

産 業 厚 生 常 任 委 員 会 資 料

平成 2 7 年 7 月 2 1 日

まち・農整備部 地域整備課

天神東掎鹿谷土地区画整理事業について

目 次

- ・ 加東市土地区画整理事業助成要綱に基づく天神東掎鹿谷土地区画整理事業への助成について …… P1
- ・ 助成金額の試算 …… P2
- ・ 加東市土地区画整理事業資金貸付要綱の制定と同要綱に基づく貸付について …… P3～P4
- ・ 加東市土地区画整理組合資金貸付要綱（案） …… P5～P7

参考資料

- ・ 事業概要 …… P8～P10
- ・ 収支見込み …… P11
- ・ 保留地分譲契約位置図 …… P12
- ・ 県内基準地価 …… P13
- ・ 加東市土地区画整理事業助成要綱 …… P14～P17
- ・ 加東市天神東掎鹿谷土地区画整理事業保留地販売計画書 …… P18～P22

加東市土地区画整理事業助成要綱に基づく天神東掬鹿谷土地区画整理事業への助成について

1. 趣 旨

天神東掬鹿谷土地区画整理事業の面的整備が今年度末に完了することを受け、加東市天神東掬鹿谷土地区画整理組合に対して加東市土地区画整理事業助成要綱第5条第4号に基づき、公園及び公共広場の総面積が3%を超える面積について用地取得費に相当する額以内の助成を行います。

この助成により、当該事業の収支改善を図り、保留地の売却単価を現在の評価額並みとすることが可能となることから、早期事業完了に向けて保留地の販売促進を図れるようにします。

2. 経緯・背景

天神東掬鹿谷土地区画整理事業は、平成19年度から事業着手し、今年度末に面的な整備が完了する見込みです。

これを受けて事業収支の見通しを行っているところですが、工事費等の事業資金となる保留地の売却単価が基準地における公示価格を上回っていることから、割高感があり販売が進まなくなっています。このため、JAみのりからの借入金返済や事業費の支払いに苦慮する状況となっています。

平成20年3月の認可申請時には、事業費総額を約10億円、保留地単価を46,000円/㎡としていました。しかし、地価の下落が続くなか、平成23年12月には、事業費総額を約7億円に圧縮し、保留地単価を34,000円/㎡とする事業計画変更（第2回変更）がなされました。

工事等の面的な整備が進むなか、その後も地価の下落は止まらず、付保留地についてはほぼ売却を終えたものの、一般保留地については売却率（面積換算）が約54%に止まっています。

さらに消費税の増税、建設単価の高騰に加え、利払いによる歳出額の増加により、このまま事業が長引いた場合は資金枯渇が予想される状態となっております。

3. 事業内容

天神東掬鹿谷土地区画整理事業への助成額試算

$$1,795 \text{ m}^2 \text{ (助成対象面積)} \times 29,025 \text{ 円/} \text{m}^2 \text{ ※} \div 52,099,875 \text{ 円} \div 52,000 \text{ 千円}$$

※用地単価は土地鑑定評価を行い定めることとします

助成時期

平成28年3月

* 助成金額の試算

1.助成根拠

○加東市土地区画整理事業助成要綱

第1条 この告示は、加東市内において土地区画整理法(昭和29年法律第119号。以下「法」という)第3条第2項の規定に基づいて土地区画整理事業(以下「事業」という。)を施行する土地区画整理組合又は組合設立発起人(以下「組合等」という。)に対し助成することにより、公共施設の整備、良好な宅地の利用増進及び健全な市街地の造成を図ることを目的とする。

第5条 第3条第2項に規定する助成金は、市の予算の範囲内において、次により交付する。

(4) 公園及び公共広場の面積が総面積の3パーセントを超える面積について用地取得費の10分の10以内。ただし、法第120条に規定する公共施設管理者負担金の協定が成立したものはこの限りでない。

2.助成額及び交付時期

第11条 助成金は、事業が完了した後において交付する。

2 前項の規定にかかわらず、市長が特に必要と認めるときは、決定通知を受けた者からの請求により、事業の出来高に应じ助成金を分割して交付することができる。この場合において、市長は、事業の出来高部分に係る事業精算書及び出来高調書を提出させるものとする。

1) 現状の保留地単価で試算					
1号公園	2号公園				
2,500㎡	1,962㎡	=	4,462㎡	A	
事業施工面積	必要公園面積				
88,911㎡	0.03	=	2,667㎡	B	要綱対象面積
				(A-B)	1,795㎡
				保留地単価	27,000円 × 1,075倍
					52,098,424 円
					29,025
2) 助成時期 平成27年度(平成27年度で面的整備完了)					

	保留地	基準地	
当初	46,000	41,600	= 1.11
変更	34,000	32,800	= 1.04
		平均	1.075

加東市土地区画整理事業資金貸付要綱の制定と同要綱に基づく 貸付について

1. 趣 旨

天神東掬鹿谷土地区画整理事業は、今年度が事業計画の最終年度となっており
ますが、保留地販売が振るわないことから事業計画どおり精算できない状況です。

このことを受けて事業期間を延伸するため関係機関と調整がなされていると
ころです。工事費等の事業資金の借り入れ先であるＪＡみのり対しては返済期限
平成 28 年 3 月末を延伸してもらえるよう申し入れておりましたが、応じてもら
えず期限内での全額完済を求められています。

一般保留地の売却率（面積換算）は約 54%にとどまり、返済期限内での完済
は不可能であることから、このままでは来年度以降違約利率が適用されることを
ＪＡみのりから通告されており、多額の利払いにともなう資金枯渇により事業継
続が困難となります。

そこで、一定の要件を満たす土地区画整理事業に対し無利子で事業資金の貸付
を行う要綱を定め、当該事業を実施する土地区画整理組合に資金融通を実施する
ことにより、東条地域の中心部において良好な宅地の利用増進及び健全な市街地
の形成の早期実現を図ります。

2. 経緯・背景

天神東掬鹿谷土地区画整理事業は、今年度は事業期間の最終年度で工事によ
る面的な整備が年度末に完了する見込みです。その後は、一部の測量・本換地
や精算金調整等の事務手続きが残ることとなります。

事業期間の最終年度でありながら、原資となる保留地販売が振るわず、工事
費等の支払やＪＡみのりへの借入金返済に苦慮する事態となっております。

これに対して市としては、加東市土地区画整理事業助成要綱に基づいて事業
費の助成を行う手続きを進めたいと考えており、土地区画整理組合は助成金に
よる援助を受けて事業費支出を軽減することで 2 割程度割高となっている保留
地の売却単価を現在の評価額に近い価格まで引き下げて保留地販売が図れるよ
うにします。

助成金により販売価格引き下げを行ったとしても、直ちに保留地の売却が完
了するとは考えられず、ある程度の期間が必要となることから、事業期間を延
伸する計画変更の手続きが関係機関と調整されています。

また、資金の借入れは平成 28 年 3 月末を返済期限としてＪＡみのりから
121 百万円を借入しておりますが、期限内での完済を強く迫られている状況
で期限内に完済できなければ違約利率 14.6%、(121 百万円に対する利息

は18百万円)が求められ、利息支払いに追われ、事業継続が困難となります。

この状況を回避するには、土地区画整理組合に対し無利子の資金貸付による支援が必要となることから加東市土地区画整理事業資金貸付要綱(案)を制定します。

3. 事業内容

無利子貸付額

121百万円(現 JAみのりからの借入金)

貸付時期

H27年10月

加東市土地区画整理組合資金貸付要綱（案）

（目的）

第1条 この要綱は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第3条により土地区画整理事業を施行する土地区画整理組合（以下「組合」という。）に対する資金の貸付に関し必要な事項を定めることを目的とする。

（資金貸付の対象）

第2条 貸付の対象となる事業は、次に掲げる要件すべてに該当する事業とする。ただし、市長が特に必要と認めた事業については、この限りでない。

- (1) 施行地区の面積が3ヘクタール以上であること。
- (2) 市長が都市計画等に適合すると認めた事業であること。
- (3) 事業施工後における地区内の道路、水路、公園、広場等公共の用に供する土地の面積の合計が施行地区の20パーセント以上であること。
- (4) 地元自治会の積極的な支援が確認できること。

（貸付の額）

第3条 一の組合に対する前条の資金の貸付総額は、保留地処分金の範囲内とし、予算の範囲内において資金を貸付する。

（貸付の条件）

第4条 第2条の規定により貸付する資金（以下「貸付金」という。）の償還期間は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるとおりとする。

- (1) 法第14条第2項の規定により設立された組合で、同条第3項の規定による事業計画の認可を受けていないものに対する貸付金 12年（8年以内の据置期間を含む。）以内
 - (2) 前号に掲げる貸付金以外の貸付金 10年（6年以内の据置期間を含む。）以内
- 2 前項の貸付金の償還期限は、貸付日から起算するものとする。
- 3 貸付金の償還方法は、均等年賦償還の方法によるものとする。ただし、繰り上げ償還をすることができる。
- 4 貸付金は、無利子とする。

（貸付の申請）

第5条 貸付金の貸付を受けようとする組合は、組合資金貸付金貸付申請書（第1号様式）に次の各号に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 組合資金貸付金償還計画書（第2号様式）
- (2) 組合資金貸付金事業計画書（第3号様式）
- (3) 組合資金貸付金資金計画書（第4号様式）

（貸付の決定）

第6条 市長は、前条の申請を受理した場合は、貸付金を貸付するかどうかを審査し、貸付すべきものと認めたときは、その貸付の決定をするものとする。

- 2 市長は、前項の規定により貸付金の貸付の決定をしたときは、その決定の内容を組合資金貸付金貸付決定通知書（第5号様式）により、当該組合に通知する。

（借用証書）

第7条 前条の通知を受けた組合は、組合資金貸付金借用証書（第6号様式）を市長に提出しなければならない。

（保証人）

第8条 貸付金の貸付の決定を受けた組合（以下「債務者」という。）は、組合の理事を保証人として立てなければならない。

- 2 債務者は、保証人が欠けたとき又は破産その他の事情によりその適性を失ったときは、すみやかに前項の規定による保証人を補充しなければならない。
- 3 債務者は、貸付金の償還に支障が生じた場合には、組合の理事から賦課金を徴収して、支払わなければならない。

（支払期限の猶予）

第9条 災害、経済事情の著しい変動その他特別の事情により償還が著しく困難な状況となったため償還金の支払期限の延長を申請しようとする組合は、組合資金貸付金支払期限延長申請書（第7号様式）正副2通を償還金の支払期日（分割支払の場合の各支払期日を含む。）の30日前までに、市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定により申請書を受理したときは、これを審査し、延長することを相当と認めたときは延長の決定を行い、当該組合にその旨を通知するものとする。

（事業実績報告書等）

第10条 債務者は、翌年度の5月31日までに、当該年度の組合資金貸付金事業実施報告書（第8号様式）を市長に提出しなければならない。

- 2 組合事業が完了した場合には、その日から30日以内に当該年度の組合資金貸付金事業実施報告書（第8号様式）を市長に提出しなければならない。
- 3 市長は、前2項に定めるもののほか、当該債務者に対し、当該事業の進捗状況及び資金の使途現況について必要な書類を求めることができる。

（書類の備付）

第11条 組合は、貸付を受けた資金について、その経理を明確にし、かつ、関係書類を整備しなければならない。

(補則)

第12条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成27年9月1日から施行する。

事業概要

1. 事業名称 : 加東市天神東掬鹿谷土地区画整理事業
2. 施行者 : 加東市天神東掬鹿谷土地区画整理組合
3. 所在地 : 加東市天神字馬場ノ脇、字竹藤及び字上郷の各一部
加東市掬鹿谷字西吉田及び沖溝の各一部
4. 施行面積 : 約 8.9 ha
5. 事業認可 : 平成 20 年 3 月 4 日
6. 組合設立認可公告 : 平成 20 年 3 月 4 日
7. 組合設立総会 : 平成 20 年 3 月 23 日
8. 事業期間 : 平成 20 年 3 月 4 日～平成 28 年 3 月 31 日
9. 平均減歩率 : 36.3% (公共 22.1%、保留地 14.2%)
10. 地区の位置 : 本地区は、加東市の東部に位置し、地区北側及び西側は既成市街地に接し、南側は一級河川東条川に接し、東側は県営ほ場整備を行っている農地等に隣接する東西約 0.3km 南北約 0.4km、面積約 8.9ha の区域である。
また、地区の南東方向約 2km に中国自動車道ひょうご東条インターチェンジがあります。
11. 施行地区に係る都市計画
 - 都市計画区域の決定 昭和 58 年 4 月 15 日 建設省告示 第 1118 号
 - 都市計画道路の決定 平成 12 年 10 月 10 日 兵庫県告示 第 1291 号
 - 公共下水道の決定 平成 9 年 10 月 8 日 東条町告示 第 51 号
12. 用途地域 : 本地区においては、用途地域の設定はない。
13. 土地利用の現況 :

区分	田・畑	宅地	公共用地	測量増減	計
面積(m ²)	56,561	21,118	4,091	7,141	88,911
割合(%)	63.6	23.8	4.6	8.0	100.0

14. 計画概要

(1) 住宅地計画

計画人口 : 約350人

標準宅地規模 : 約330m² (約100坪)

(2) 公共施設計画

(i) 道路計画

地区幹線道路として、主要地方道小野藍本線に相当する都市計画道路中央幹線（幅員 16m）及び市道天神横谷線（幅員 14m）を骨格として区画道路（標準幅員 6m）を適宜配置し、まとまりのある街区を形成するように計画する。

(ii) 公園計画

公園は街区公園 2 箇所（合計約 0.4ha）を、幹線道路によるコミュニティの単位に配置する。このうち2号公園は、洪水機能を兼ねた公園とする。

(iii) 下水道計画

加東市公共下水道計画との整合を図り、分流式で他事業により整備する。

(3) 公益的施設計画

(i) 上水道計画

上水道は、加東市水道事業の供給計画に基づき全戸に本事業により整備する。

(ii) 消防水利

本事業の施行と並行して消防水利施設である消火栓及び防火水槽を設置する。

これに要する費用を本事業で負担する。

15. 土地利用計画

種 別		面 積 (m ²)	構成比率 (%)	備 考
公 共 用 地	国有地	714	0.8	東条川
	道 路	17,245	19.4	
	水 路	394	0.5	
	公 園	4,462	5.0	
	計	22,815	25.7	
宅 地	一般住宅	66,096	74.3	保留地 12,077 m ²
	計	66,096	74.3	
合計		88,911	100.0	

16. 年度別歳入歳出資金計画表

平成23年12月 事業計画変更（第2回変更）

（単位：千円）

区	分	平成 19年度	平成 20年度	平成 21年度	平成 22年度	平成 23年度	平成 24年度	平成 25年度	平成 26年度	平成 27年度	計
歳出	工事費	—	5,604	68,811	71,080	115,916	9,100	95,000	60,000	23,589	449,100
	補償費	—	—	5,084	48,434	56,111	96,800	15,000	12,471	—	233,900
	利子	—	22	47	203	684	2,263	4,300	2,700	181	10,400
	事務費	—	70	448	165	3,367	137	5,500	5,500	5,313	20,500
	計	—	5,696	74,390	119,882	176,078	108,300	119,800	80,671	29,083	713,900
歳入	保留地処分金	—	—	0	29,000	0	26,486	160,000	160,000	35,114	410,600
	公共施設 管理者負担金	—	—	134,746	80,000	0	86,650	0	—	—	301,396
	その他	—	154	73	39	1,250	139	100	100	49	1,904
	計	—	154	134819	109039	1250	113275	160100	160100	35163	713,900
差引過不足		—	△ 5,542	60,429	△ 10,843	△ 174,828	4,975	40,300	79,429	6,080	0
借入金		—	5,542	△ 54,887	△ 44,044	130,784	125,809	85,509	6,080	0	0

＊収支見込み
(無利子融資なし)

【歳入】	単位:千円	平成26年度まで	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度	平成36年度	平成37年度	合 計
保留地処分金		197,015	0	18,523	17,559	12,162	17,595	11,204	13,333	23,280	23,280	11,640	2,625	348,216
公共施設管理者負担金		301,396	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	301,396
雑収入		1,508	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,508
借入金(JAみのり)		121,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(121,000)
助成金		0	52,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52,000
歳入計		620,919	52,000	18,523	17,559	12,162	17,595	11,204	13,333	23,280	23,280	11,640	2,625	703,120

＊借入金は合計より除しています。

【歳出】

【歳出】	単位:千円	平成26年度まで	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度	平成36年度	平成37年度	合 計
工事費		232,234	30,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	262,234
補償費		207,756	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	207,756
調査設計費		78,348	19,607	1,000	0	5,700	0	0	0	0	0	0	24,000	128,655
会議費等		4,534	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	6,734
利息		8,576	2,372	17,666	17,666	17,666	19,224	19,496	19,918	20,879	20,529	20,127	21,366	205,486
負担金		81,593	5,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	86,793
歳出計		613,041	57,379	18,866	17,666	17,666	19,224	19,496	19,918	20,879	20,529	20,127	21,366	897,658
通帳残高		7,878	2,499	2,156	2,049	△ 5,504	△ 7,133	△ 15,425	△ 22,010	△ 19,610	△ 16,859	△ 25,346	△ 44,087	

：資金不足により実施できない

(無利子融資あり)

【歳入】	単位:千円	平成26年度まで	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度	平成36年度	平成37年度	合 計
保留地処分金		197,015	0	18,523	17,559	12,162	17,595	11,204	13,333	23,280	23,280	11,640	2,625	348,216
公共施設管理者負担金		301,396	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	301,396
雑収入		1,508	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,508
借入金(JAみのり)		121,000	-121,000	0	0	0	0	0	0	△ 30,250	△ 30,250	△ 30,250	△ 30,250	0
貸付金(市)			121,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
助成金		0	52,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52,000
歳入計		620,919	52,000	18,523	17,559	12,162	17,595	11,204	13,333	△ 6,970	△ 6,970	△ 18,610	△ 27,625	703,120
通帳残高		7,878	2,499	19,822	37,181	43,443	60,838	71,842	84,975	77,805	70,635	51,825	0	

助成後の保留地販売総額＝151、201千円

【歳出】

【歳出】	単位:千円	平成26年度まで	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度	平成36年度	平成37年度	合 計
工事費		232,234	30,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	262,234
補償費		207,756	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	207,756
調査設計費		78,348	19,607	1,000	0	5,700	0	0	0	0	0	0	24,000	128,655
会議費等		4,534	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	6,734
利息		8,576	2,372	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,948
負担金		81,593	5,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	86,793
歳出計		613,041	57,379	1,200	200	5,900	200	200	200	200	200	200	24,200	703,120

保留地分譲契約位置図



凡 例	
保	未売却保留地
付保	未売却付保留地
公園	公園
売却済保留地	売却済保留地

県内基準地価（基準日：毎年7月1日）

平成25年度まで

用途：商業地 現在利用：住宅・店舗

加東市天神中スジ476番地

法規制：建ぺい率60% 容積率200% 全面道路：幅員6.5m

（都倉商店）

平成26年度以降、基準地が長貞と岡本に変更となっている。

	単価	坪単価	前年比
H 10	74,000	244,628	0.0
H 11	71,500	236,363	-3.4
H 12	69,500	229,752	-2.8
H 13	66,000	218,181	-5.0
H 14	58,700	194,049	-11.1
H 15	51,000	168,595	-13.1
H 16	47,500	157,024	-6.9
H 17	45,000	148,760	-5.3
H 18	43,200	142,809	-4.0
H 19	42,500	140,495	-1.6
H 20	41,600	137,520	-2.1
H 21	38,500	127,272	-7.5
H 22	35,600	117,685	-7.5
H 23	32,800	108,429	-7.9
H 24	30,200	99,834	-7.9
H 25	28,000	92,561	-7.3
H 26	27,500	90,737	-1.8
H 27	27,000	87,496	-1.8

事業計画作成 46,000/m²

事業計画変更 34,000/m²

東条地域基準値平均

平成 18 年 3 月 20 日

告示第 116 号

(目的)

第 1 条 この告示は、加東市内において土地区画整理法(昭和 29 年法律第 119 号。以下「法」という。)

第 3 条第 2 項の規定に基づいて土地区画整理事業(以下「事業」という。)を施行する土地区画整理組合又は組合設立発起人(以下「組合等」という。)に対し助成することにより、公共施設の整備、良好な宅地の利用増進及び健全な市街地の造成を図ることを目的とする。

(助成の対象)

第 2 条 助成の対象となる事業は、次に掲げる要件すべてに該当する事業とする。ただし、市長が特に必要と認めた事業については、この限りでない。

- (1) 施行地区の面積が 3 ヘクタール以上であること。
- (2) 市長が都市計画等に適合すると認めた事業であること。
- (3) 事業施行後における地区内の道路、水路、公園、広場等公共の用に供する土地の面積の合計が施行地区の 20 パーセント以上であること。
- (4) 地元自治会の積極的な支援が確認できること。

(助成の措置)

第 3 条 市長は、施行者に対し事業の助成を次に掲げる措置により行う。

- (1) 法第 75 条の規定に基づく技術的援助
- (2) 助成金の交付

(技術的援助)

第 4 条 前条第 1 号に規定する技術的援助は、次のとおりとする。

- (1) 組合設立認可申請までの調査、測量、設計及びその他の事務
- (2) 事業施行に伴う事務指導
- (3) 前 2 号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

(助成金の交付)

第5条 第3条第2号に規定する助成金は、市の予算の範囲内において、次により交付する。

- (1) 組合設立認可までに要する費用のうち、調査、測量及び設計に要する費用の10分の10以内
- (2) 施行区域内の都市計画道路の用地取得費及び築造に要する費用の10分の10以内。ただし、組合土地区画整理補助事業に採択されたもの及び法第120条に規定する公共施設管理者負担金の協定が成立したものは、この限りでない。
- (3) 前号以外の道路のうち、幅員が8メートル以上の道路の6メートルを超える部分の用地取得費及び築造に要する費用の10分の10以内。ただし、法第120条に規定する公共施設管理者負担金の協定が成立したものは、この限りでない。
- (4) 公園及び公共広場の面積が総面積の3パーセントを超える面積について用地取得費の10分の10以内。ただし、法第120条に規定する公共施設管理者負担金の協定が成立したものは、この限りでない。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が特に必要と認めた施設に要する経費の10分の10以内

(技術的援助の申請)

第6条 第3条第1号の規定による技術的援助を受けようとする組合等は、土地区画整理事業技術的援助申請書(様式第1号)に必要な書類を添えて、市長に提出しなければならない。

(助成金の交付申請)

第7条 第3条第2号の規定により助成金の交付を受けようとする組合等は、土地区画整理事業助成金交付申請書(様式第2号)に必要な書類を添えて、市長に提出しなければならない。

(助成金の交付決定)

第8条 市長は、前条の規定による申請を受理したときは、その内容を審査し、助成の適否を決定し、土地区画整理事業助成金交付決定通知書(様式第3号)により、その旨を申請者に通知するものとする。

2 市長は、前項の規定による助成を決定する場合において、事業を適切に行わせるために必要な条件を付することができる。

(事業計画等の変更)

第9条 前条第1項の規定による助成金の交付決定通知を受けた者(以下「決定通知を受けた者」という。)は、次に掲げる事項に該当する場合は、遅滞なく土地区画整理事業助成金交付変更申請書(様式第4号)に必要な書類を添えて、市長に提出しなければならない。

(1) 事業計画又は工事設計の変更

(2) 事業主体又は施行地区の変更

2 市長は、前項の変更を承認したときは、土地区画整理事業助成金交付変更決定通知書(様式第5号)により通知するものとする。

3 市長は、第1項の申請を受理したときは、助成金の交付決定額を変更することができる。

(事業の着手及び完了の届出)

第10条 決定通知を受けた者は、事業に着手したときは遅滞なく事業着手届(様式第6号)を、事業を完了したときは事業完了届(様式第6号)に事業精算書を添えて市長に提出しなければならない。

(助成金の交付の時期)

第11条 助成金は、事業が完了した後において交付する。

2 前項の規定にかかわらず、市長が特に必要と認めたときは、決定通知を受けた者からの請求により、事業の出来高に応じ助成金を分割して交付することができる。この場合において、市長は、事業の出来高部分に係る事業精算書及び出来高調書を提出させるものとする。

3 決定通知を受けた者は、前2項の規定により助成金の交付を受けようとするときは、土地区画整理事業助成金交付請求書(様式第7号)に必要な書類を添えて申請するものとする。

(実績報告書の提出)

第12条 決定通知を受けた者は、当該事業が完了したときは、速やかに土地区画整理事業助成金実績報告書(様式第8号)を市長に提出しなければならない。

(助成金の取消し及び返還)

第13条 市長は、決定通知を受けた者が次の各号のいずれかに該当すると認めたときは、助成金の交付決定の全部若しくは一部を取り消し、又は既に交付した助成金の全部若しくは一部を返還させることができる。

(1) 事業を中止し、又は廃止したとき。

(2) 第8条第2項の規定に違反したとき。

(3) 正当な理由がなく事業の施行を著しく遅延されたとき、又は事業内容が事業計画と異なるとき。

(4) 助成についての申請又は助成金の執行について不正の行為があったと認めるとき。

(5) [前各号](#)に定めるもののほか、[この告示](#)に違反したとき。

(その他)

第 14 条 [この告示](#)に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

(施行期日)

1 [この告示](#)は、平成 18 年 3 月 20 日から施行する。

(経過措置)

2 [この告示](#)の施行の日の前日までに合併前の滝野町土地区画整理事業助成規則(昭和 50 年滝野町規則第 5 号)又は東条町土地区画整理事業助成要綱(平成 8 年東条町要綱第 2 号)の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、それぞれ[この告示](#)の相当規定によりなされたものとみなす。

[様式第 1 号\(第 6 条関係\)](#)

加東市天神東掎鹿谷土地区画整理事業保留地販売計画書

1. 土地区画整理事業の名称等

(1) 土地区画整理事業の名称

加東市天神東掎鹿谷土地区画整理事業（土地区画整理法第3条第2項）

(2) 施行者の名称

加東市天神東掎鹿谷土地区画整理組合

2. 施行区域

(1) 施行地区の位置

加東市の東部の既成市街地である天神地域の東部に位置し、近接する中国自動車道ひょうご東条インターチェンジからアクセス道路が整備された交通条件に恵まれた地域です。

(2) 土地利用計画

道路や下水道などの公共施設を先行的に整備し、環境の良い健全かつ良好な市街地の形成を図り、加東市東部地域の中心市街地にふさわしい安全で快適な田園都市を目指します。

(3) 施行地区の特徴

- 1) 小学校、中学校また保育園にも近く、子供を安全で安心して育てられる環境にあります。
- 2) みのり農業協同組合、日新信用金庫、郵便局等の金融機関や大型食料品店など、生活をする上で必要な利便施設が揃い、快適な生活がとれる環境にあります。
- 3) 大阪市内、神戸市内には1時間余りでアクセス可能、東西に伸びる高速道路が利用でき、通勤エリアとして広範囲をカバーできます。加えて、近隣市である三田市、小野市、三木市、西脇市の中心市街地まで約30分と恵まれた立地条件を備えています。

3. 保留地販売促進計画

ハウスメーカー、地元の大工さん、工務店等に対して理事を中心とした販売班を編成して訪問活動を行い、地区の特徴や利便性を説明して保留地販売における情報を提供します。

また、ハウスメーカー等に寄せられている購入希望者のニーズを把握し、保留地販売における参考として活用して保留地販売に繋いでいきます。

☆ 保留地販売計画

地区の特徴

- 1) 東条東小学校・東条中学校並びに東条保育園、さくら保育園に近く、安全で安心して子供が育てられる環境にある。
- 2) みのり農業協同組合・日新信用金庫・郵便局等の金融機関や大型食料品店(マックスバリュ)があり、生活利便施設が揃うなど、便利な生活ができる環境にある。
- 3) 区画を分割し、建築計画に応じた面積が確保できる。

具体的内容

- ① 販売班を編成してハウスメーカー等への訪問販売を実施
- ② 組合員による地縁者への斡旋
- ③ 宅地分譲のぼりの設置
- ④ 加東市ホームページへ掲載
- ⑤ 加東市広報誌の掲載
- ⑥ 新聞広告の掲載
- ⑦ 新聞折り込みの実施
- ⑧ イベント協賛によるPR
- ⑨ 南山インターパーク内、賃貸住宅住民へ
- ⑩ チラシ配布
- ⑪ 天神・掬鹿谷地区全戸に宅地分譲チラシの配布
- ⑫ ハウスメーカー等への説明
 - ・神戸新聞ハウジングセンター(加古川会場)
アキュラホーム、旭化成ヘーベルハウス、住友不動産、住友林業、セキスイハイム
リブライフ、ミサワホーム、ミサワホームセラミック、積水ハウス、大工産、三井ホーム
セキスイハイム山陽、新昭和、一条工務店、ダイワハウス、ニッケンホーム、三建
ミサワホーム、明治住建、ヤマダ・エスバイエルホーム、イシカワ、昭和住宅
 - ・ABCハウジング(加古川住宅公園)
旭化成ヘーベルハウス、一条工務店、三建、スウェーデンハウス、セキスイハイム
積水ハウス、タマホーム、東日本ハウス、ミサワMJホーム、アイ工務店
 - ・西神中央総合住宅公園出展ハウスメーカー
新昭和ウィザースホーム、旭化成ヘーベルハウス、住友不動産、リブライフ
ダイワハウス、レオハウス、パナホーム、住友林業、積水ハウス、セキスイハイム
トヨタホーム近畿、三井ホーム、ミサワホーム、積水ハウスシャウツ
 - ・市内・外ハウスメーカー
積水ハウス、セキスイハイム、タソー・クレバリーホーム、セルコホーム、後藤工務店
三建、タマホーム(加古川店・西宮店)、福屋工務店(小野店・加古川店)
レオハウス加古川店、藤本工務店、キンキ流通ハウジング、ミサワホーム高階
秋山住研、ウォールワン
- ⑬ 兵庫県宅地建物取引業協会 北播磨支部への説明
- ⑭ 民間事業者への大区画宅地分譲の説明
- ⑮ 市内建設業者への説明
- ⑯ 市内工業団地連絡協議会を通じ、宅地分譲をPRし、販売促進に努めます。

○年度別保留地販売計画 平成27年度

上半期		下半期	
H27.4	H27.9	H28.3	
販売金額(円)	0	0	
販売金額累計(円)	0	0	
市借入金(円)	0	121,000,000	
販売累計(金額ベース)	0%	0%	
販売区画面積	0m ²	0m ²	

○年度別保留地販売計画 平成28年度

上半期		下半期	
H28.4	H28.9	H29.3	
販売金額(円)	6,375,688	12,146,715	
販売金額累計(円)	6,375,688	18,522,403	
市借入金(円)	121,000,000	121,000,000	
販売累計(金額ベース)	4%	12%	
販売区画面積	218.74m ² 218.74m ²	426.92m ² 645.66m ²	

○年度別保留地販売計画 平成29年度

上半期		下半期	
H29.4	H29.9	H30.3	
販売金額(円)	8,765,944	8,793,342	
販売金額累計(円)	27,288,347	36,081,689	
市借入金(円)	121,000,000	121,000,000	
販売累計(金額ベース)	18%	24%	
販売区画面積	318.16m ² 963.82m ²	304.31m ² 1,268.13m ²	

○年度別保留地販売計画 平成30年度

上半期		下半期	
H30.4	H30.9	H31.3	
販売金額(円)	5,771,027	6,391,133	
販売金額累計(円)	41,852,715	48,243,849	
市借入金(円)	121,000,000	121,000,000	
販売累計(金額ベース)	28%	32%	
販売区画面積	208.19m ² 1,476.32m ²	234.83m ² 1,711.15m ²	

○年度別保留地販売計画 平成31年度

上半期		下半期	
H31.4	H31.9	H32.3	H32.3
販売金額(円)	6,391,133		11,203,537
販売金額累計(円)	54,634,982		65,838,519
市借入金(円)	121,000,000		121,000,000
販売累計(金額ベース)	36%		44%
販売区画面積	234.83㎡ 1,945.98㎡		404.17㎡ 2,350.15㎡

○年度別保留地販売計画 平成32年度

上半期		下半期	
H32.4	H32.9	H33.3	H33.3
販売金額(円)	5,601,768		5,601,768
販売金額累計(円)	71,440,287		77,042,056
市借入金(円)	121,000,000		121,000,000
販売累計(金額ベース)	47%		51%
販売区画面積	202.08㎡ 2,552.23㎡		202.08㎡ 2,754.32㎡

○年度別保留地販売計画 平成33年度

上半期		下半期	
H33.4	H33.9	H34.3	H34.3
販売金額(円)	5,601,768		7,731,793
販売金額累計(円)	82,643,824		90,375,618
市借入金(円)	0		0
販売累計(金額ベース)	121,000,000		121,000,000
販売区画面積	202.08㎡ 2,956.40㎡		284.09㎡ 3,240.49㎡

○年度別保留地販売計画 平成34年度

上半期		下半期	
H34.4	H34.9	H35.3	H35.3
販売金額(円)	11,640,379		11,640,379
販売金額累計(円)	102,015,997		113,656,376
市借入金(円)	121,000,000	△ 30,250,000	90,750,000
販売累計(金額ベース)	67%		75%
販売区画面積	409.99㎡ 3,650.48㎡		409.99㎡ 4,060.47㎡

○年度別保留地販売計画 平成35年度

上半期		下半期	
H35.4	H35.9	H36.3	
販売金額(円)	11,640,379		11,640,379
販売金額累計(円)	125,296,756		136,937,135
市借入金(円)	90,750,000	△ 30,250,000	60,500,000
販売累計(金額ベース)	83%		91%
販売区画面積	409.99㎡ 4,470.46㎡		409.99㎡ 4,880.45㎡

○年度別保留地販売計画 平成36年度

上半期		下半期	
H36.4	H36.9	H37.3	
販売金額(円)	5,820,190		5,820,190
販売金額累計(円)	142,757,325		148,577,514
市借入金(円)	60,500,000	△ 30,250,000	30,250,000
販売累計(金額ベース)	94%		98%
販売区画面積	204.99㎡ 5,085.44㎡		204.99㎡ 5,290.43㎡

○年度別保留地販売計画 平成37年度

上半期		下半期	
H37.4	H37.9	H38.3	
販売金額(円)	2,623,539		0
販売金額累計(円)	151,201,053		0
市借入金(円)	30,250,000	△ 30,250,000	0
販売累計(金額ベース)	100%		100%
販売区画面積	87.72㎡ 5,378.15㎡		5,378.15㎡