東郷セントラル地区 まちづくりニュース No.10

初夏の候、皆様におかれましては益々ご健勝のこととお慶び申し上げます。

さて、この度、東郷セントラル地区の「利便施設集約ゾーン」における事業者募集を4月22日（月）から開始しました。現在、事業者から参加表明書が提出され、7月中には事業予定者（及び次点、次々点）を決定する予定です。

また、6月2日（日）には東郷セントラル地区に係る都市計画の決定に関する説明会も実施されるなど、土地区画整理事業の実施に向けての手続きが進められています。

そのような中、発起人会では、毎月第1土曜日に開催する発起人会に加え、毎月第3土曜日に「自主勉強会」を開催し、まちづくりの計画、設計や事業化に向けた勉強を進めています。

本号では、平成25年度の年間スケジュールや、今後検討を行う「エリアマネジメント」についてお伝えするとともに、現在実施中の「利便施設集約ゾーン」の事業者募集の経過についてご報告します。

今後とも、東郷セントラル地区のまちづくりに対し、より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。

平成 25 年 6 月吉日

東郷セントラル土地区画整理組合
発起人代表　　　近　藤　教　文

東郷セントラル土地区画整理事業スケジュール（予定）

東郷セントラル土地区画整理事業の平成25年度以降のスケジュールは以下のとおりです。

平成26年度末（予定）には、東郷セントラル土地区画整理組合発起人会は「**東郷中央土地区画整理組合**」となります。それに先立ち、県事前協議（平成25年度10月～予定）は、組合としての正式名称（東郷中央土地区画整理組合）で協議を進めていきます。

なお、「東郷セントラル」は通称として使用していきます。

年度	項目	内容
平成24年度	地区界測量	・現地で立会い、施行地区境界を決定
	区画整理設計	・測量図に基づき公共施設等を設計
平成25年度	事業計画・定款（案）の作成	・資金計画、事業計画、定款案等の作成
	利便施設集約ゾーン事業予定者選定	・要項公表→提案書受付→審査→事業予定者決定
	区画整理設計地権者説明会（8月～9月）	・区画整理設計（設計図）の説明
	県事前協議（10～3月）	・愛知県へ事業計画、定款の内容について協議
	○都市計画決定（3月）	・市街化区域編入、事業区域決定、道路変更決定等
	事前協議回答	
平成26年度	地権者説明会	・事業計画及び定款の説明
	本同意	・本同意収集 ・事業計画及び定款の内容について賛同
	組合設立認可申請	・愛知県へ申請手続き
	認可	
	組合設立総会	・認可後1ヶ月以内に開催 役員の選挙（選任） ・本格的な組合事業のスタート（換地，工事，移転等）

東郷セントラル土地区画整理組合 発起人会 → 東郷中央土地区画整理組合

現在、事業計画の作成を進めるとともに「利便施設集約ゾーン」の事業者募集を実施中です。

5月開催の発起人会の様子

自主勉強会の様子

東郷セントラル地区「利便施設集約ゾーン」の事業者募集が始まりました！

この事業者募集は、東郷セントラル地区の土地区画整理事業施行予定区域の**「利便施設集約ゾーン」**（右写真の赤色の部分）において、東郷町の**「まちの中心核」としてふさわしく、魅力的な利便施設の立地を実現する**ため、**優れた企画力と実行力のある事業者**を募集することを目的に実施しています。

「利便施設集約ゾーン」において、以下の評価項目に対して優れた提案を有する事業者を選定します。

主な評価項目

- ■土地利用計画
- ■交通計画（交通広場の設置等）
- ■環境・景観配慮（エコまちづくりの推進等）
- ■地域貢献（防犯、防災対策等）
- ■事業の確実性、安定性、継続性　など

土地区画整理事業施行予定区域と利便施設集約ゾーン（提案募集対象地）

利便施設集約ゾーン
対象地面積：約 95,000 ㎡

8社から参加表明書の提出がありました！

募集の結果、平成25年5月8日（水）までに**8社から応募**がありました。

今後の予定は、右の実施スケジュールのとおりです。応募者には6月19日（水）から21日（金）までに事業提案書を提出していただき、**一次審査として５社程度を選定**します。

その後、各社の提案を発表していただき、**事業予定者及び、次点、次々点の３社を決定**します。最終的には、組合の総会にて決定していく予定です。

今後も「まちづくりニュース」では、事業者決定までの経過をお伝えしていきます。

実施スケジュール

平成25年4月22日（月）	応募要項の公表
平成25年4月22日（月）～5月8日（水）	参加表明書の提出
平成25年4月22日（月）～5月8日（水）	質問受付期間
平成25年5月20日（月）	質問の回答
平成25年6月19日（水）～6月21日(金)	事業者提案書の提出期間
平成25年7月　5日（金）【予定】	一次審査結果通知（5 社程度）
平成25年7月12日（金）【予定】	最終審査（各社提案発表）
平成25年7月19日（金）【予定】	事業予定者、次点、次々点の決定

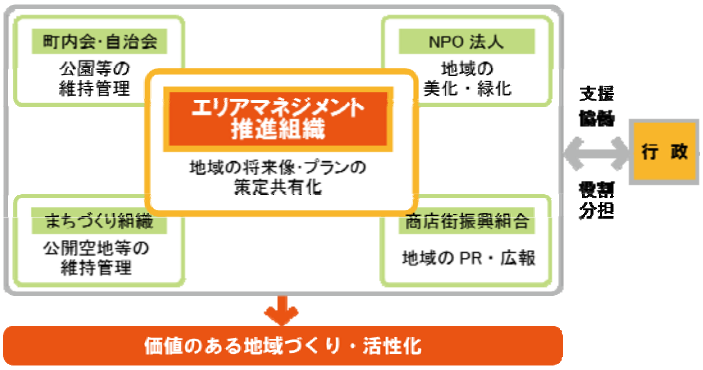
「エリアマネジメント」の勉強を始めます。

エリアマネジメントとは？

エリアマネジメントとは、**地域における良好な環境や価値を維持・向上**させるための**住民・事業者・地権者等による主体的な取り組み**のことです。

例えば、住宅地における緑化活動等による快適で魅力的な環境づくりや、美しい街並みづくり、防犯活動等による安全・安心な地域づくりなどが**継続的**に行われることで、**地域の環境の質や資産価値が高まる**ことが期待できます。

エリアマネジメントのイメージ



資料:エリアマネジメントのすすめ（国土交通省･水資源局）

エリアマネジメントによりこんな効果が期待できます！

快適な環境づくりとそれを維持する効果

建築物や道路･公園などの公共施設の整備にあわせて、その場所にふさわしい活動がなされることで、快適な環境づくりにつながります。

地域活力を増進する効果

経済活動や地域活動が活発化することで、地域活力が向上し、その結果として地域の防犯率の低下などにつながることも期待できます。

資産価値を維持･増大する効果

まちの緑の適正な管理などにより、資産価値が高まることが期待されます。

また、安全で快適な環境づくりにより、土地・建物の不動産価値が下落しにくくなる効果もあります。

平成25年度はまず発起人会メンバーを中心に**「まちの環境や景観」**について検討を行い、地域の皆さんが主体となったまちづくりにつなげていきたいと考えています。

平成25年6月2日(日)に「都市計画説明会」を開催しました

平成25年6月2日（日）に東郷町役場2階大会議室にて「東郷セントラル地区に係る都市計画決定」の説明会が開催されました。当日は都市計画課より以下の説明がありました。

①区域区分の変更（市街化編入）について
- 土地区画整理事業の区域等を「市街化区域」に変更します。

②用途地域の変更について
- 市街化区域に変更した区域に「用途地域」を指定します。

③土地区画整理事業の決定について
- 土地区画整理事業の施行予定区域を決定します。

④都市計画道路（名古屋春木線）の変更について
- 都市計画道路名古屋春木線の道路幅員を16mから18mに変更します。

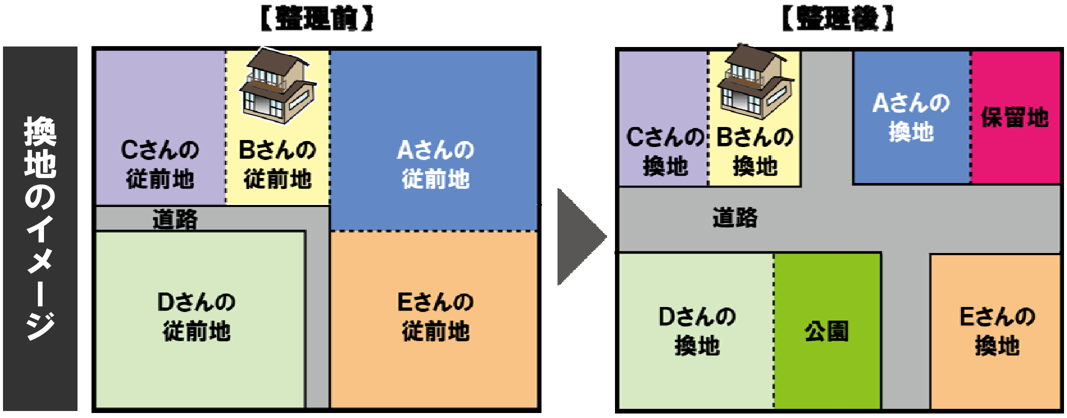
都市計画説明会開催の様子

「換地(かんち)のしくみ」を知ろう

●換地(かんち)とは？

・土地区画整理事業では、区画整理を実施する前の宅地を「従前地(じゅうぜんち)」、整理後に新たに登記される宅地を「換地(かんち)」といいます。

・換地の位置及び面積は、従前地と換地の「位置、地積、利用状況、環境等」が照応(しょうおう)（互いに関連・対応）するように総合的に判断して定められます。これを「照応(しょうおう)の原則(げんそく)」といいます。

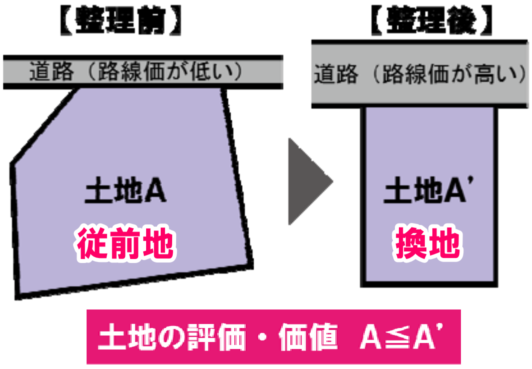


●換地(かんち)の決め方

・換地の位置や面積は上記の「照応の原則」の考え方に基づき設計されます。

・この設計は、組合設立後に組合が定める**換地規程**（換地を定めるためのルール）と**土地評価基準**（整理前後の各土地を評価するルール）に基づき、**公平性**をもって行われます。

・右図のように、整理前後の各土地の価値は、路線価に基づく土地評価により指数に置き換えられ、従前地に比べ換地の評価指数が同等以上になります。



●仮換地(かりかんち)・仮換地指定(かりかんちしてい)

・土地区画整理事業では、工事及び建物移転等を円滑に進めるため、暫定的に「換地」を定め、従前地の使用収益の停止※を通知し、地区全体を組合管理地として事業を進めることができます。

・この際の暫定的に定める換地を「仮換地(かりかんち)」と言います。仮換地を定める場合は、各地権者との個別説明会を開催し、調整した後に総代会の議決により決定します。

・各地権者に仮換地を通知することを「仮換地指定(かりかんちしてい)」と言います。

・将来、仮換地が換地に移行することになるため、仮換地指定は土地区画整理事業における重要なステップです。

※例えば、従前地を畑として利用していた場合、使用収益の停止により耕作することができなくなります。
ただし、実際の運用としては、従前地の工事が始まるまでは耕作が可能です。

お問い合わせ先　東郷町　経済建設部　都市計画課　ＴＥＬ：0561-38-3111（内線 2232）