

晩秋の候、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。

東郷セントラル地区では、現在、地区界測量の実施とあわせて、土地区画整理事業の根幹となる区画整理設計を行っており、今年度末を目途に事業計画の概要を固める予定で作業を進めております。

この区画整理設計は、昨年度作成した 1/500 の現況測量図を用いて、道路、公園、排水施設の配置や規模設定を行い、まちづくりの青写真となる設計図(案)を作成し、概算事業費の算定までを行う大変重要な作業です。

発起人会では、区画整理設計のベースとなる設計図(案)を慎重に議論するため、選抜8名による「設計

図検討委員会」を立ち上げ、委員会で検討した案を発起人会で確認しながら8月から 11 月にかけて設計図(案)を固めてきました。今後は、関係機関と協議して案を調整し、皆様への説明を行い、ご意見をいただきたいと思っております。

最後になりましたが、地区界立会いにおきましては、ご協力をいただき誠に有難うございました。今後とも当地区のまちづくりにご協力を賜りますよう、よろしくお願い致します。

平成 24 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



## 東郷セントラル地区 8月～11月のできごと

前号のまちづくりニュース発行以降、8月から区画整理設計に向けて発起人会では様々な検討、勉強会を行っています。

### ■東郷セントラル地区 発起人会等の活動経緯

実施日	活動内容
8月 4日(土)	●第24回発起人会 ・設計図検討委員会設置について / 視察スケジュールの確認
8月25日(土)	○第1回設計図検討委員会 ・幹線道路の配置と幅員の検討 / 区画道路の配置の検討
9月 1日(土)	★先進地視察(常滑市、東海市) ●第25回発起人会(視察の車中) ・幹線道路の確認
9月 3日(月)	★地区界立会いを開始(～11月中旬)
9月29日(土)	○第2回設計図検討委員会 ・区画道路の配置、公園及び調整池の検討 / 委員会(案)の作成
10月 6日(土)	●第26回発起人会 ・設計図(案)の中間報告 / 地区界測量について
10月27日(土)	○第3回設計図検討委員会 ・設計図(案)のまとめ
11月 3日(土)	●第27回発起人会 ・設計図(案)の確認 など
11月下旬	★まちづくりニュースNo.8 発行



毎月第1土曜日に発起人会を開催



設計図検討委員会で道路について検討



9月1日に実施した先進地視察の様子



# 地区界立会を実施しました

## ●民有地の地区界立会い

東郷セントラル地区の外周区域を確定するため、平成24年9月3日（月）～9月9日（日）にかけて、土地所有者の皆様方に立会いを行っていただきました。

期間中は天候に恵まれた反面、大変暑い中の立会いとなりましたが、皆様のご協力により1週間でほぼ全ての地区界立会いを完了することができました。

お立会いいただきました皆さま、  
ご協力有難うございました！



## ●公共用地の地区界立会い

本事業区域に接する公共用地（県道、町道、愛知用水、水路等）の立会いについては、民有地の地区界立会い終了後、着手しました。

公共用地境界の立会いは、11月16日に全て完了しました。



立会いの様子

地区界立会いの進捗状況は下表のとおりです。10月末までに立会い対象者161人に対して境界承諾者154人と全体の95%が終了しました。

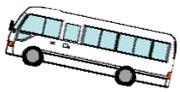
### ■地区界立会い状況

実施日	立会い者数	承諾者数	未承諾者数
平成24年9月3日（月）	38人	38人	0人
9月4日（火）	43人	43人	0人
9月6日（木）	43人	43人	0人
9月7日（金）	4人	4人	0人
9月8日（土）	8人	8人	0人
9月9日（日）	12人	12人	0人
9月10日（月）	1人	1人	0人
追加立会い者	5人	5人	0人
計	154人	154人	0人

## 区画整理区域面積の確定

現地に既設の境界杭がない箇所については、立会い結果に基づき、プラスチック杭を設置し、境界点の測量を実施しております。

今後、全ての境界杭を設置し、**測量が完了した時点で東郷セントラル地区の区画整理区域の面積が確定**されます。



## 県内の先進地視察を実施しました

平成 24 年 9 月 1 日（土）に発起人会 16 名により、県内の土地区画整理事業の先進地として、常滑市と東海市の 2 地区を視察しました。

### 先進地① 常滑梶間土地区画整理事業（愛知県常滑市）

#### 【区画整理事業の概要】

- ・ 施行主体：組合施行
- ・ 施行期間：平成 10 年度～18 年度
- ・ 地区面積：20.9ha

常滑梶間地区では、**保留地**（裏面のまめ知識コーナーを参照）を**集約した街区をハウスメーカーに一括して販売**することで保留地の販売促進が行われました。ハウスメーカーが一括して開発することで、**統一感のある整然とした緑豊かな街並み**を実現しています。

また、保留地販売以前から、街並み形成のルール（居住者の約束ごと）を「**まちづくり憲章**」として定めています。



まちづくり憲章で宅地内の緑化や道路境界から宅地内の工作物（ブロック塀等）までの距離などを定めることでゆとりある緑豊かな街並みを創出



表



裏

表通りには電柱が建っておらず良好な街並みが続く  
家と家の間の背割り部分を小道として整備し、そこに電柱を配置

### 先進地② 東海太田川駅周辺土地区画整理事業（愛知県東海市）

#### 【区画整理事業の概要】

- ・ 施行主体：東海市（公共団体施行）
- ・ 施行期間：平成 4 年度～27 年度（予定）
- ・ 地区面積：64.39ha

東海太田川駅周辺地区は、東海市の**顔としてふさわしい拠点づくり**が進められており、幅員 50m の歩行者専用道路を始めとした**駅周辺の高質な公共空間の整備**や、**商業施設・マンションなどの計画的な土地利用**の様子を現地で確認することができました。



商業施設や公益施設（東海市民交流センター）が入る再開発ビル「ソラト太田川」



太田川駅東口のバスターミナル路線バス、コミュニティバスが乗り入れる



駅周辺に整備された市営駐車場は、駅利用者大変便利  
壁面緑化により環境にも配慮



太田川駅東側の幅員 50m の歩行者専用道路  
立派なケヤキの木が映えるゆとりある公共空間

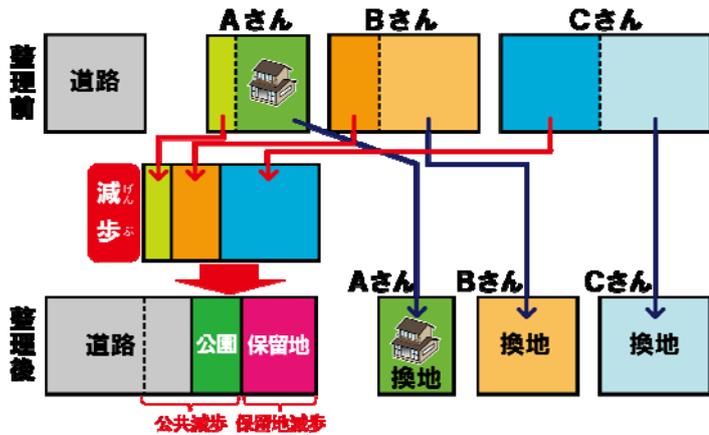
# 区画整理 〇 まめ知識 ②

## ● 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）の資産評価の上昇割合に応じて土地を提供していただくことを「**減歩**」といいます。

### 【減歩のイメージ】



○減歩には、新たに道路や公園などの公共施設用地にあてられる「**公共減歩**」と、事業費の財源の一部として売却する保留地にあてられる「**保留地減歩**」の2種類があり、この2つを合計したものを「**合算減歩（一般的に減歩）**」といいます。

○整理前宅地面積のうち減歩される面積の割合を**減歩率**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 …… 一般的に減歩率

○土地区画整理事業を施行するため組合設立時に策定される事業計画では、「**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。

○個別の宅地の減歩は、各宅地の整理前と整理後の土地の評価を行い算定されるため、**個別の宅地の減歩率はそれぞれに異なります**。（詳しくは、次号以降で紹介予定です）

## ● 減歩率とまちの魅力・住みやすさ

○みなさん（各地権者）から提供していただく減歩は、土地区画整理事業の中で「新たな公共施設用地」と「事業費財源の一部」として、東郷セントラル地区のまちづくりに活用されます。

○将来を見越した新たな公共施設用地の確保（土地利用を考慮した適切な生活道路・公園緑地の配置、歩行者や自転車の動線を考慮した歩道付き道路の配置など）、景観や環境にも配慮した質の高い整備を行い、**魅力があり住みやすいまちづくりを進めるためには、相応の減歩（減歩率）が必要になります**。

まちの魅力を高めつつ、事業全体のバランスを検討し、地域の皆さんに理解していただける「まちづくり」（事業計画の策定・減歩率の設定）を進めてまいりますので、ご協力をお願いします。