行前後の地積及び減歩率は右図のようになります。

#### ● 公共減歩率

公共用地の増加分に対する減歩率

#### ● 保留地減歩率

事業費に充当するための保留地に対する減歩率



※平均減歩率とは、地区全体で必要な減歩率であり、個人個人の減歩率を平均したものではありません。

### 3. 定款（案）

説明会で説明した「定款（案）」について、抜粋ではありますが、紹介いたします。

#### ■ 定款とは

土地区画整理事業を円滑に推進するために**組合の運営方法を規定**したもので、以下の10の章で構成されています。

第1章 総則	第6章 評価
第2章 費用の分担	第7章 従前の宅地の地積の決定
第3章 役員	第8章 換地処分
第4章 総会の会議および議事	第9章 清算
第5章 会計	第10章 雑則

以下、主な章に記載されている内容について、紹介します。

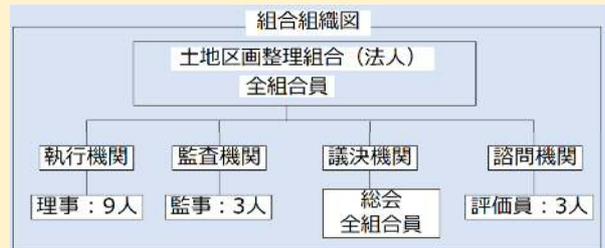
#### ■ 第3章 役員（第10条～第34条）

組合の役員である**理事と監事、役員選挙の手続き**などを規定しています。

土地区画整理組合が設立すると、**施行地区内の地権者全員が組合員**となります。

##### ▼ 主な事項

- ・ **役員の定数**  
理事9名、監事3名  
(理事2名、監事1名は組合員以外から選任できる)
- ・ **役員の任期：5年**
- ・ 理事長、副理事長  
理事長1名、副理事長2名（互選により選出）



#### ■ 第4章 会計（第35条～第36条）

議会の議決、採決の方法などを規定しています。

##### ▼ 主な事項

- ・ 総会の議決  
組合員の過半数の出席で成立  
出席した組合員の過半数で議決  
(特別議決事項（土地区画整理法第34条第2項）は除く)
- ・ 採決の方法は「挙手」とする

#### ■ 第5章 会計（第37条～第43条）

組合の会計に係る事項について規定しています。

##### ▼ 主な事項

- ・ **業務代行**  
総会の議決により、民間事業者による業務の代行をさせることができる
- ・ **事業年度及び経理**  
事業年度は、毎年4月1日～翌年3月31日

#### ■ 第6章 評価（第44条～第46条）

土地評価の公正さを保つために**評価員の選任と権利の評価**などを規定しています。

##### ▼ 主な事項

- ・ **評価員**  
土地評価の公平性を保つため総会の議決により、**評価員3名を選任**
- ・ 宅地の評価価額
- ・ 権利の評価

#### ■ 第7章 従前の宅地の地積の決定

（第47条～第49条）

従前の宅地地積の確定時期や地積の更正などを規定しています。

##### ▼ 主な事項

- ・ **基準地積の決定**  
組合設立認可の公告日に登記されている地積
- ・ **基準地積の更正**  
登記地積が事実と相違するときは、**組合設立認可の公告日から60日以内に組合に地積の更正を申請**することができる

#### ■ 第9章 清算（第53条～第58条）

権利地積の評価額と実際の換地の評価額との間に生じる差額の清算方法などについて規定しています。

##### ▼ 主な事項

- ・ **清算金の算定**  
交付すべき地積と換地地積の差を金銭で清算  
交付すべき地積 > 換地地積 → 交付金  
交付すべき地積 < 換地地積 → 徴収金

## 4. 説明会当日の質疑応答（抜粋）



地権者説明会でいただきましたご質問の一部をご紹介します

**Q 同意書収集の際に提示できる減歩率は、平均減歩率 39.9%だけとのことですが、実際の減歩率は個々で異なります。個々の減歩率、清算金を提示して同意書を収集すべきでは？**

**A** 個々の減歩率は、組合設立後、総会で決定する換地規程に基づき行う換地設計で決まるため、現時点ではお示しできません。これは、区画整理の仕組み上致し方なく、豊田市に限らず、全国の区画整理において同意書収集段階では平均減歩率を参考にご判断いただいています。

**Q 損得がわからなければ、判断ができません。**

**A** 土地区画整理事業は、施行前と施行後で土地の面積は減りますが、土地の価値が同等になることを前提に計画しているため、事業実施による損得はないとご理解ください。

**Q 今回の同意書で全てに同意したことになりますか？**

**A** 今回の同意書は、事業計画（案）、定款（案）に基づき、区画整理を進めることに対する同意です。  
区画整理に関するすべてのことに対して、同意するものではありません。

**Q 個々の減歩率の誤差は平均減歩率に対してどの程度ありますか。**

**A** 平均減歩率は個々の減歩率を平均したものではなく、地区全体に必要な減歩率です。減歩率の範囲は地区により異なりますが、参考に他地区（組合施行）の減歩率を紹介します。  
平均減歩率 36% ⇒ 【住宅】8～17% 【農地】25～49%  
※この数値はあくまでも平均的な数値であり、この数値から外れているものもあります。

**Q 区画整理が始まってから何年も先に金銭負担があると聞いたので不安です。**

実際に交付した地積（換地地積）が交付すべき地積よりも大きかった場合、事業の終盤に清算金として金銭負担してもらうこととなりますが、なるべく清算金が多く発生しないように換地設計を行います。  
清算金の正確な金額を提示できるのは事業終盤となりますが、事前に清算金の目安となる金額を提示する方法として、以下の2つの方法が考えられます。

**A** ① 換地設計時に多く渡す面積に地区の整理後平均単価を乗じて金額を示す  
② 多く渡す面積を付保留地として設定する  
②の場合、契約行為となるため、契約時に手付金を支払っていただき、残金は現場が使える状況になってから支払っていただきます。  
いずれの方法にするかを決定するのは組合設立後となりますが、換地設計時（個々の減歩率をお示しできる段階）に清算金の目安となる金額を提示できるよう検討していきます。

**Q 同意率の90%以上は、人数ですか、面積ですか。**

**A** 権利者数と面積の両方です。

**Q 土地改良区の転用決済金は、誰が支払いますか。**

転用決済金については、地権者の方に負担していただきます。

**A** 支払い時期等は、今後土地改良区と協議し、お伝えいたします。



**Q 同意書を提出しない場合、どうなりますか。**

**A** 90%の同意が得られなければ、事業は進みません。90%以上の同意が得られれば、組合設立に向けた事務手続きを進めていきます。

**Q 定款に記載の賦課金とはどういう意味ですか。**

**A** 資金計画の収入金で賄いきれない支出が生じた場合（不足金が生じた場合）、金銭を地権者のみなさんから集めるという意味合いのものです。

**Q 定款第 49 条に記載のある「所有権以外の権利の目的となる宅地」とは何ですか。**

**A** 借地権が設定されている土地が該当します。

**Q 調整池を掘割式と地下式の 2 つの方式で使い分ける理由は何ですか。**

**A** 逢妻男川左岸側は区域面積が小さく、必要な公共施設を単独整備すると宅地整備が困難となるため、土地の有効利用を図ることを目的に、調整池上部を公園や駅前広場として利用できる地下式としました。（2号調整池、3号調整池）  
逢妻男川右岸側は区域面積が大きく、貯留容量も大きいため、地下式とした場合、整備費が高額となるため、掘割式としました。ただし、公園と兼用させることで、地権者の負担が小さくなるよう工夫しています。（1号調整池）

**Q 設計図に（案）と記載してありますが、設計図の変更は可能ですか。**

**A** 組合設立までの間は設計図の変更はありません。設計図の変更は、個人の意見に基づくものではなく、組合設立後の現地調査、測量、設計により変更することはあります。

**Q 区画整理の区域内で生活する地権者にとってどのような効果がありますか？**

**A** 若林花園線の両側に歩道が整備される、若林西3号線が延伸されるなど、住民にとって安全性、利便性の向上が期待できます。また、浸水が懸念される土地を盛土するとともに、調整池や排水路を整備することで、浸水被害を防ぐ効果も期待できます。

**Q 隣地に住宅が建ち、隣地の建物との距離が近くなるなど、周辺の住環境が変わってしまうのが心配です。**

**A** 区画整理事業では住宅地を整備することになるため、周辺の住環境が変わってしまうことは考えられます。そのため、仮換地指定後、土地境界と建物間に一定の離隔を設けるような地区計画を制定し、緩和させることは可能です。

**Q 他地区の区画整理ではどのような意見がありますか？**

**A** 当初、不安の声を上げた方もみえましたが、まちなみが形成されていく状況を実感していただくにつれ、今では区画整理を行ってよかったという意見を多くいただいています。

## 5. 発起人会の開催概要および負担軽減検討経緯

### (1) 発起人会の開催概要

区画整理ニュース第9号（R3.7）発行以降の発起人会の開催状況は以下のとおりです。

日付	内容
8/19	調整池の多目的利用・設計図案の最終確認
9/16	定款に関する勉強会、地権者説明会の開催日程
10/28	減歩率低減に関する検討結果について協議
11/11	地権者説明会実施要領、開催通知について協議 定款について協議（組合設立後の役員定数等）、合意形成勉強会の実施
11/25	地権者説明会での説明資料の確認、合意形成勉強会の実施
12/9	地権者説明会の役割等についての確認、合意形成勉強会の実施
12/18,19	地権者説明会の開催

### (2) 地権者の負担軽減検討経緯

昨年度の中間報告会（R2.7）以降、発起人会では地権者の負担が少しでも少なくなるよう検討してまいりました。その検討経緯について、ご報告します。

#### ■ 中間報告会提示案



#### 検討方針

- ① 組合事業の負担軽減を図る区画道路等の見直し
- ② 関係機関との協議結果を踏まえた施設配置の見直し
- ③ 合算減歩率低減を目指した見直し

#### ■ 地権者個別相談会等を踏まえた見直し案



#### 変更ポイント（個別相談会等を踏まえた見直し案）

- ① 市道若林花園線の幅員変更（14m→12m）
- ② 区画道路等の線形見直し
- ③ 区画道路の廃止 ④ 水路用地の形状変更

概算事業費 約 92.8 億円  
合算減歩率 約 44.6%

#### 変更ポイント（事業負担軽減を目的とした見直し案）

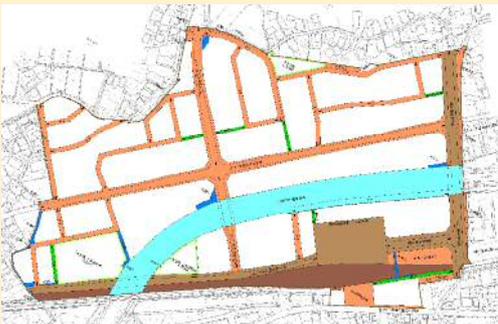
- ① 区画道路の廃止 ② 区画道路等の線形見直し
- ③ 公園と調整池の重複 ④ 上水道事務費の変更

概算事業費 約 91.5 億円（約 1.3 億円削減）  
合算減歩率 約 42.1%（約 2.5%削減）

事業化検討パートナーの提案による  
保留地処分単価再検討・再設定

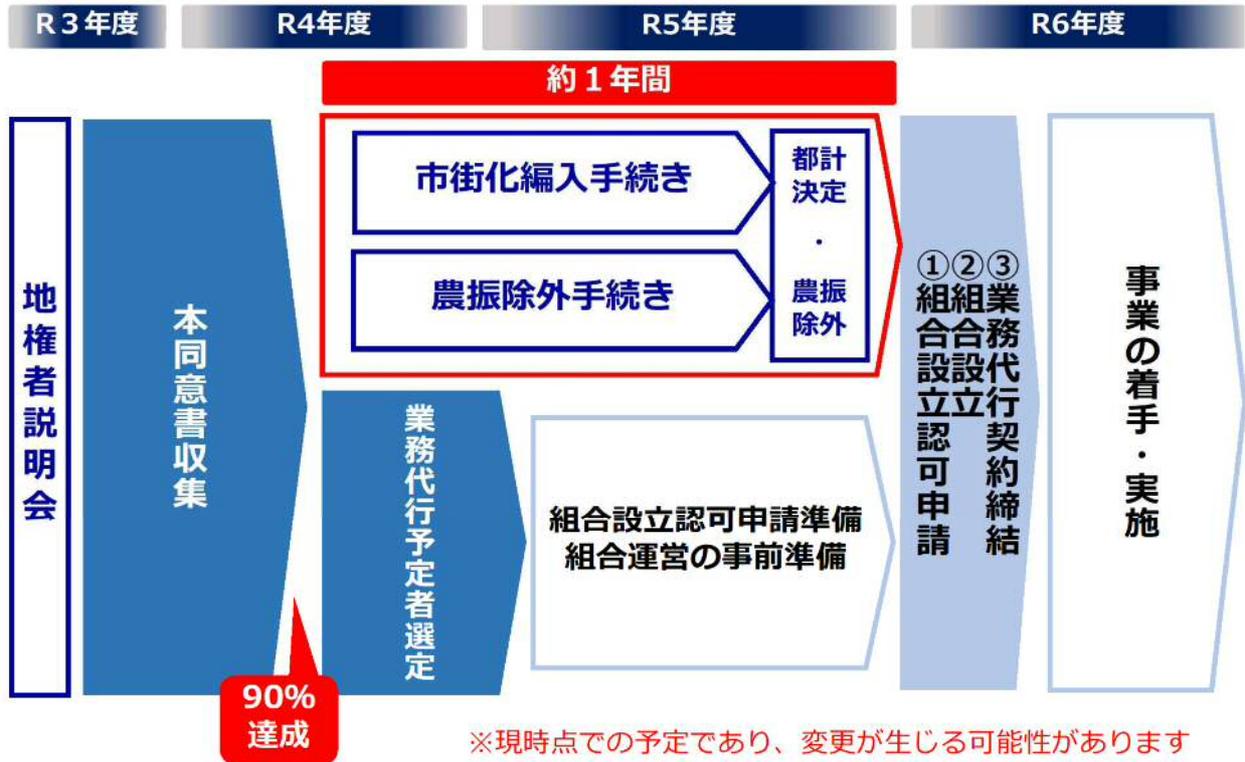
概算事業費 約 91.5 億円  
合算減歩率 約 39.9%（約 2.2%低減）

#### ■ 事業負担軽減を目的とした見直し案



## 6. 今後の予定

組合設立までの予定は、以下のとおりとなっております。**地権者説明会時点での予定**であり、**今後、関係機関等との協議状況によっては変更が生じる可能性がある**ことをご承知おきください。



## 7. 同意書提出について

発起人会では、組合設立に向け「同意書」を郵送いたしました。地権者説明会で配布（または12/22付送付）いたしました「事業計画概要（案）」、「定款（案）」をご確認いただき、ご賛同いただけましたら、記入、押印のうえ、**令和4年2月7日（月）を目処にご提出**くださいますようお願いいたします。農用区域の農地を所有されている地権者の方には、「農用地利用計画変更申出書別紙」もお願いしておりますので、あわせてご提出いただきますようお願いいたします。



不明点等がございましたら、下記の問い合わせ先までお問い合わせください。

※相続等の関係で同意書を郵送していない方もお見えになります。ご了承ください。

### 【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 三岳（みつたけ）、板倉

【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

