# 第1回座光寺地域用地関係者組合準備会

平成29年10月24日

長 野 県 飯 田 建 設 事 務 所
飯田市・飯田市土地開発公社
東 海 旅 客 鉄 道 株 式 会 社

## 用地関係者組合準備会の設置について

資料No. 1

- 用地関係者組合設立の前に、全組合を対象とした「座光寺地域用地関係者組合準備会」の設置が必要となります。
- 座光寺地域用地関係者組合準備会は、各用地関係者組合設立前にその組織の代表者が組合規約を協議する非常に重要な役割を担う組織です。
- 座光寺地域用地関係者組合準備会は、座光寺リニア地域づくり推進会議幹事会で担っていただくことになりました。
- 座光寺リニア地域づくり推進会議幹事会の皆様には、ご協力の程よろしくお願い致します。
- なお、事務局は飯田市･長野県･ＪＲ東海が連携して担当します。

# 用地関係者組合準備会の設置について

資料No. 2

## 1　準備会の組織

| | |
|---|---|
| 準備会の組織 | 座光寺リニア地域づくり推進会議幹事会 |
| 準備会の構成 | 上記　幹事会のメンバーの皆様 |

## 2　準備会の役割・任務

用地関係者組合の

① 設立単位の決定

② 各組合の正副組合長の推薦者を選考
（組合長：１名、副組合長：１～２名）

③ 組合規約の確認

## 3　準備会の設立時期

平成29年10月24日

# 用地関係者組合準備会の設置について

資料No. 3

## 4　今後のスケジュール（予定）

| 時　期 | 内　容 |
|---|---|
| 平成29年10月24日 | 用地関係者組合準備会の設立<br>用地関係者組合設立単位の決定 |
| 平成29年11月 | 用地関係者組合ごとに事業対象者の情報提供<br>各用地関係者組合の組合長、副組合長推薦者の選考開始<br>随時事業対象者が確定したところで情報提供 |
| 事業対象者の情報提供から２ヶ月後 | 各用地関係者組合の組合長、副組合長推薦者決定<br>各用地関係者組合規約（案）の検討 |
| 平成30年4月以降 | 各用地関係者組合規約の確認<br>各用地関係者組合で準備会推薦者の承認<br>用地関係者組合準備会にて組合長、副組合長の選定結果報告<br>解散 |

資料No. 4

# 用地関係者組合の役割・設立時期

## 1　役割

用地買収の対象となる土地評価の確認（資料No.2参照）

- 標準地（公共事業用地の取得価格算定の基準となる土地）の確認
- 各画地の指数（標準地を100とした場合の各土地の数値）の確認

## 2　設立時期

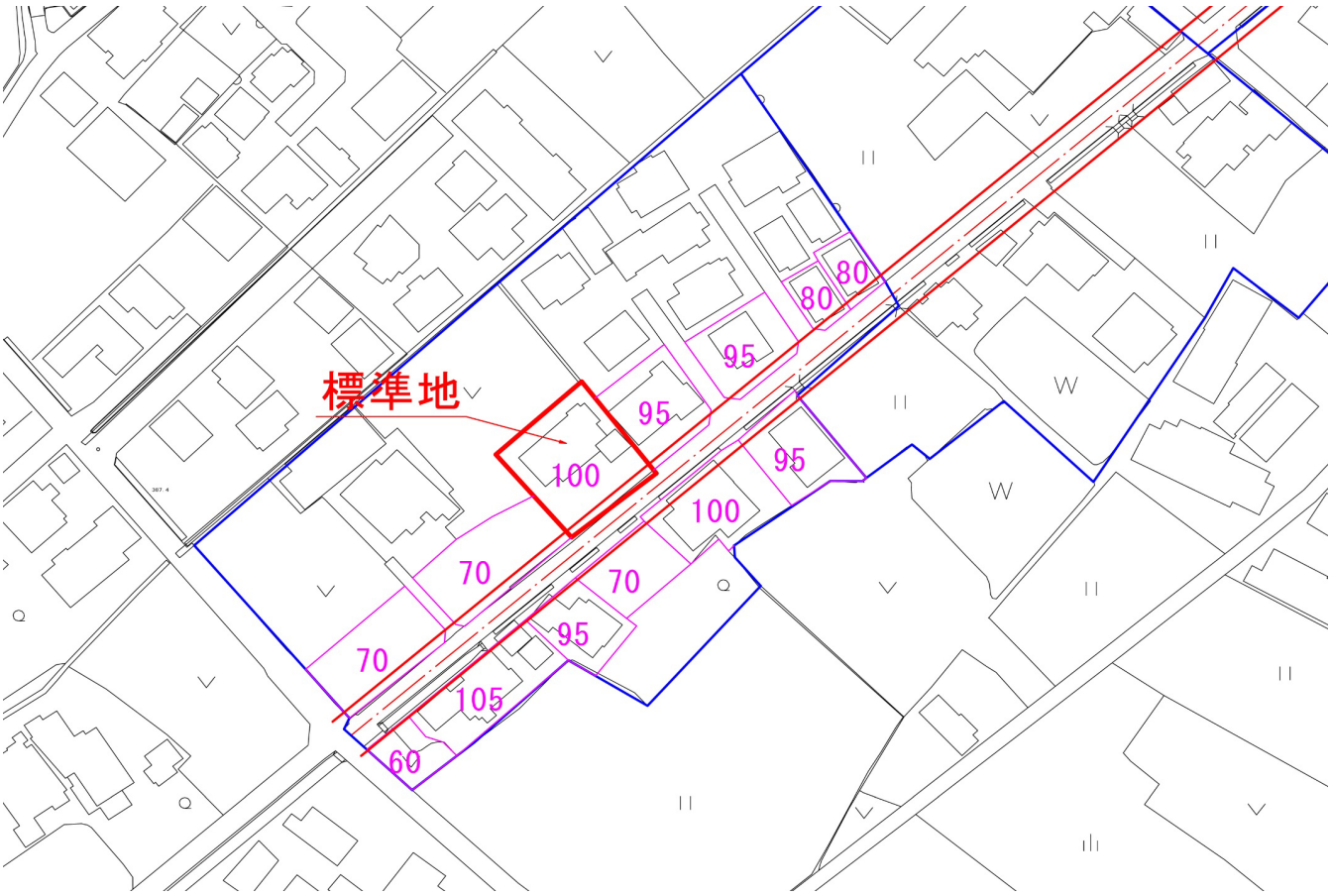
通常、幅杭設置後に用地測量等を行い、土地所有者等が確定した後
（組合設立前に準備会を設け、役員選出・規約確認等を行います）

幅杭設置 → 用地測量 物件調査 → 地権者等 の確定 → 用地関係者 組合の設立

用地関係者組合準備会 → 用地関係者 組合の設立

資料No. 5

# 標準地・画地指数のイメージ



資料No. 6

# 用地関係者組合の設立単位・対象組合員

## 1　設立単位

| 一般的な例 | リニア関連事業の場合 |
| --- | --- |
| 公共事業施行者ごとに設立 | 同一地区内で複数の事業者が用地取得 → 事業ごとに用地関係者組合を設立 |

**公平性・公正性・透明性を確保**

## 2　組合員の範囲

用地関係者組合の地区内において、事業用地の

① 土地所有者

② 借地人

である個人及び事業者の皆様が対象となります。

※ 地区内に居住していない方も参加していただきます。

※ 強制参加ではありませんが未加入者も組合員に準じて契約します。

資料No. 7

# 用地関係者組合の設置に向けて

地権者・借地人が確定し、準備会での検討が終了したら、用地関係者組合ごとに設立総会を開催していただきます。

## 1　組合の構成等

| 役職名 | 選任方法等 | 役　割 |
| --- | --- | --- |
| 組合長（1名） | 準備会で推薦 | 事業施行者と土地評価の協議 |
| 副組合長（1～2名） | 準備会で推薦 | |
| 理事（5～10名） | 設立総会で選任 | |
| 組合員 | 土地所有者・借地人 | 協議結果の検討・承認 |

※ 理事は組合員の中から地域バランスを考慮して選出します

資料No. 8

# 用地関係者組合の設置に向けて

## 2　設立総会での決定・承認項目

①　正副組合長の承認
②　組合規約の承認
③　理事の選任
④　事業施行者との土地評価協議を役員(正副組合長･理事)に委任することの承認

※ 用地関係者組合では、個人の財産に関わる重要な協議を行っていただくため、組合長・副組合長への負担が大きくなることが考えられます。よって、用地関係者組合は土地評価に関わる協議のみを行い、事業に対する意見や要望のまとめは、各部会を通して座光寺リニア地域づくり推進会議幹事会で確認し、事業主体と協議を行うこととしたい。

資料No. 9

# 用地関係者組合の設置に向けて

## 3　組合総会での確認事項

標準地・画地指数の承認 ➡ 土地評価協定書（確認書）の締結

## 4　調整会議の開催

組合間のバランスを図るため、調整会議を随時開催します。
幹事会に合わせて開催させていただく場合もありますのでご協力をお願いします。

## 5　組合会費

用地関係者組合に係る運営経費は事務局が負担します。
その他、役員報酬等については用地関係者組合内でご検討をお願いします。

## 6　事務局

事務局は飯田市･長野県･ＪＲ東海が連携して担当します。
窓口は、飯田市で担当します。

資料No. 10

# 用地関係者組合の設立単位（案）

| 用地関係者組合 ＼ 対象事業 / 施行者 | | リニア本線・保守基地 | 国道153号 | 市　場桜町線 | 座光寺上郷道路 | 座光寺ＳＩＣ | 付　替道路等 | 代替地 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | JR東海 | 長野県 | 長野県 | 長野県<br>飯田市 | NEXCO<br>中日本<br>飯田市 | JR東海<br>長野県<br>飯田市 | 飯田市 |
| 1 | リニア用地関係者組合 | ● | | | | | ● | |
| 2 | 国道153号用地関係者組合 | | ● | | ● | | ● | |
| 3 | 座光寺上郷道路下段用地関係者組合 | | | ● | ● | | ● | |
| 4 | 座光寺上郷道路上段用地関係者組合 | | | | ● | | ● | |
| 5 | スマートＩＣ用地関係者組合 | | | | | ● | ● | |
| 6 | 代替地用地関係者組合 | | | | | | | ● |

※各組合の設立時期については、各事業の進捗状況により異なる場合があります。

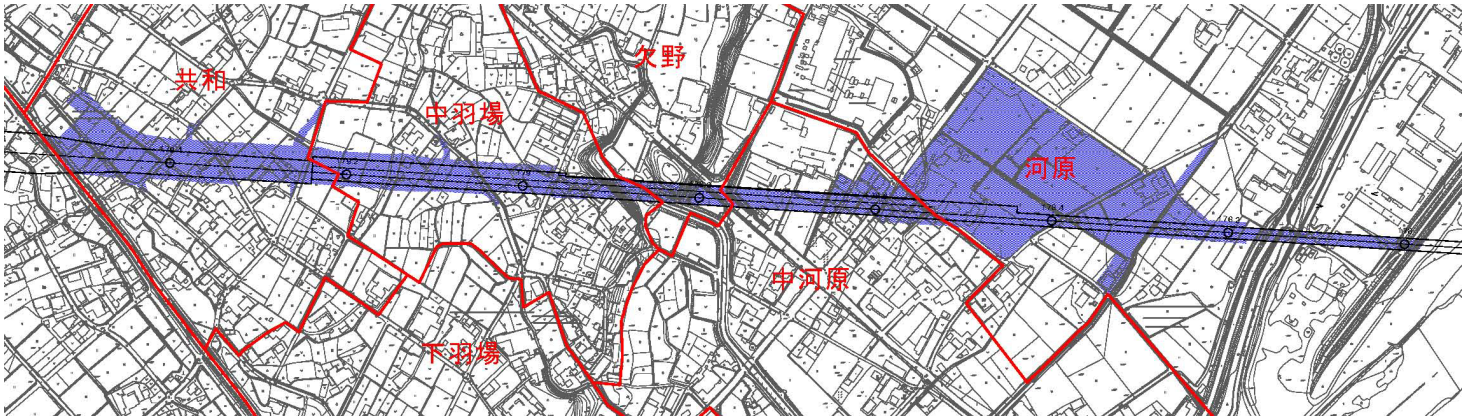
資料No. 11

# 事業対象地の用地関係者組合（案）

## 1　リニア用地関係者組合

対象地区：共和・中河原・中羽場・欠野・河原地区

対象事業：リニア本線・保守基地・付替道路




※今後区分が変更となる場合があります

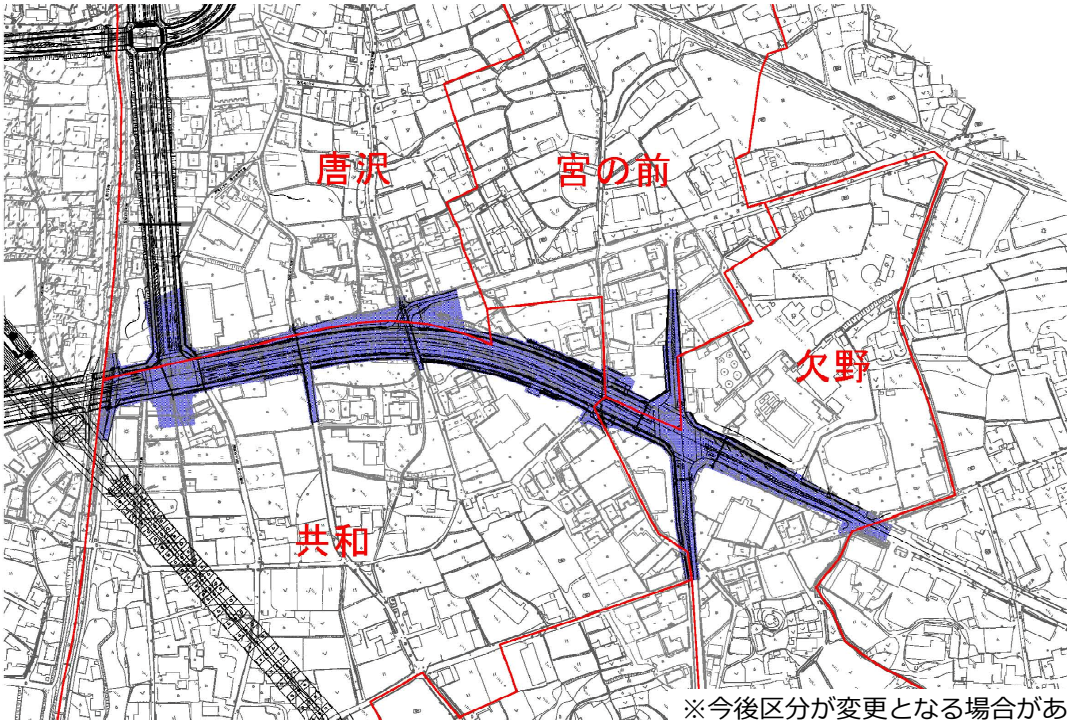
# 事業対象地の用地関係者組合（案）

資料No. 12

## 2　国道153号用地関係者組合

対象地区：宮の前・唐沢・共和・欠野地区

対象事業：国道153号・座光寺上郷道路・付替道路




※今後区分が変更となる場合があります

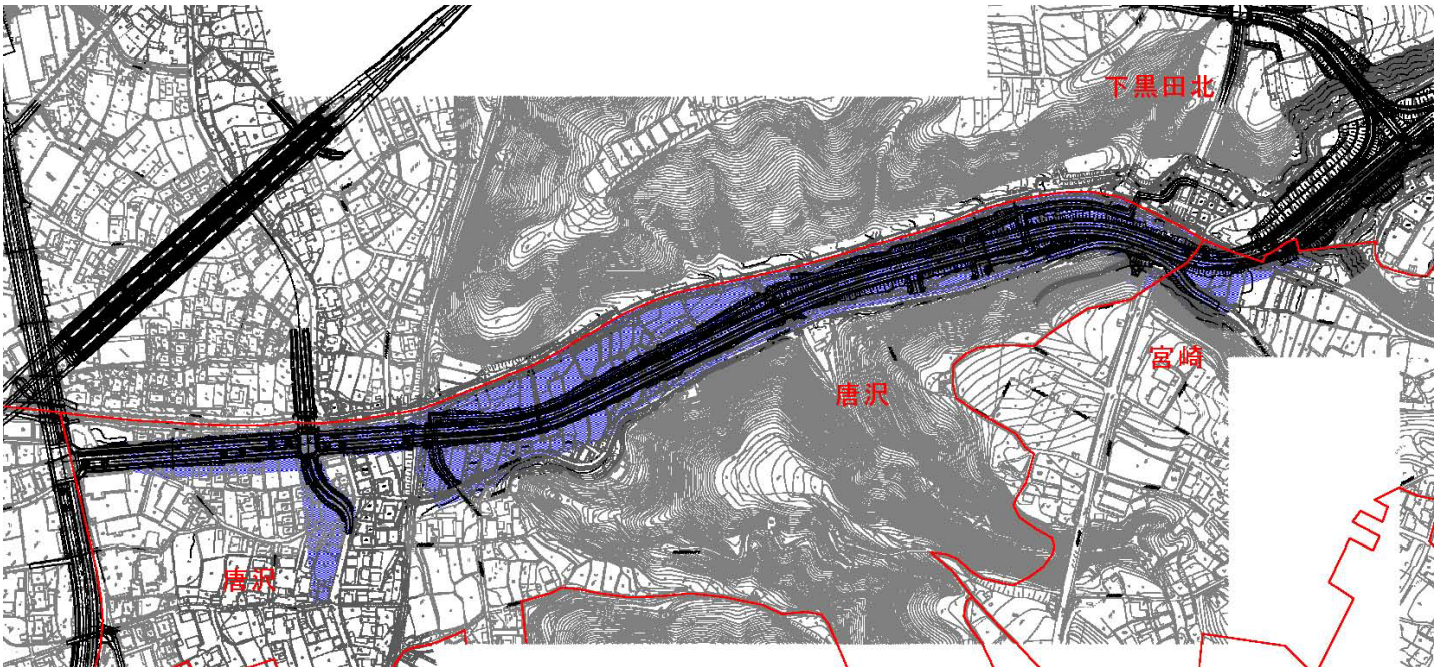
# 事業対象地の用地関係者組合（案）

資料No. 13

## 3　座光寺上郷道路下段用地関係者組合

対象地区：唐沢・宮崎地区

対象事業：座光寺上郷道路・市場桜町線・付替道路




※今後区分が変更となる場合があります

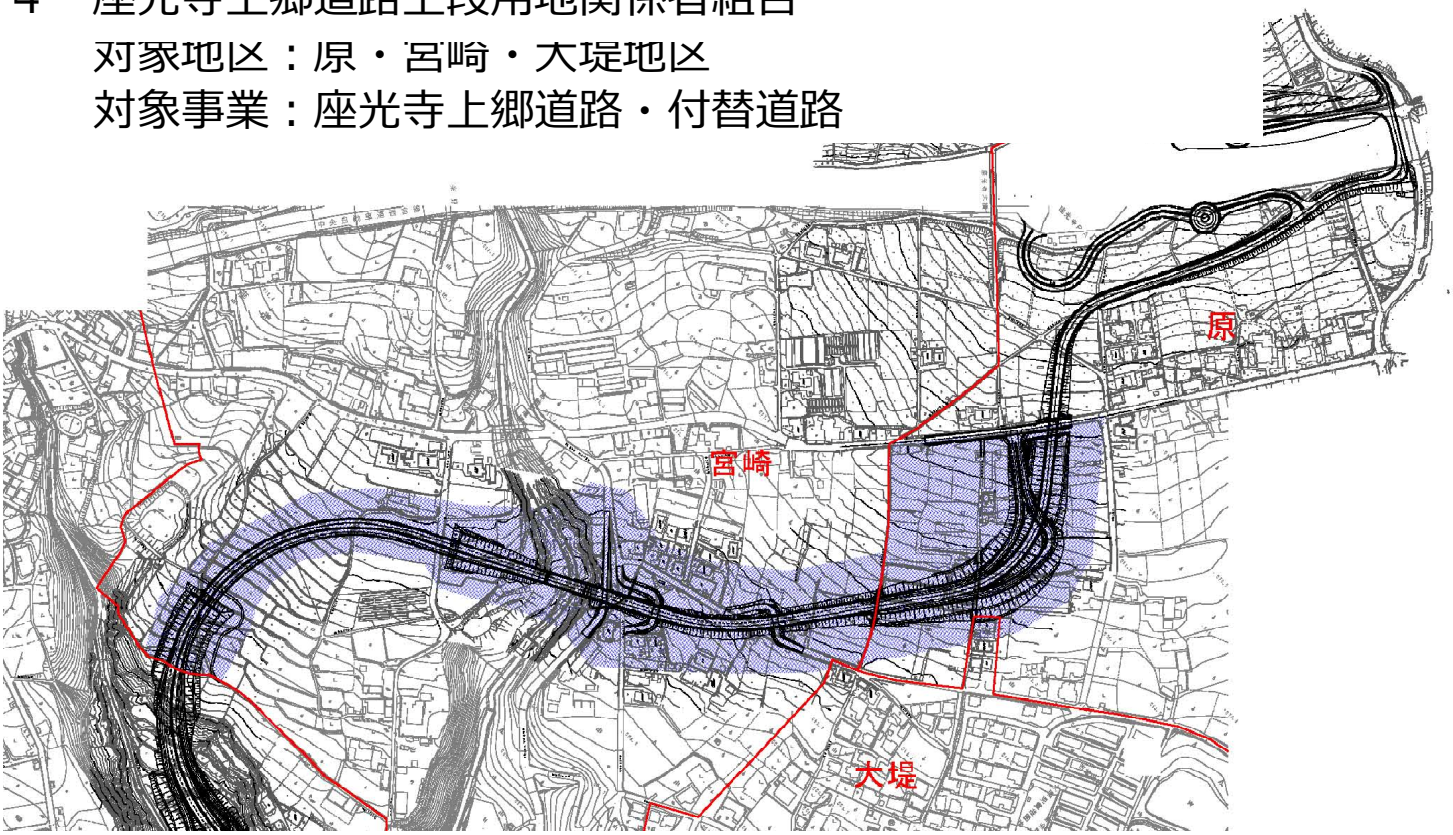
# 事業対象地の用地関係者組合（案）

資料No. 14

## 4　座光寺上郷道路上段用地関係者組合

対象地区：原・宮崎・大堤地区

対象事業：座光寺上郷道路・付替道路




※今後区分が変更となる場合があります

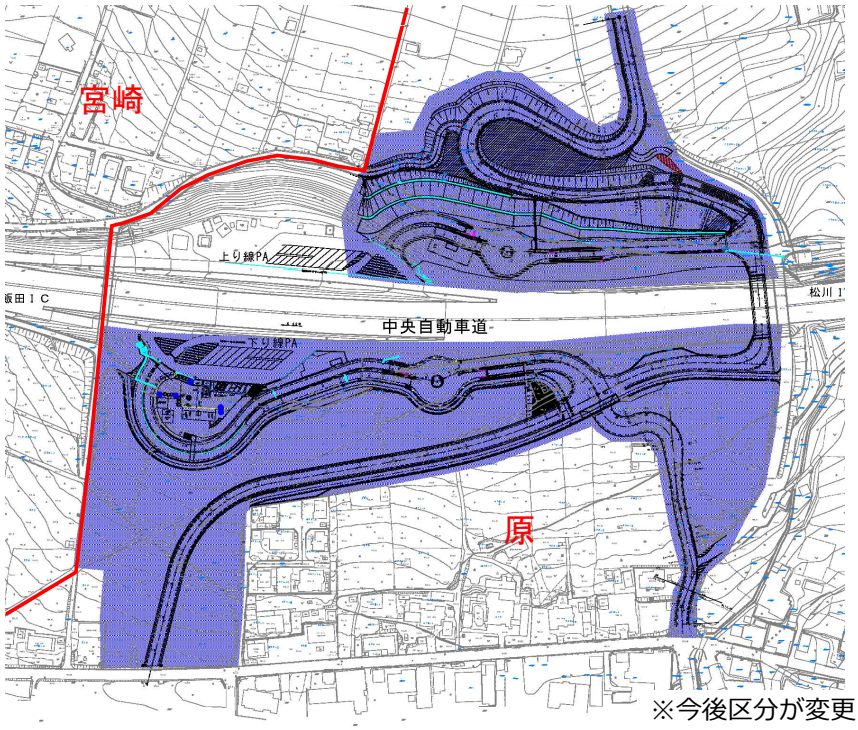
# 事業対象地の用地関係者組合（案）

資料No. 15

## 5　スマートＩＣ用地関係者組合

対象地区：原地区

対象事業：座光寺SIC・付替道路

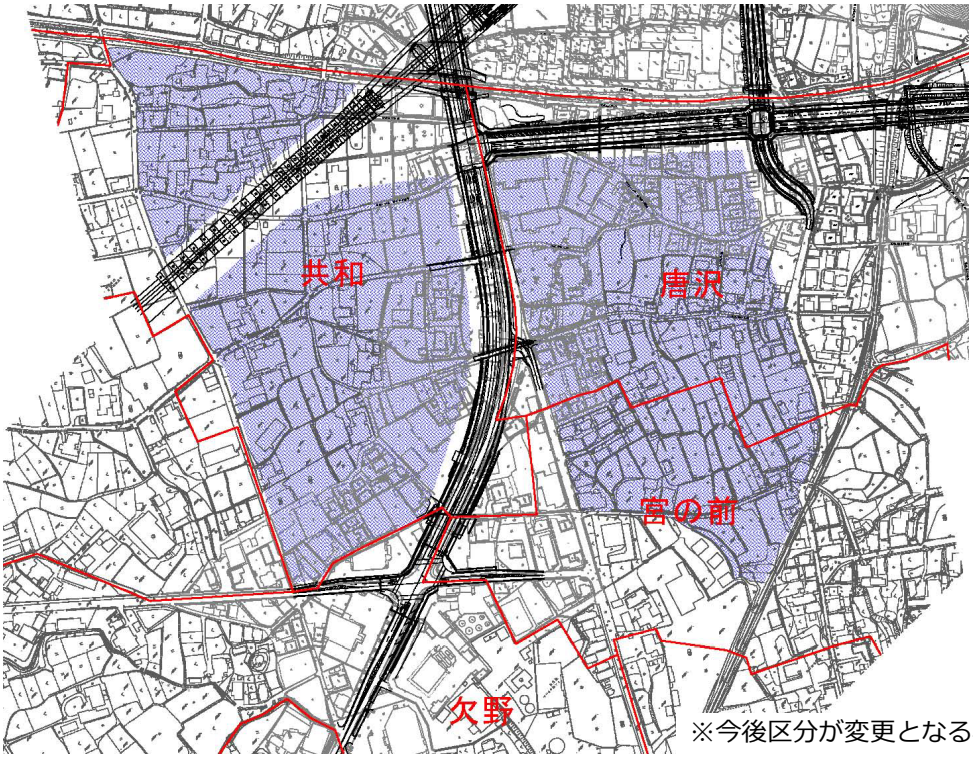



※今後区分が変更となる場合があります

# 事業対象地の用地関係者組合（案）

資料No. 16

6　代替地用地関係者組合
対象地区：宮の前・唐沢・共和地区
対象事業：代替地




※今後区分が変更となる場合があります

# 事業対象者の情報提供について

資料No. 17

用地関係者組合の組合長、副組合長の推薦者選考にあたり、事業対象者の情報提供を行います。

**事業対象者の情報提供**

- 用地関係者組合ごとに各事業の対象者となる土地所有者の皆様、把握可能な借地人の皆様の住所、氏名、概算買収面積（大、中、小などグループ分けしたもの）の情報提供を行います。
- まだ関係者が確定していない事業は、土地所有者・借地人が確定次第、情報提供させていただきます。
- 各事業の進捗が異なるため、全ての関係者情報という訳にはいきませんが、ある情報の中での準備会としての組合長、副組合長推薦者の選考をお願いします。
- 事業対象者の情報提供を行ってから約２ヶ月後には、組合長、副組合長の推薦者の選考を終えたいと考えています。
- それ以降に事業が具体化され、関係者が確定した場合は、その皆様は原則既存の用地関係者組合に合流していただくことを基本としますが、計画が具体化された後検討してまいります。

# 組合長・副組合長の推薦について（案）

資料No. 18

用地関係者組合準備会の最も重要な役割として、用地関係者組合の組合長、副組合長の推薦者を選考していただくことになります。

## 1　推薦者選考の期限

事業対象者の情報提供を行ってから約２ヶ月後としたい。

## 2　選考方法

・各部会を中心に検討していただきたいと考えています。
・各部会の部会長におきましては、部会内の状況を考慮していただき検討をお願いします。
・準備会としては、他の用地関係者の組合長、副組合長と重複していないか等整合をはかるために確認を行い情報共有します。
・各部会内で組合への加入を含めて本人同意後、準備会としての推薦者とします。
・その後、それぞれの用地関係者組合の総会を開催し、準備会での推薦者を紹介します。最終、総会において用地関係者組合の皆様の意見をお聞きして組合長、副組合長を決定します。
・それぞれの用地関係者組合の承認が得られたところで、用地関係者組合準備会は解散となります。

# 組合長・副組合長の推薦について（案）

資料No. 19

## 3　選考基準

・組合長、副組合長の選考基準はありません。
（過去には、買収面積が多い方、地権者の中の自治会役員、自治会役員経験者等に組合長をお願いした経過があります。）
・事業対象者の情報をもとに推薦者の選考を行います。
・組合長を土地所有者、副組合長を土地所有者と借地人の２名が理想的です。

## 4　組合長、副組合長の推薦

・準備会にて推薦者の選考が終わった段階で、準備会の会長、副会長、部会長等の皆様は推薦された方に対して、用地関係者組合の組合長、副組合長に準備会として推薦することになった経過報告や受諾の確認をお願いします。
・その後、それぞれの用地関係者組合において承認を得ます。

# 第2回上郷地域用地関係者組合準備会

平成29年11月1日

長野県飯田建設事務所
飯田市・飯田市土地開発公社
東海旅客鉄道株式会社

## 上郷地域の用地関係者組合単位について（案）

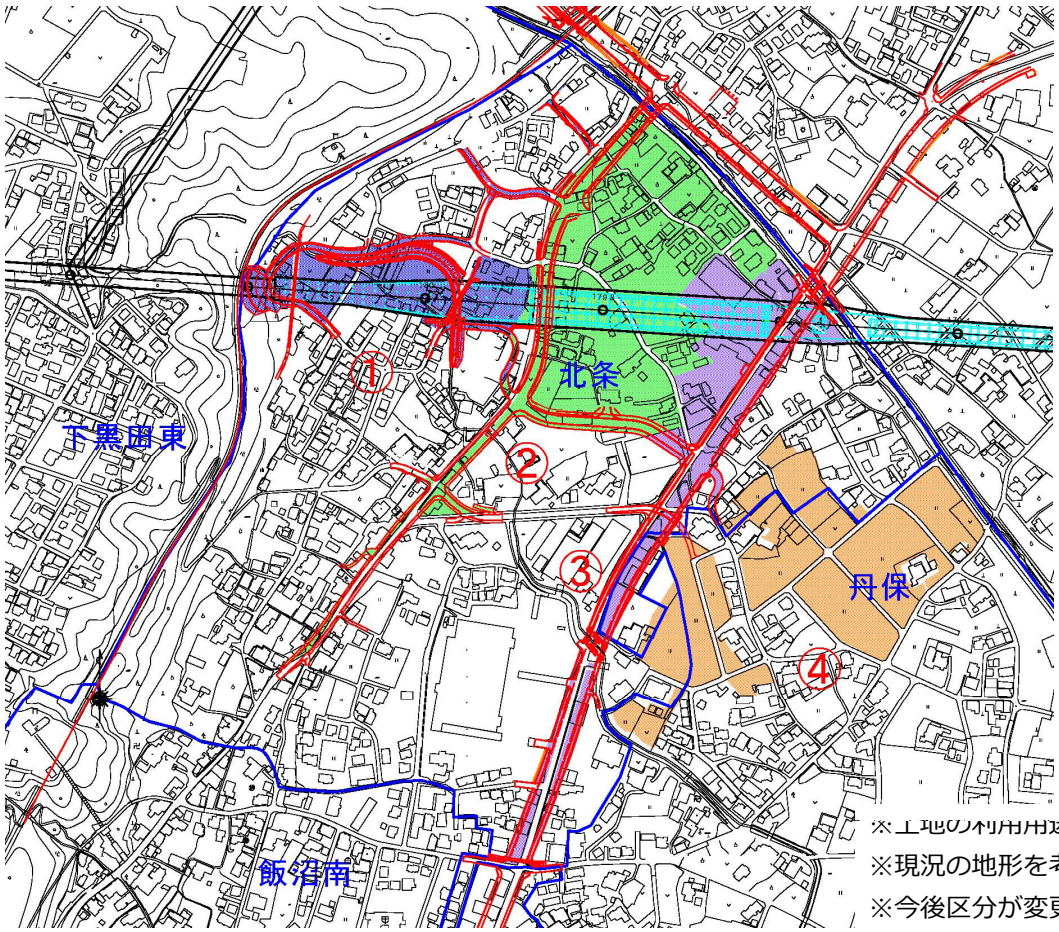
資料No. 1

| 対象事業 施行者 / 用地関係者組合 | | リニア本線・駅 | 駅周辺整備 | 国道153号 | 市場桜町線 | 座光寺上郷道路 | 付替道路等 | 代替地 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | JR東海 | 飯田市 | 長野県 | 長野県 | 長野県 | JR東海 飯田市 | 飯田市 |
| 1 | リニア駅西用地関係者組合 | ● | | | | | ● | |
| 2 | リニア駅部用地関係者組合 | ● | ● | | ● | | ● | |
| 3 | 国道153号北用地関係者組合 | ● | ● | ● | | | ● | |
| 4 | 代替地用地関係者組合 | | | | | | ● | ● |
| 5 | 国道153号南用地関係者組合 | | | ● | | | ● | |
| 6 | 座光寺上郷道路用地関係者組合 | | | | | ● | ● | |

※各組合の設立時期については、各事業の進捗状況により異なる場合があります。

# 北条・丹保地区の用地関係者組合エリア図（案）

資料No. 2




① リニア駅西
用地関係者組合

② リニア駅部
用地関係者組合

③ 国道153号北
用地関係者組合

④ 代替地
用地関係者組合

※土地の利用用途が類似するエリアで区分
※現況の地形を考慮し区分
※今後区分が変更となる場合があります

# 飯沼南・南条・別府下地区の用地関係者組合エリア図（案）

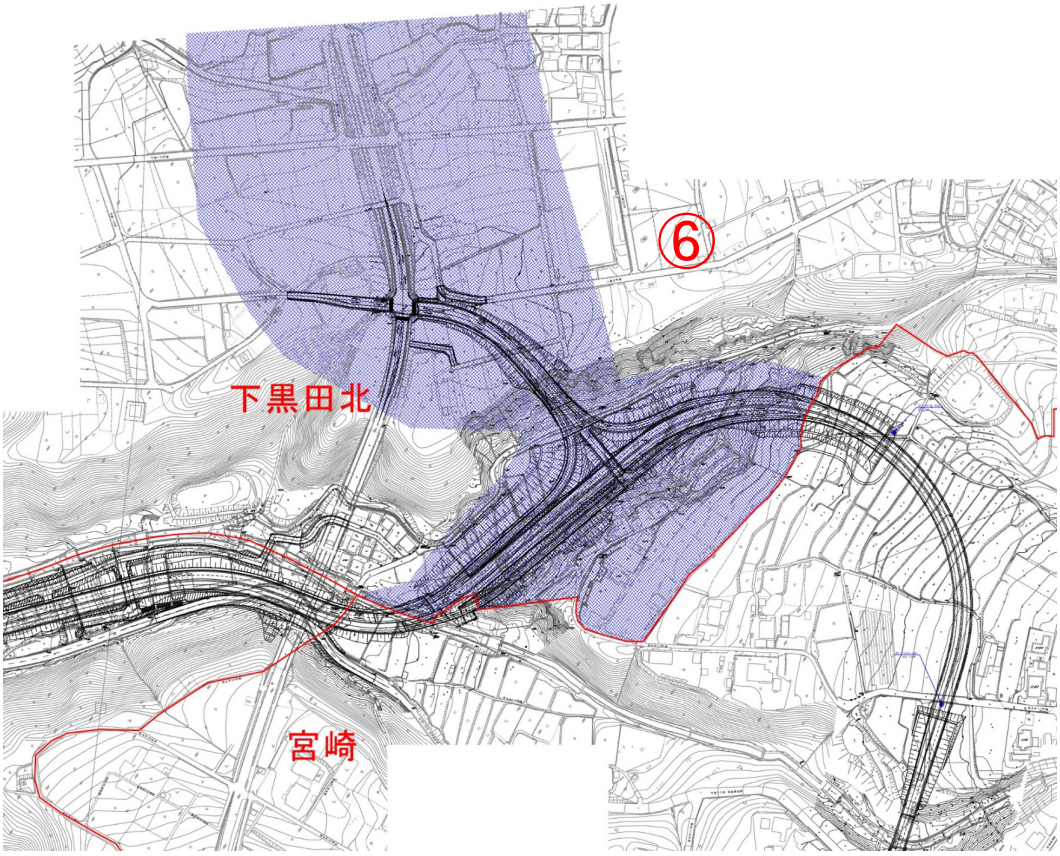
資料No. 3

⑤ 国道153号南用地関係者組合

# 下黒田北地区の用地関係者組合エリア図（案）

資料No. 4

⑥ 座光寺上郷道路用地関係者組合




# 事業対象者の情報提供について

資料No. 5

用地関係者組合の組合長、副組合長の推薦者選考にあたり、事業対象者の情報提供を行います。

**<u>事業対象者の情報提供</u>**

- 用地関係者組合ごとに各事業の対象者となる土地所有者の皆様の住所、氏名、概算買収面積（グループ分けしたもの）、把握可能な借地人の皆様の住所、氏名の情報提供を行います。
- まだ関係者が確定していない事業（国道153号の市道取付部分、市場桜町線の駅周辺から南側、北条交差点付近、イオン付近の道路、乗換新駅等）は、関係者が確定次第、情報提供させていただきます。
- 各事業の進捗が異なるため、全ての関係者情報といつ訳にはいきませんが、ある情報の中での準備会としての組合長、副組合長推薦者の選考をお願いします。
- 平成30年2月までには組合長、副組合長の推薦者を選考したいと考えています。
- それ以降に事業が具体化され、関係者が確定した場合は、その皆様は原則既存の用地関係者組合に合流していただくことを基本としますが、計画が具体化された後検討してまいります。

資料No. 6

# 組合長・副組合長の推薦について（案）

用地関係者組合準備会の最も重要な役割として、用地関係者組合の組合長、副組合長の推薦者を選考していただくことになります。

## 1　推薦者選考の期限

平成30年2月としたい。

## 2　選考方法

・対象地区の会長の皆様におきまして、地区内の状況を考慮していただき組合長、副組合長共に推薦者を検討し、推薦候補者を選考していただきます。
・推薦候補者には、事務局と各地区会長等の皆様で組合への加入を含めて本人同意を確認し、準備会としての推薦候補者とします。
・準備会では、他の用地関係者組合の組合長、副組合長と推薦候補者が重複していないか、地区が跨がる場合はどの地区から組合長、副組合長を推薦するか等整合をはかるための確認を行い情報共有し、推薦者を選考します。
・その後、それぞれの用地関係者組合の総会を開催し、準備会での推薦者を紹介します。最終、総会において用地関係者組合の皆様の意見をお聞きして組合長、副組合長を決定します。
・それぞれの用地関係者組合の承認が得られたところで、用地関係者組合準備会を開催し、事務局から承認が得られたことについて報告を行い、準備会は解散となります。

資料No. 7

# 組合長・副組合長の推薦について（案）

## 3　選考基準

・組合長、副組合長の選考基準はありません。
（過去には、買収面積が多い方、地権者の中の自治会役員、自治会役員経験者等に組合長等をお願いした経過があります。）
・事業対象者の情報を参考に推薦者の選考を行います。
・組合長を土地所有者、副組合長を土地所有者と借地人の２名が理想的です。

## 4　組合長、副組合長の推薦

・準備会にて推薦者の選考が終わった段階で、事務局が中心になり準備会の会長、副会長、各地区会長等の皆様には推薦された方に対して、用地関係者組合の組合長、副組合長に準備会として推薦することになった経過報告や受諾の確認をお願いします。
・その後、それぞれの用地関係者組合において承認を得ます。

# 用 地 関 係 者 組 合 準 備 会

資料No. 8

## 今後のスケジュール

| 時　期 | 内　容 |
|---|---|
| 平成29年8月8日 | 用地関係者組合準備会の設立<br>設立単位（案）の検討 |
| 平成29年11月1日 | 用地関係者組合設立単位を決定<br>用地関係者組合毎に事業対象者の情報提供<br>各用地関係者組合の組合長、副組合長推薦者の選考開始<br>随時事業対象者が決定したところで情報提供 |
| 平成30年2月 | 各用地関係者組合の組合長、副組合長推薦者決定<br>各用地関係者組合規約（案）の検討 |
| 平成30年3月以降 | 各用地関係者組合規約の確認<br>各用地関係者組合で準備会推薦者の承認<br>解散 |