

1 協議会設立について

- 尾張一宮パーキングエリア周辺
区画整理協議会の紹介
- まちづくりへの想い

2 土地区画整理事業って
どんな事業か

- 土地区画整理事業の概要
- 覚えて欲しい言葉
- 土地区画整理事業の流れ

3 地権者として
知っておきたいこと

- 尾張一宮パーキングエリア周辺の特徴
- 地権者の役割

4 地権者の意向確認
について

- 目的
- 実施方法
- 協議会からのお願い

5 スマートインター
チェンジについて

- 状況報告
- スケジュール

Ver. 2024/9

1 協議会設立について

2024/9/24・26・28
尾張一宮PA周辺区画整理協議会・一宮市

●尾張一宮パーキングエリア周辺区画整理協議会の紹介

(1) 目的

- ① 地権者の土地利用に関する意向と市の方針を基に面的整備を図る
- ② 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
- ③ 事業化に関する地権者の機運醸成や合意形成を図る

土地区画整理事業に関する勉強会・説明会
土地区画整理事業に対する意向確認

●尾張一宮パーキングエリア周辺区画整理協議会の紹介

(2) 活動実績

設立 総会

日 時：2024.5.18（土）

第1回

日 時：2024.6.30（日）
座 学：協議会の進め方、市の支援内容
意見交換：将来こんなまちになったらうれしい

第2回

日 時：2024.8.3（日）
座 学：会員の想いの確認、地権者の役割とは
意見交換：地権者意向調査の概要

第3回

日 時：2024.9.7（土）
座 学：事業の流れ、発起人会の必要性
意見交換：地権者意向調査の実施方法
スローガンの検討



1 協議会設立について

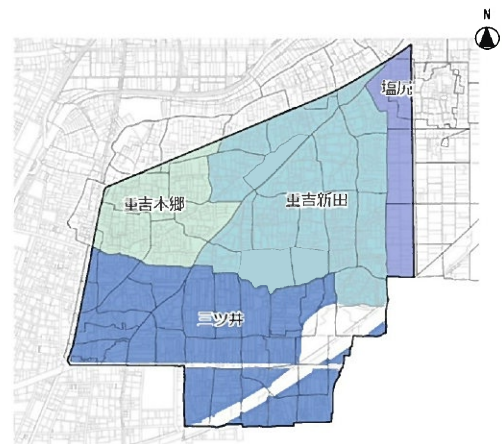
●尾張一宮パーキングエリア周辺区画整理協議会の紹介

(3) 会員

（会則 ※抜粋）

第4条 会員は、次のとおりとする。

- (1)土地または建物を所有する者、相続登記
または所有権移転登記予定の者または親族
- (2)農事組合長
- (3)町会長
- (4)その他会長が認めた者



協議会 対象エリア

会員 64名 ※2024年9月現在

- ①地権者 49名
- ②農事組合長 7名（三ツ井、三ツ井中部、三ツ井北部、三ツ井西部、重吉、重吉新田、塩尻）
- ③町会長 8名（東三ツ井、中三ツ井、北三ツ井、西三ツ井、稲荷三ツ井、重吉本郷、重吉新田、塩尻）

●まちづくりへの想い

発起人会をつくる！

地権者からの事業化検討に対する賛同を基に発起人会を早くつくり、市との連携体制を強固にし、市の支援を頂きながら、事業化に向けた様々な検討を行います

地権者が望む土地利用を考える！

スマートICをはじめとする広域交通網を活かし、みんなの生活を豊かにする土地利用の実現に向け、さまざまな活動を行います

土地区画整理事業を行う！

区画整理組合を設立し、民間事業者のノウハウを活用できる業務代行方式による土地区画整理事業を行う

●まちづくりへの想い

発起人会とは

土地区画整理組合設立までの間、準備等の諸活動を行う組織です。土地所有者又は借地権者が7人以上共同で活動を行います。

活動に際しては、専門的な知識及び技術等を必要とするため、市から事業化を図るために必要な多くの作業に関する支援を求めます。

市からの支援により、自分の土地がどうなるかなどみなさんが知りたい情報の精度は上がります。

そのためには、今回の地権者のみなさまの意向を確かめる調査にて

**事業化の検討について、ご賛同をいただき
発起人会をつくることが地権者として得策**

と本協議会は考えています。

●土地区画整理事業の概要

(1) 土地区画整理事業とは

土地区画整理事業とは

「土地」を「区画」に分けて「整理」する事業

道路・公園等を整備して、土地の区画形状を整え、

宅地の利用価値を高め、良好な市街地を整備

⇒公共施設の整備と宅地の利用増進を行う事業

整理前



整理後



2 土地区画整理事業ってどんな事業か

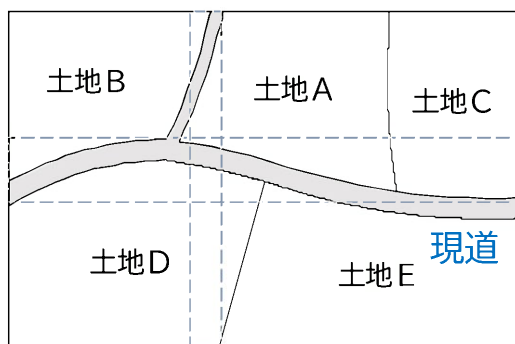
●土地区画整理事業の概要

(1) 土地区画整理事業とは

①公共施設整備 道路・公園・下水道等をつくる

少しずつ土地を提供し合い、道路・公園等を整備

整理前



整理後



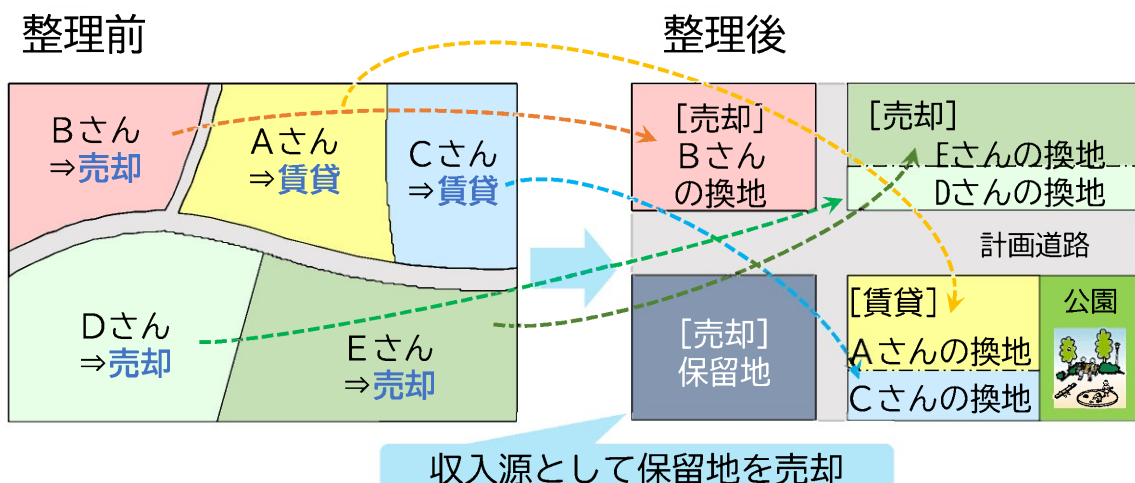
●土地区画整理事業の概要

(1) 土地区画整理事業とは

②利用増進 土地を置き換え、使いやすくする

新たな街区に再配置され **売却・賃貸** することができる

※本地区の場合



10

●土地区画整理事業の概要

(1) 土地区画整理事業とは

土地区画整理事業とは

「土地」を「区画」に分けて「整理」する事業

道路・公園等を整備して、土地の区画形状を整え、
宅地の利用価値を高め、良好な市街地を整備

- ・道路や公園などが一体的に整備され資産価値が上昇
- ・地権者の土地活用の選択肢が広がる

11

●土地区画整理事業の概要

(1) 土地区画整理事業とは

R4土地利用意向アンケート
約80%の方が困っている
⇒高齢化や農業後継者不足
⇒売却や賃貸ができない
⇒土地を管理できない

- ・ 様々なお困りごとの解消に寄与します
- ・ 道路整備や土地の価値向上により、
土地活用の選択肢が格段に増加します

土地区画整理事業とは

まちづくりを行う「手法や方法」の1つ

～まちづくりを成功させる最初の一步～

自分事として理解・吸収する

●覚えて欲しい言葉

覚えて欲しい言葉

減歩

と

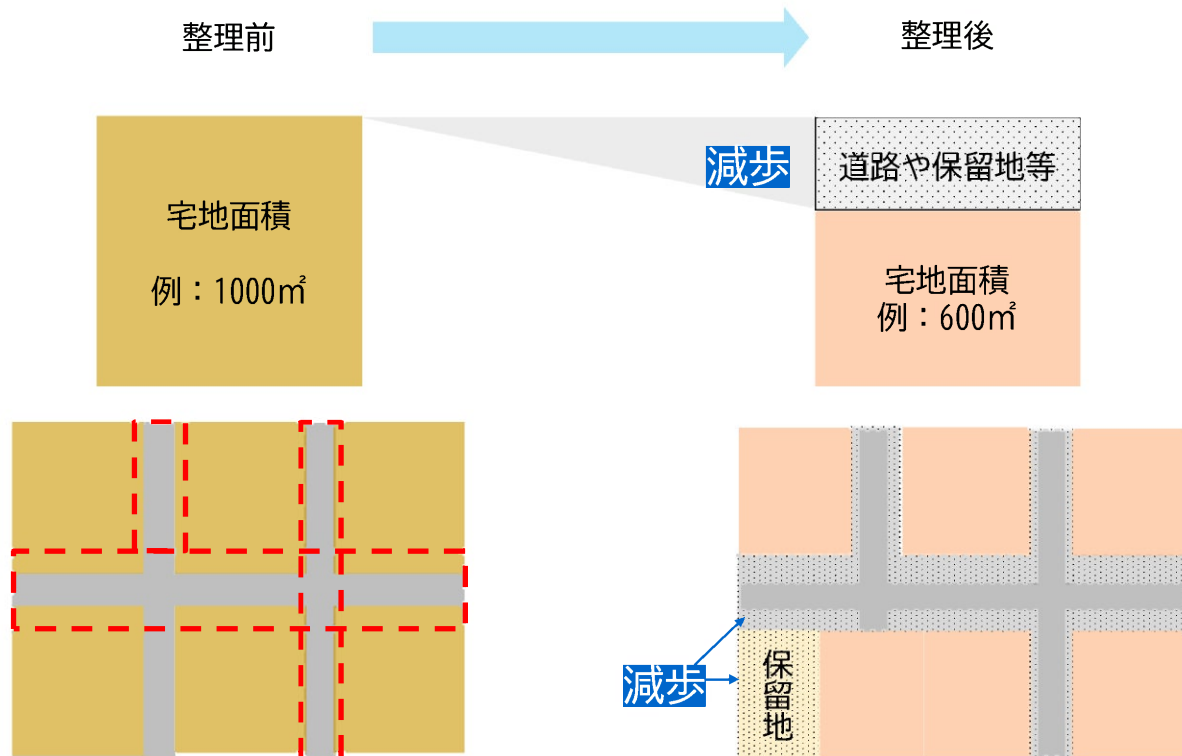
換地

利用増進の歩合に応じ
て土地を減じる仕組み

整理前の土地を整理後
の街区の形に合わせて
再配置
(土地を置き換える)

●覚えて欲しい言葉

減歩により、公平に公共施設用地や保留地などの必要な土地を捻出

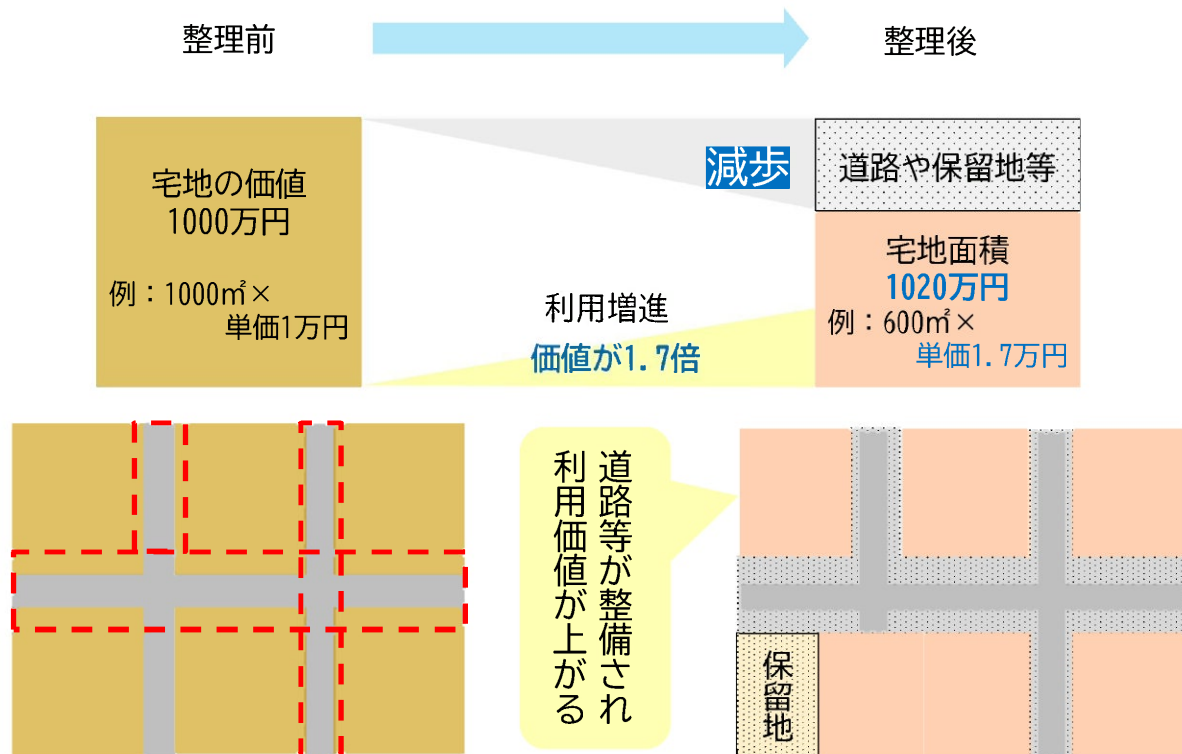


14

●覚えて欲しい言葉

※換地を分かりやすく説明するために土地の価値で表現しています。
実際の換地に関する計算は、「個」という単位で計算を行います。

換地により、公共施設の整備＋利用価値が上がった土地を使いやすく再配置

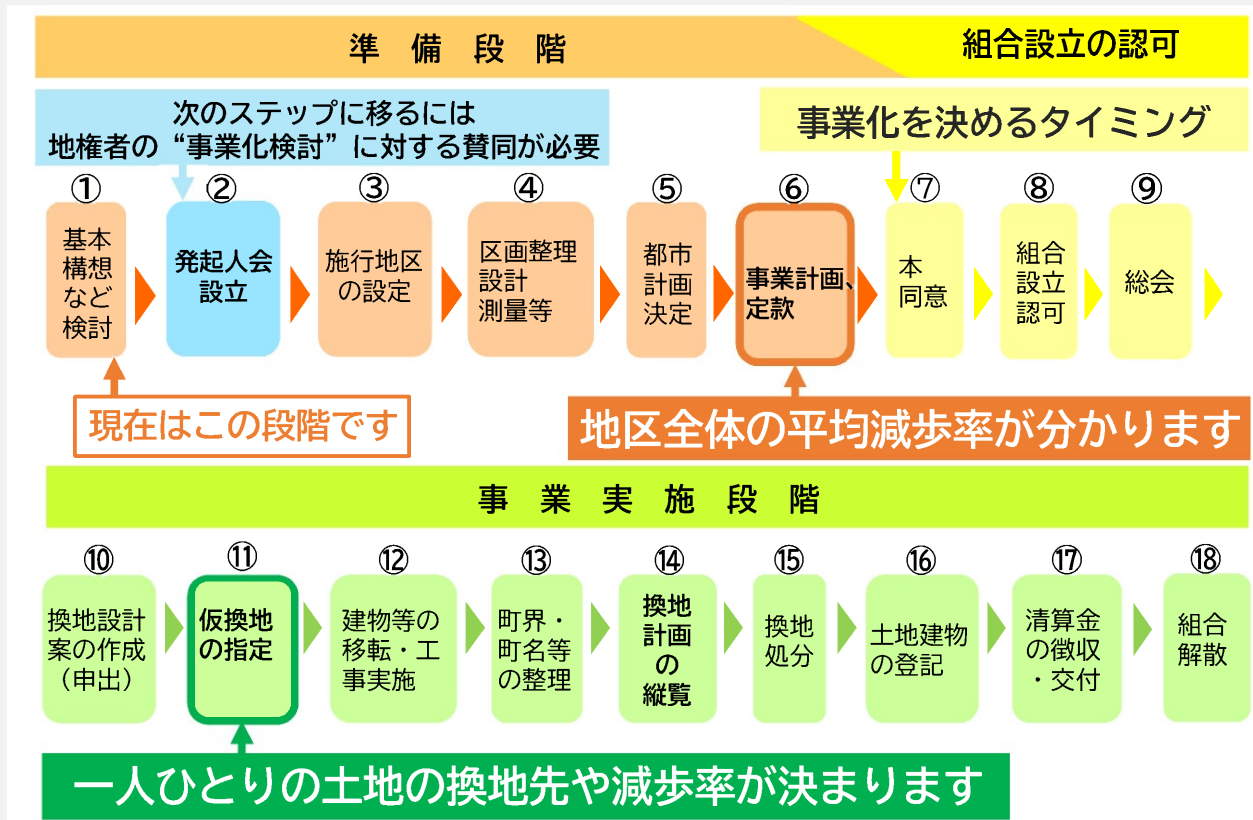


15

2 土地区画整理事業ってどんな事業か

2024/9/24・26・28
尾張一宮PA周辺区画整理協議会・一宮市

●土地区画整理事業（全体）の流れ

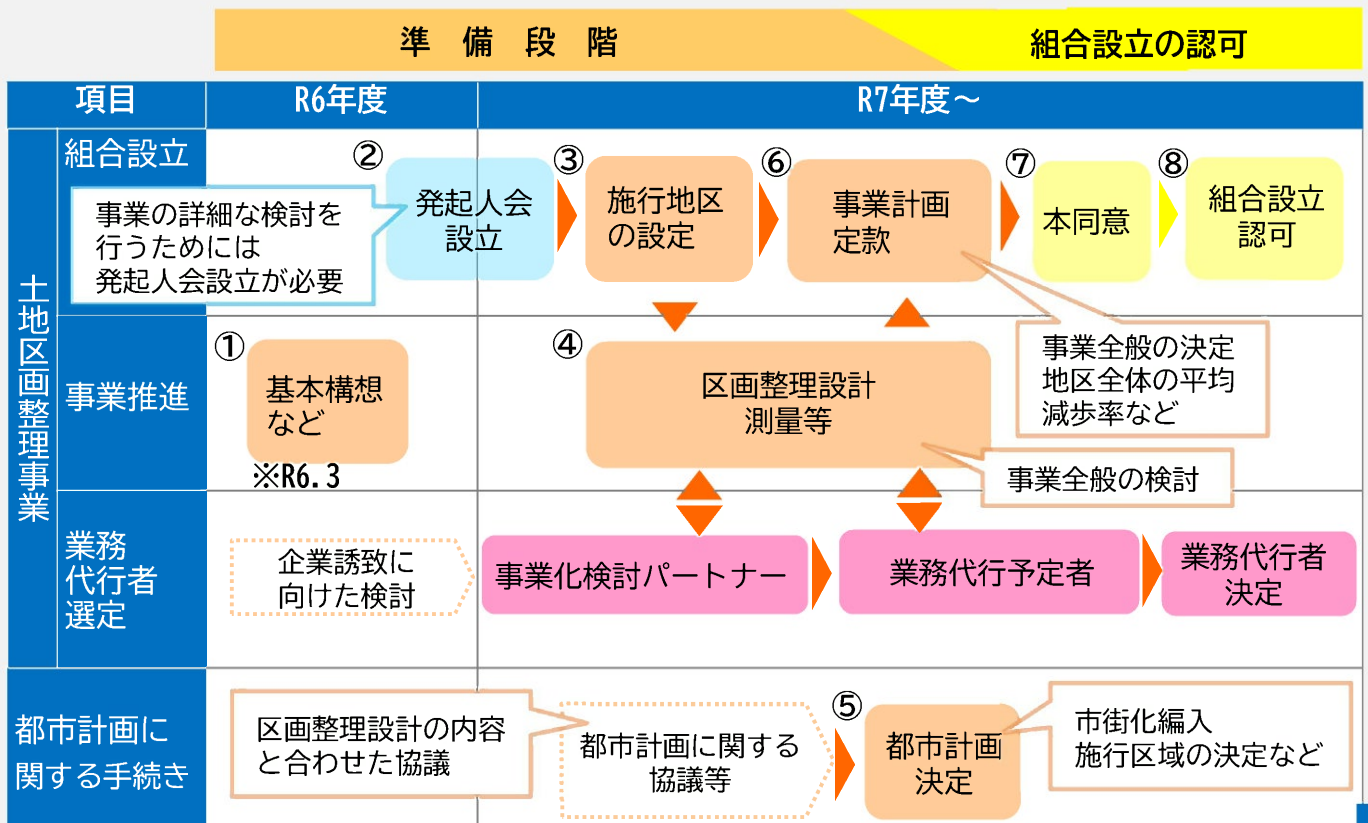


16

2 土地区画整理事業ってどんな事業か

2024/9/24・26・28
尾張一宮PA周辺区画整理協議会・一宮市

●土地区画整理事業（全体）の流れ



17

3 地権者として知っておきたいこと

2024/9/24・26・28
尾張一宮PA周辺区画整理協議会・一宮市

●尾張一宮パーキングエリア周辺の特徴

(1) 地理的な特徴



自動車		
東京	東名経由 約270分	本地区
大阪	名神経由 約140分	
名古屋	名古屋高速 約30分	
金沢	東海北陸道経由 約170分	

18

3 地権者として知っておきたいこと

2024/9/24・26・28
尾張一宮PA周辺区画整理協議会・一宮市

●尾張一宮パーキングエリア周辺の特徴

(2) 地区の特徴

項目	特徴
地権者意向	・R4土地利用意向アンケートにて約80%の方が困っていると回答しています。 ・早期に土地を「売り・貸し」したい地権者が多い傾向です。 ・営農を希望する地権者がいます。
民間事業者意向	・道路の利便性が最も高く評価されています。 ・早期の産業・物流・商業系の土地利用が望んでいます。 ・業態に応じた街区の配置、公共施設の整備を望んでいます。
その他	・国によりスマートインターチェンジの調査対象として選定されました。 ・周辺地域から東西道路の整備要望があります。 ・本地区に隣接して民間開発の計画が進行しています。 ・不動産業者が地区内の土地を買収する動きがあります。

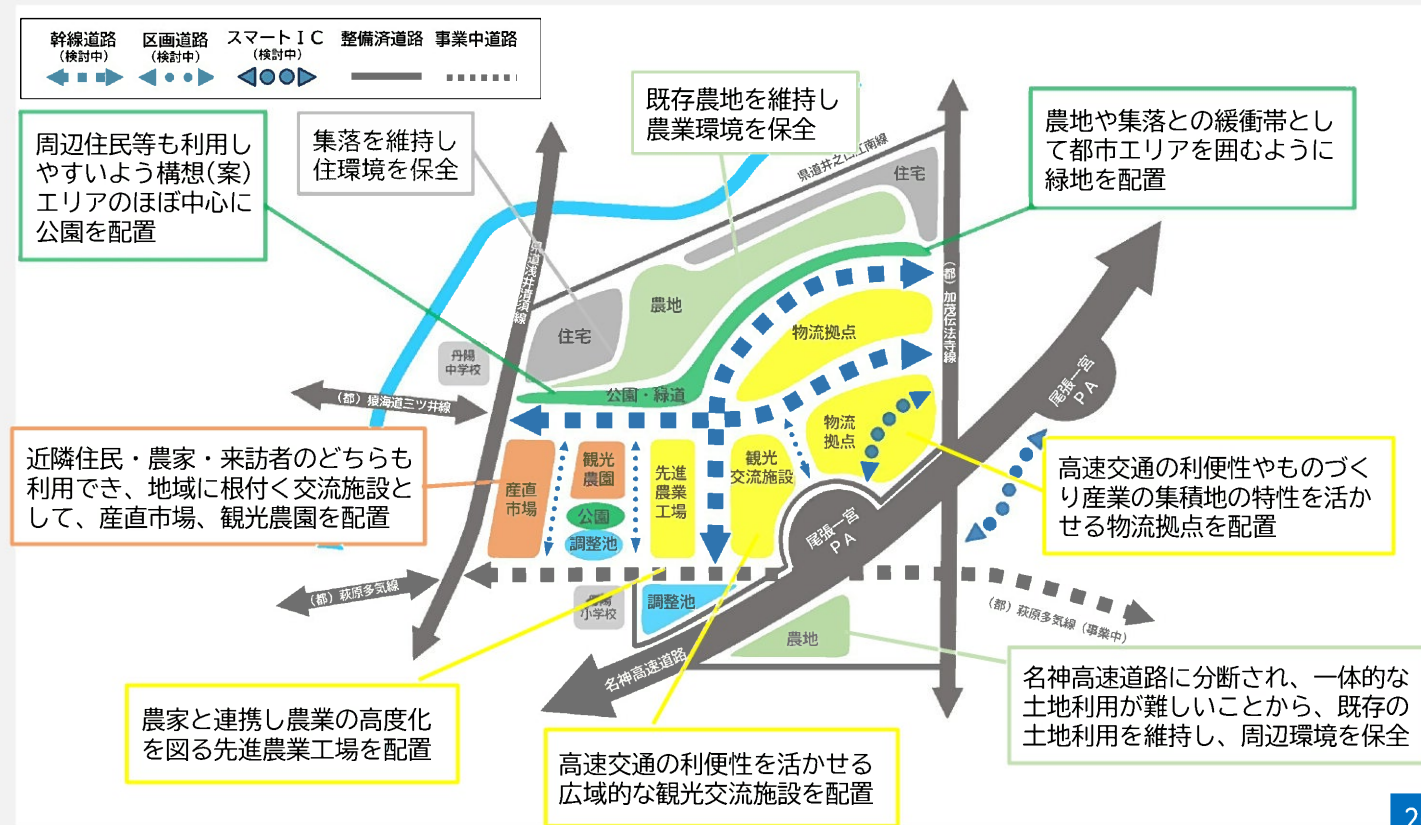
19

3 地権者として知っておきたいこと

2024/9/24・26・28
尾張一宮PA周辺区画整理協議会・一宮市

●尾張一宮パーキングエリア周辺の特徴

(3) まちづくり基本構想（案） *2024.3月時点



20

3 地権者として知っておきたいこと

2024/9/24・26・28
尾張一宮PA周辺区画整理協議会・一宮市

●尾張一宮パーキングエリア周辺の特徴

(3) まちづくり基本構想（案）



土地区画整理事業による事業化は決定していません

21

●尾張一宮パーキングエリア周辺の特徴

(4) 民間事業者の意見

■建設業者（7社）

- ・中継地点を想定した物流施設や製造業の工場のニーズがある
- ・一宮市は、人口規模が大きく、雇用面で問題がない
- ・スマートICの設置が決定されれば、企業誘致がしやすいため、組合運営の業務代行者として興味はある

■不動産業者・ディベロッパー（7社）

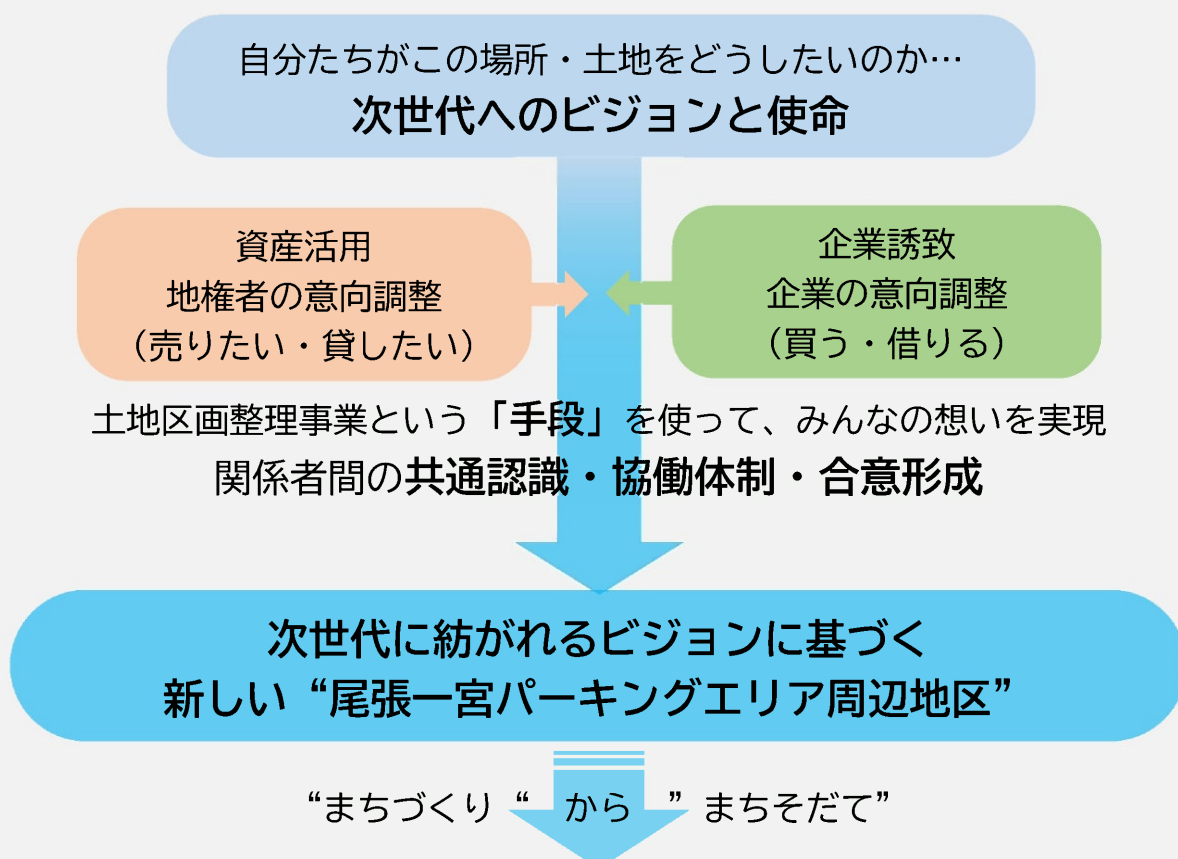
- ・高速道路等の交通利便性、地区周辺の人口密度を踏まえるとマーケットボリュームが大きい
- ・物流、工業、観光交流系など幅広く複合的な土地利用ができる可能性がある
- ・スマートICの設置を希望している

■物流事業者（3者）

- ・名古屋までのアクセス性、東京と大阪の中間地点である立地が高く評価
- ・スマートICと物流拠点が整備されれば、関連する大手企業が周辺に立地される
- ・交通利便性が良いことから、製造業と相性が良く、補給部品のセンター等の立地可能性がある

3 地権者として知っておきたいこと

●地権者の役割



●地権者の役割

次世代へのビジョンの実現化には…

まちづくりという
“総合的な視点・視座”

地権者が企業と
“意向を調和できる知識”

地権者が主役の“まちづくり”

自らの“意志”を持つ

自分のまち・土地は
ああしたい・こうしたいと考えておく

自らの“役割”を認識する

地権者として実現化のため
できること・協力すべきことは何か

自らで“判断”する

実現した場合の
メリットやデメリットを客観的にみる

自らで“解決”する

問題が発生した場合に
最適な対応の選択と行動を可能にする

24

4 地権者の意向確認について

●概要

(1) 目的

- ①具体的な事業化検討を行うため、発起人会をつくりたい
- ②発起人会をつくるため、本地区の事業化検討を行うことに対して地権者からの多くの賛同があることを確認したい
- ③土地区画整理事業の検討を「進めて欲しい」が約85%以上を目標
(確認調査Q5「土地区画整理事業の検討」)

■注意事項

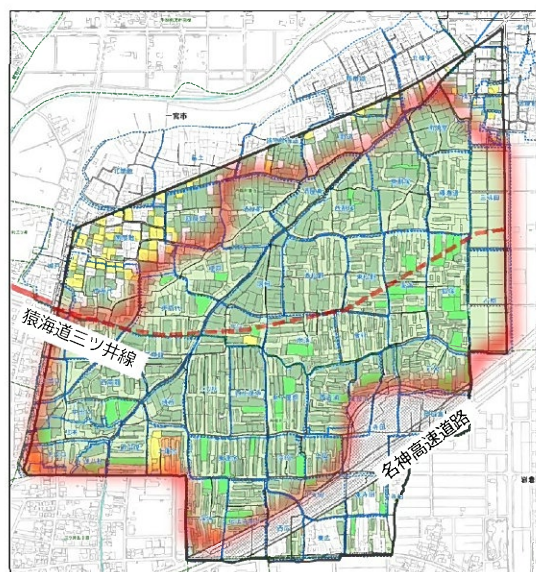
この確認調査は、土地区画整理事業の事業実施の同意を確認する調査でなく、事業化に向けた「検討」を進めることについて確認する調査です。

事業実施の同意は、発起人会を中心に事業化に向けた検討を進め、具体的な情報がそろった段階で「本同意」を求めます。(資料P15参照)

25

●概要

(2) 対象



土地区画整理事業が行える可能性
があるエリアに土地をお持ちの方

対象エリア：約87ha

対象地権者：333人

■エリアの考え方

- ①名神南エリアと重吉・塩尻の住宅を除くエリア
- ②登記簿上の宅地を含む小字を除くエリア
- ③猿海道三ツ井線の整備に影響するエリア

薄赤色がついているエリア内
の土地に対する確認調査

26

4 地権者の意向確認について

●回答方法

(1) 回答方法

回答方法

設問は 6問 / 回答時間は 約5分

スマートフォンかパソコンをお持ちでしょうか

はい

オンラインにて回答ができます

スマートフォンからは



左の2次元コードを読み取っていただくと
回答入力が行える画面に移ります。

パソコンからは

一宮市公式WEBにアクセスし、「ページID検索」でID:1063649
を入力していただくと本調査に関するページに移ります。ページ
中段「確認票入力」をクリックすると回答入力を行える画面に移
ります。(公式WEB <https://www.city.ichinomiya.aichi.jp>)

いいえ

同封した紙の確認票で回答をお願いします

確認票に回答を記入し、同封の返信用封筒(切手不要)に
入れてポストへ投函してください。

オンラインか紙のい
ずれかで回答を願
いします。
(両方で回答された
場合は「オンライン
回答」を優先しま
す)

個人情報の取扱いに
ついて、本調査で得
られた情報は本地区
のまちづくりに関す
る検討以外には利用
しません

期日まで回答を頂け
ない場合や回答につ
いて確認したいこと
がある場合は、直接
連絡等をさせていただ
く場合があります
ので予めご了承ください

ご協力
をお願いします

2024年10月31日(木)までに 回答をお願いします

27

●回答方法

(2) オンライン回答

■ 2次元コードからの回答

- ・下の2次元コードを読み取っていただくと回答入力が行える画面に移ります。



①地権者IDと認証キーを半角数字で
ご入力ください

地権者ID：封筒の宛名・意向確認票左下に記載

認証キー：生年月日を入力

1935年2月1日生まれの場合⇒19350201と入力

土地区画整理事業の検討開始に向けた地権者意向の確認

入力フォーム

1 2 3

下記のフォームによりご回答をお願いします。

土地区画整理事業の検討開始に向けた地権者意向の確認

Q1.「将来、どのようなまちになって欲しいか」について当てはまる全てに「O」をつけて下さい

28

●回答方法

(2) オンライン回答

■ パソコンからの回答

- ・一宮市公式WEB トップページ
<https://www.city.ichinomiya.aichi.jp/>
ページID検索に「1063649」を入力



回答方法

下記のURLまたは二次元コードから、ご回答をお願いいたします。

- ・オンラインか紙のいずれかでご回答をお願いします（両方でご回答された場合は「オンライン回答」を優先します）
- ・個人情報の取扱いについて、本調査で得られた情報は本地区のまちづくりに関する検討以外には利用しません

➤ [確認票入力URL（外部リンク）](#)

📎 [意向確認資料（A3の資料）](#)（PDF 320.6 KB）

📎 [意向確認票（A4の回答用紙）](#)（PDF 51 KB）

29

●回答方法

(3) 紙の回答

■紙の確認票の場合

- ・右に示す「確認票」に直接回答を記載してください*確認調査資料ではありません
- ・本日、回答が行えない方は返信用封筒をお渡ししますので回答記載後に郵送してください

確認票

土地区画整理事業の検討開始に向けた地権者の土地利用意向の確認票

記入日 年 月 日

ふりがな		連絡先 電話番号	() - () - ()
地権者名(年齢)	(才)		
ふりがな		地権者との関係	本人 ・ 配偶者 ・ 子 孫 ・ その他()
回答者名			

Q1 当てはまる全てに「O」をつけてください
① ・ ② ・ ③ ・ ④ ・ ⑤ ・ ⑥ ・ ⑦ ・ ⑧
⑨ ()

Q2 当てはまる全てに「O」をつけてください
① ・ ② ・ ③ ・ ④ ・ ⑤ ・ ⑥ ・ ⑦
⑧ ()

Q3 当てはまることに1つ「O」をつけてください
① ・ ② ・ ③ ※③の場合は以下も教えてください
(④売りたい土地: 割程度 ⑤買りたい土地: 割程度)
④ ()
⑤ ・ ⑥
⑦ ()

Q4 当てはまる全てに「O」をつけてください
① ・ ② ・ ③ ・ ④ ・ ⑤ ・ ⑥ ・ ⑦ ・ ⑧
⑨ ()

Q5 当てはまることに1つ「O」をつけてください
①(理由:)
②(理由:)
③(理由:)

Q6 将来のまちや土地区画整理事業に関する事など、気になることや不安、私たち協議会に伝えたいことがあれば、ご自由に記入してください

調査は以上となります。ご協力ありがとうございました

地権者 ID 00000 指の2次元コードでも回答ができます



30

4 地権者の意向確認について

●協議会からのお願い

みなさんが知りたい情報（進出企業、減歩率など）は、検討を進めないと具体的にわかりません。

まずは、発起人会をつくり、市の支援を得ながら少しでも検討を前に進められれば、様々な判断材料を整えることができます。

この意向確認により多くの賛同を集めることが我々地権者にとって得策であると考えています。

国により「スマートインターチェンジの準備段階調査箇所」に選定されたこと、市の「スマートインターチェンジを活かした産業拠点への立地誘導を目指していること」は、本地区にとって今までにない大きな後押しです。

これらの動きは
本地区の土地活用が行える”ビッグチャンス”

31

●状況報告

国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

Press Release

令和6年9月6日
道路局高速道路課スマートインターチェンジの
高速道路会社への事業許可および準備段階調査着手について

国土交通省は、スマートインターチェンジ6箇所について、本日付で高速道路会社へ事業許可を行いました。

あわせて、新たにスマートインターチェンジ4箇所の準備段階調査に着手することとしましたのでお知らせいたします。

スマートインターチェンジ※¹の新規準備段階調査着手箇所

別添④

スマートインターチェンジの名称(仮称)※ ²	検討位置	路線名
おおたま 大玉	あだち おおたま 福島県安達郡大玉村	東北縦貫自動車道弘前線(本宮IC～二本松IC間)
おわりいちのみや 尾張一宮PA	いわくら 愛知県岩倉市 いちのみや 愛知県一宮市	中央自動車道西宮線(小牧IC～一宮IC間)
かしわら 柏原	かしわら 大阪府柏原市	近畿自動車道天理吹田線(藤井寺IC～香芝IC間)
しんぐう 新宮	かすや しんぐう 福岡県糟屋郡新宮町	九州縦貫自動車道鹿児島線(古賀IC～福岡IC間)

32

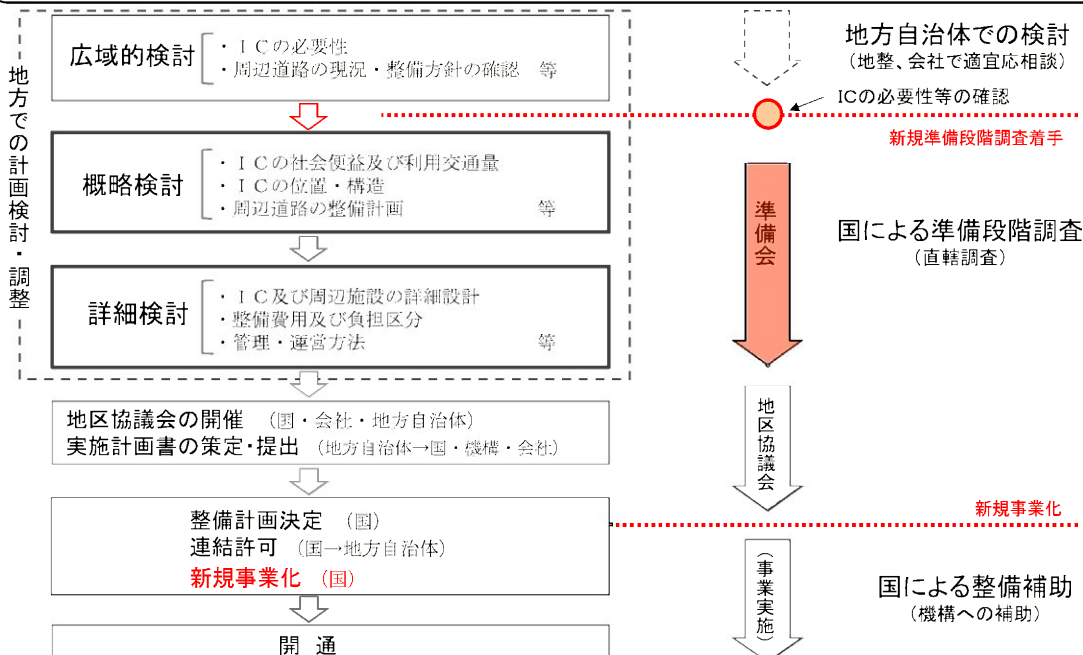
5 スマートインターチェンジについて

●今後の流れ

スマートインターチェンジの検討・整備について

別添①

- スマートICの準備段階(地方での計画検討・調整段階)において、国として必要性が確認できる箇所等について、箇所を選定し、国が調査(直轄調査)を実施(準備段階調査)。
- 準備段階調査における準備会での検討や調整が整い、関係機関で構成される地区協議会で決定された実施計画書が提出された箇所につき新規事業化。



33