

残暑の候、組合員の皆さまにおかれましては、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。
平素より、本組合事業にご理解・ご協力を賜りまして、厚く御礼申し上げます。

組合だより第4号でお知らせしたとおり、仮換地指定や工事着手に向けて、調査や設計等の作業を進める中で、土地利用計画及び資金計画等の事業計画を一部変更する必要が生じたことから、7月19日（日）に開催された第3回総代会において承認をいただいた後、愛知県へ事業計画変更（案）の認可申請を行いました。今回の組合だよりでは、事業計画変更（案）の内容等についてお知らせいたします。

組合員の皆様には、より良いまちづくりと水野地域の発展のため、ご支援ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

瀬戸中水野駅周辺土地区画整理組合
理事長 井 上 直

事業計画の変更について

今回、事業計画を変更する主な内容は以下のとおりです。

① 施行前の地積の変更

施行前の地積について、従前地の合筆、地目変更等の変動を反映します。

② 土地利用計画の変更

組合設立後、各種詳細検討や協議等を実施している中で、道路・公園・水路等の一部新設・廃止及び形状等の変更が必要になったことから反映します。

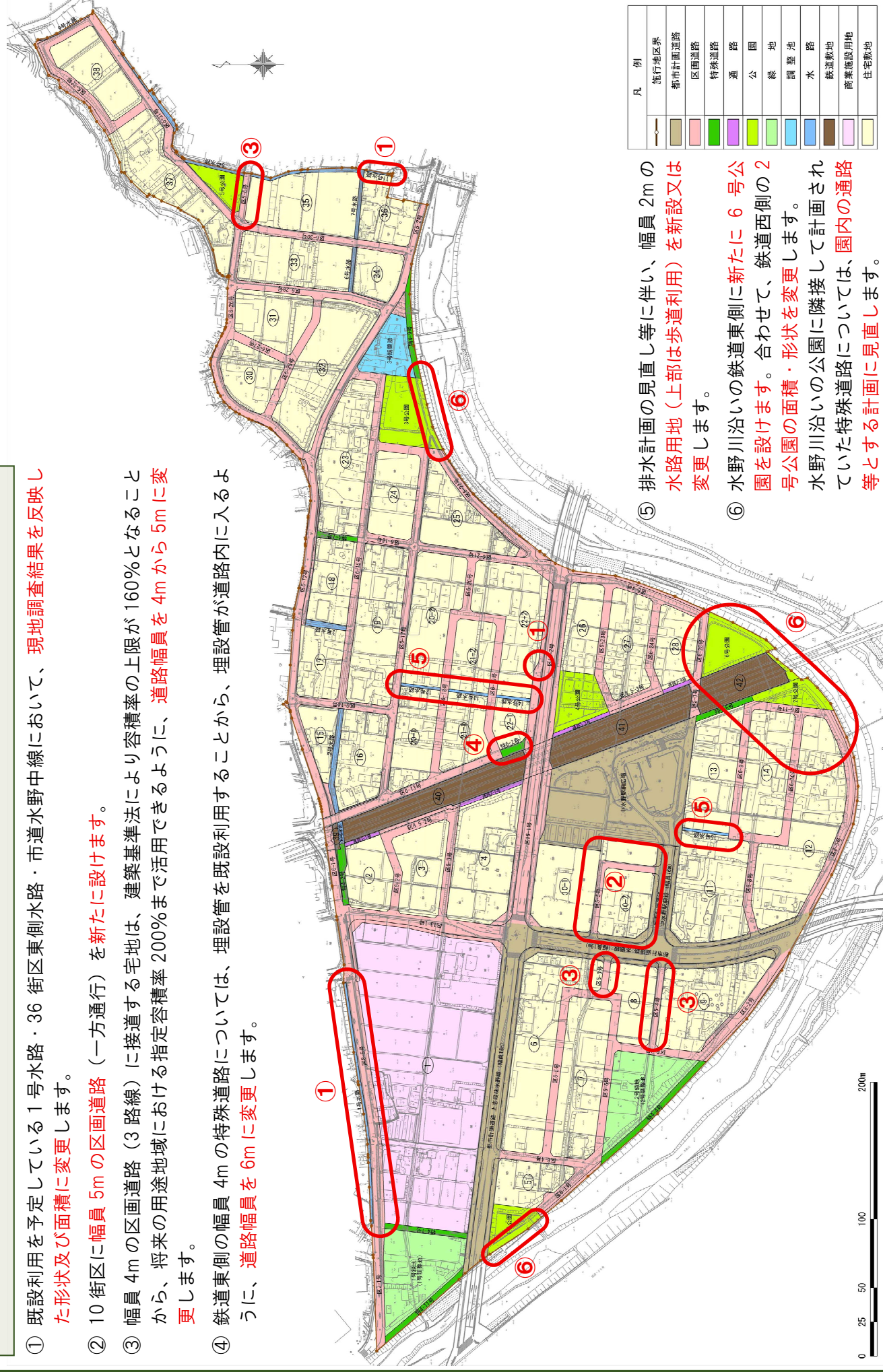
③ 資金計画の変更

土地利用計画の見直し及び近年の物価上昇等を考慮し、工事費・建物移転費・調査設計費・事務費等を変更します。

また、地区内の調整池については国の補助金を活用するために、瀬戸市による施行へ変更となったことから、調整池築造費及び設計費について、本事業の事業費より除外します。

土地利用計画の主な変更内容

- ① 既設利用を予定している1号水路・36街区東側水路・市道水野中線において、**現地調査結果を反映した形状及び面積に変更**します。
- ② 10街区に**幅員5mの区画道路（一方通行）を新たに設けます**。
- ③ 幅員4mの区画道路（3路線）に接続する宅地は、建築基準法により容積率の上限が160%となることから、将来の用途地域における指定容積率200%まで活用できるように、**道路幅員を4mから5mに変更**します。
- ④ 鉄道東側の幅員4mの特殊道路については、埋設管を既設利用することから、埋設管が道路内に入るように、**道路幅員を6mに変更**します。



凡 例	
施行地区界	
都市計画道路	
区画道路	
特殊道路	
通 路	
公 園	
緑 地	
調整池	
水 路	
鉄道敷地	
商業施設用地	
住宅敷地	

- ⑤ 排水計画の見直し等に伴い、幅員2mの**水路用地（上部は歩道利用）を新設又は変更**します。
- ⑥ 水野川沿いの鉄道東側に新たに**6号公園**を設けます。合わせて、鉄道西側の**2号公園の面積・形状を変更**します。
水野川沿いの公園に隣接して計画されていた特殊道路については、**園内の通路等とする計画に見直し**します。

資金計画の変更

① 工事費及び補償費等の見直し

当初事業計画作成時点（令和4年度）からの物価スライドを考慮し、工事費等の単価は当初事業計画より、**工事費は18%上昇、補償費は20%上昇、委託費は22%上昇**とします。

② 保留地単価の見直し

本地区の施行後の地区平均単価は、令和5年1月時点の不動産鑑定に基づき算出し、65,000 円/㎡と設定していました。その後の本地区周辺の地価スライドを考慮し、**1.1%上昇**し、保留地単価を **65,700 円/㎡に見直し**ます。

③ 地区平均減歩率の見直し

工事費等の物価スライドを考慮した見直し事業費をベースとして、瀬戸市助成条例に基づき市補助金を算出し、助成対象の事業費については物価スライドを考慮した形に見直します。また、保留地単価についても、周辺の地価動向等を踏まえて見直します。**見直した市助成金及び保留地価格で不足する事業費については、保留地面積を確保して保留地収入を確保する計画**とします。

現計画：34.80%（公共減歩率：12.73%、保留地減歩：22.07%、保留地面積：32,090 ㎡）

変更案：38.56%（公共減歩率：12.99%、保留地減歩：25.57%、保留地面積：37,184 ㎡）

変更内容のまとめ

項目	当初	第1回変更案	増減	備考
1. 施行前地積 (㎡)	199,637.21	199,637.21	—	
a.公共用地	50,042.80	50,041.86	-0.94	
b.宅地	144,092.14	144,092.31	+0.17	
c.測量増	5,502.27	5,503.04	+0.77	
2. 施行後地積 (㎡)	199,637.21	199,637.21	—	
a.公共用地	72,724.55	73,102.93	+378.38	
b.宅地	94,821.72	89,350.12	-5,471.60	
c.保留地	32,090.94	37,184.16	+5,093.22	
3. 減歩率 (%)	34.80	38.56	+3.76	
a.公共減歩率	12.73	12.99	+0.26	
b.保留地減歩率	22.07	25.57	+3.50	
4. 収入 (千円)	5,203,911	5,618,000	+414,089	
a.保留地処分金	2,085,911 (単価 65,000 円/㎡)	2,442,999 (単価 65,700 円/㎡)	+357,088	
b.補助金	3,118,000	3,175,000	+57,000	
c.その他	—	1	+1	預金利子
5. 支出 (千円)	5,203,911	5,618,000	+414,089	
a.工事費	3,235,167	3,436,819	+201,652	
b.補償費	718,744	860,381	+141,637	
c.調査設計費・事務費	1,250,000	1,320,800	+70,800	

事業計画変更（案）の縦覧について

事業計画変更（案）については、下記のとおり縦覧することができます。

- 縦覧期間：令和8年9月1日（火）から9月14日（月）まで
※土曜・日曜も縦覧できます。
- 時 間：午前8時30分から午後5時15分まで
- 場 所：瀬戸市役所南庁舎5階 都市計画課窓口（土・日は市役所1階 105会議室）
- そ の 他：利害関係者は、9月28日（月）までの間に、事業計画変更（案）に関して愛知県知事に対し意見書を提出することができます。

内田町の大イチョウの伐採に伴うお祓いについて

内田町二丁目の水野交番の西側にある、地域の皆様に長年親しまれてきた「内田町の大イチョウ」については、本事業の工事等の着手に伴い、伐採することになりました。令和8年10月2日（金）午前10時より、地域の皆様等の立ち会いのもと、お祓いを行う予定です。

写真出典：瀬戸市歴史文化ガイドブック
（瀬戸市発行）



地権者の皆様へお願い

- ・定款第88条の規定により、宅地及び建物等に関する権利に異動を生じたときは、当事者双方連署して組合にその旨を届け出て下さい。
- ・土地の形質変更や、建築物や工作物の新築・改築・増築を行う場合、重量が5トンを超える物件の設置もしくはたい積を行う場合は、土地区画整理法第76条第1項の許可を受ける必要があります。詳しくは、瀬戸市のホームページ（右のQRコードからアクセスできます）をご確認いただき、建築行為等許可申請書を組合に提出してください。



瀬戸市ホームページ

問い合わせ先

瀬戸中水野駅周辺土地区画整理組合

瀬戸市内田町1丁目484番地1

Tel：0561-67-2901 Fax：0561-67-3880 Email：setonakamizuno@gctv.ne.jp

開設日 毎週火曜日と木曜日のAM10:00～PM3:00（PM0:00～1:00を除く）

※9月22日（火）と11月3日（火）は祝日のため休業いたします