



立夏の候、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、発起人会では、権利者全員の方から、組合設立の同意をいただくため、事業へのご理解とご協力をお願いしております。この中で、右下のとおり多くの方々から同意書をいただきましたことを心よりお礼申し上げます。

本号では、4月20日（日）開催の「**定款及び事業計画説明会**」及び5月15日（木）から23日（金）の9日間開催した「**個別相談会**」の実施状況をご報告します。また、新年度を迎えたことから、計画の進捗状況と平成26年度のスケジュールをお伝えします。

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26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



平成26年4月20日に「定款及び事業計画説明会」を開催

※定 款：事業を施行するための基本規則のこと
※事業計画：土地区画整理事業の設計概要と資金計画のこと

【6月17日現在の同意書の収集状況】
●権利者数：88.1% ●面積：91.3%

平成25年度から組合設立（平成26年度予定）までのスケジュール

年度	組織	検討項目	内容
平成25年度	東郷セントラル土地区画整理組合 発起人会	利便施設集約ゾーンの事業者選定（4月～7月）	<ul style="list-style-type: none"> 事業予定者が三井不動産（株）に決定しました。 平成26年度中に予定している組合設立総会で正式に商業事業者として決定する予定です。
		第2回まちづくり地権者説明会（9月1日）	<ul style="list-style-type: none"> 区画整理設計（設計図）について説明しました。
		愛知県との事前協議（9月～3月）	<ul style="list-style-type: none"> 愛知県の各課と事業計画・定款の内容について協議しました。
平成26年度	東郷中央土地区画整理組合	定款及び事業計画説明会（4月20日）	<ul style="list-style-type: none"> 愛知県との事前協議を終えた定款と事業計画の概要を地権者に説明しました。 5月15日～23日に個別相談会を実施しました。
		同意書の収集	<ul style="list-style-type: none"> 定款と事業計画に対する本同意を収集しています。
		組合設立認可申請	<ul style="list-style-type: none"> 収集した同意書を添付した組合設立認可申請書を愛知県に提出する予定です。
		愛知県による審査（4ヶ月程度）	<ul style="list-style-type: none"> 組合設立に関して、愛知県より認可を受ける必要があります。
		組合設立総会	<ul style="list-style-type: none"> 愛知県による認可後、1ヶ月以内に開催する予定です。 総会では、役員選挙（選任）、年度予算、商業事業者を決定する予定です。

定款及び事業計画説明会を開催しました！

平成26年4月20日（日）に東郷町民会館にて「**定款及び事業計画説明会**」を開催しました。説明会の開催概要は以下のとおりです。

説明会当日は、**200名を超える**多くの地権者や関係者の皆様にお集まり頂き、いくつか具体的な質問も出されました。

右ページに当日参加者から出された質問とそれに対する回答をご紹介します。



当日は関係者も含め約200名以上が参加

開催概要

【開催日時】平成26年4月20日（日）10:00～11:50

【開催場所】東郷町民会館 1階大ホール

【出席者数】

出席者数	備考
210名	地権者数308名 (公共団体等を除く)

【来賓】東郷町長、愛知県議会議員2名、東郷町議会議長、傍示本区長、和合区長

【その他】東郷町職員等36名

【説明内容】

1. 定款と事業計画の概要説明
2. 定款について
3. 事業計画について
4. 市街地化区域編入について
5. 質疑応答
6. 同意書について



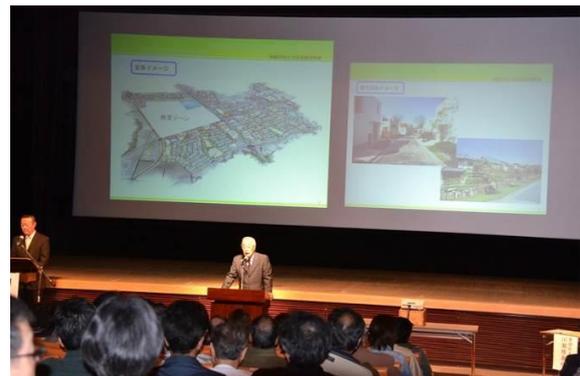
当日スライドで用いた「土地利用計画図」



当日スライドで用いた「全体イメージパース」



説明会は発起人会による司会進行のもと開催



近藤代表による開会挨拶

質疑応答

説明会の当日は、地権者の皆様から以下のような質問が出されました。



【質問①】減歩の仕組みについて教えてください。

【回答①】土地区画整理事業を行うと、各自の土地の資産評価が上昇します。この上昇の割合に応じて提供していただく土地を「減歩」と言います。
(※詳しくは「まちづくりニュースNo.8」のまめ知識コーナーを見てね！)



出席者からの質問の様子



【質問②】工事はどのような順番で進むのですか？

【回答②】工事は、治水対策のため、まず「調整池」を整備し、次に事業運営資金を確保するため、保留地を多く含む「商業ゾーン」を整備します。なお「幹線道路」は、商業施設の開店にあわせて整備する予定です。
詳細なスケジュールは組合設立後に検討します。



出席者からの質問に回答する近藤代表



【質問③】今回の同意書は、これから決まる移転先や詳細な事業内容についても同意したことになるのでしょうか？

【回答③】今回の同意書は、組合を設立するための同意書です。換地や移転については組合設立後、各種計画を検討した後に順次ご説明していくことになります。



【質問④】自宅が移転になった場合は、現在の場所ではなく別の場所に換地してもらえるのでしょうか？

【回答④】移転が必要になる方は、まず移転先の整備を先に行った後に移転していただく方法を進めていきたいと考えています。組合の設立後、換地を決定する前に地権者の皆様の意向を把握させていただきたいと考えています。



【質問⑤】仮換地指定の時期はいつ頃になるのでしょうか？

【回答⑤】現在のところ、平成28年度に仮換地指定を行う予定としています。
(※詳しくは「まちづくりニュースNo.10」のまめ知識コーナーを見てね！)



個別相談会を開催しました！

平成26年5月15日(木)～23日(金)の9日間に、東郷町役場にて地権者の「個別相談会」を開催し、50名の方々にお越しいただきました。個別相談会では、主に以下のようなご質問をいただきました。

主なご質問

- 道路・公園・調整池の整備や造成工事で移転となる建物の確認
- 移転の概ねの時期や移転費について
(※「移転」については、裏面の「まめ知識コーナー」を参照)

★今後、ご相談のある方は、東郷町役場セントラル開発準備室までご連絡ください。(連絡先は裏面参照)

区画整理のまめ知識



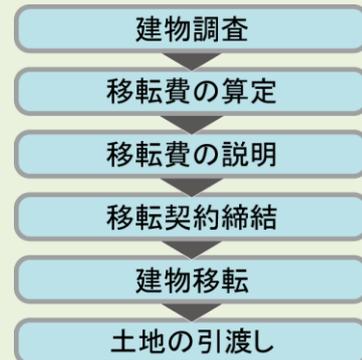
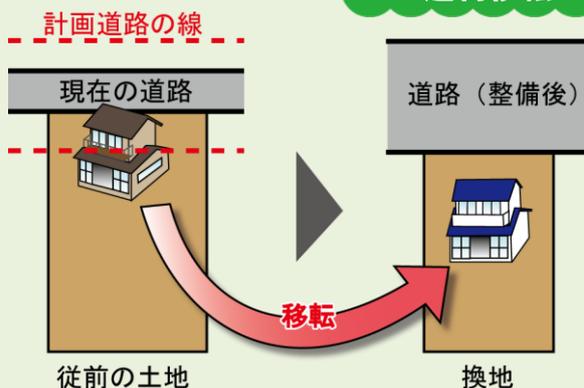
今回のテーマは…

建物移転と事業施行中の建築行為についてです！

建物移転とは？

- 区画整理では、道路・公園・調整池の整備や造成工事で移転が必要となる場合、工事の進捗にあわせて**仮換地へ移転**をお願いすることになります。
- 建物移転の詳細については、組合設立後に工事計画、意向調査、建物移転計画、換地計画を行った上で決定する予定です。
- 移転費は、移転となる建物や工作物を調査した上で、国や県が行う公共事業と同じ基準に基づき、「**建物の撤去費用**」、「**同等の建物を建築する費用**」、「**引越し費用**」、仮住まいが必要な場合は「**仮住居費用**」の合計で算出します。また、店舗や事務所などで営業を一時休業する必要がある場合は、「**営業補償の費用**」が加算されます。

建物移転の流れ



事業施行中は建物を建てられるの？

- 組合の設立認可から換地処分までの期間に施行地区内で住宅の建設などの行為を行う場合は、町長へ申請する必要があります。これは、「土地区画整理法」で定められています。これは、住宅の建設が土地区画整理事業の支障にならないか審査するためです。
- 申請を受けた町長は組合に意見照会を行い、組合はその意見照会に対し、仮換地の内容など事業への支障の有無を総合的に判断し、町長へ回答します。事業に支障がなければ町長から建築の許可が出されます。

建築行為の流れ

