

岡崎駅針崎若松土地区画整理事業

## 事業進捗報告説明会

岡崎市 都市基盤部 市街地整備課

1

### 本日の内容

開催日：2025年7月13日(日)10:00～  
場所：シビックセンター3階 体育集会室

- 現在の事業進捗
- 土地の共同化利用の状況
- 今後のスケジュール
- 質疑応答

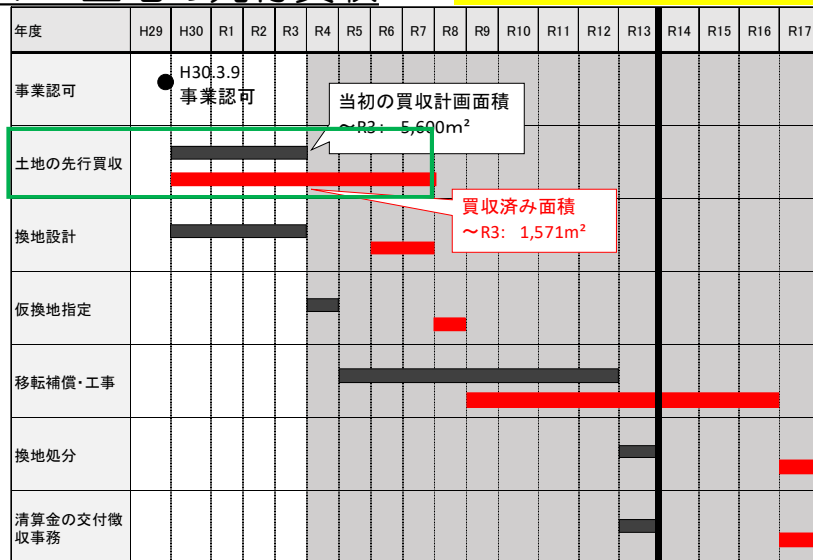
2

# 現在の事業進捗

3

## 1 土地の先行買収

4年延伸したスケジュール表  
※令和5年3月18日開催の説明会資料より



■ 認可当初の予定    ■ 令和4年度末時点の予定

4

## 1 土地の先行買収

土地の先行買収にあたっては様々な作業が伴います。

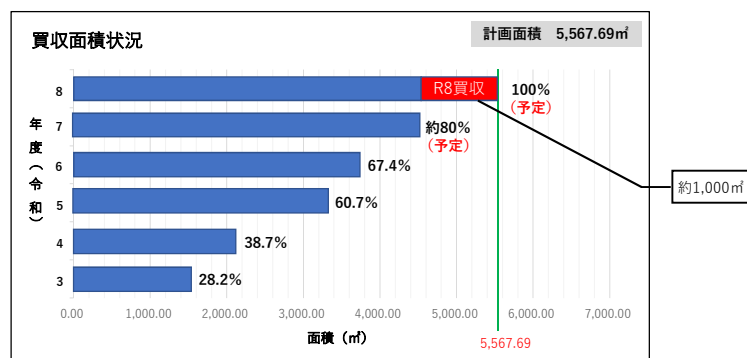


5

## 1 土地の先行買収

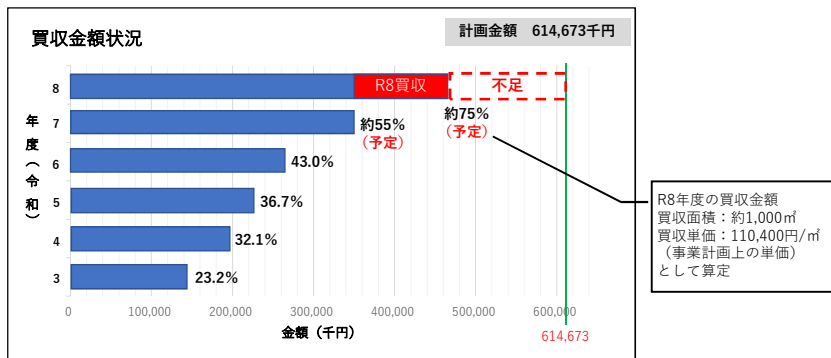
本事業は、施行前の宅地総価額に対して施行後の宅地総価額が低くなる「減価補償地区」であり、その宅地総価額の減少分を「減価補償金」と言います。

そのため、減価補償金相当額分の土地を施行後の公共用地に充当し、減歩をなるべく減らすため、土地の先行買収を平成30年度から進めております。



6

事業計画上の買収面積約5,600㎡は令和8年度末をもって取得できる予定ではありますが、買収金額でみますと



計画の約5,600㎡の土地を取得しても、減価補償金約6億1,500万円に達しない見込みであり、更なる土地の買収を進めていく

## 2 換地意向調査

4年延伸したスケジュール表  
※令和5年3月18日開催の説明会資料より

年度	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17
事業認可		● H30.3.9 事業認可																	
土地の先行買収																			
換地設計																			
仮換地指定																			
移転補償・工事																			
換地処分																			
清算金の交付徴収事務																			

当初の買収計画面積  
～R3: 5,600㎡

買収済み面積  
～R3: 1,571㎡

■ 認可当初の予定    ■ 現在の事業進捗と今後の予定

## 2 換地意向調査

換地設計を組む前に、地権者の皆さまに、現在所有している土地の換地先の要望や今後の土地の活用方法をお聞きし、それをできる限り反映させるための意見聴取です。令和5年7月から開始し、令和7年5月に連絡を取ることが可能な方すべての調査を終えました。

- 特に配慮してほしいこと
- 現在の土地の位置へのこだわり
- 土地の広さ
- 今後の土地の利用予定 など

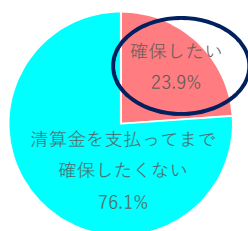
を地権者の方1人1人にお聞きしています。



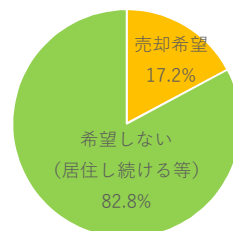
9

## 2 換地意向調査

清算金を支払ってでも今の  
土地面積以上を確保したい方の割合



土地を売却したい方の割合

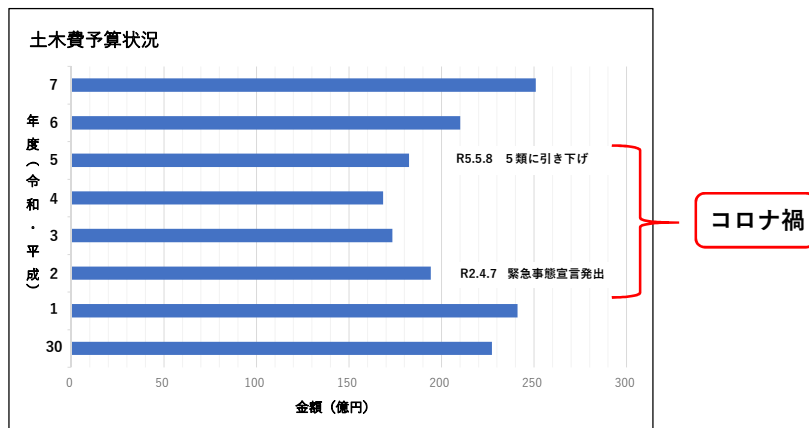


➡ 減価補償とは別に更なる土地の買収を検討しなければならない

10

### 3 市の財政状況

岡崎駅針崎若松土地区画整理事業は平成30年3月に事業計画の決定を公告し、現在に至っております。その中で市の予算がどのように推移していたかといいますと



➡ コロナ禍で落ち込んでいた針崎若松土地区画整理事業が主に属する土木費の予算も徐々に回復している

### 4 土木費内の優先順位の高い事業について

- ・ 南公園整備事業 } R9.4月：リニューアルオープン予定
- ・ 阿知和工業団地関連道路整備事業 } R9.3月末：阿知和工業団地完成予定
- ・ スマートインターチェンジ整備事業 }
- ・ 東岡崎駅周辺地区整備推進事業 } R11年度：東岡崎駅ビル完成予定
- ・ 岡崎中央総合公園整備事業 } R8年度：アジア・アジアパラ競技大会
- ・ 本宿駅周辺地域拠点関連道路整備事業 } R7年秋：アウトレットオープン予定

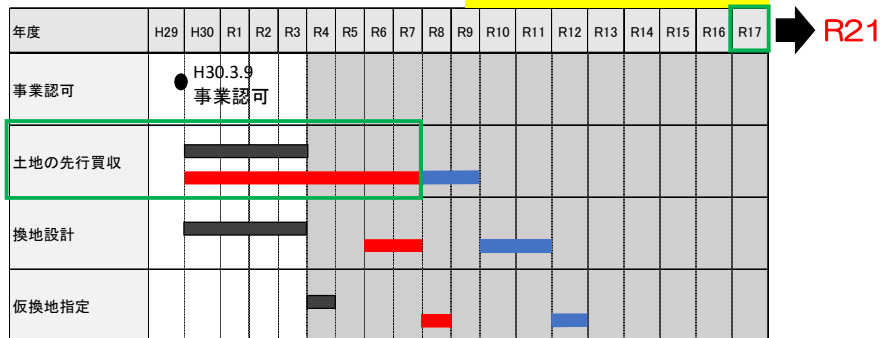


土木費はR6年度以降回復しつつあるものの、優先的に予算が充当されている事業が同時に動いているため、本事業への予算確保は非常に厳しい状況

## 5 まとめ

- ・減価補償地区を解消するために更なる土地の買収を進めなければならない
- ・換地意向調査の結果、増換地希望者のために更なる土地の買収を検討しなければならない

4年延伸したスケジュール表抜粋

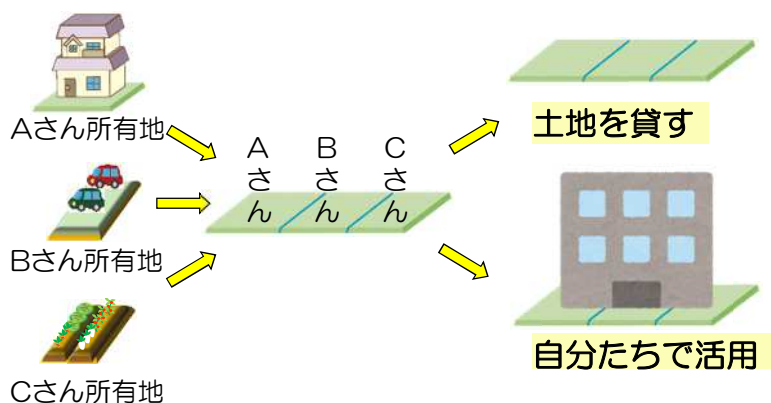


➡ 令和17年度未完了が4年遅れ、令和21年度未完了となる見込みである。

## 土地の共同化利用の状況

## 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。

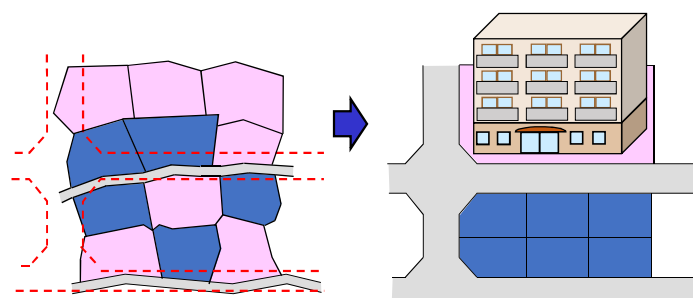


15

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】

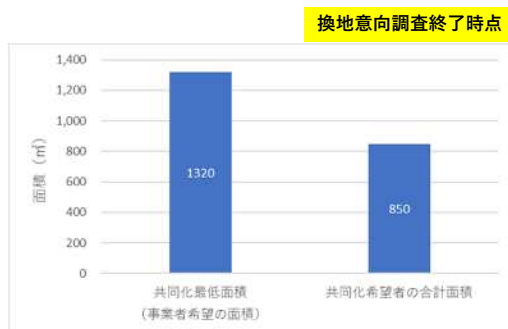


- 共同化利用を希望する
- 共同化利用を希望しない

16

## 2 土地の共同化利用の方針

以前より検討を重ねてきた土地の共同化利用について、事業者が求める土地面積に対し、共同化利用を希望する方の合計面積が不足していたこともあり、換地意向調査で権利者のみなさまに再度確認してまいりました。

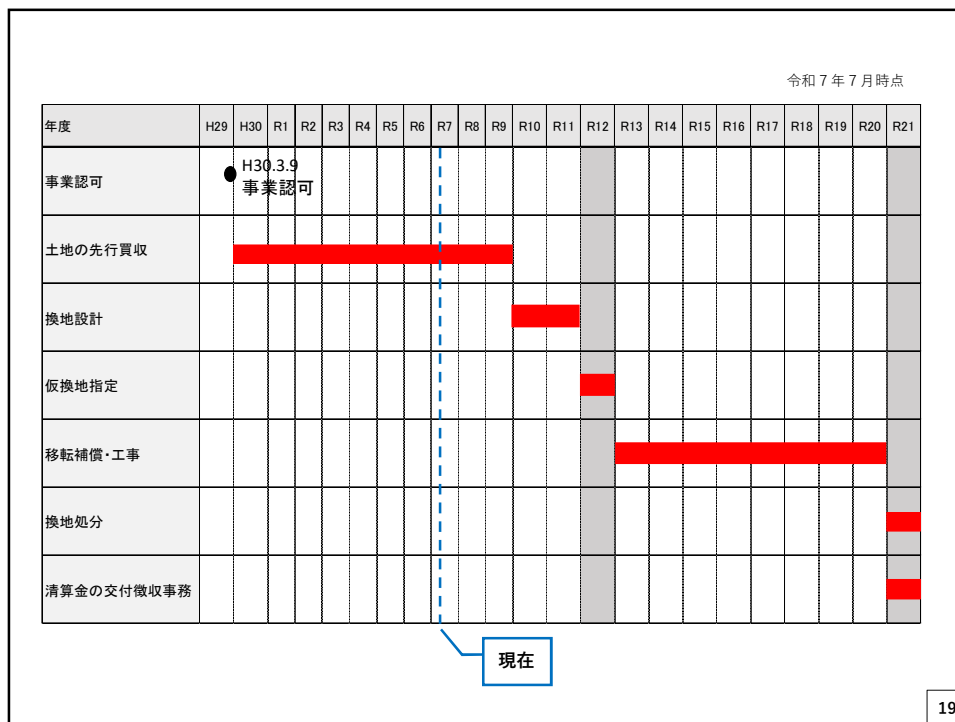


➡ 土地の共同化利用は断念することとします

17

## 今後のスケジュール

18



ご清聴ありがとうございました。  
 ございました。

20