



(仮称)大治砂子土地区画整理事業

まちづくりたより 第1号

目次

- 1 ごあいさつ
- 2 地権者全体説明会開催報告
- 3 土地利用意向調査結果報告
- 4 今後の予定

1. ごあいさつ

春分の候、皆様におかれましては、ますますご健勝のことと存じます。日頃は、「(仮称)大治砂子土地区画整理事業砂子まちづくり準備会」の活動にご理解とご協力を賜り誠にありがとうございます。

令和7年度は、地権者全体説明会を実施し、仮同意書の収集、土地利用意向調査を実施いたしました。多くの方に回答を頂き、誠にありがとうございました。

砂子まちづくり準備会では、引き続き土地区画整理事業の検討を進めてまいります。検討内容等については、「地権者全体説明会」や「たより」を発行し、情報を発信していきます。

2. 地権者全体説明会開催報告 (計2回)

○第1回 地権者全体説明会

- 実施日 : 令和7年10月17日(金) 19:00~21:00
令和7年10月18日(土) 10:00~12:00
- 場所 : 総合福祉センター希望の家
- 説明内容 : ① 土地区画整理事業について
② 砂子地区まちづくり構想について
③ 仮同意書及び土地利用意向調査のご協力をお願い
- 参加人数 : 134名(2日間累計)



- 区画整理の基本事項、本地区における基本構想を説明し、仮同意書及び土地利用意向調査の提出のお願いを行いました。

○第2回 地権者全体説明会

- 実施日 : 令和8年3月13日(金) 19:00~20:00
令和8年3月14日(土) 19:00~20:00
- 場所 : 総合福祉センター希望の家
- 説明内容 : ① 換地、建物移転、事業運営について
② 仮同意書及び土地利用意向調査結果
③ 今後のまちづくりの進め方
- 参加人数 : 92名(2日間累計)



- 皆様にご協力頂いた仮同意書及び土地利用意向調査結果を報告し、今後の進め方について確認を行いました。

2. 地権者全体説明会開催報告（続き）

第1回 地権者全体説明会

○地権者説明会における主な質疑

- ・本同意書について、同意しなくても組合員になるということだが、その同意されない方の土地については、どのように進めていくことになるのか。
⇒同意されない方も組合員になるため、丁寧な説明を重ねてご理解を求めていくといった対応になります。
- ・既に建っている家がある場合はどのような扱いとなるか。
⇒今回の仮同意書収範囲が土地区画整理事業の施行範囲になるとは限りません。仮に区画整理の区域内となった場合は、移転となる可能性もあります。
- ・区画整理における面積が減っても土地の価値が上がるから、トータルの資産価値が変わらないというのは、何をもちょう変わらないと言えるのか教えてほしい。
⇒一般論として、経済状況が同じであれば資産価値は減少しません。今回の調査結果をもとに、支出面を算出し、収入である保留地面積とのバランスを検討していくことになります。制度上、今の価値よりも下がるほどの保留地をとることはできないため、皆さんの土地の資産価値が下がることはないということになります。
- ・現在の利用状況を考慮して減歩率が決まっていくという説明があったが、どこまで考慮されるものなのか教えてほしい。
⇒現在の土地の価値と換地先の土地の価値の差が減歩となります。それぞれの土地の評価をするにあたっては、「接続道路の状況」「宅地の状況」「周辺の状況」をみていくことになります。事業計画の段階では、区画整理の全体の減歩率を算出しますが、個別の減歩までは計算しません。個別の減歩の計算は事業認可（組合設立）後に行います。
- ・事業中に相続が発生した場合はどうなるか。そのあたりも考慮すると意向調査が書きづらい。
⇒意向調査は今後も実施していきます。その時々で現時点での意向をご家族で話し合ってください。
- ・例えば、地区内の宅地の人全員除外してほしいという回答であった場合どうなるか。
⇒今回の意向調査の結果を踏まえて検討していくことにはなりますが、仮に全部の宅地を除いての事業は、難しくなると考えています。そのため、まずは丁寧なご説明をさせていただいて、理解を求めていくことになります。
- ・事業が進み、集合換地で賃貸となる場合、どのように進むのか。
⇒一般的な話になりますが、組合が企業を連れてくることが多いです。契約の仕方は様々となります。
- ・組合がなくなった後、更地になったときどうなるか。
⇒そのときの地権者で話し合うことになると思います。区画整理の段階で借地してもらっていても、組合解散後については、各自で話し合ってもらうことになります。
- ・説明会では、メリットの話ばかりであったが、デメリットについても知りたい。
⇒事業を進めていくにあたっては、様々な問題が生じてくるのは事実ではありますが、現段階においては、デメリットではなく前向きに事業を進めていくための検討をしていきたいと考えています。

2. 地権者全体説明会開催報告（続き）

第2回 地権者全体説明会

○地権者説明会における主な質疑

- ・事業期間としては、何年後を見据えた計画としているのか。また、事業期間の短縮可能性はあるのか。

⇒現時点で本事業の具体的な計画がないので明確な回答はできません。他地区では、組合設立までが概ね10年、事業完了までが概ね10年のあわせて20年程度が多いようです。期間の短縮について、設計や愛知県等との協議に関しては、1年単位で行っていくものであるため、期間の短縮は容易ではありません。短縮可能性としては、仮換地指定に関する期間と工事に関する期間が考えられますが、仮換地指定に関する期間については、事前に説明を重ね、円滑な合意形成を図ること等で短縮の可能性があります。工事期間については、工事工程、工法等の工夫により短縮の可能性があります。

- ・工事期間に関して、場所によって期間が変わったりするものであるか。

⇒現時点で本事業の具体的な計画がないので明確な回答はできませんが、一般的には、面的に工事を行うこととなります。工事範囲は、ある程度のまとまりごとで期間が設定されるため、場所によって期間が異なることも考えられます。

- ・工事期間はどのくらいの期間を想定しているか。

⇒現時点では区域、設計図等が具体的に定まっていないため、工事期間がどの程度になるのかについてお答えすることが困難です。

- ・農地における農作物を育てることができないことに対する補償はあるか。

⇒組合設立後、組合で補償基準を定め、何を補償するか決めることとなります。一般的に野菜やお米等の農作物に関しては、補償の対象にならないことが多いです。ただし、果樹や農機具小屋、ビニールハウス等は補償の対象とすることが多いです。

- ・仮同意書について、十分に集まった状態（事業開始）とは具体的にどのような状態のことを指しているか。

⇒回収率は100%を目指しています。未提出者17名方については今後も回収活動をしていく予定です。また、仮同意率に関しては、法的な定めはありませんが、本同意率の愛知県指導基準である85%を目指します。

- ・仮同意率を85%以上に持っていくために、今後の方法等を教えてほしい。

⇒地権者の方の理解を深めることが重要であると考えているため、説明会の継続的な開催やニュースレターの配布等、情報を共有することにより仮同意率の向上に努めます。



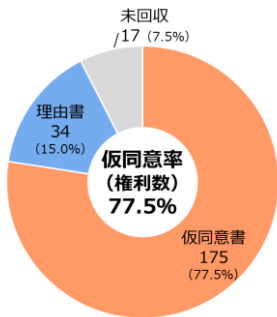
■ 結果報告

右図にある（仮称）大治砂子土地区画整理組合の施行予定範囲に土地を所有する方226名（共有者含む）を対象に、仮同意書及び土地利用意向調査を実施しました。

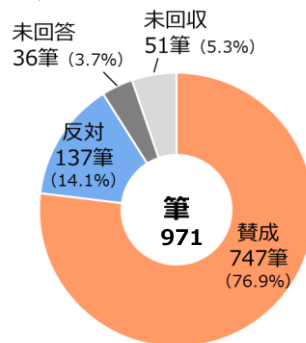
■ 収集範囲



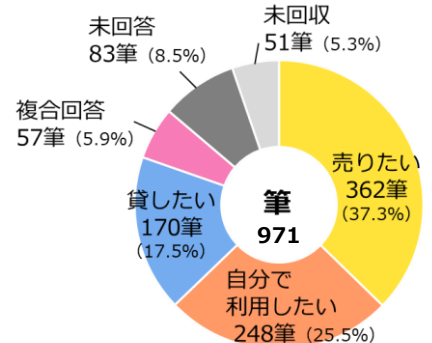
● 仮同意書の収集結果（権利数）



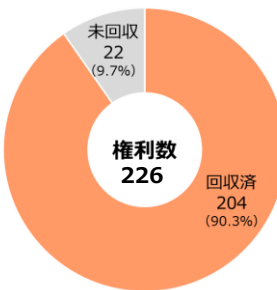
● 本地区での土地区画整理事業を活用したまちづくりの検討について、土地1筆ごとに教えてください



● 10年後の将来の土地の所有について、現時点の希望を土地1筆ごとに教えてください



● 土地利用意向調査の収集結果（権利数）



※引き続き回収を進めてまいります。未提出の方は提出のご協力をお願いいたします。

4. 今後の予定

令和8年度は下記の項目を予定しております。

事業区域の検討

● 土地区画整理事業の事業区域に関して検討を行います。

勉強会・説明会

● 事業への習熟度を上げるため勉強会や定期的な情報共有のため説明会を実施します。

発起人会結成・技術援助申請

● 仮同意書が集まった段階で発起人会の結成を行います。町から技術的な援助を受けるため、技術援助申請を行います。

※今後予定は、事業の進捗状況により変更となる可能性があります。

< 問合せ先 >

大治町建設部都市整備課（都市計画係） 受付時間：平日9:00-17:00

TEL：052-444-2711（代表）（内線112）

