岡崎駅針崎若松土地区画整理事業

事業進捗報告 及び 共同化説明会

岡崎市　都市基盤部　市街地整備課

本日の内容

開催日： 2023年3月18日（土）13：30～
場所：シビックセンター3階　体育集会室

●現在の事業進捗

●事業促進の取り組み

●土地の共同化利用を提案する理由

●土地の共同化利用とは

●収支シミュレーション（お金の話）

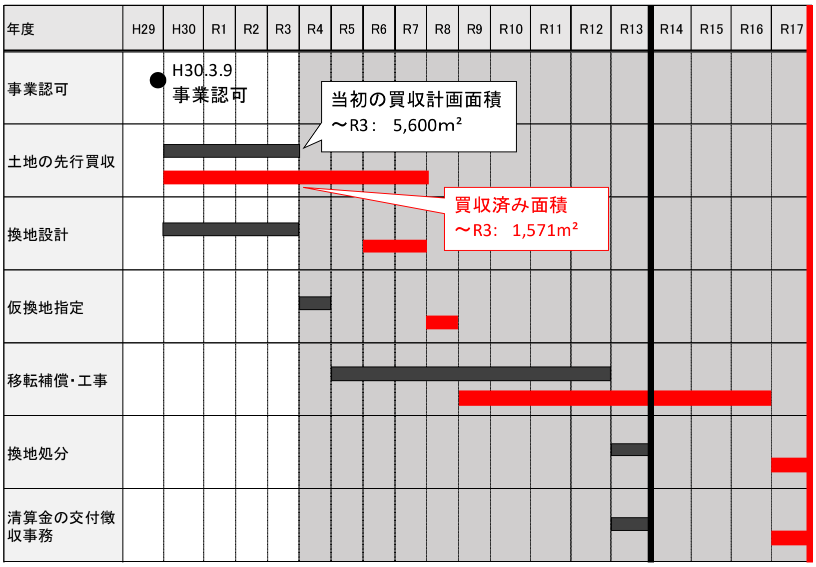
●土地の共同化利用における今後の流れ

●質疑応答

2

現在の事業進捗

1、事業進捗



■ 認可当初の予定　■ 現在の事業進捗と今後の予定

2、事業遅れの要因

予算確保が厳しい状況の為

（参考）資金計画と決算額を比較

R3年度までの資金計画

約10億7千万円

R3年度までの決算額

約1億4千万円

約９億円分
の差が生じている

5

なぜ予算確保が厳しいのか？

・他の市事業へ予算が充てられている

・新型コロナウイルス感染症の影響

6

3、市内の優先順位の高い他事業紹介

・阿知和工業団地造成
・阿知和工業団地関連道路整備
・スマートインターチェンジ整備事業
・若松線整備
・岡崎駅東地区整備事業（柱町線）
・本宿駅周辺整備

＜共通点＞
整備地区のみでなく周辺地域
にもプラスの影響を与える

7

事業促進の取り組み

8

1、これまでの事業促進の取り組み

●消防施設を誘致予定

●事業担当課から財政部局へ毎年度予算要求

●総代等による市長要望（R4.4.26）

●「岡崎駅針崎若松まちづくり協議会」発足（R4.11）

・キャッチフレーズ：「人にやさしい安心安全なまち針若」に決定

9

2、今後の事業促進の取り組み

継続して実施すること

・事業担当課から財政部局へ毎年度予算要求

・「岡崎駅針崎若松まちづくり協議会」の開催

✚

今後新たに実施すること（市からの提案）

・公民連携によるまちづくりの検討

（共同化による土地利用で核となる施設の誘致を検討）

10

公民連携によるまちづくりの検討
（共同化による土地利用で核となる施設の誘致を検討）

↓

民間事業者誘致により針崎若松地区の魅力向上、
ひいては予算確保、事業促進につながる⁉

権利者の皆様の土地活用にメリットも！

11

予算確保、事業促進の目的以外にも

土地の共同化利用を提案する理由

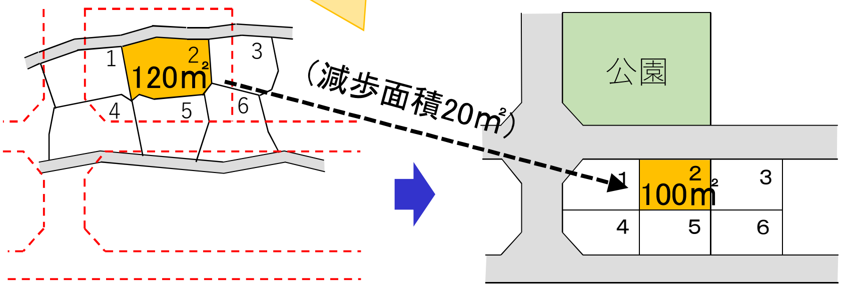
12

1、土地区画整理事業とは

土地区画整理事業は、権利者の皆様に土地を出し合っていただき、道路や公園を整備する事業です。

土地面積が減少することを「減歩（げんぶ）」と言います

（例）【整理前】　　【整理後】



※土地の㎡あたりの単価が上昇するため、土地の価値は減少しません

13

2、土地区画整理事業における課題について

- **減歩（げんぶ）**が発生します。
- **移転(それに伴う建替え)**が発生する場合があります。
- **固定資産税の支払い**があります。

14

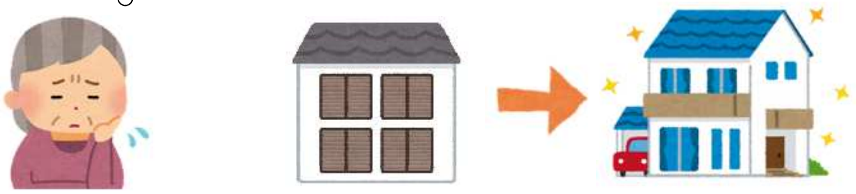
減歩（げんぶ）が発生すると…

土地が小さくなるため、自己活用が難しくなった

15

移転・建替えが発生すると…

個人で建て直すのは大変…
何か別の土地活用ができないか？



16

固定資産税について…

建物を建てず空き地のままにすると固定資産税が高くなるため、土地をどう活用しようか？

17

・土地が小さく自己活用が困難
・個人で建て直すのは困難
・将来の土地利用に不安がある
・固定資産税等を支払わなければならない
・そもそも土地利用する予定がなく売却または資産活用を考えている　　　　　　など

土地を計画的に集約し、活用する方法として
「共同化利用」
という手法があります。

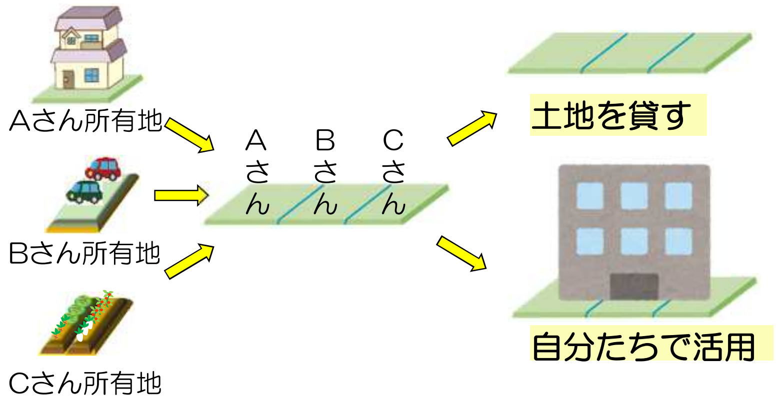
18

土地の共同化利用とは

19

1、土地の共同化利用とは？

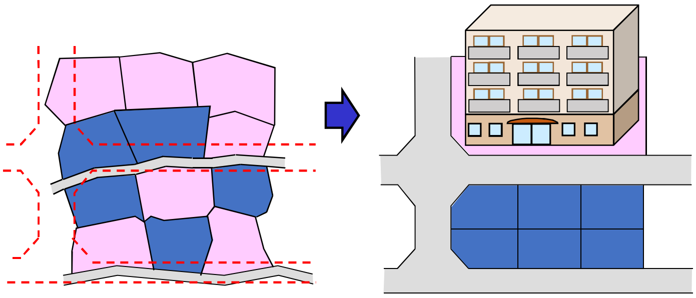
　土地の有効活用を希望する方の土地を集約し、
共同で土地利用することです。



20

ただし、照応の原則によらない換地になるため、
共同化利用に参加しない権利者の理解も必要です。

（例）　【整理前】　　　　　　　　【整理後】



共同化利用を希望する

共同化利用を希望しない

21

2、土地区画整理における共同化利用の事例

共同化利用の事例①
西尾平坂東部土地区画整理事業
・スーパーマーケット
・敷地面積：約15,000m^2

Googleマップより

22

共同化利用の事例②
安城南明治第一土地区画整理事業
・有料老人ホーム
・敷地面積：約1,500m²

Googleマップより

23

3、共同化利用のメリット・デメリット

＜メリット＞

- 土地利用の**幅が広がる**。
- 大きな用地を必要とする**民間事業者を誘致できる可能性が高まる**。
- 共同化を希望する地権者でまとまって話ができ、**個人で賃借事業者を探す必要がない**。
- 共同化で土地のみ民間事業者に貸す場合、**建物の建替えなどを地権者でしなくてよい**。
- 民間事業者誘致により針崎若松地区の魅力向上、ひいては**予算確保、事業促進につながる**。

24

＜デメリット＞

・共同化利用のため、**個人で自由に土地利用の変更ができない**。

・共同化利用の参加者で**ルールを決める必要がある**。

25

・過年度の共同化利用の経緯

●H30年度頃

権利者の方から、区画整理後の土地活用について、岡崎市に相談が寄せられ、共同化利用について市から提案

【H30～R1年度の共同化検討者からの声】

・共同化利用について具体的なイメージできない
・共同化利用の面積がもう少し増えたらなぁ
・もう少し事業が進んでから再度権利者全体に声掛けしてはどうか

26

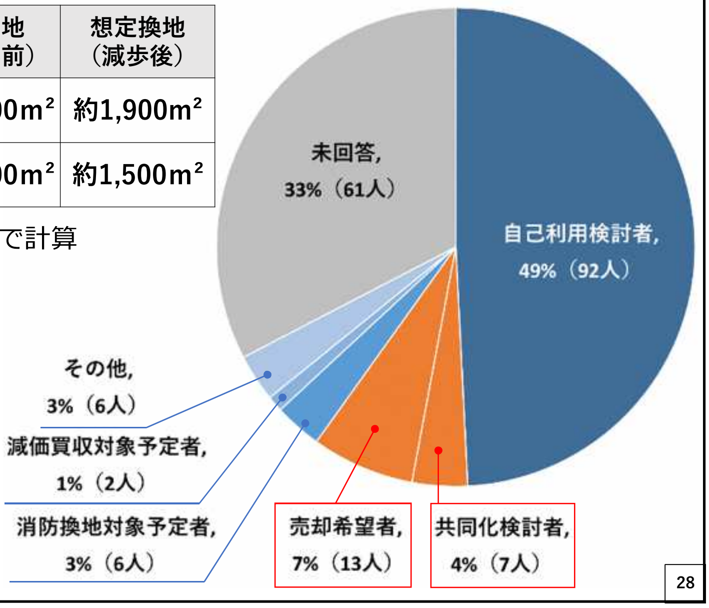
収支シミュレーション（お金の話）

27

1、土地利用意向の状況（アンケートの結果）

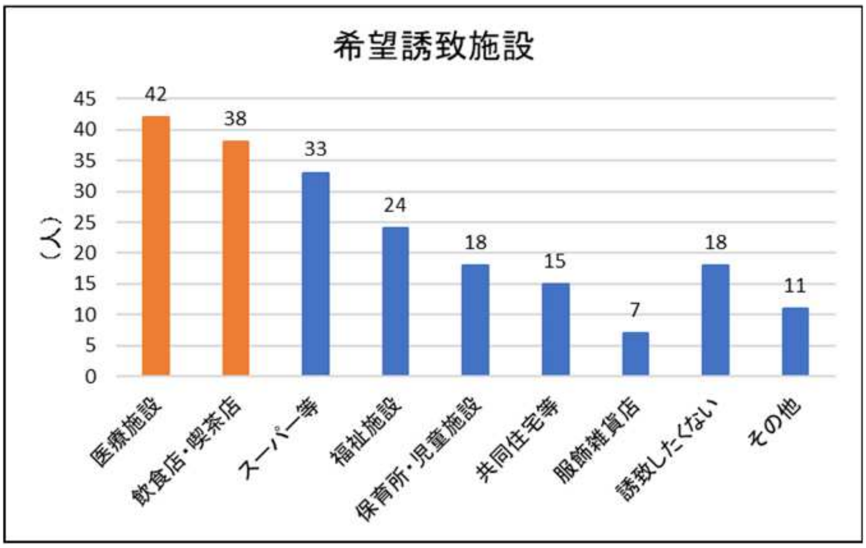
	従前地（減歩前）	想定換地（減歩後）
共同化検討	約2,400m²	約1,900m²
売却希望	約1,900m²	約1,500m²

※地区平均減歩率で計算



28

2、希望誘致施設について（アンケート結果）



29

3、金融機関へのヒアリング（聞き取り）

200坪～500坪	500坪～700坪	700坪～1000坪	1000坪～2000坪	2000坪～
660～1,650m²	1,650～2,310m²	2,310～3,300m²	3,300～6,600m²	6,600m²～
・かつや ・吉野家	・スターバックス ・マクドナルド などのドライブスルーの店 ・コンビニ ・喫茶店	・医療モール ・ドラッグストア ・フェルナなどの小さめのスーパー	・医療モール（平屋でも可） ・スーパー	・大型スーパー（カネスエ、フィール、アルテ）

※金融機関ヒアリング（市調べ）

【共同化の面積についての意見】

- 面積が大きい方が共同化希望者および民間事業者の選択肢を広げることができる。

30

4、施設イメージ図

医療複合施設のイメージ

※実際の建物とは異なります。

用　途	医療と商業の複合施設
構　造	鉄骨造
階　高	地上３階建て
敷地面積	約3,800㎡
延床面積	約2,800㎡ ・医療施設:約1,500㎡ ・商業施設:約1,300㎡

31

5、共同化利用の方法

土地の共同化利用を行った場合、土地の利用方法は、主に２パターン考えられます。

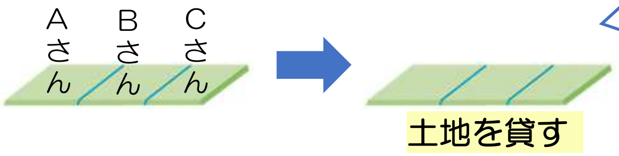
①土地のみを貸す

②建物を建てて活用する

32

①土地のみを貸す

⇨地権者は共同化利用する土地を民間事業者に賃貸し、活用します。



契約した民間事業者が建物を建設
・スーパー
・ドラッグストア
・クリニック
・マンション
など

①土地のみを貸す

【土地の収支シミュレーション】

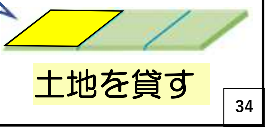
※P31の条件の場合

＜例＞
所有面積100ｍ²（減歩後）を貸した場合

収入		支出		差し引き金額
約70万円	−	0円	＝	約70万円／年

維持管理費０円

※別途、土地の固定資産税がかかります。
※収支シミュレーションはあくまで一例です。



②建物を建てて活用する

⇨地権者で共同化利用する土地にビルやマンションなどを建築し、テナントや住戸の賃貸または自己利用を行います。

・マンションを建てて賃貸または居住
・複合ビルを建ててテナントを賃貸
など

建物を建てて活用する

35

②建物を建てて活用する

【建物の収支のシミュレーション】

※P31の条件の場合

＜例＞所有面積100m²（減歩後）の場合

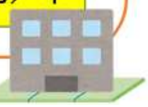
【初期投資（建築費）回収の10年間の収支（満室の場合）】

収入		支出		差し引き金額
約400万円	－	**建築費：約230万円** **維持管理費：約30万円**	＝	**約140万円／年**

【初期投資（建築費）回収後の収支（満室の場合）】

収入		支出		差し引き金額
約400万円	－	**維持管理費：約30万円**	＝	**約360万円／年**

※初期投資の回収まで約10年かかると想定
※別途、土地、建物の固定資産税がかかります。
※収支シミュレーションはあくまで一例です。

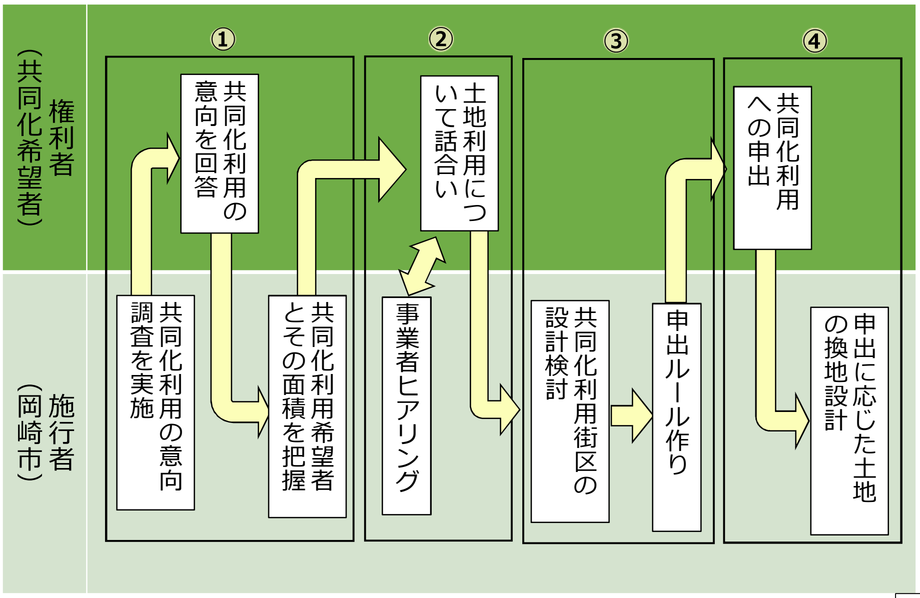


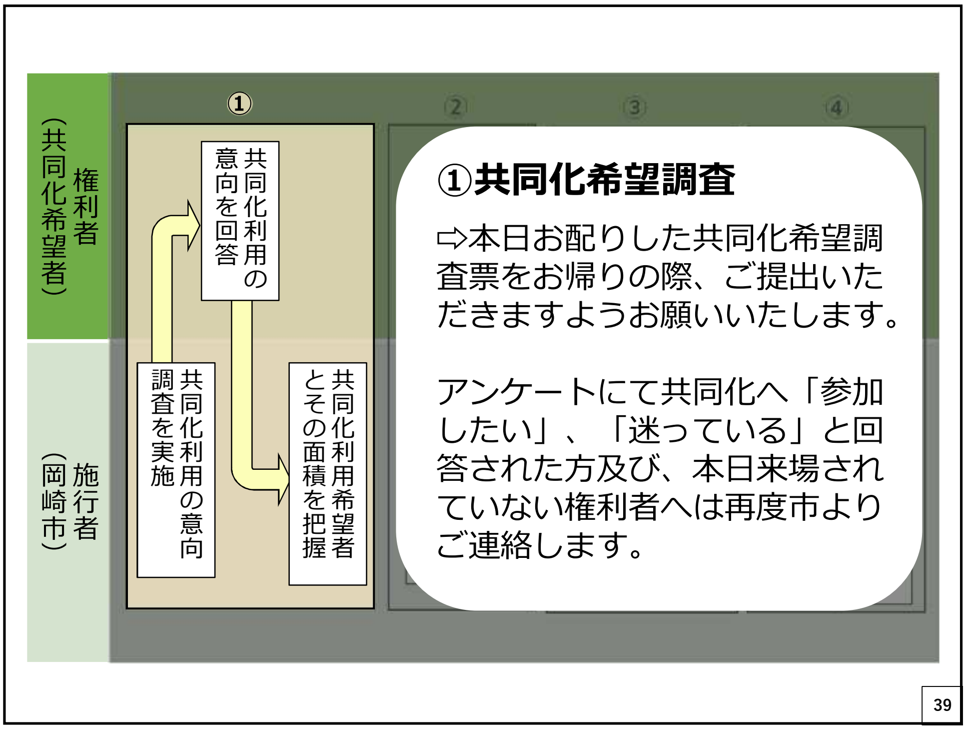
建物を建てて活用する

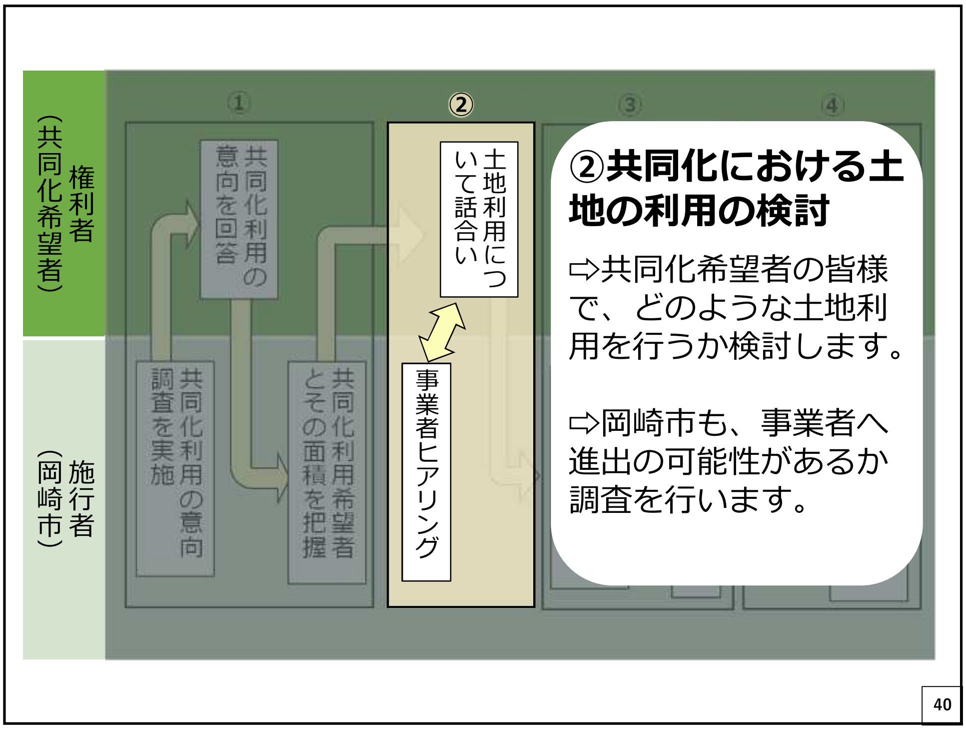
36

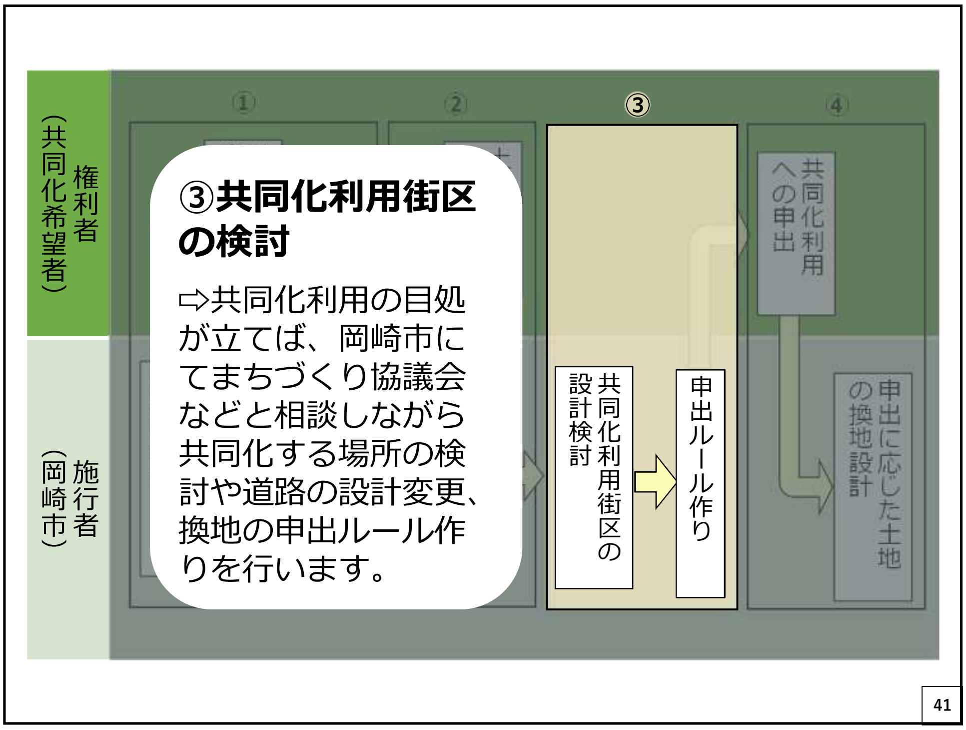
土地の共同化利用における今後の流れ

1、共同化利用の申出までの流れ

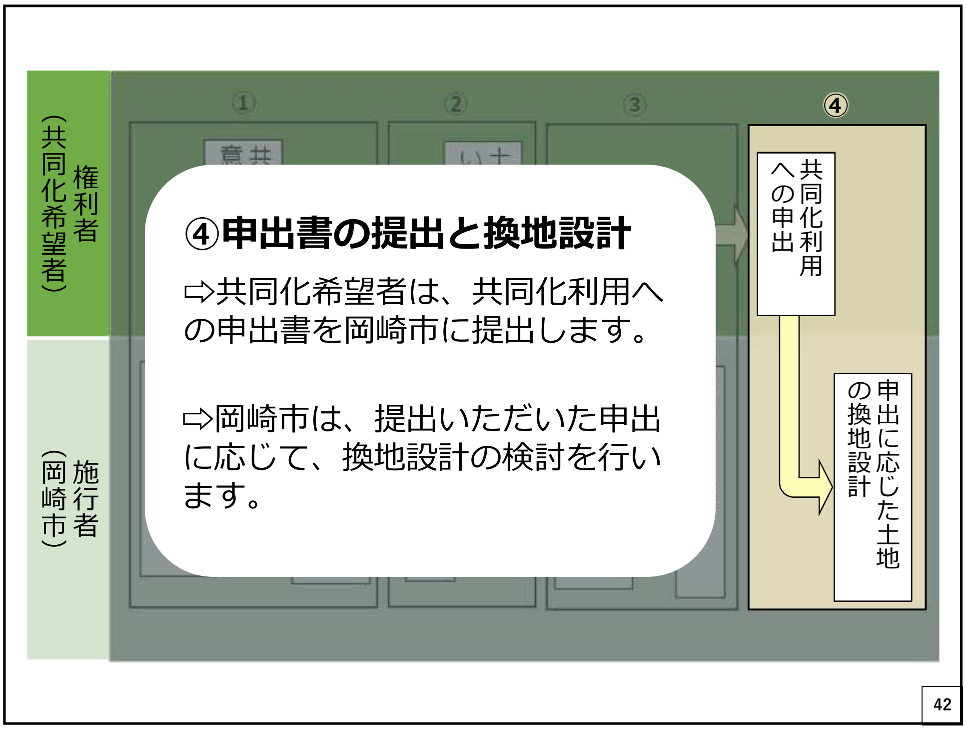



権利者
（共同化希望者）
施行者
（岡崎市）
①
②
③
④
共同化利用の意向を回答
共同化利用の意向調査を実施
共同化利用希望者とその面積を把握
①共同化希望調査
⇨本日お配りした共同化希望調査票をお帰りの際、ご提出いただきますようお願いいたします。
アンケートにて共同化へ「参加したい」、「迷っている」と回答された方及び、本日来場されていない権利者へは再度市よりご連絡します。
39


権利者
（共同化希望者）
施行者
（岡崎市）
①
②
③
④
共同化利用の意向を回答
共同化利用の意向調査を実施
共同化利用希望者とその面積を把握
土地利用について話合い
事業者ヒアリング
②共同化における土地の利用の検討
⇨共同化希望者の皆様で、どのような土地利用を行うか検討します。
⇨岡崎市も、事業者へ進出の可能性があるか調査を行います。
40



権利者
（共同化希望者）
施行者
（岡崎市）
①
②
③
④
③共同化利用街区の検討
⇨共同化利用の目処が立てば、岡崎市にてまちづくり協議会などと相談しながら共同化する場所の検討や道路の設計変更、換地の申出ルール作りを行います。
共同化利用街区の設計検討
申出ルール作り
共同化利用への申出
申出に応じた土地の換地設計
41



権利者
（共同化希望者）
施行者
（岡崎市）
①
②
③
④
④申出書の提出と換地設計
⇨共同化希望者は、共同化利用への申出書を岡崎市に提出します。
⇨岡崎市は、提出いただいた申出に応じて、換地設計の検討を行います。
共同化利用への申出
申出に応じた土地の換地設計
42

・いただいたご意見・ご質問など

主な意見	・区画整理は一歩ずつ前へ進まないといけないと思います。 ・なるべく早く換地を決めてほしい。 ・とにかく遅れを取り戻して進めていただきたいです。 ・遅れた原因を明確にしてもらいたい。 など、事業の進捗に関する意見を多数いただきました。
回答	事業の遅れについては、前半に説明させていただいた通りになります。今後も予算の確保に努め、事業の進捗を図ってまいります。
質問	換地設計において、代わりに交付される土地は同等以上の面積になる可能性もありますか。 減歩率は20%と聞いていますが…。
回答	基本的には区画整理後の土地の評価は整理前より高くなるため、土地の面積は整理前より減少します。現在、当地区の平均減歩率は19．66％ですが、これはあくまでも地区全体の平均の減歩率であり、個々の土地の減歩率は、従前地と換地のそれぞれの位置や形状、面積などによって算出されます。
質問	「照応の原則に基づかない換地」について、個人の希望で選ぶことはできるのでしょうか。
回答	「照応の原則に基づかない換地」について、個人の希望のみで選ぶことはできません。市にて権利者の意向と全体のバランスとを調整して換地設計を行います。

43

・「岡崎駅針崎若松まちづくり協議会」発足（R4.11）

＜目的＞

針崎若松土地区画整理事業の促進

＜今後＞

地元主体で会を継続

参加者募集中

＜連絡先（協議会の窓口が決定するまで）＞

岡崎市市街地整備課　計画係　TEL0564-23-6280

44

ご清聴ありがとうございました。

お帰りの際にはアンケートのご提出を
お願いします。

45