

知立蔵福寺地区 区画整理組合たより 令和8年冬号

大寒の候、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。
平素より、知立蔵福寺地区の組合事業にご理解・ご協力をいただき、厚く御礼申し上げます。
さて、知立蔵福寺土地区画整理組合では、現時点での土地利用の意向についてのアンケート調査を行い、令和7年11月29日に全体説明会を、12月8日から13日にかけて、個別ヒアリングを実施しましたので、質疑応答の一部をご報告させていただきます。

知立蔵福寺土地区画整理組合
理事長 稲垣 利之

1. 組合への質問事項と回答について

Q	仮換地指定は、令和9年度のいつごろか？
A	仮換地指定は、令和9年度を目指していますが、現在、事業計画変更について愛知県・知立市と協議中でもあり、現時点で明確な時期についてはお答えできません。
Q	事業期間の目途はついているのか？延伸の可能性はあることは理解しているが、仮換地の土地利用は何年後にできるのか？目標でいいので示して欲しい。
A	事業期間については、現計画では令和13年度事業完了予定として愛知県から認可をいただいておりますが、事業期間、資金計画、設計変更について愛知県・知立市と現在協議を進めています。仮換地の利用については、令和9年度の仮換地指定を目指しており、その後、概ね2~3年の工事を予定しており、工事が完了した箇所から順次仮換地を使用していただけると考えています。具体的な時期につきましては、事業計画の変更手続きの目途がたちましたら、お知らせします。
Q	前回の意向調査の結果で、共同利用街区の設定について賛成の人が4割、参加・協力したい人が3割の状況にも関わらず、共同利用街区の設定を進めていくことに対してどのように考えているのか？また、今回の意向調査において共同利用街区を設定して進める数値的な基準はあるのか？
A	共同利用街区の設定については、参加を希望される地権者数、面積によって変動する可能性があります。今回の意向調査は、企業の意向と地権者の意向のすり合わせがどこまでできるかを確認し、街区の位置や面積を検討するための調査とご理解ください。

Q	事業認可前の話では、減歩率が 35%程度だったものが認可時は 40%まで上がっており、今後も費用がかさみ減歩率に影響があると思うが、今回の申出換地の作業による費用増額で減歩率が高くなるのなら、実施しないことも検討するべきだ。
A	申出換地を進めることで、事業費がかさみ減歩率に影響していることはありません。地区の価値を高めて保留地を高く販売して事業費に充てるために申出換地や集合保留地を採用することにしたもので、事業費の増額とは直接関係はありません。
Q	共同利用街区に従前地を所有する場合、原位置換地ができないが換地はどうなるのか？また、そのような地権者の意向は反映されるのか？
A	共同利用街区に土地を所有しており自己利用を希望する場合は、従前地の近傍に配置されるような方針を今後決めていくこととなります。また、今回の意向調査は、共同利用街区に土地を所有している地権者を含めて、土地利用意向を確認するためのものになります。
Q	企業ヒアリングの結果について、賃料の金額は月当たりか年当たりか？また、賃料は、固定資産税路線価の 4~6%が相場であるが、本地区は何%を想定しているのか？さらに、20~50 年などといった長い期間で定期借地を希望する企業を選ぶと思うが、固定資産税路線価が上昇した場合、賃料も上昇する契約になるのか？
A	賃料は、月額賃料になります。購入単価、賃料は、どちらも企業へのヒアリングの中で提示された平均的な金額であり、企業によって異なりますので、今後、契約に向けて検討していく内容と考えています。企業と地権者との事業用定期借地契約は、契約時に賃料等の更新についても契約条項に明記されると思いますが、企業が決定した後に個別に協議をすることになります。
Q	意向調査で、A・B街区のどちらに申出したらわからないが、どうしたら良いか？
A	各街区の参加意向企業等を参考に判断いただければと思います。また、今回は意向調査であるため、正式な申出までに検討いただければと思います。
Q	仮換地指定後、工事完了まで仮換地が使用できないとの記載があるが、今住んでいる土地が使えなくなるということか？
A	現在お住いの場所が仮換地と重なる際には、そのまま利用することができる場合もあります。工事を進める際には一時的にご協力をいただくことがあるかもしれません。時期が参りましたら個別にご相談させていただきます。

【お問合せ先】 知立蔵福寺土地区画整理組合
 組合事務所 〒472-0054 知立市東上重原3丁目71番地104号室
 TEL 0566-55-6559 FAX 0566-87-0591
 メール tiryuzou@outlook.jp