



まちづくりニュース

平成 26 年 11 月発行

組合 発起人会

初冬の候、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。

今年も残りわずかとなりましたが、7月に発起人から愛知県へ申請しておりました組合の設立について、11月28日に愛知県知事から認可を頂きました。これもひとえに地権者の皆様のご理解・ご協力の賜物であり、厚く御礼申し上げます。今後は定款及び事業計画に基づき組合事業を進めてまいります。組合設立により、発起人会は解散となりますので、「まちづくりニュース」は今号をもって最終号となります。今後は、組合のホームページを開設し、情報をお伝えすることとなります。

本号では、認可された事業概要やこれまでの活動経過を振り返るとともに、前号でお知らせしました「作止め」について追加情報をお伝えします。また、12月13日の「第1回総会」の開催概要についても掲載しました。

いよいよスタートする東郷中央土地区画整理事業へ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11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

11月28日に組合設立が認可されました！

【事業概要】

- 組 合 の 名 称：東郷中央土地区画整理組合
- 設立認可年月日：平成26年11月28日
- 施行地区の面積：43.40ha

- 総 事 業 費：143億円
- 事業施行期間：平成26年度～平成35年度

【設計図】



発起人会のあゆみ

発起人会は平成21年12月に結成され、5年間にわたり土地区画整理事業に関する勉強会や視察、地権者説明会等を行ってきました。これらの活動が結実し、いよいよ組合を設立することになります。組合設立に伴い発起人会は解散となりますので、総括としてこれまでの発起人会の活動内容を報告します。

	年月日	実施事項	内 容
H21	12月14日	発起人会結成	・発起人会結成届を愛知県及び東郷町へ提出
H22	1月～12月	発起人会・検討委員会開催（年14回）	・区画整理の勉強、まちづくり構想の検討、仮同意書収集など
	7月18日	第1回地権者説明会	・区画整理仕組み、基本構想図説明【写真①】
	9月 4日	視察研修	・遠州豊田PA周辺土地区画整理事業等における大規模集客施設視察
H23	1月～12月	発起人会・検討委員会開催（年8回）	・土地利用、道路・公園・調整池等の計画検討など
	9月 4日	視察研修	・北摂三田カルチャータウン視察
	10月 4日	計画協議書提出	・東郷町から愛知県へ提出
H24	1月～12月	発起人会・検討委員会開催（年14回）	・商業ゾーンの検討、地区界測量、区画整理設計についての検討など
	4月14日	視察研修	・柏の葉スマートシティ視察【写真②】
	6月12日	計画協議書(回答)受領	・愛知県から東郷町へ回答
	9月 1日	視察研修	・常滑市梶間と東海市太田川駅周辺の土地区画整理事業を視察
H25	12月 1日	視察研修	・とよたエコフルタウン視察
	1月～12月	発起人会・自主勉強会開催（年20回）	・区画整理設計図、地権者説明会準備、エリアマネジメントの勉強【写真③】
	4月～ 7月	商業施設事業者募集 ・事業予定者決定	・事業予定者を募集（8社参加表明）、一次審査（4社）、プレゼン、二次審査実施
	9月 1日	第2回地権者説明会	・区画整理設計の概要など【写真④】
	9月17日	事業計画事前協議書提出	・愛知県へ提出
H26	10月12日	視察研修	・飯田市のラウンドアバウトと可児市の桂ヶ丘の街並み視察
	11月23、24日	視察研修	・ららぽーと豊洲・川崎・横浜視察
	1月～12月	発起人会・自主勉強会開催（年24回）	・説明会準備、同意書収集など ・用途地域、雨水排水計画、補償・換地等
	2月23日	視察研修	・藤沢SST（サスティナブル・スマート・タウン）視察【写真⑤】
H26	3月14日	事業計画事前協議書（回答）受領	・愛知県から回答
	4月20日	定款及び事業計画説明会	・定款と事業計画概要の説明等【写真⑥】
	5月15日～23日	個別説明会	・地権者の個別説明会（50名出席）
	7月14日	組合設立認可申請書提出	・愛知県へ提出
	9月13日	視察研修	・学研奈良登美ヶ丘住宅地、あやめ池住宅地視察
	11月28日	組合設立認可	・愛知県知事から組合設立認可の告示



※視察研修は有志にて実施しました。

平成26年12月13日に第1回総会を開催します！

本総会は、組合設立認可の日から1ヶ月以内に**組合員**（右の文章を参照）を対象に開催するもので、組合員の方には別途**招集通知**（開催通知）をお送りしますので、ご出席ください。

組合員とは？

組合が施行する事業の施行地区内の土地の所有者または借地権者は、全てその組合の組合員となります。
（土地区画整理法第25条）

なお、組合が設立されると、共有で所有している土地は、**共有者全員でひとつの権利を有する組合員**となりますので、総会の招集通知は共有者のうち1人の方のみに通知します。通知を受けた方は、共有の皆様への周知をお願いします。また、組合への**提出書類**（代表者選任届）も必要となりますので、招集通知に同封します説明資料をご確認ください。（土地区画整理法第130条）

【第1回総会開催概要】

- 開催日時：平成26年12月13日（土）午前10時から（受付開始：午前9時30分）
- 開催場所：イーストプラザいこまい館 多目的室
- 議案審議：

1. 報告承認事項

- ①組合設立までに要した費用について
- ②三井不動産株式会社との商業施設事業に関する協定について

2. 議決事項

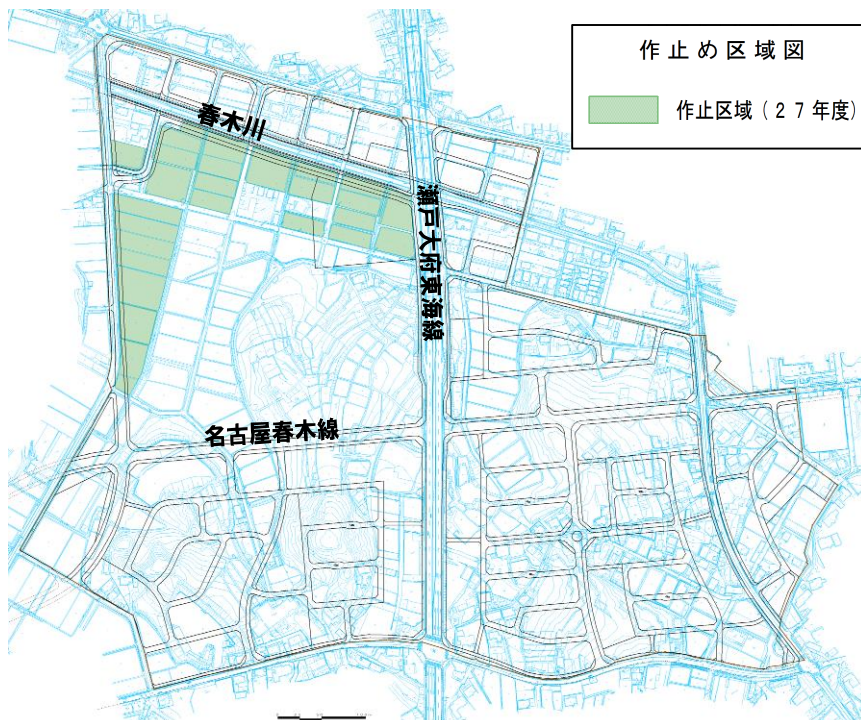
- ①役員（選任）について【理事12人、監事3人】
- ②諸規程の制定について
- ③役員、評価及び総代の報酬、旅費及び手当の支給基準の決定について
- ④平成26年度収支予算について
- ⑤借入金の借入及びその方法等について
- ⑥預入金融機関の指定について

「作止め」について

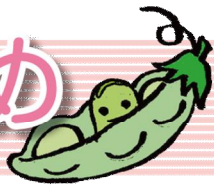
前号の「まちづくりニュース No.14」でもお伝えしましたが、平成27年度に地区西側の一部農地（右図の着色部分）を対象として作止めをお願いする予定です。これは、排水工事や町道付替え工事に伴うものです。

対象者については、個別にご連絡させて頂く予定です。

ご理解、ご協力のほど、よろしくお願い致します。



区画整理のまめ知識



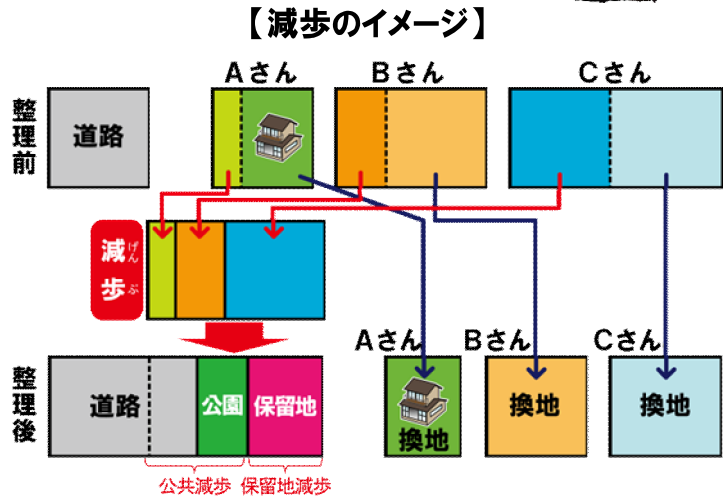
「まちづくりニュース」も本号で最終号となることから、「区画整理のまめ知識」シリーズも最終回となります。

最終回のテーマは…**減歩**についてです！

減歩とは？

土地区画整理事業の施行により、整理前の土地に比べ整理後の土地は利用しやすい宅地になり、地区全体の宅地（土地）の資産評価が上昇します。

土地区画整理では、各地権者から各宅地（土地）の資産評価の上昇の割合に応じて土地を提供して頂くことになります。この土地を提供して頂くことを「**減歩**」といい、以下の2種類が存在します。



- ①**公共減歩**：新しい道路・公園などの公共施設用地に必要な減歩
- ②**保留地減歩**：事業費の財源の一部として売却する保留地に必要な減歩

①と②の合計（公共減歩＋保留地減歩）を「**減歩（合算減歩）**」といいます。

減歩率

整理前の宅地面積のうち、減歩される面積の割合を**減歩率**（げんぷりつ）といいます。

- **公共減歩率**＝公共減歩面積／整理前宅地面積
- **保留地減歩率**＝保留地減歩面積／整理前宅地面積
- **合算減歩率**＝合算減歩面積／整理前宅地面積（これを一般的に減歩率といいます）

土地区画整理事業を施行するため組合設立時に策定する事業計画では、「**地区の平均減歩率**」が表示され、組合設立後の換地設計作業で個別の宅地の減歩率が算定されます。

個別の宅地の減歩率は、各宅地の整理前と整理後の土地を評価した上で算定されるため、それぞれの宅地で異なります。

減歩とまちづくりの関係

地権者の皆さんから提供して頂く土地は、土地区画整理事業の「新たな公共施設用地」と「事業費財源の一部」として活用されます。

緑豊かな公園や歩行者・自転車に安全な歩道の整備など、まちの魅力や質を高めるためには、それに合った減歩が必要で

