

第4回

福谷北地区まちづくり説明会

日 時 : 令和8年8月9日(日) 10時00分～

会 場 : 福谷区民会館 ハピネスホール

本日の内容

1. 今年度の説明会について
2. 仮同意の状況・技術的援助申請について（報告）
3. 発起人会の設立について
4. 区画整理の業務代行方式について
5. 今後のスケジュール（予定）

1. 今年度の説明会について

説明会		内容
R7/9/6	第1回	・コンセプト、有力な事業手法、区画整理の特徴について
R7/11/8	第2回	・ゾーニング、区画整理の事業化、組合について
R8/2/7	第3回	・将来像、民間活用、補償・税金、意向確認について
R8/8/9 (本日)	第4回	・仮同意の状況、技術援助申請について（報告） ・発起人会の設立について ・区画整理の業務代行方式について
R8.10頃	第5回	・発起人会の設置報告、活動方針について ・税金、補償について ・土地活用アンケート、個別相談会の実施について
R9.3頃	第6回	・土地活用アンケートの結果について（報告） ・民間意向状況について（報告） ・今後の事業スケジュールについて

2. 仮同意の状況及び技術的援助申請について（報告）

① 仮同意の状況について

- ・ 令和7年度末に、「区画整理の事業化を検討すること」に対する仮同意書をご提出いただきました。
- ・ 市からの支援を受け、区画整理事業の検討を進めるためには、一定以上の権利者の同意が（2/3≒ 67%以上）の同意が必要となります。

仮
同
意

土地所有者

60名のうち、57名が仮同意書を提出
（面積割合：98%／人数割合：95%）

借地権者

4名のうち、4名全員が仮同意書を提出
（面積割合：100%／人数割合：100%）



仮同意書の回収率は、上記基準（2/3）に到達しました

2. 仮同意の状況及び技術的援助申請について（報告）

② 技術的援助申請について

- ・ 収集した仮同意書を添えて、市に技術的援助申請を行いました。
- ・ 技術的援助申請は、土地区画整理事業の事業化に向けて、具体的な検討、協議、調査・設計を、みよし市に実施してもらうために行うものです。

技術的援助申請



福谷北地区 まちづくり世話人会

土地区画整理事業を進めて
いくためのノウハウ、マンパワー
がない…

申請



みよし市

区画整理の事業化に向けて
援助します！

今年度（R8年度）の具体の検討内容は次頁のとおりです。

2. 仮同意の状況及び技術的援助申請について（報告）

② 技術的援助申請について

現況測量業務委託：(株)新日

まちづくり支援業務委託：(株)URリンクージ 中部支社

(主な内容)

- ・ 地権者合意形成
 - ➡ 発起人会の設置・運営等支援、地権者説明会の運営支援
- ・ 民間事業者との連携可能性検討
 - ➡ 事業者ヒアリングの実施
- ・ 計画協議書（案）作成
 - ➡ 現況測量を受け区画整理設計を行うとともに、県との計画協議に向けた図書を作成



市とともに、事業化に向けた検討を一層進めてまいります

3. 発起人会の設立について

① 世話人会と発起人会の違い

世話人会



- ①みよし市と連携し、全地権者を対象としたまちづくり説明会を開催（主催はみよし市）
- ②権利者への情報提供や権利者からの疑問等の受付・窓口



発起人会



- ①市の支援を受け、土地区画整理事業の具体的な内容について検討
- ②地権者から同意を得て、区画整理組合の設立を目指す
- ③発起人は組合役員候補になることを想定しています

3. 発起人会の設立について

② 発起人会規約案（一部抜粋）

※規約全文については、規約（案）をご覧ください。

【名称】

第1条 本組織は、福谷北地区土地区画整理組合発起人会（以下「発起人会」という。）と称する。

【目的】

第2条 発起人会は、福谷北地区において、健全な市街地の形成を図るため、土地区画整理法の規定による土地区画整理組合を設立することを目的とする。

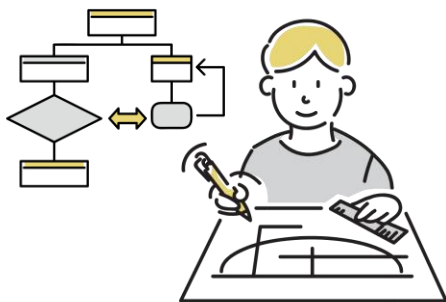
➡「土地区画整理組合」の設立が、発起人会の目的です。

3. 発起人会の設立について

【役割】

第4条 発起人会は、第2条の目的を達成するために、次の業務を行う。

- (1) 土地区画整理事業に関する調査・検討・計画作成等に関すること
- (2) 関係権利者の意見調整、意向集約、説明会等の開催、同意書の収集等に関すること
- (3) 組合設立の認可申請に関すること
- (4) その他発起人会の目的を達成するために必要な活動



調査・計画・検討



地権者説明会等



組合設立認可申請

➡ 市の支援を受けて、事業を推進していきます。

3. 発起人会の設立について

【会員】

第5条 発起人会の対象は、第3条の別添図に示す範囲の土地の所有権又は借地権を有する者（以下「権利者」という。）とする。

2 権利者は、相続予定者を含む。

3・4（略）

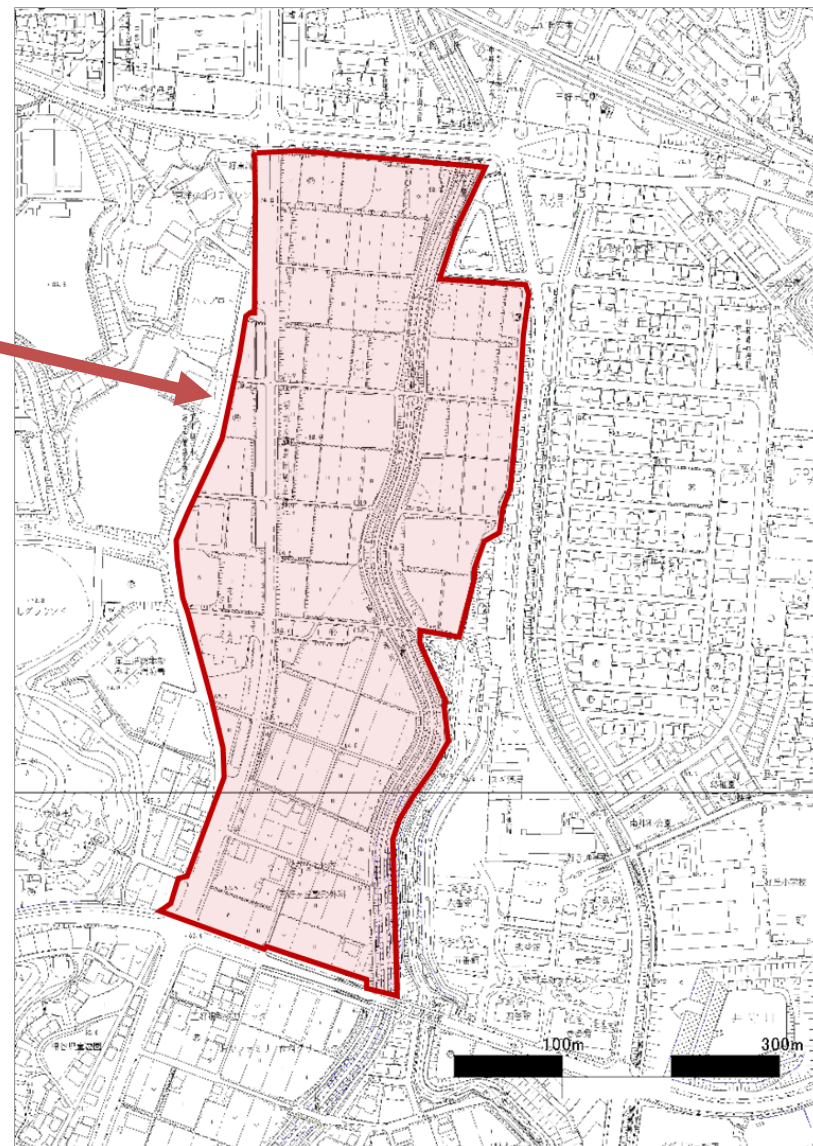
- ➡ 発起人会へは、地権者の「**相続予定者**」も入会ができます。
- ➡ ただし、**土地区画整理組合設立時には、土地所有者もしくは借地権者でないと組合員になれません。**

3. 発起人会の設立について

別添図

福谷北地区

築田、南井山、細田、八兵、
四反田、才戸、耆丁田、
北井山、井守下



3. 発起人会の設立について

【役員】

第6条 発起人会に次の役員を置く。

- (1) 代表 1 名
- (2) 副代表 2 名
- (3) 会計 1 名
- (4) 監事 1 名

2 役員は会員の中から選任する。

3 役員は相互に兼ねることができない

【役員の職務】

第7条 各役員は、次の職務を行う。

- (1) 代表は、発起人会を代表し、会務を総括する。
- (2) 副代表は、代表を補佐し、代表に事故があるとき又は代表が欠けたときはその職務を代行する。
- (3) 会計は、発起人会の会計を担当する。
- (4) 監事は、発起人会の会計を監査する。

3. 発起人会の設立について

【発起人の任期】

第8条 発起人の任期は、発起人会の解散までとする。

【解散】

第13条 発起人は、次の場合に解散する。

- (1) 土地区画整理組合が設立された場合
- (2) 第1条の目的の達成が困難又は発起人会の遂行が不能となり、会議で解散の議決をした場合

➡ 発起人の任期は、
原則として「土地区画整理組合が設立されるまで」です。

【報酬】

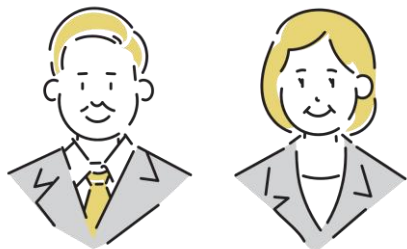
第9条 発起人は、無報酬とする。

3. 発起人会の設立について

【会議の議決事項】

第11条 会議は、次に掲げる事項を審議議決する。

- (1) 本規約の制定及び変更
- (2) 施行地区の変更
- (3) 役員の選任
- (4) 土地区画整理事業計画案及び定款案の決定及び変更
- (5) 事業化検討パートナー、業務代行予定者の選定及び変更
- (6) 解散
- (7) 前各号に定めるもののほか、発起人会の運営等に関する重要な案件



役員の選任



事業化検討パートナー等の選定



事業計画案、定款案の決定等

3. 発起人会の設立について

③ 発起人会への入会について

- ・ 発起人会へ入会を希望する方は、**事務局までお問い合わせください。**
- ・ なお入会にあたっては、会の健全な運営や活動を行っていくために、**規約を遵守していただく必要**があります。
- ・ 詳しくは、お手元に配布した**規約（案）**をご覧ください。

福谷北地区土地区画整理組合発起人会 規約

（名称）

第1条 本組織は、福谷北地区土地区画整理組合発起人会（以下「発起人会」という。）と称する。

（目的）

第2条 発起人会は、福谷北地区（以下「本地区」という。）において、健全な市街地の形成を図るため、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第3条第2項の規定による土地区画整理組合（以下「組合」という。）を設立することとする。

（施行地区）

第3条 土地区画整理事業の施行予定地区は、別添図に示す範囲とする。

（業務）

第4条 発起人会は、第2条の目的を達成するために、次の業務を行う。

- （1）土地区画整理事業に関する調査・検討・計画作成等に関すること
- （2）関係権利者の意見調整、意向集約、説明会等の開催、同意書の収集等に関すること
- （3）組合設立の認可申請に関すること
- （4）その他発起人会の目的を達成するために必要な活動

（発起人会の会員）

第5条 発起人会の対象は、第3条の別添図に示す範囲の土地の所有権又は借地権を有する者（以下「権利者」という。）とする。

2 権利者は、相続予定者を含む。

3 権利者は、届出書を提出することにより、発起人会に入会することができる。

4 発起人が退会を希望する場合、退会届を提出することにより、発起人会を退会する。

（役員）

第6条 発起人会に次の役員を置く。

- （1）代表 1名
- （2）副代表 2名
- （3）会計 1名
- （4）監事 1名

2 役員は会員の中から選任する。

3 役員は相互に兼ねることができない。

【事務局】

みよし市 都市建設部 公園緑地課

電話：0561-32-8024 メール：kouen@city.aichi-miyoshi.lg.jp

3. 発起人会の設立について

④ 第1回発起人会について

日時：2026年10月頃 第5回まちづくり説明会と同日開催（予定）

場所：福谷区民会館 ハピネスホール（予定）

第1回発起人会 次第（案）

第1号議案 発起人会規約（案）

第2号議案 役員の選任

第3号議案 発起人会結成届

➡ 発起人会の設立とともに、福谷北地区まちづくり世話人会は発展的解消をする予定です。

3. 発起人会の設立について

⑤ 発起人会の内容（今年度）について

発起人会の 結成	・ 規約の制定、役員の選任 ・ 発起人会結成届の提出
区画整理の 知識向上	・ 発起人会の定期的開催により土地区画整理事業の仕組み・進め方や補償・税制などの知識向上
現況測量の 実施	・ 施行予定地区の現況測量の実施
計画協議書 （案）の作成	・ 現況測量の結果を受けた区画整理設計の検討 ・ 愛知県との下協議に向けた、計画協議書（案）の作成
民間事業者 との連携	・ 民間事業者の事業参画に係る意向把握 ・ 事業化検討パートナーの募集要項（案）の検討・作成
地権者 合意形成	・ まちづくり説明会を開催し、地権者へ情報提供と進捗説明 ・ 土地活用アンケート、個別相談会の実施



地権者合意形成を図りつつ、区画整理設計の検討を進め、愛知県との計画協議や事業化検討パートナー募集ができる状況を目指します。

4. 区画整理の業務代行方式について

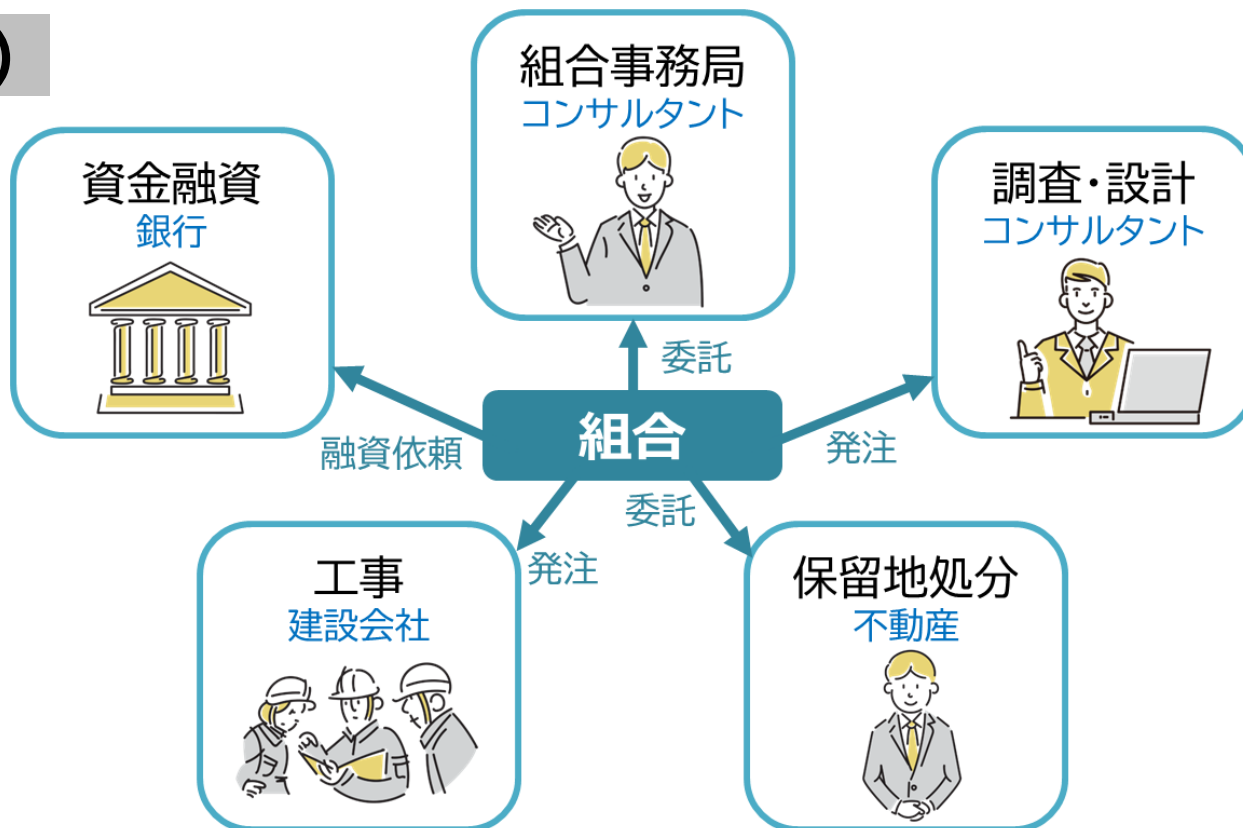
区画整理事業における業務代行方式の検討を進めるため、今年度はより具体的な民間事業者へのヒアリング（意向確認、参加条件等）を実施していきます。



前回からのふりかえり

一般的な組合施行・・・組合から**建設会社や建設コンサルタント等に発注・委託**

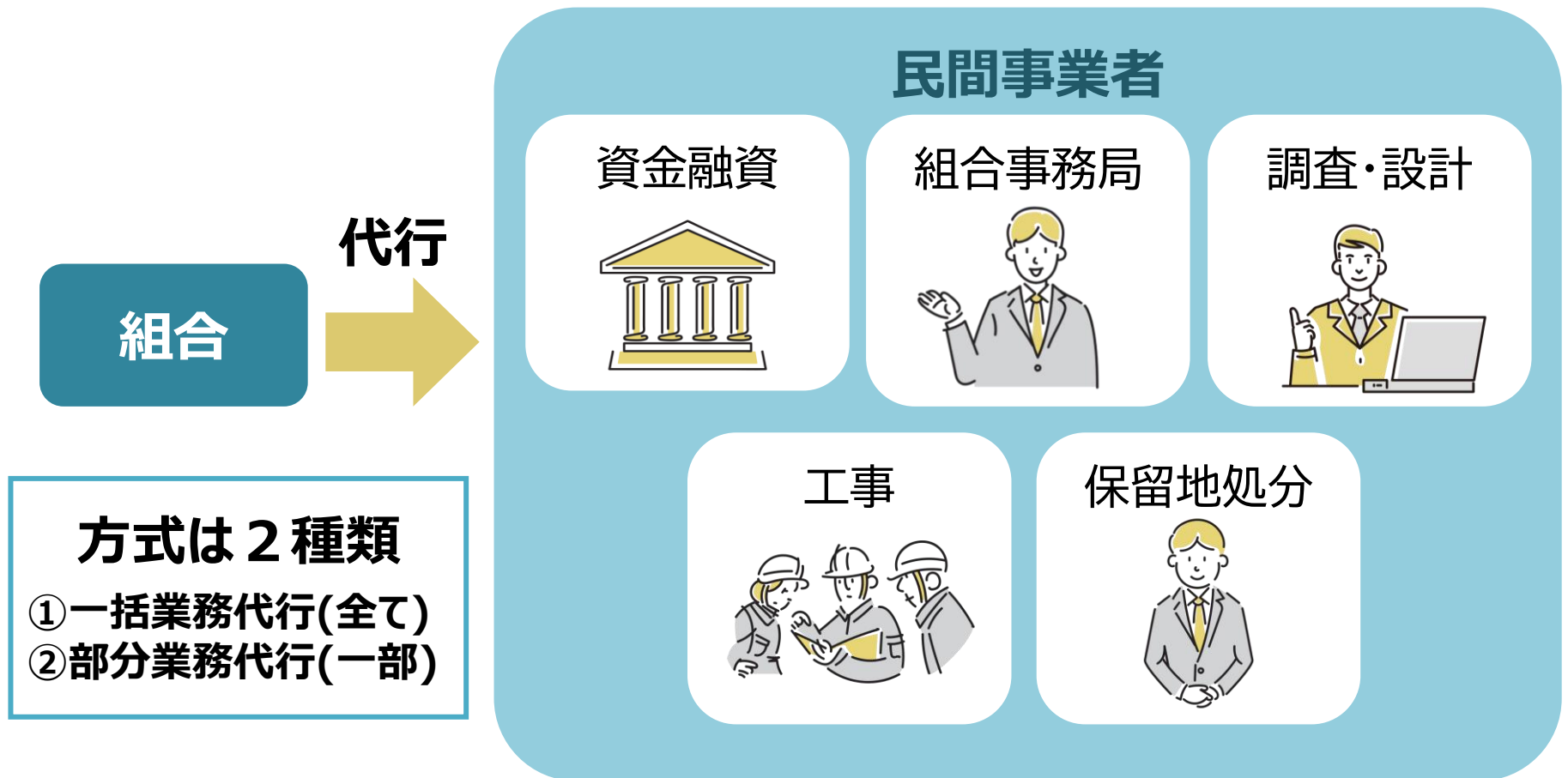
(例)



4. 区画整理の業務代行方式について

業務代行方式とは

技術力や資金力等があるゼネコンやデベロッパーなどの民間事業者が、業務の全て、又は一部を代行する方式



4. 区画整理の業務代行方式について

メリット

組合や組合員の事業に係る**負担が軽減**され、**事業の円滑化や推進**が期待できます。

組合事務局

業務代行者から区画整理のノウハウのある人員を事務局に入れることにより、**事業の円滑化**が図れる。

資金融資

業務代行者からの資金を活用することにより、組合の**資金借入の負担**をなくすことが可能。

保留地処分

業務代行者が保留地を取得することで、組合として**保留地処分リスク**を軽減。

調査設計・工事

業務代行者の知識・経験等を活用することにより、**工事等の円滑化**が図れ、**施工期間の短縮**が期待される。

4. 区画整理の業務代行方式について

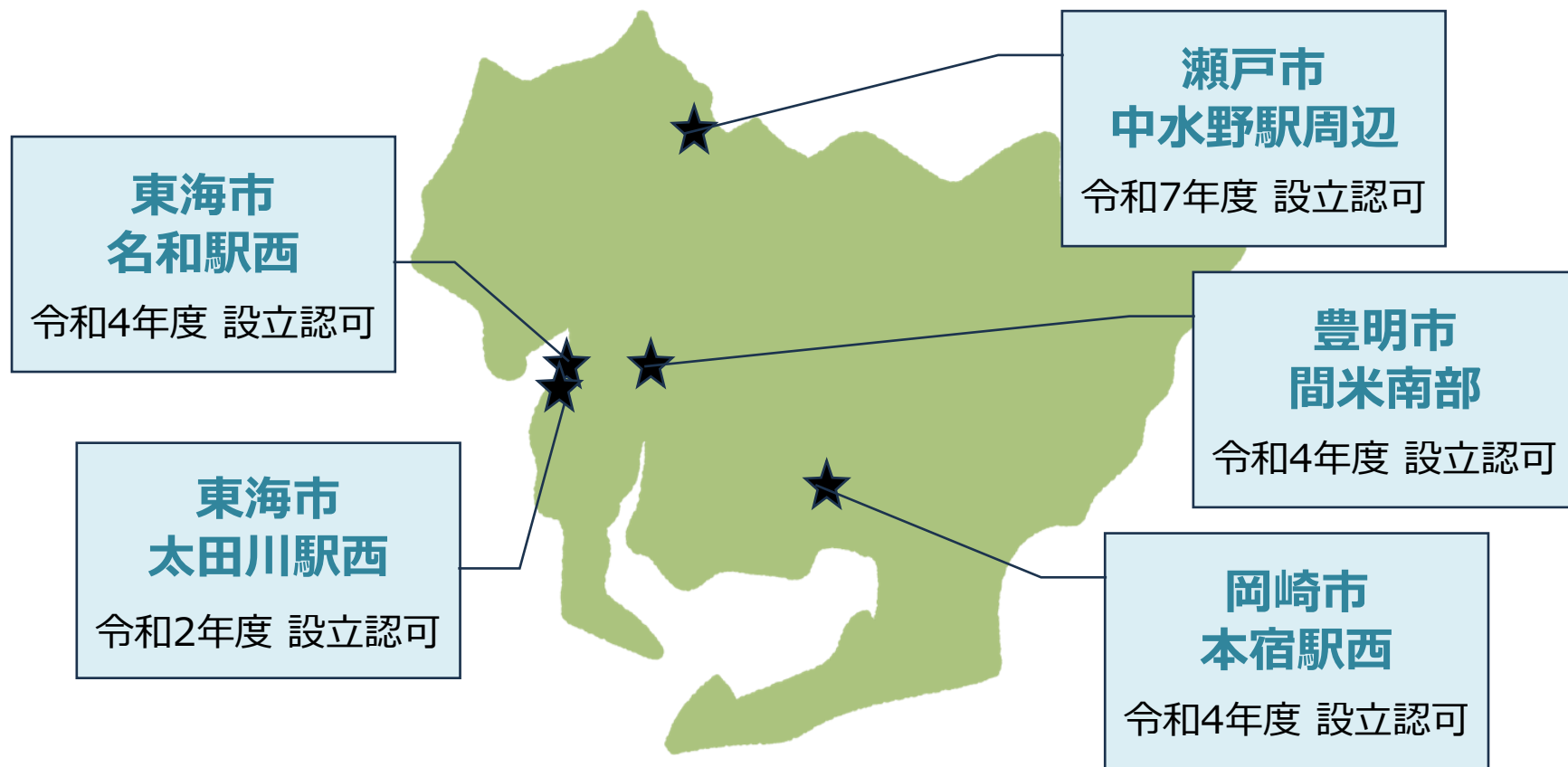
デメリット

- ・業務代行者の力量により、**事業運営に影響**する懸念がある。
- ・業務代行者は、保留地の取得や販売を前提として参画するため、**保留地の価格や位置等は、業務代行者の意向も尊重する必要**がある。

みよし市福谷北地区は、市街化編入を含め**着実に事業を推進するために、業務代行方式の採用を検討**しています。

4. 区画整理の業務代行方式について

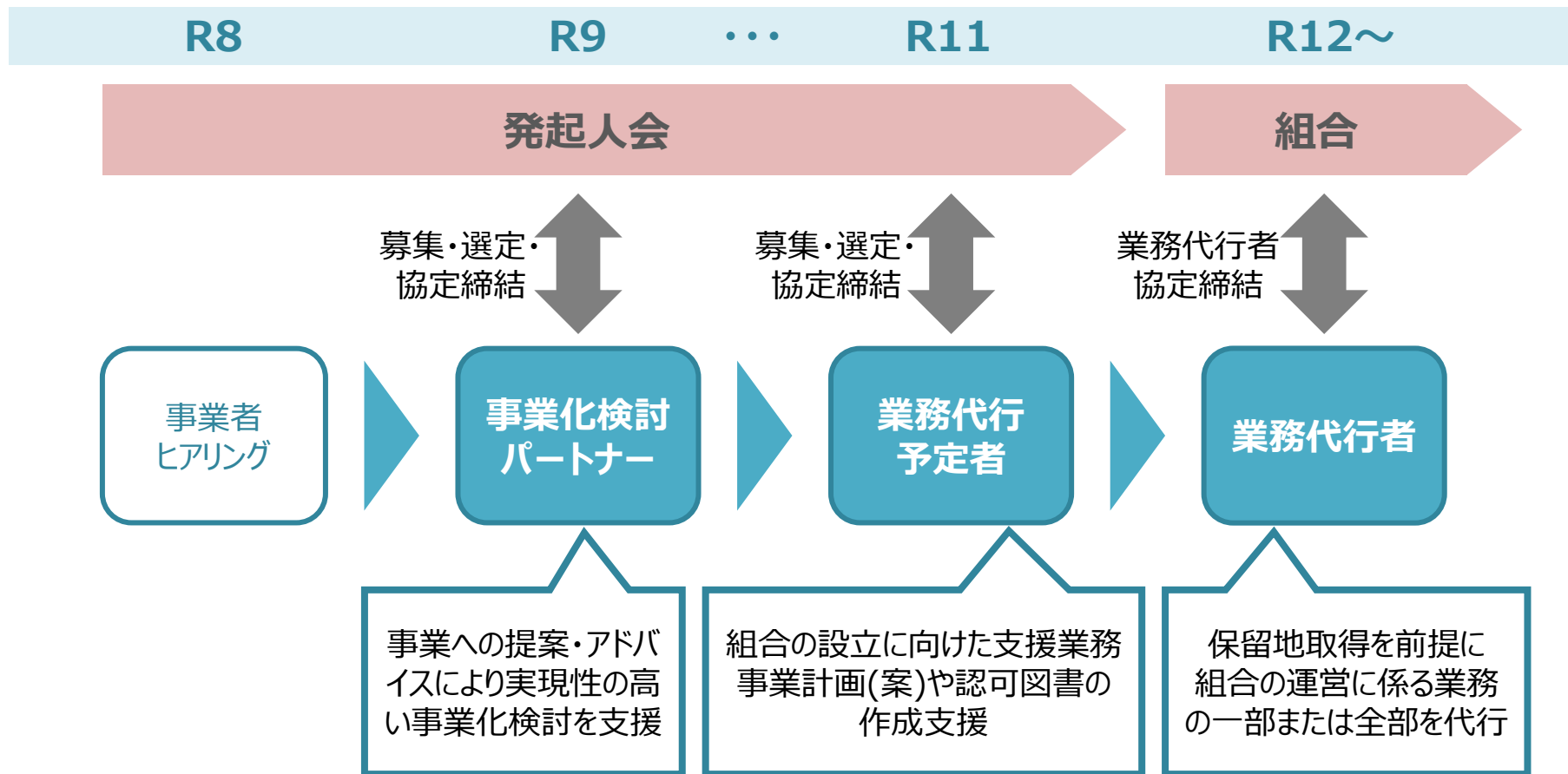
近年、県内で認可された組合区画整理地区（5ha以上）で業務代行方式を採用した地区



上記全ての地区で一括業務代行方式を採用

4. 区画整理の業務代行方式について

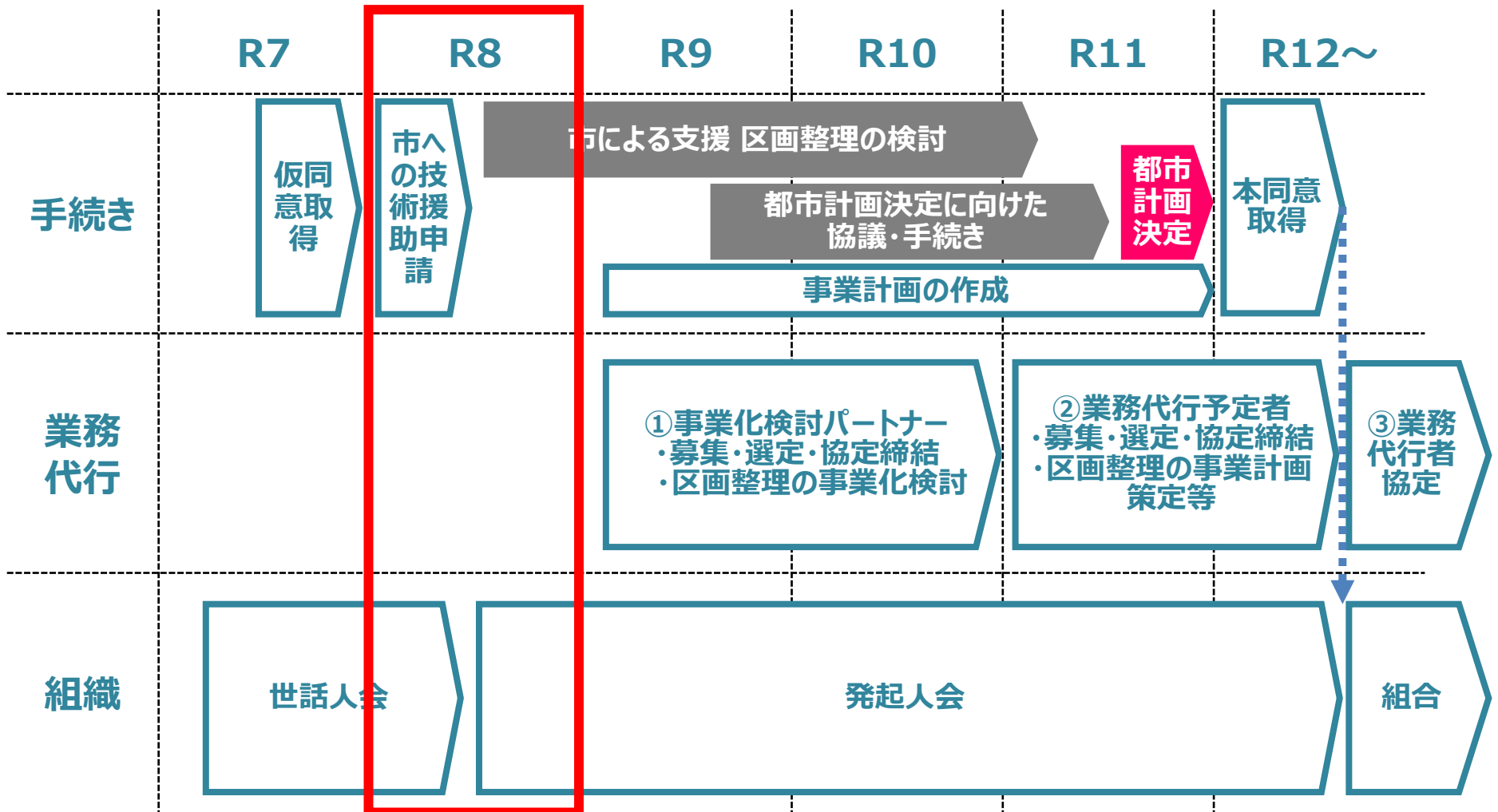
業務代行者決定の流れ



事業の初期段階から民間事業者のノウハウを活用することで、**地区の将来像と土地活用の方策、保留地処分についての実現性を高める**ことが着実に事業を進めていく上で有効であると考えています。

5. 今後のスケジュール（予定）

R11年度に市街化編入及び区画整理事業の都市計画決定に向けて、区画整理の技術的検討、愛知県・国との協議等を進めていきます。



質疑応答