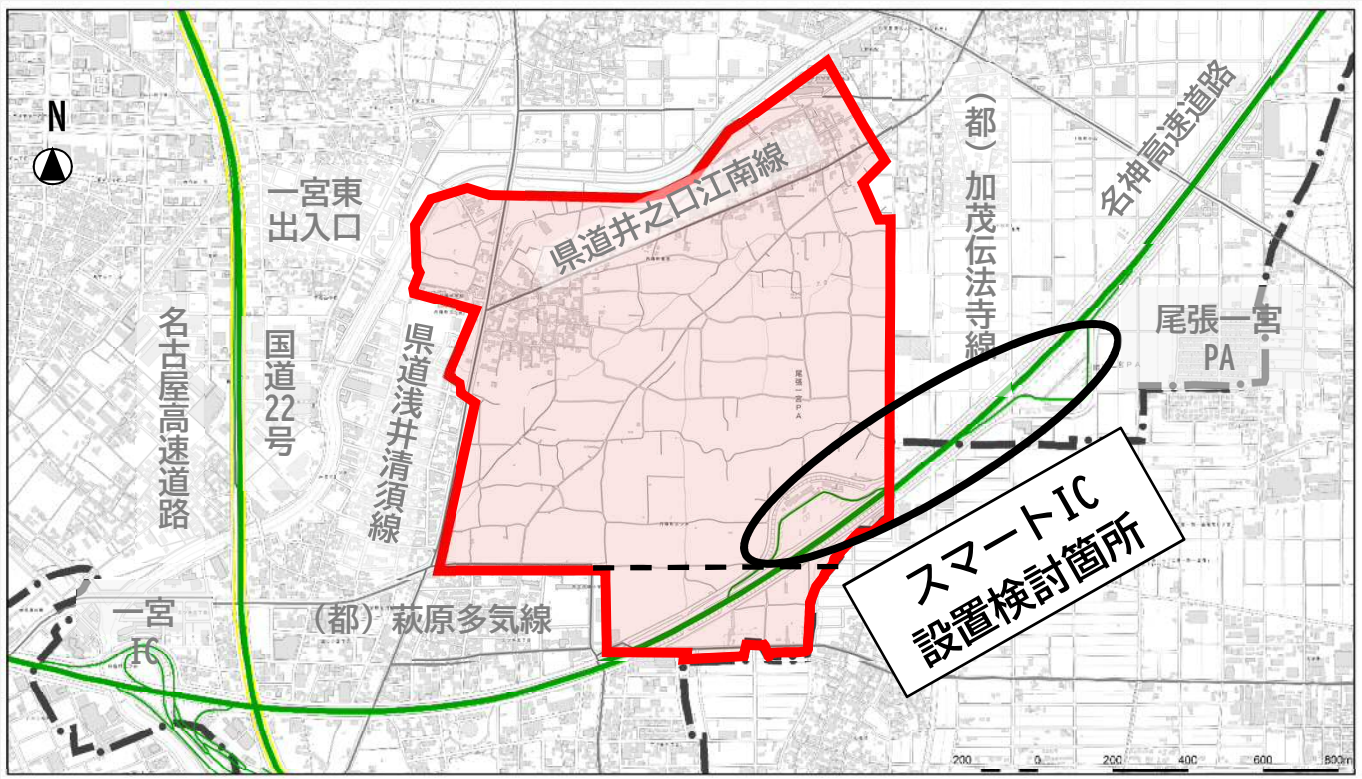
三ツ井重吉地区の土地利用について

1 地区の現状	● アンケート結果の考察 ● 地区の課題
2 土地の整備手法	● 面的整備手法 ● 土地区画整理事業について
3 今後の予定	● まちづくり基本構想 ● スケジュール

Ver.2023/12/17

1　地区の現状

■　R4アンケートの背景



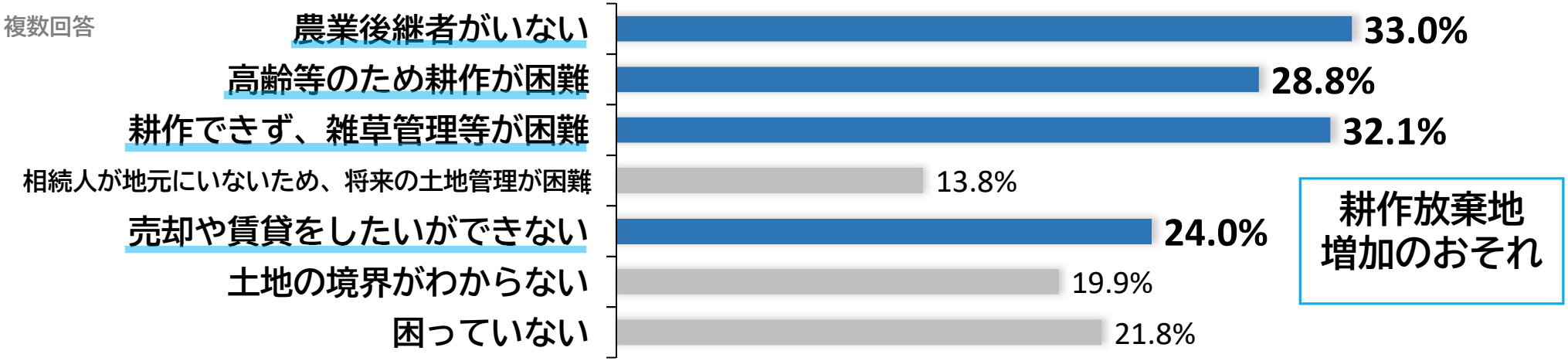
：土地利用意向アンケート範囲

調査期間：令和4年7月 1日（金）～令和4年7月31日（日）
対象者　：丹陽町三ツ井及び重吉地区の土地所有者608名
返送件数：312件
回答率　：51.3%

1　地区の現状

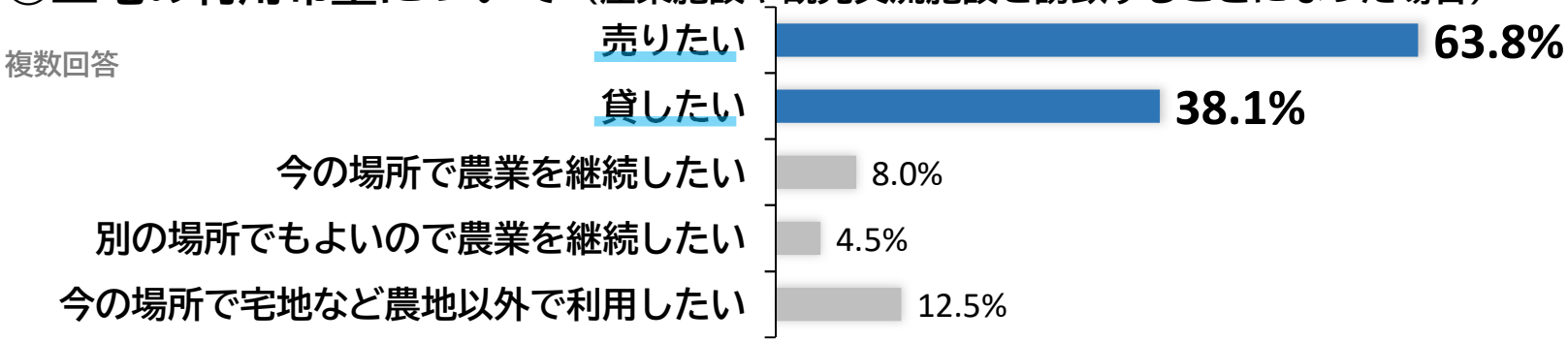
■　地区の課題_R4.7_アンケート結果より

①土地について困っていること



②土地改良事業の実施希望

③土地の利用希望について（産業施設や観光交流施設を誘致することになった場合）



1　地区の現状

■　地区の課題

土地利用	・市街化調整区域、農振農用地（青地）であるため、**土地の売買や開発が困難** ・土地改良事業がされておらず農地等が未整備であり、**耕作効率が悪い** ・高齢化や農業後継者不足の影響で**耕作放棄が増加する可能性**がある
都市基盤	・地区内は道路が狭く、**車での通行が困難** ・地区内の広範囲で**浸水した実績がある**
企業誘致	・一宮ICに近く、スマートICの整備が検討され、交通利便性が高い地区であるが、**工業・物流・交流施設などの立地・誘導が困難**

三ツ井重吉地区の航空写真

三ツ井重吉地区内の道路

本地区の課題を解消する　**土地利用に関する面的整備手法を検討**

2　土地の整備手法

■　面的整備手法の比較

	目的 （基盤整備）	土地の売却や賃貸 （土地活用）	産業施設や観光交流施設の誘致 （企業誘致）
土地改良事業 地権者の **100%合意** が必要	農業の生産性向上のため、田畑・道路・用水路などを整備	農地は、買主や借主が農業に**常時従事する人に限定**	・非農用地の面積制限　（都市的利用は**3割のみ可能**） ・企業の求める面積とならない場合は企業進出に影響
地区計画 地権者の **100%合意** が必要	地区の特性に応じて定めたルールに基づく都市的整備	民間事業者が、地区計画の区域内の土地を**買収または賃貸契約**	・**可能** ・1ha以上20ha未満の概ね整形な区域
土地区画整理事業 地権者等の **85%合意** （原則）が必要	宅地※、道路、公園、雨水排水施設などの都市的整備 ※宅地…単に住宅地を意味するものではなく、公共施設以外の土地を表し、田畑など農地についても宅地と表現	事業が認可されれば、**工事着手前でも土地の売買等が可能**	・**可能** ・**様々な企業進出が可能** ・広い面積であるほど地権者同意が困難

●農業委員会等との調整が必要

●売却や賃貸で得た所得に対して、課税あり

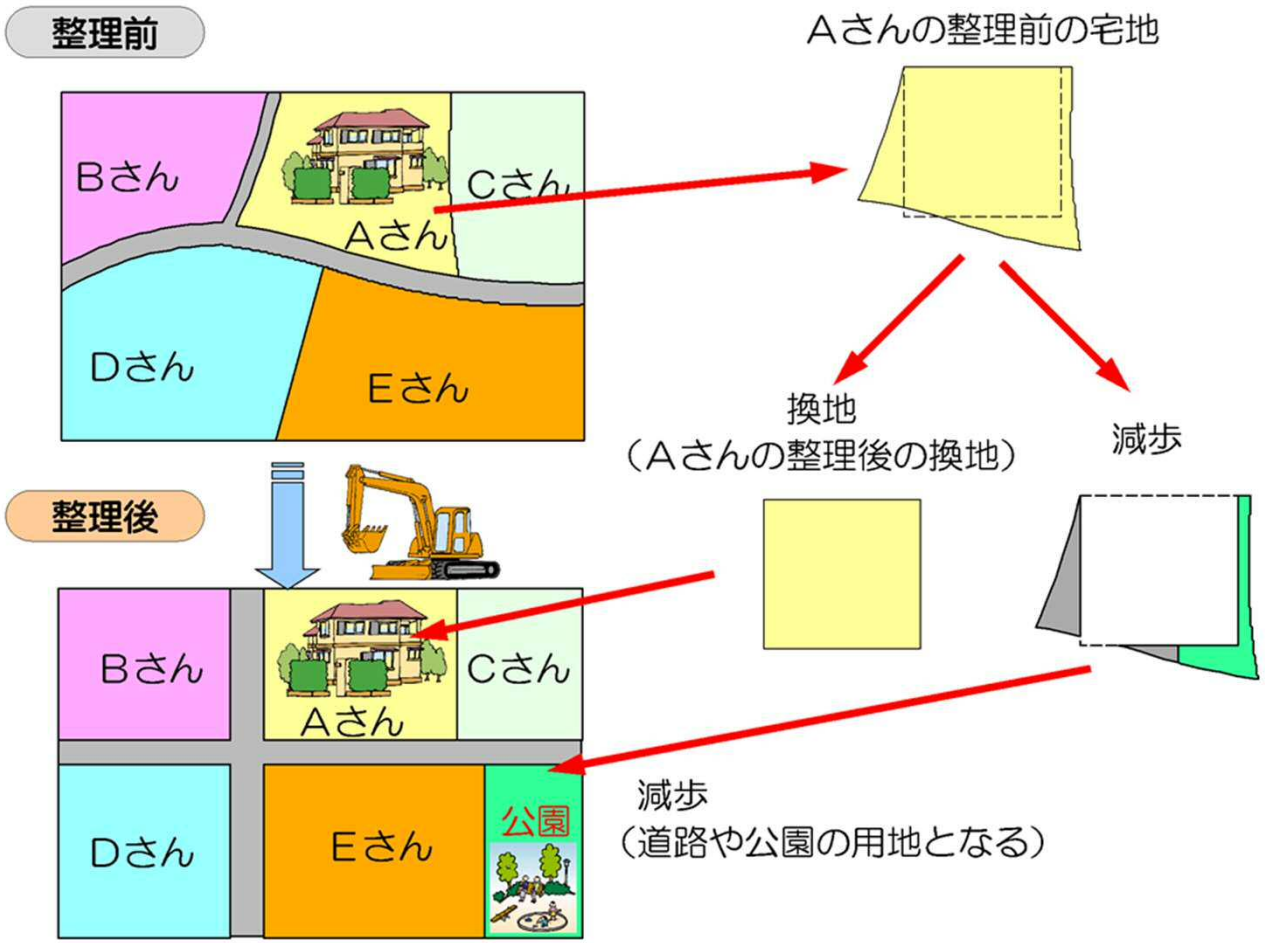
本地区では　**土地区画整理事業**　の施行を目指す

ただし、農業経営状況や地権者の意向により、土地改良事業や地区計画が適する場合もあります

2　土地の整備手法

■　土地区画整理事業とは

土地区画整理事業とは…
公共施設の整備、改善と宅地の利用増進を目的に行う事業



地域の人たちで話し合い、少しずつ土地を出し合って、**見通しのよい広い道路**や**公園、雨水排水施設等をつくります。**
また、今のままでは困難である**土地の売買等も可能となります。**

土地の所有者から保留地や道路・公園等の公共施設の整備に必要な用地を生み出すために**土地の一部を無償提供してもらう「減歩」**と**従前の土地の権利を新しい土地に置き換える「換地」**を行います。

2　土地の整備手法

■　合意形成の必要性

地区の課題

土地利用	都市基盤	企業誘致
土地の売買・開発が困難 耕作放棄増が懸念	道路が狭く車の通行は困難 浸水実績がある	工業・物流・交流施設 の立地・誘導が困難

3つの課題解決の一つの手段…土地区画整理事業

土地利用	**都市基盤**	**企業誘致**
↓ 土地売買が可能 農業などを活かした 地域産業	↓ 道路・公園・調整池 など 安全安心な基盤整備	↓ 工業・物流・交流など 交通利便性を活かし 新たに産業誘致

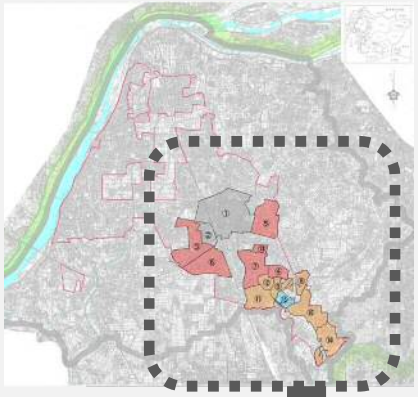
地権者と市の共通認識および協働体制の構築

土地区画整理事業を実施するためには、

まちづくりに対する地権者の合意形成が最も重要

2　土地の整備手法

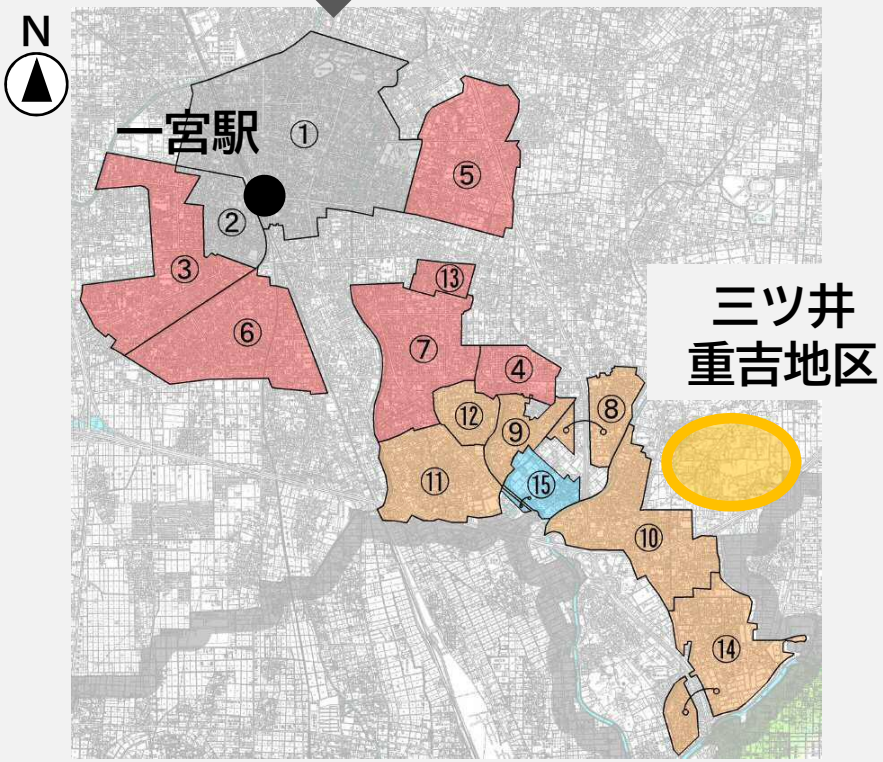
■　土地区画整理事業の施行者



：市施行　６地区

：市施行・施行中　１地区

：組合施行　６地区



	市施行 （一宮市が実施）	組合施行 （地権者等が実施）
方針	家屋等が密集するなど**市街化率の高い地域** **公共性が高い**中心部などの**既成市街地**	左記以外
土地活用	公共性・公平性を重視して実施 市が考える**都市的整備が基本**	市施行に比べ、**組合員の意向を反映できる**
事業期間	－	市施行に比べ短い

本地区では　**組合施行**　での実施を目指す

2　土地の整備手法

■　組合施行_業務代行方式（一括業務代行方式の場合）

事業資金は
どうやって確保？

運営する
ノウハウがない

業務代行を行う民間事業者の
選定を**組合が公募**

組合
（地権者）

事業の
意思決定・責任

組合員（地権者）
調整

組合運営の
指導・支援

組合事務局運営
工事の設計・施工

業務代行公募
事務局として支援

事業に必要な
資金を立替

組合
（地権者）

一宮市

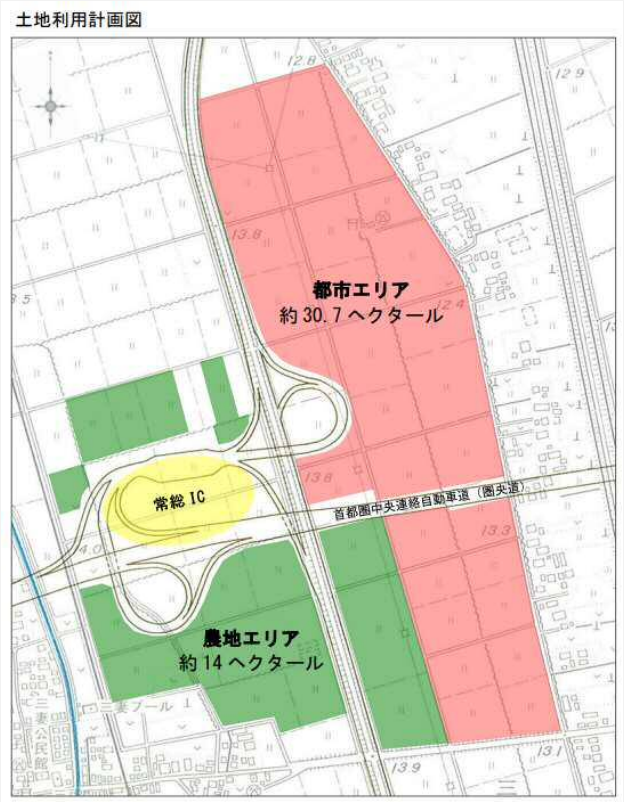
業務代行者
（民間事業者）

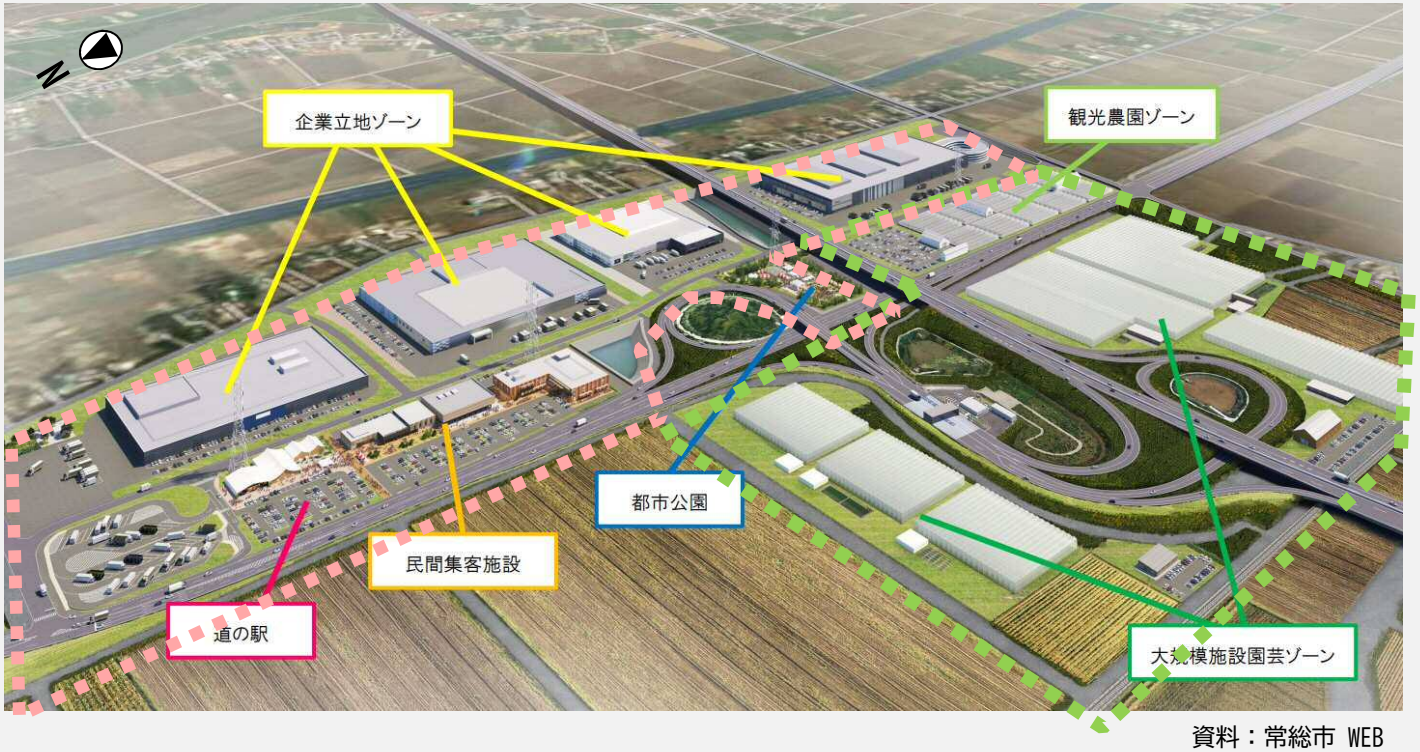
本地区では　**組合施行土地区画整理事業　業務代行方式**　の実施を目指す

業務代行方式は、全国の組合施行のうち62%が採用している方式

出典：（公財）区画整理促進機構R04事業年報

■　事例（常総市　アグリサイエンスバレー）





資料：常総市 WEB

農地エリア

事業規模：約14ha

事業概要：**土地改良事業（常総市）**

大規模施設園芸、観光農園等

都市エリア

事業規模：約31ha

事業概要：**土地区画整理事業（組合）**

〔業務代行方式〕

産業・集客施設誘致

2　土地の整備手法

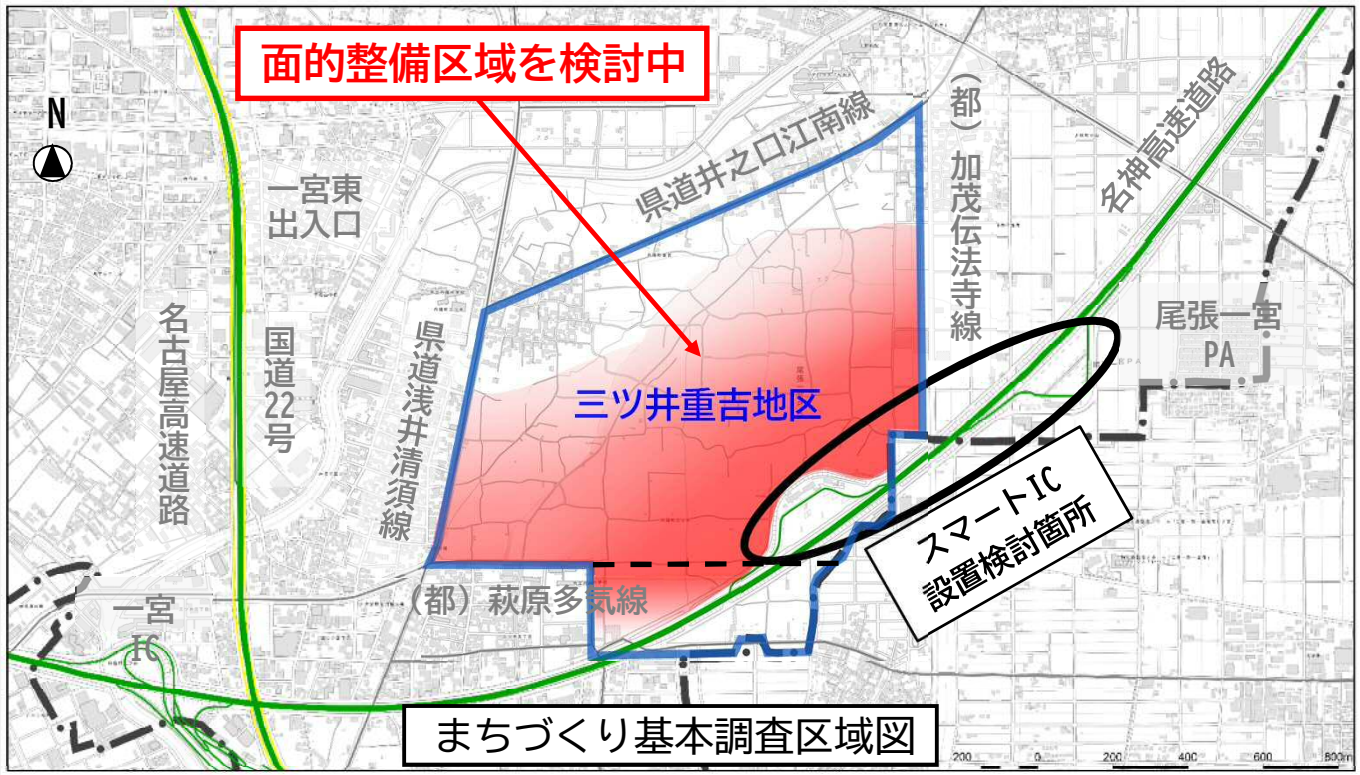
■　土地区画整理事業の組織と合意形成

現在

ステップ０ 事業手法検討	ステップ１ 事業化初期検討	ステップ２ 事業化検討	ステップ３ 事業着手
・土地の整備手法の検討 ・まちづくりの構想	・民間事業者の意向確認、調整 ・地権者の合意形成	・業務代行予定者の公募、選定 ・区画整理事業計画の策定	・組合設立認可 ・区画整理事業着手 ・業務代行者と契約
一宮市	（仮）まちづくり研究会 一宮市	発起人会 業務代行予定者 一宮市	区画整理組合 業務代行者 一宮市

■　まちづくり基本調査（経過報告）

まちづくり基本構想（案）を策定中



土地利用 ➡ 地域の産業

地域の資源や産業に資する産直市場、観光農園などを立地

企業誘致 ➡ 新たな産業

高速道路等の利便性を活かし、工業・物流など地域振興に資する施設を立地、誘導

都市基盤 ➡ 利便性・防災

道路、公園、調整池等を整備

・土地利用の考え方を検討している区域を**青線**で示しています。
・**赤色**が濃い部分が今後の面的整備の可能性が高い区域を示しています。
・**住宅地の整備ではなく、産業施設等の立地・誘導を図るもの**です。

3　今後の予定

■　スケジュール

R5.3.18(土)	地元役員向け説明会 三ツ井重吉地区の土地利用について	・R4アンケート結果報告 ・土地区画整理について
R5.9.9(土)	地元役員向け説明会 三ツ井重吉地区の土地利用について	・R4アンケート考察 ・土地区画整理の提案
R5.12月	**農事組合員や地元関係者向け 土地利用検討勉強会**	・R4アンケート考察、地区の課題 ・土地区画整理の提案
R5.12.17(日)	**地権者向け説明会 三ツ井重吉地区の土地利用について**	・R4アンケート考察、地区の課題 ・土地区画整理とは　＊専門家による説明 ・業務代行方式による組合施行の提案
R6.1-2月頃	地権者向け説明会 **まちづくり基本構想（素案）の提案**	・他地区の事例紹介 ・まちづくり基本構想（素案）
R6.3月	**（仮）まちづくり研究会　発足 まちづくり基本構想　策定**	・地元と市でまちづくりを考える組織 ・整備手法検討の元となる「構想」

3　今後の予定

■　スケジュール

（仮）まちづくり研究会　発足
まちづくり基本構想　策定

土地利用
勉強会・説明会

民間事業者の調査
連携方法検討

・事業手法の深堀り
・事業化に向けた課題、疑問を解決
・発起人会設立の準備

方針の再検討
・事業検討
・区域見直し
・継続検討

（仮）まちづくり研究会と市による
地権者に対する意向調査

・地権者の合意形成
地権者の方に土地区画整理事業に関する意向を伺います

事業への
賛成機運が少ない

事業への
賛成機運が高い

発起人会
発足

・本格的な事業化に向けスタート

事業化検討…事業区域、公共施設の配置を検討

事業費、減歩など具体的な検討が可能

終わり

問い合わせ先
〒491-8501　一宮市本町2-5-6 8F
一宮市まちづくり部区画整理課　計画グループ
TEL　：0586-85-7019
MAIL:kukaku@city.ichinomiya.lg.jp