

師走の候、皆様におかれましては益々ご健勝のこととお喜び申し上げます。平素より、当組合事業にご理解・ご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、10月1日より申出換地に関する個別説明会を開催し、皆様の土地利用意向を確認させていただきました。多くの皆様のご協力により順調に申出がなされておりますので、この結果により換地設計を進め、令和8年秋ごろに仮換地指定ができるよう進めてまいります。

また11月4日に三井アウトレットパーク岡崎がオープンしました。各地から多くの人々が訪れ、本地区を含むこのエリアの注目度が高まっております。この状況を十分活かし、よりよいまちづくりにつなげてまいります。

現在組合では、仮換地指定後の工事実施に向けて地区全体の予備設計を進めております。調整池を3箇所整備する計画であり、設計にあたって、令和7年9月から11月にかけてボーリング調査を実施いたしました。調査地点の皆様におかれましては、土地の使用にご協力いただき、誠にありがとうございました。

今後も円滑な事業推進を進めてまいりますので、当組合事業にご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。



岡崎本宿駅西土地区画整理組合
理事長 富田 誠

1. アウトレット臨時駐車場について

アウトレットの臨時駐車場が右図の2か所に設置されました。

設置期間は仮換地指定までを予定しています。この行為については、三井不動産からの土地区画整理事業第76条に基づく申請により、組合が事業に影響ないことを提出書類や現場立会で確認したのち、岡崎市が許可したものです。

組合から三井不動産へは十分な安全対策と、影響する農道等の管理を指示しておりますが、事故防止のために周辺の通行には十分注意してください。



2. 総代会の開催

令和7年3月の第1回総代選挙にて総代*が選任され、以下のように総代会を開催しました。

※事業に関する議案を審議し決定する組合員の代表。本組合の総代は定款により18名が選挙で選ばれ、任期は5年です。

● 第1回総代会

初回の総代会として、まずは総代の皆様に理解を深めていただくことを目的として、総代会の役割と、仮換地指定に向け、次回以降審議していく換地に関する基本的な内容について説明しました。

- 開催日時 令和7年6月28日(土) 10時00分～10時56分
- 出席した総代数 12名/18名
- 内容

1. 総代会の役割について

議決には総代の半数以上の出席と出席総代の過半数の賛成が必要である等、今後総代会を運営していくにあたり基本的な事項を総代の皆様と確認しました。

2. 換地の仕組みについて

総代の皆様に、換地に関する用語等基本事項と、組合の換地に関する基本ルールとなる換地規程で定める内容、また申出換地の概要を説明し理解を深めていただきました。

● 第2回総代会

第2回総代会は下記の議案について総代の皆様に審議いただきました。賛成多数によりすべての議案が承認されました。

- 開催日時 令和7年7月26日(土)
10時00分～12時03分
- 出席した総代数 17名/18名

○議案

議案第1号 換地規程の制定について

議案第2号 申出換地取扱要領の制定について

本組合の換地に関する基本ルールである換地規程と、申出換地の実施に向けた要領を決定しました。

議案第3号 令和7年度収入支出補正予算について

補正予算とは、当初予算から変更の必要がある場合に作成するものです。

今回は、元金償還金に充てる収入を追加で確保する補正を行いました。早期に借入金の元金償還を行い、借入金利子を抑える目的です。

議案第4号 定款の一部変更について

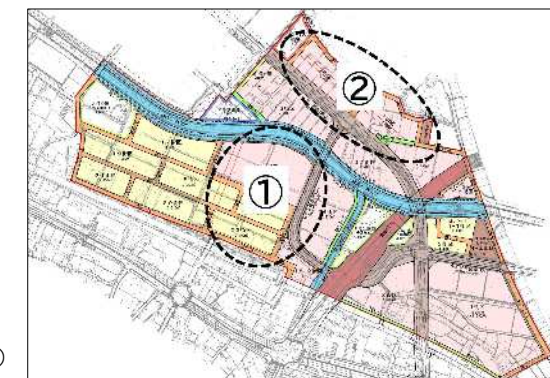
組合事務所の完成に伴う所在地変更、刑法改正に伴う定款の文言表現の変更(禁固を拘禁刑に変更)、公告の方法を官報に加え、組合ホームページにも掲載することの3点です。

報告事項 設計図の変更について

事業者の進出状況に応じて、設計図の2か所について変更し(右図)、申出についてはこの変更設計案で実施する旨、設計図変更に伴う事業計画変更は仮換地指定前に実施する旨を報告しました。



当日の議決の様子



変更設計図案(総代会資料より抜粋)

3. 申出換地に関する個別説明会について

申出の個別説明会を以下のとおり実施しました。多くの方にご出席いただきありがとうございました。
なお説明会で出た質問の一部をご紹介します。

- 開催日時 令和7年10月1日から2週間程度
- 対象者 全ての組合員
- 実施方法 対面にて個別に申出方法を説明（説明会への参加率 94%）
- 申出状況 111件/116件（96%、令和7年12月23日時点）

① 固定資産税について

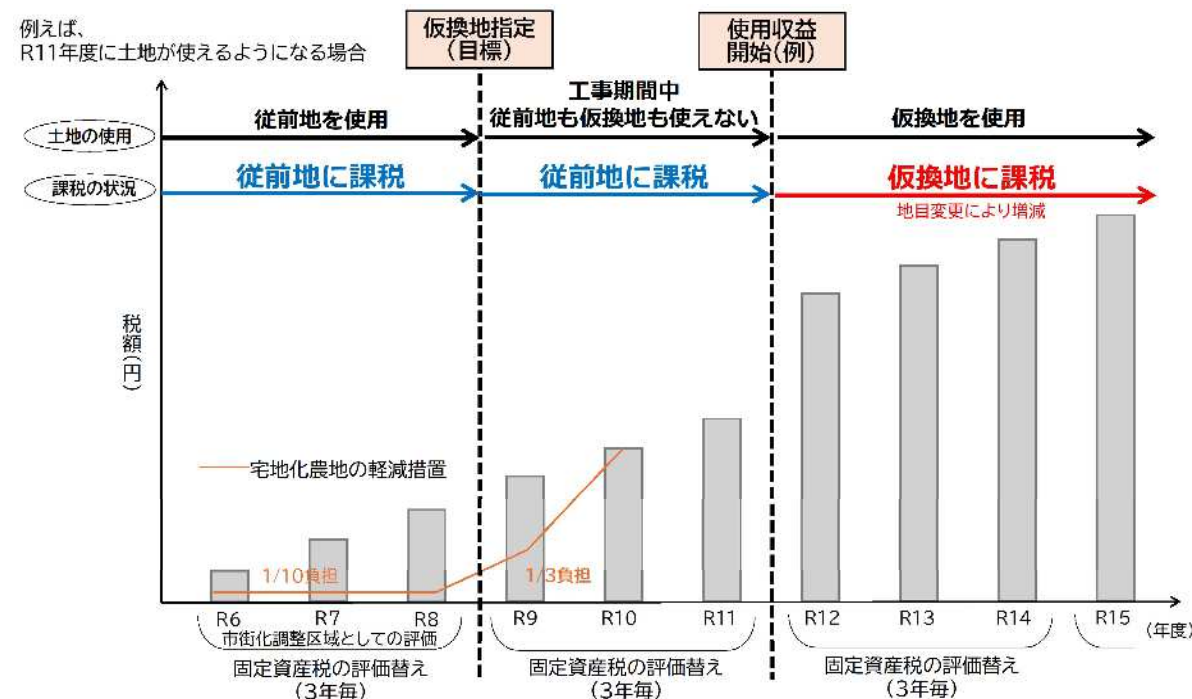
仮換地の課税時期はいつですか。土地が使えない間も税金がかかるのですか。

【回答】

組合は仮換地指定後、順次工事を実施し宅地整備を進めていくため、すぐに仮換地が使えるようになる訳ではありません。しかしながら、固定資産税は、土地自体の価値に着目し、所有という事実に基づき課税します。そのため土地が使えない間も固定資産税が課されます。

なお、区画整理では、仮換地指定してから工事期間中は、工事により土地の現況が錯綜し現況地目を認定することが困難であることから、仮換地が使える状態（使用収益開始できる状態）になるまでは、従前地（現在の土地）に課税します。

固定資産税に関するご相談は下記までお問合せください。



※この図はあくまでイメージであり、実際の増加の値を示すものではありません。

岡崎市資産税課土地1係： 電話 0564-23-6103

② 土地の管理について

草刈りなど、土地の管理は誰がするのですか。

【回答】

仮換地指定までは、現在の土地所有者で管理をお願いします。

③ 補償対象物件について

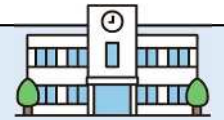
住宅以外は、どんなものが補償の対象になりますか。

【回答】

組合から移転をお願いするものについては現場にあるもの全てが対象となります。例えば農機具小屋や看板等も対象になります。具体的には、仮換地指定後に調査を行なって対象となるものを確認し、移転補償費を算定した上で所有者にお知らせします。

④ 小学校区について（町界との関連）

今後、小学校区はどうなりますか。



【回答】

現在、地区内には本宿小学校区と山中小学校区があり、本宿町と舞木町の「町界」が小学校区域の境となっています。

土地区画整理事業では土地の位置関係や形状が大きく変わるため、事業を契機に新しい町名を創設、町界の変更を行うことが多く、それに伴い小学校区域も変更されます。新町名町界の決定は換地処分（令和15年度予定）の直前の予定ですので、それまでは従来の町界により定められた小学校区域も変更されません。

お子様の小学校区及び校区変更に関するお問合せにつきましては、下記までご連絡ください。

教育委員会事務局学校指導課 電話 0564-23-6425

4. 今後の予定

○ 仮換地案の個別説明会 令和8年6月ごろ

皆様に申出していただいた内容に基づき作成した仮換地設計案を個別に説明

○ 仮換地指定 令和8年秋ごろ

皆様の区画整理後の土地を確定し、仮換地指定後順次工事に着手

5. 組合に申請等が必要な手続き

区画整理に該当する土地で下記のことがある場合は必ず組合に申請をお願いします。ご不明点等がございましたら組合までお問い合わせください。必要な様式は、組合ホームページにて配信しております。

● 建築行為等の制限について(76条申請)

- ・事業に障害となる土地の形質変更 例、埋め立て、掘さく等
- ・建築物、工作物※等の新築、改築等 ※塀、擁壁等
- ・移動が容易でない物件※を設置、もしくは堆積 ※重量が5トンを超えるもの

● 土地の権利の異動等の届出について

- ・土地の売買
- ・所有権の移転（相続、贈与等）
- ・地目の変更
- ・各種権利の設定、解除（抵当権、地役権等）
- ・住所の変更
- ・土地の分筆、合筆、地積の誤りの訂正

岡崎本宿駅西土地区画整理組合事務所

岡崎市本宿町字一里山4番地1 担当：井上、加納

電話：0564-77-6462 FAX：0564-77-3098 メール：motojukuekinishi@mics.ne.jp

受付日：月曜～金曜（休務：土、日、祝日及び組合が定めた日）

受付時間：9時～16時（休務：12時～13時）

組合ホームページ

