

1 まちづくり基本構想

- 地区（三ツ井重吉）の課題
- 構想の位置づけ
- まちづくりの基本方針
- まちづくり基本構想（素案）

2 構想の実現化には

- 土地区画整理事業と市街化区域
- 市街化区域編入
- 市街化区域に編入する区域

3 民間事業者の視点

- R5民間事業者アンケート

4 協議会の発足

- 協議会について
- スケジュール
- 入会案内

● 地区（三ツ井重吉）の課題

土地利用	<ul style="list-style-type: none">・市街化調整区域、農振農用地（青地）であるため、<u>土地の売買や開発が困難</u>・土地改良事業がされておらず農地等が未整備であり、<u>耕作効率が悪い</u>・高齢化や農業後継者不足の影響で<u>耕作放棄が増加する可能性がある</u>
※ 都市基盤 ※道路、河川、公園、上下水道などの公共施設	<ul style="list-style-type: none">・地区内は道路が狭く、<u>車での通行が困難</u>・地区内の広範囲で<u>浸水した実績がある</u>
企業誘致	<ul style="list-style-type: none">・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、<u>工業・物流・交流施設などの立地・誘導が困難</u>

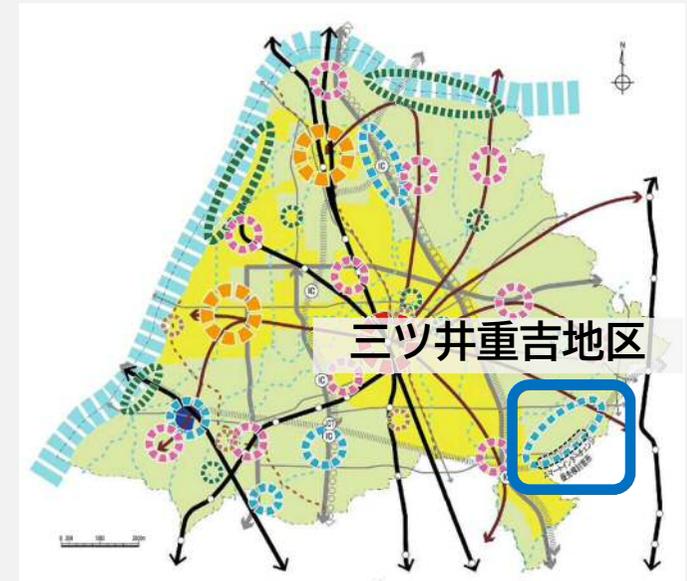


本地区の課題を解消する **土地利用に関する面的整備手法を検討**

● 構想の位置づけ

◆まちづくり基本構想

地域のあるべき市街地像などを示す都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）に基づき、土地区画整理事業等の面的整備を実施するため、地区に関する新しいまちづくりの基本方針や構想図の作成とともに実現方策を検討する。



一宮市都市計画マスタープラン

◆整備課題等の調査

- ・ 上位計画との整合、主要なプロジェクトなど地区の広域的条件調査
- ・ 現地踏査等により地区の現状を把握
- ・ 現状の市街地環境の評価
- ・ 整備課題の設定

◆まちづくり基本構想の策定

- ・ 都市的土地利用を図るエリアの設定
- ・ 地区の基本方針やテーマの設定
- ・ 土地利用（施設）の配置
- ・ 整備手法の選定

まちづくりの基本構想を基に
地権者と行政が連携して面的整備を考える

● まちづくりの基本方針

本地区の3つの課題

土地利用

土地の売買・開発が困難
耕作放棄増が懸念

都市基盤[※]

道路が狭く車の通行は困難
浸水実績がある

企業誘致

工業・物流・交流施設
の立地・誘導が困難

※ 道路、河川、公園、上下水道などの公共施設

まちづくりの基本方針（3方針） [案]

農業・交流を基軸とする 地域産業の構築

- ・ 地域産業である農業の活性化を促進する機能
- ・ 新たな切り口で地域産業を創出する機能
- ・ 地域住民と来訪者が交流する地域に根付く観光交流機能

安全安心な 市街地の形成

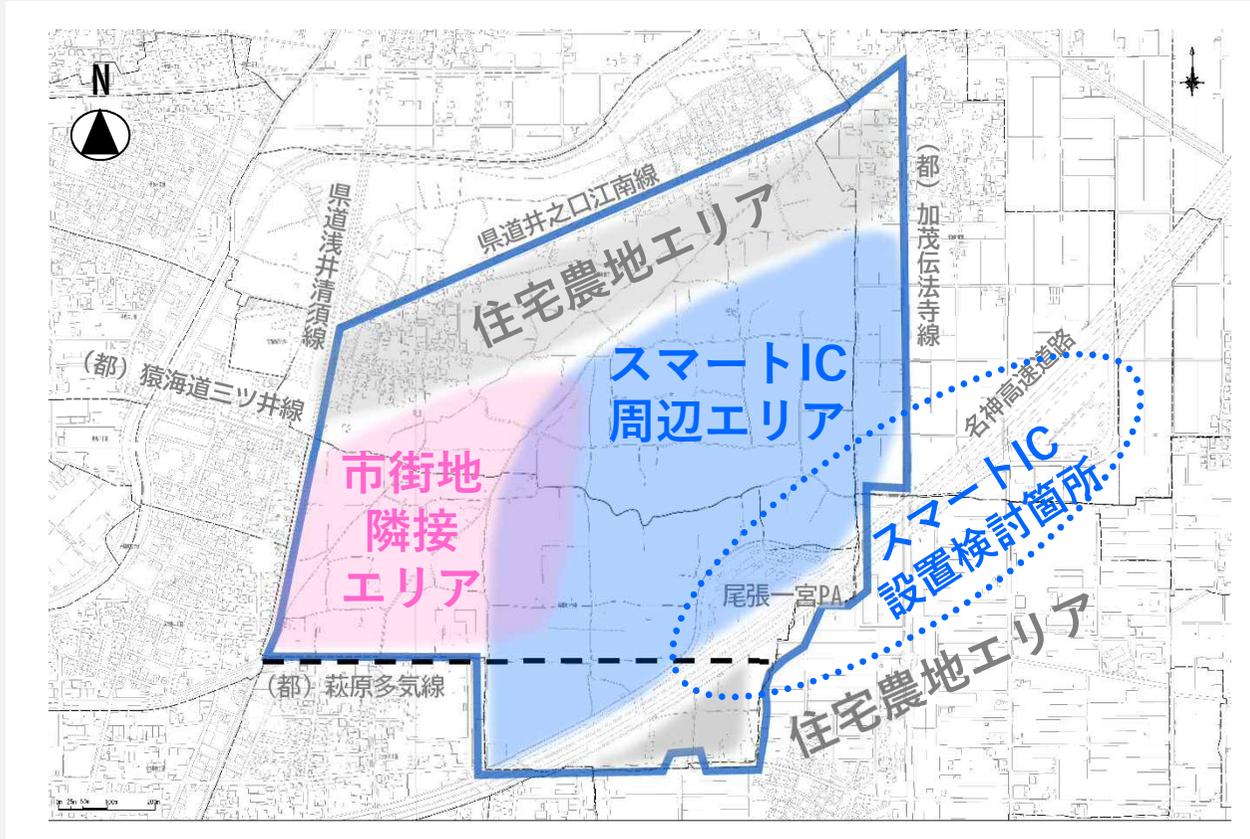
- ・ 水害等の自然災害リスクを低減し、周辺の住環境を向上する機能
- ・ 公共交通機能
- ・ 周辺地域の生活を支える機能

交通利便性を 活かす広域産業の集積

- ・ 近年の物流問題への対応や、高速交通の利便性を活かす物流・生産機能
- ・ スマート I C の設置を最大限活かし、商圈を広域的とする観光交流機能

1 まちづくり基本構想

● まちづくり基本構想（素案）〔エリアの設定〕



保全エリア

住宅農地エリア

住環境を保全
営農継続意向を踏まえ農業
環境を保全

都市エリア

市街地隣接エリア

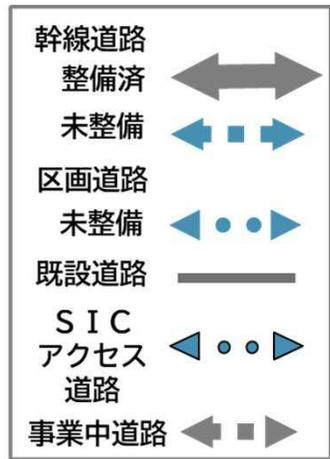
地域の住民が参画でき、地
域に根付く地域産業の振興
施設や交流施設を立地

スマートIC周辺エリア

高速交通の利便性を活かし、
物流施設や工場、広域型の交
流施設を立地

● まちづくり基本構想（素案）〔構想図〕

- ・ 産業施設等の立地・誘導を図る構想であり、住宅地の整備ではありません
- ・ 内容は大きく見直される可能性があります



● 土地区画整理事業と市街化区域

3つの課題（土地利用・都市基盤・企業誘致）

まちづくりの基本方針（3方針）[案] にもとづく
まちづくり基本構想

土地区画整理事業による事業化

- ・ 土地区画整理事業の実施には、
地権者の85%以上の同意が原則必要
- ・ 地域の合意形成を得たエリアで実施

+

市街化区域に編入

- ・ 地域の合意形成を得たエリアを編入

■ 市街化区域・市街化調整区域

【市街化調整区域】

農地は自由に売買できない
〔農地転用の許可が必要〕

【市街化区域】

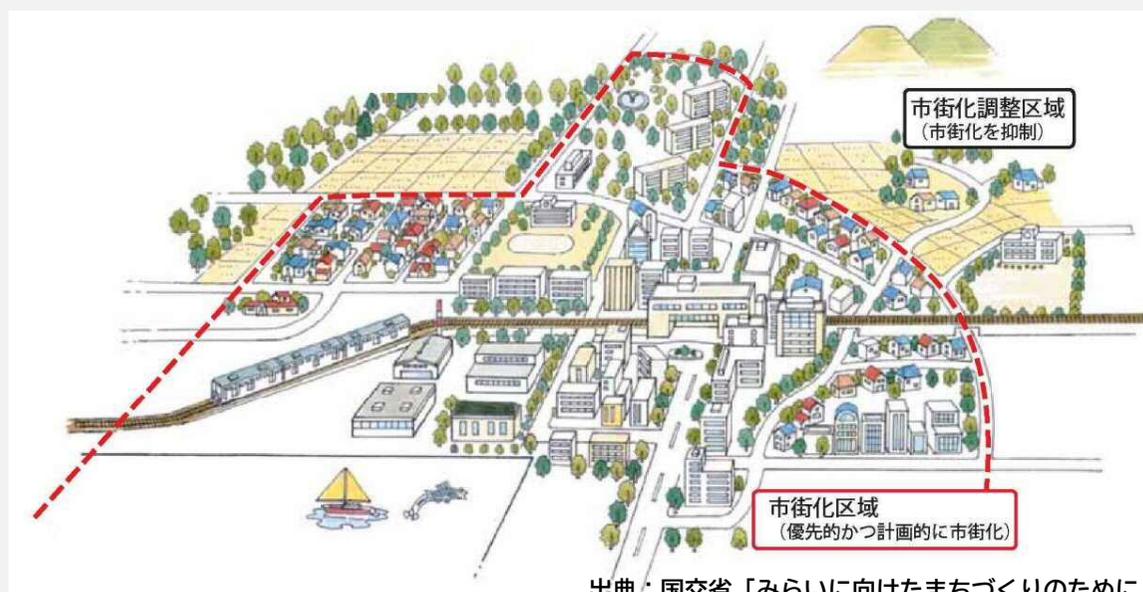
農地の売買も容易
〔農地転用は届出〕

◆市街化調整区域

農地や自然環境の保全等を優先とした土地利用とし、市街化を抑制すべき区域
(開発行為や建築行為は原則不可)

◆市街化区域

都市計画区域内で、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域



出典：国交省「みらいに向けたまちづくりのために」

● 市街化区域編入 [条件・基準]



1 都市基盤施設整備の確実性

都市基盤施設整備の確実性があると判断される区域であること

土地区画整理事業等が、速やかに事業着手することが確実な区域

- ➔ 土地区画整理事業の実施には、地権者の85%以上の同意が原則必要
…機運醸成必要
- ➔ 具体的な企業進出の見込み
…民間企業への意向調査

● 市街化区域編入 [条件・基準]

2 農林土地利用調整

区域内で耕作している農家の方々の同意が必要

…農地状況・農家状況の調整

- ・ 営農希望の有無の確認
- ・ 代替地を含めた営農希望者との調整
- ・ 耕作への影響 など

農家の方々に
支障が生じないようにする

3 上位計画との整合

一宮市都市計画マスタープランとの整合される区域であること

➔ R 5 年度中に 一宮市都市計画マスタープランに位置づけ

4 その他

国土交通大臣の同意、農林水産大臣との協議、愛知県との協議・調整等

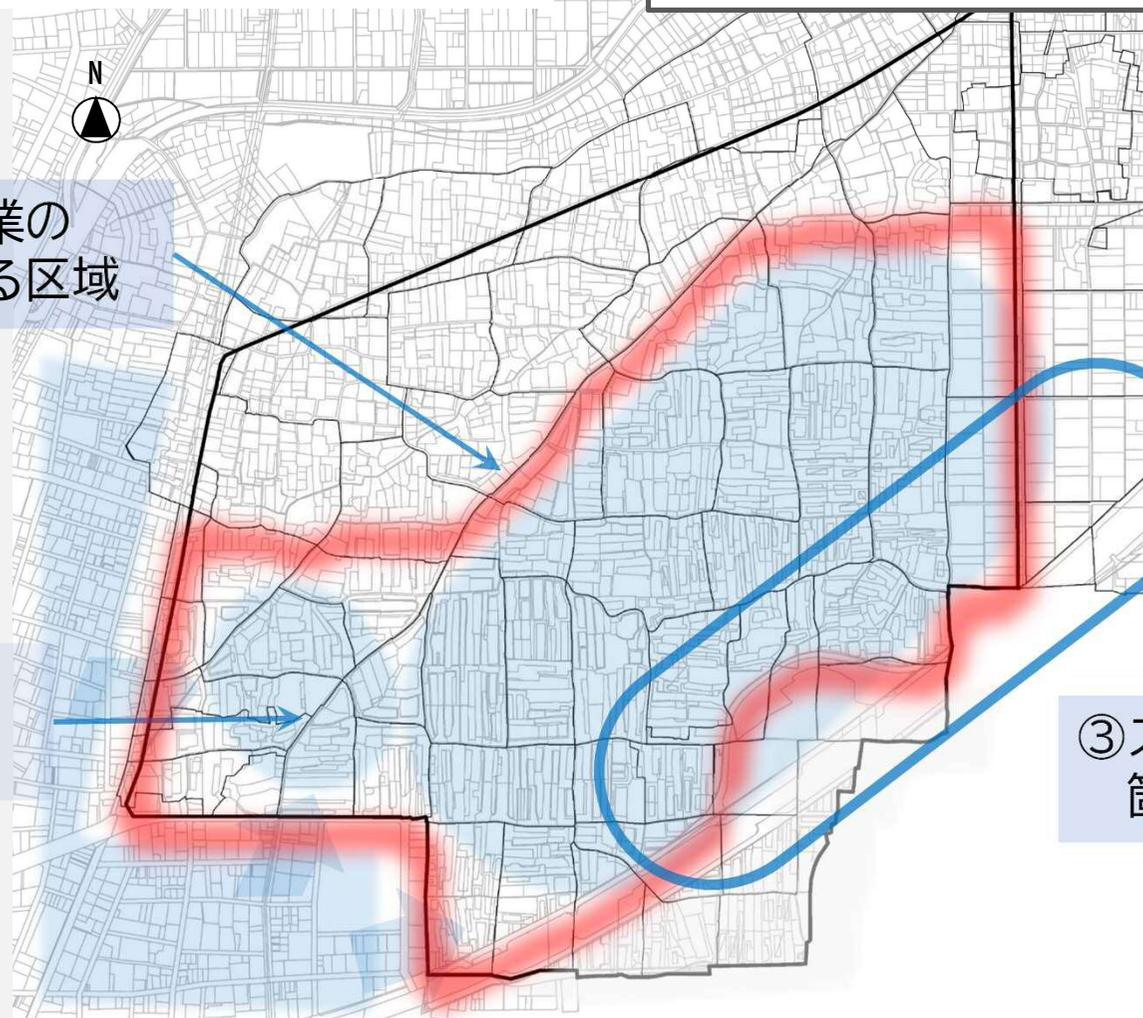
● 市街化区域に編入する区域〔方針〕

◆編入の方針

- ①土地区画整理事業の事業化が見込める区域
- ②現在の市街化区域と連続する区域
- ③スマート I C 設置検討箇所付近

◆編入しない区域

- ①既存の住宅地及びその周辺
- ②農地のまま残したい土地など、事業化を望まない区域



①土地区画整理事業の
事業化を見込める区域

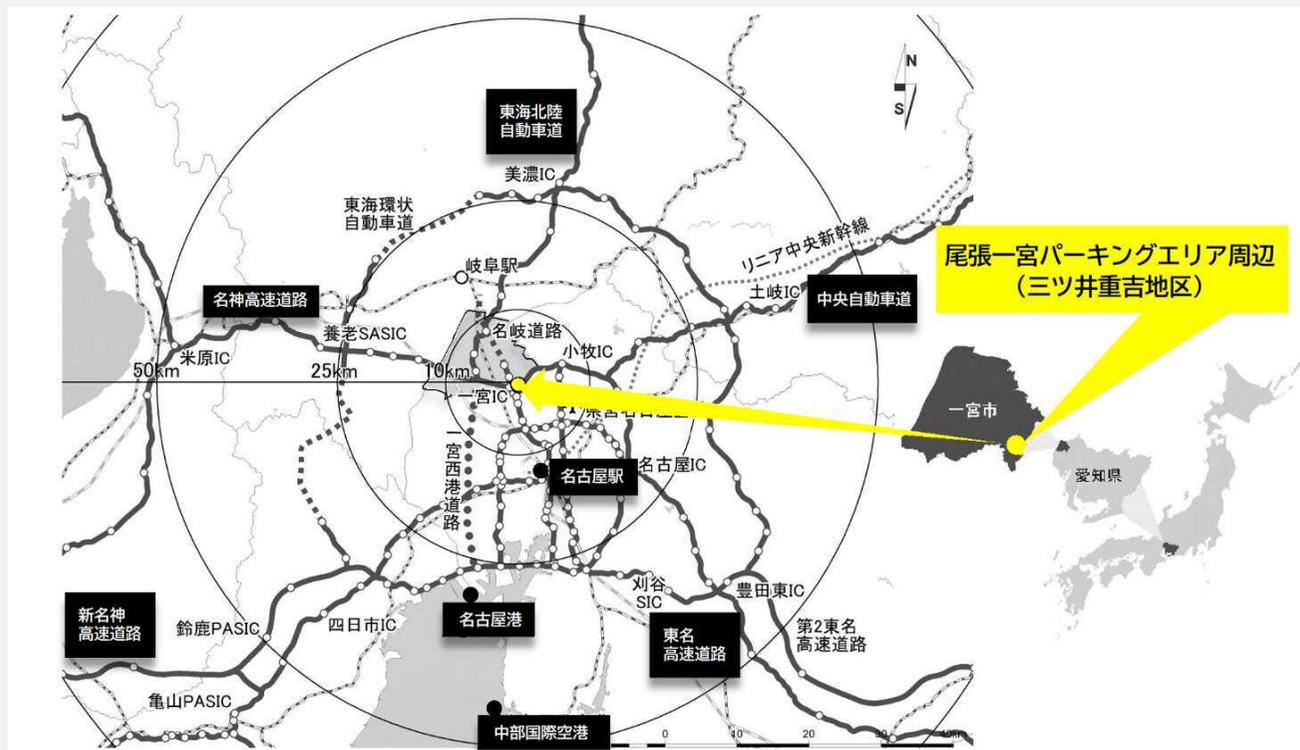
②現在の市街化区域と
連続する区域

③スマート I C 設置検討
箇所付近

スマート I C
設置検討箇所

□ 市街化区域編入を検討するエリア ※区域は確定していません

● R5 民間事業者アンケート



一宮市では、民間事業者の様々なアイデアを受け入れられるよう、一宮市都市計画マスタープランの改定や産業用地開発の事業手法検討を行い、公民が手を携えながら可能性豊かな新しいまちづくりを進めていきたいと考えています。

そのため、当地区の需要などの情報を収集し、一宮市が現在作成しているまちづくりに関する基本構想に反映したいので、産業用地等に関するアンケート調査にご協力をお願いいたします。

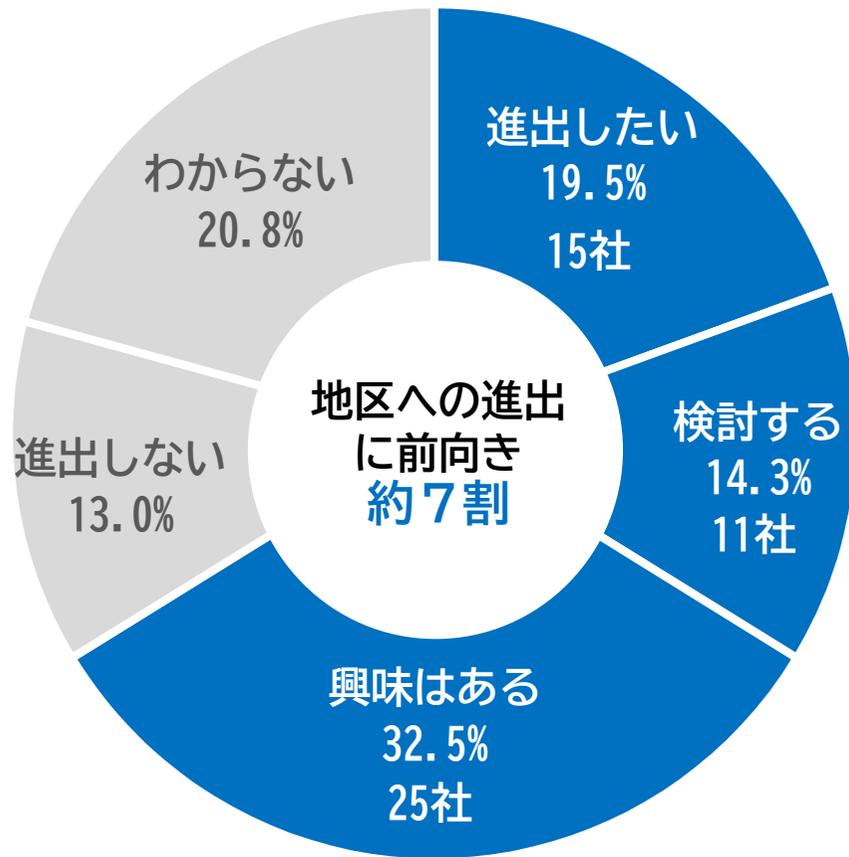
調査期間：令和5年9月29日（金）～令和5年10月13日（金）

対象者：民間事業者 *北海道や沖縄など遠方は除く
大手ゼネコン、大手ディベロッパー など

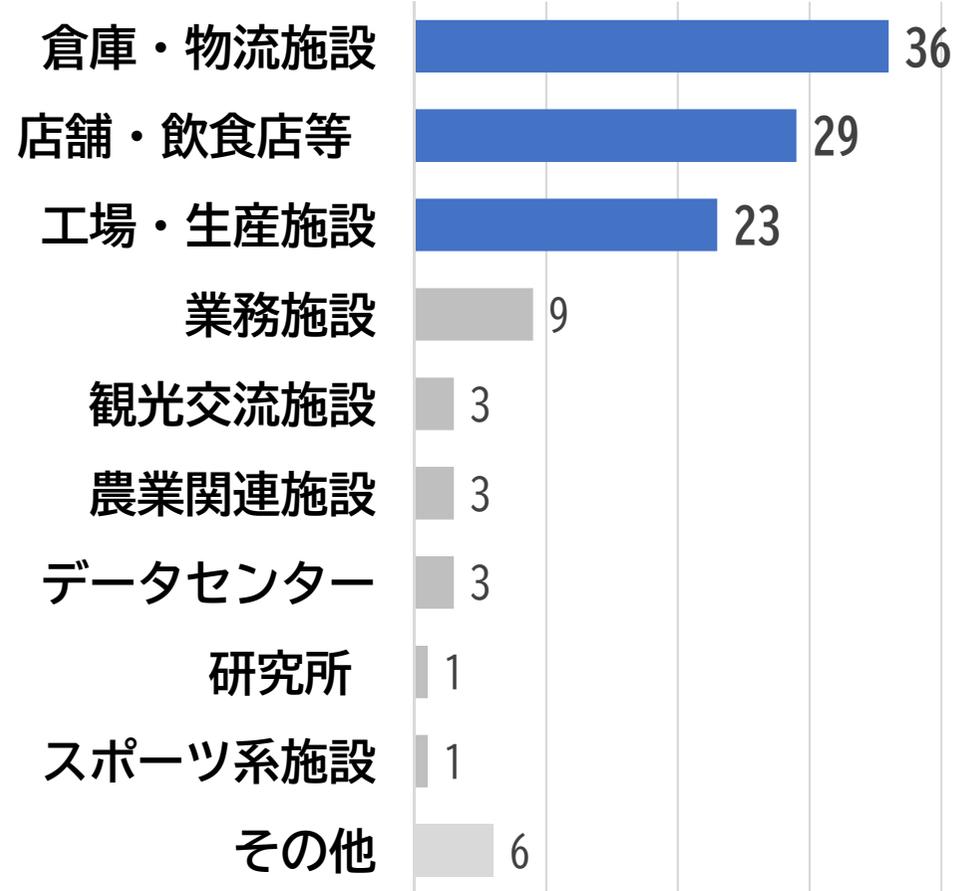
返送件数：161件

● R5民間事業者アンケート

◆本地区への進出可能性



◆立地する場合の施設

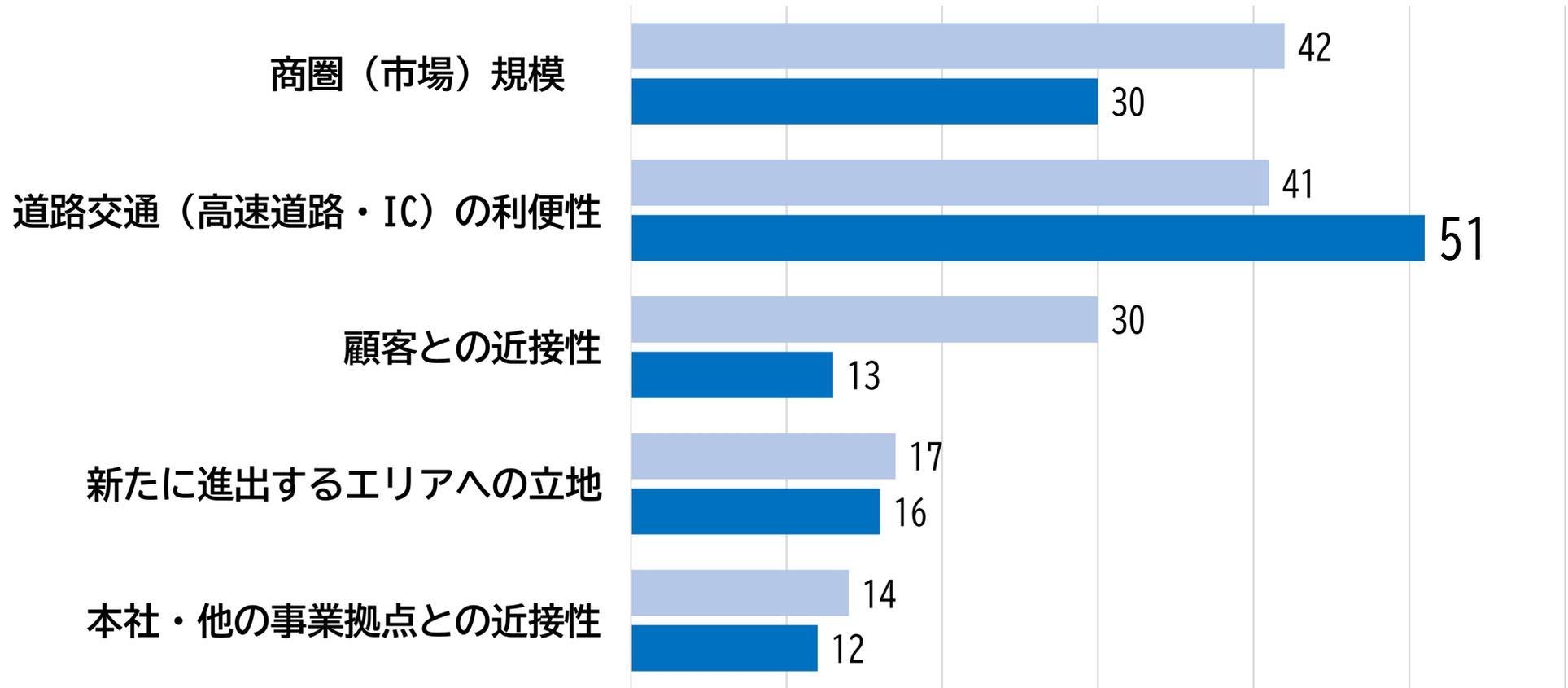


地区への進出に約50社が興味を示すなど前向き
立地施設は倉庫・物流が36社と最も多い

● R5民間事業者アンケート

◆新たに立地進出するときに重視する項目 と 三ツ井重吉地区に関して評価できる項目 (top5)

複数回答



■ 新たに立地進出するときに重視する項目
■ 三ツ井重吉地区に関して評価できる項目

「道路交通の利便性」が最も高い評価

● R5民間事業者アンケート〔地区の評価 主な意見（概要）〕

◆ゼネコン

- ・ポテンシャルが高く、SICができた場合は非常に良い場所
- ・周辺に産業用地開発が少なく、ニーズはある
- ・従業員が確保でき、雇用面の問題はない

◆ディベロッパー

- ・名古屋圏に近いまとまった土地でポテンシャルがある
- ・車で20～30分圏内に人口が80万人（35万世帯）おり、人口の規模感として魅力的
- ・商業的なポテンシャルは非常に高いため、企業のバリエーションを揃えられる

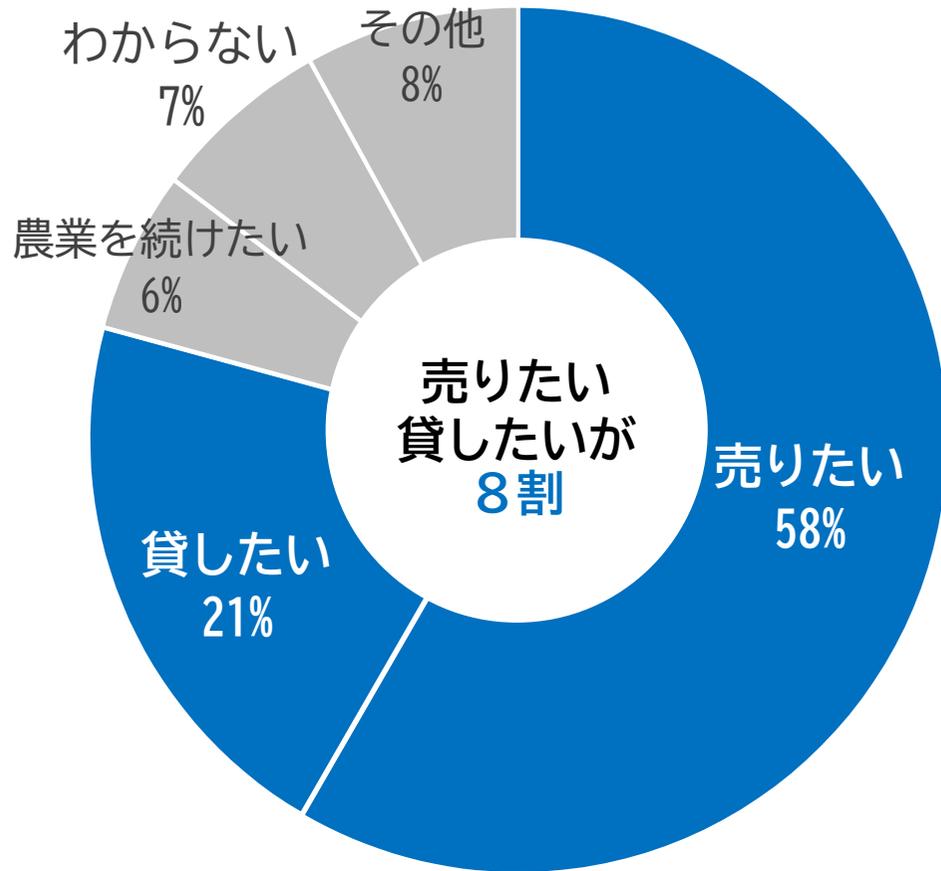
◆物流事業者

- ・高速道路へのアクセスもよく非常に魅力的
- ・日本の中心に位置し、荷物やドライバーの切り替え場所として非常に魅力的
- ・スマートICと物流拠点が整備されれば、大手企業が周辺に立地し、軸になり得る

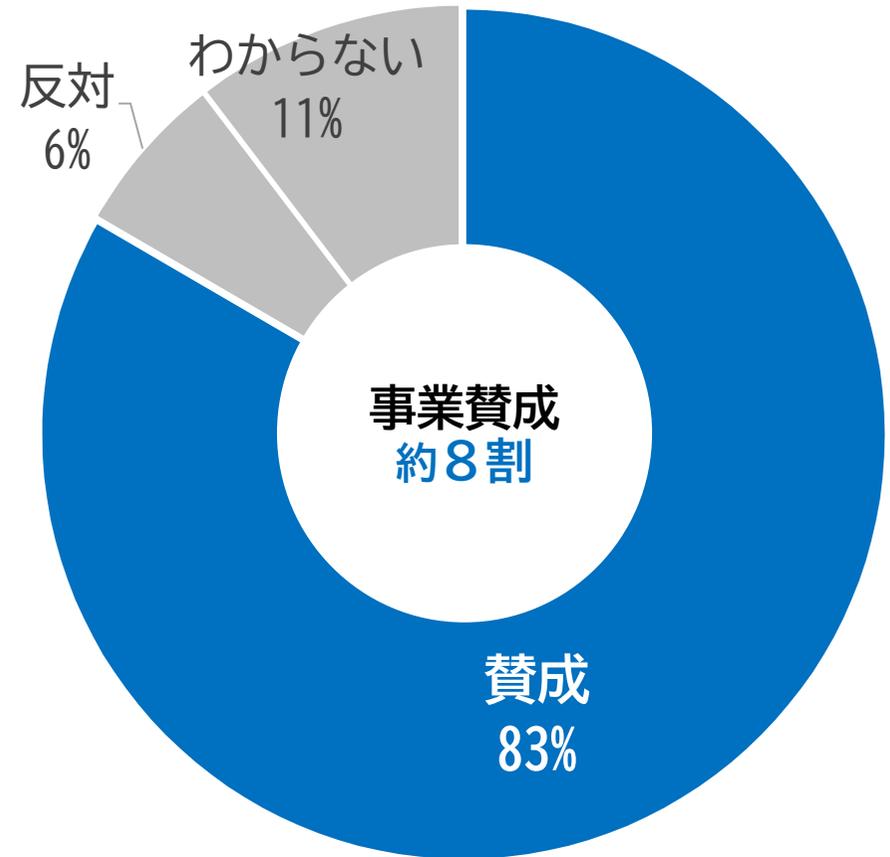
本地区の立地に前向きな意見

12/17地権者説明会アンケート結果

◆所有の土地をどのようにしたいか



◆土地区画整理事業は賛成ですか



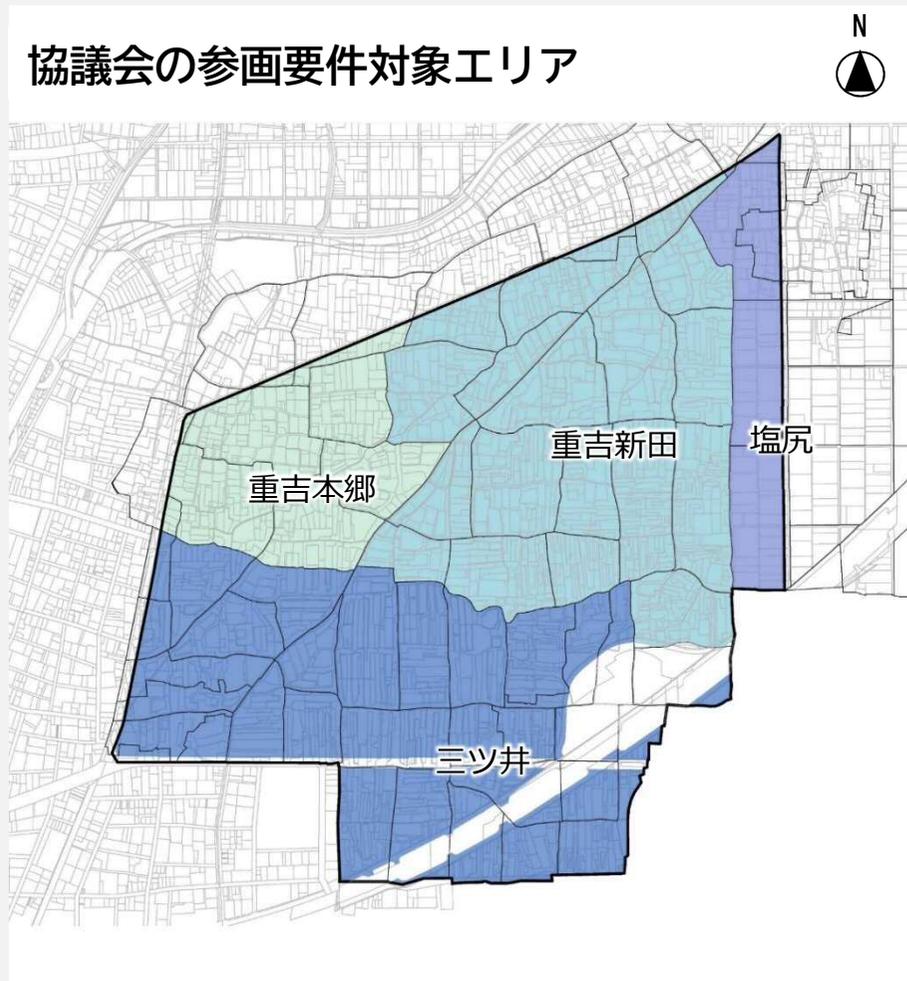
土地区画整理事業の条件 地権者の85%以上同意に近い

● 協議会について

【目的】

- ・ 地権者の土地利用に関する意向と市の地区に関する方針を基に面的整備を図る
- ・ 都市的利用を図る事業化に最も重要な地権者の機運醸成や合意形成を図る
- ・ 土地区画整理事業（組合施行）の実現に向け、発起人会を立ち上げる

協議会の参画要件対象エリア



◆ 会員（案）

- ・ まちづくり基本構想の対象エリアの地権者（土地所有者、借地権者）の内、土地利用を自ら積極的に進めたい方や家族
- ・ 相続登記または所有権移転登記予定の方
- ・ 地区に関わる農事実行組合から選出された方及び町会長

◆ 定員（案）

- ・ 丹陽町三ツ井、重吉本郷、重吉新田、千秋町塩尻地区で数名ずつ参画
※他地区の事例…20人程度

◆ 協議会役員（案）

- ・ 会長：1名、副会長：1名
- ・ 広報連絡委員：複数名

● 協議会の主な取組内容（案）

まちづくりに対する地権者の合意形成が最も重要

◆協議会の開催

対象：協議会の会員

回数：年3～5回程度

内容：事業手法の勉強や研究（土地区画整理事業、他事例研究など）
事業化に向けた初期検討（事業区域、土地利用計画案の検討 など）
発起人会立ち上げ検討（会の基本的なルール、事業に関する計画など）

◆三ツ井重吉地区の土地利用に関する説明会

対象：対象エリアの地権者

回数：年2回程度

内容：協議会における検討内容の説明、情報提供など

◆情報発信

対象：対象エリアの地権者

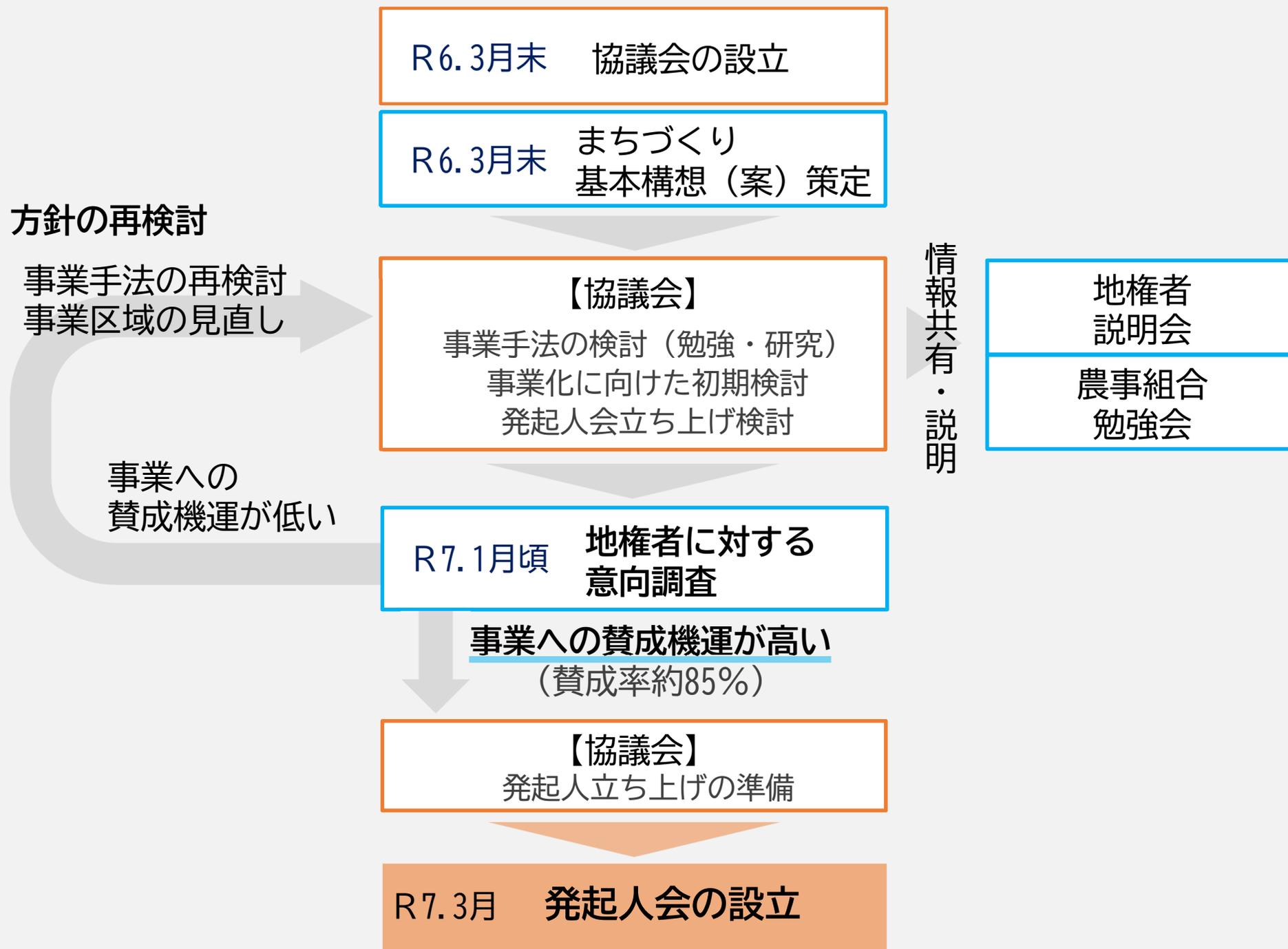
内容：説明会の報告など

◆意向調査

対象：対象エリアの地権者

内容：事業化に対する地権者の意向確認

● スケジュール【R5・R6】



● 入会案内

申込書

令和 年 月 日

(仮称) 尾張一宮パーキングエリア周辺の土地利用に関する協議会
会員入会 申込書

一宮市まちづくり部区画整理課 宛

(仮称) 尾張一宮パーキングエリア周辺の土地利用に関する協議会の設立目的に賛同しますので、本会への入会を申込みいたします。

【目的】
・地権者の土地利用に関する意向と市の地区に関する方針を基に面的整備を図る
・都市の利用を図る事業化に最も重要な地権者の機運醸成や合意形成を図る
・土地区画整理事業（組合施行）の実現に向け、発起人会を立ち上げる

【申込者】

ふりがな		
氏名(年齢)	(才)
住所	〒	
電話番号		
地区内の登記簿上の土地や建物	① 本人名義で所有 ② 本人名義ではないが、相続登記または所有権移転登記予定 ③ 本人名義ではないが、家族が所有 <small>※上記以外の方は入会できません</small>	

【申込者の連絡先】

E-mail	※E-mailを基本に連絡予定	
郵送先	〒 ※E-mailがない場合のみ記載	

【申込方法】 持参、郵送、FAXまたは右のQRコードで申し込みをお願いします。 

【連絡先】 一宮市 区画整理課 計画グループ TEL : 0586-85-7019 FAX : 0586-73-9218

アンケート

尾張一宮パーキングエリア周辺の土地利用に関する協議会の
入会に関するアンケート

1 「土地利用に関する協議会」で行いたいことを教えてください *複数回答可

- ① 地権者の機運醸成や合意形成に関すること
- ② 事業手法の勉強や事業化に向けた初期検討に関すること
- ③ 発起人会立ち上げに関すること
- ④ 地権者の意向確認や説明会での報告に関すること
- ⑤ 上記以外 ()

2 「土地利用に関する協議会」で担いたい役割を教えてください *複数回答可

- ① 会長
- ② 副会長
- ③ 広報連絡委員
- ④ 上記以外

3 ご意見等があれば、ご記入ください。

ご協力、ありがとうございました。

【回答方法】 持参、郵送、FAXまたは右のQRコードで申し込みをお願いします。 

【連絡先】 一宮市 区画整理課 計画グループ TEL : 0586-85-7019 FAX : 0586-73-9218

入会希望の方は、回収箱、後日持参、郵送、FAXまたはQRコードで申し込みをお願いします

