

## 1 協議会活動報告

- 協議会活動
- 土地区画整理事業に対する意向確認
- 民間事業者との意見交換

## 2 発起人会の設立

- 目的
- 役割
- 会員、役員（案）の紹介
- 総会の開催

## 3 スケジュール

- 土地区画整理ってどんな事業か
- 今後のスケジュール
- 施行予定区域の考え方

## ●協議会活動

2024年5月に設立した本協議会は、約10か月の間に勉強会（7回）、説明会、意向確認調査、民間事業者との意見交換を行いました。

### (1) 勉強会等の実施

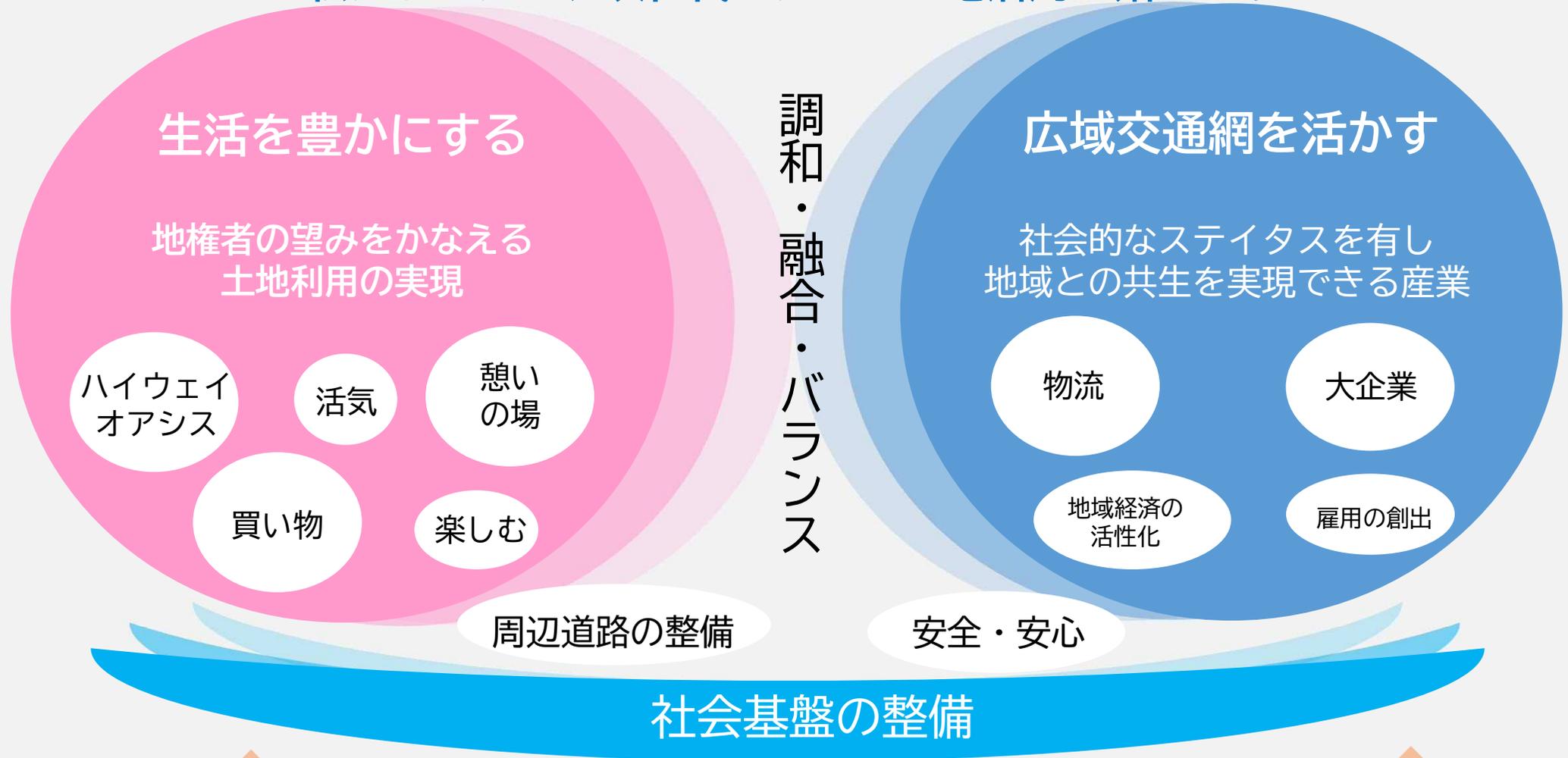
日程	概要	主な内容
5.18 (土)	設立 総会	会則の決定、今後の予定等
6.30 (日)	第1回	協議会の進め方、市支援内容 将来のまちのイメージ
8.3 (土)	第2回	地権者の役割 意向調査の概要
9.7 (土)	第3回	事業の流れ、発起人会の必要性 意向調査実施方法
11.16 (土)	第4回	発起人会の概要 民間事業者との意見交換会に向けた検討
12.21 (土)	第5回	発起人会の役割 民間事業者との意見交換会に向けた検討
1.25 (土)	第6回	民間事業者との意見交換会 施行区域、発起人会設立準備
2.15 (土)	第7回	発起人会設立準備、活動の総括

勉強会の様子



## ●協議会活動

次世代の未来を創るビッグチャンス  
～私たちのため、次世代のために土地活用を始めよう～



やるなら今しかない！

100年に1度の  
チャンス！

未来（次世代）に向け  
自分たちが頑張る！

## ●協議会活動

### (2) 地権者説明会

地権者（約340人）のみなさまへ土地利用に関するご意向を確認させていただく調査を行うため、説明会を行いました。

日程	概要	主な内容
9.24 (火)	第1回	土地区画整理事業の説明 土地区画整理事業に対する意向確認  参加人数計 127名
9.26 (木)		
9.28 (土)		
3.8 (土)	第2回	協議会活動報告 発起人会の設立について

説明会の様子



## ●土地区画整理事業に対する意向確認

「区画整理事業の検討を進めることについて」最終結果（全体・地域別）

	賛成…進めて欲しい・お任せ			反対…進めるべきではない・未回収			回収数
	① 進めて欲しい	②協議会・ 市にお任せ	①+②	③進める べきではない	④未回答	③+④	
回答（人）	262	47	309	7	22	29	316/338
割合（人）	78%	14%	賛同率 91%	2%	7%	9%	回収率 93%

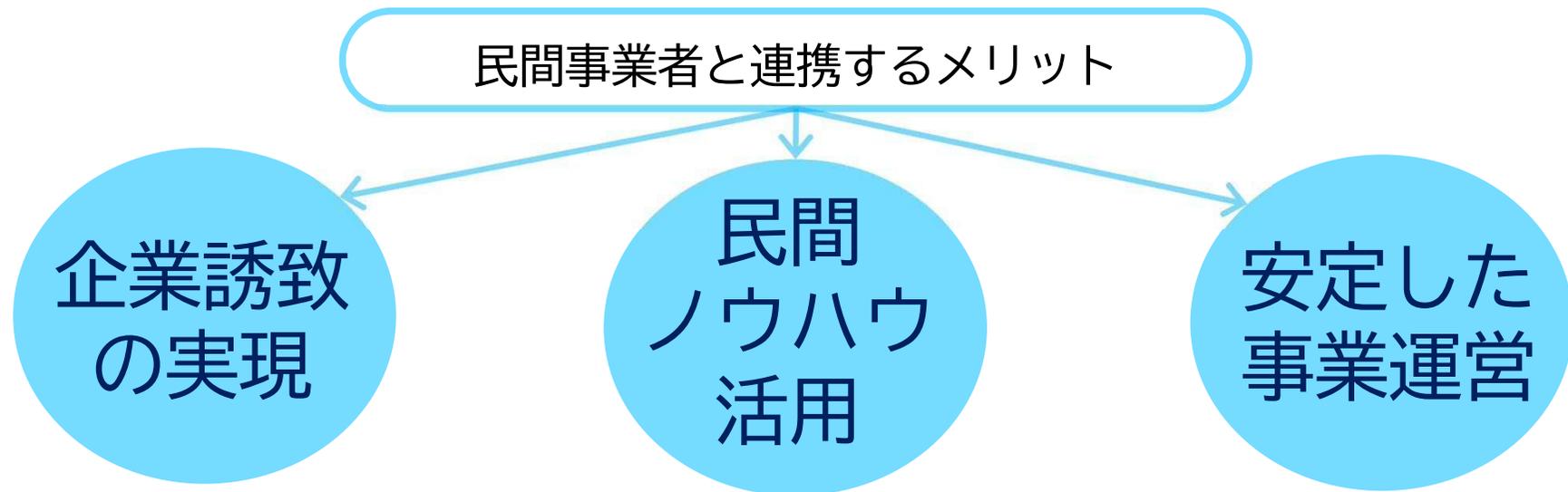
三ツ井 125人	90	21	111	6	8	14	117/125
	72%	17%	89%	5%	6%	11%	94%
重吉本郷 49人	43	4	47	0	2	2	47/49
	88%	8%	96%	0%	4%	4%	96%
重吉新田 37人	30	5	35	0	2	2	35/37
	81%	14%	95%	0%	5%	5%	95%
塩尻 15人	9	5	14	0	1	1	14/15
	60%	33%	93%	0%	7%	7%	93%
その他 112人	90	12	102	1	10	11	103/112
	80%	11%	91%	1%	9%	10%	92%

## ●民間事業者との意見交換

### (1) 目的

まちづくりへの参画意向を示す民間事業者と意見交換することで

- ① 地権者である会員と民間事業者の考え方を相互に知る
- ② 今後の事業化機運醸成と事業連携のきっかけをつくる



地権者の土地活用を実現するためには企業立地を確実にすることが重要です。

数多くのノウハウを有する民間事業者と連携することで柔軟で幅広い対応が可能です。

保留地の確実な処分や工事費の変動等に対するリスクの軽減・回避が可能です。

本地区では、早い段階から企業意向の確認や意見交換を進めています

## ●民間事業者との意見交換

### (2) 概要

日 時：2.1 (土)  
場 所：千秋町出張所(公民館)  
2F 大会議室  
参加者：36名  
(協議会会員30名、同伴者6名)  
参加企業：7社  
(国内屈指のデベロッパーやゼネコン)

### 内 容

#### 【テーマ1】

民間事業者のPR、実績、地区に対する評価

#### 【テーマ2】

協議会から民間事業者への質問

#### 【テーマ3】

民間事業者から協議会への質問

### 意見交換会の様子



## ●民間事業者との意見交換

### (2) 各テーマの内容

#### テーマ1：民間事業者のPR、実績、地区に対する評価のまとめ

##### 【民間事業者のPR、実績】

- ① 観光交流や商業など地域の生活を豊かにする、地域貢献や環境にやさしい取り組みを行える企業が求められている
- ② 交通利便性を活かす物流施設でも高速道路のICへの直結や自動運転への挑戦などドライバー不足等の物流問題への取り組みが注目されている
- ③ 災害時の避難場所の提供など防災面で行政・地域との協力体制を構築している
- ④ 近年は、従来の産業誘致から上記を踏まえた多角的な「まちづくり」へ変遷

##### 【地区に対する評価】

- ① スマートICを設置検討されているなど非常に興味深い地区なので今後も関わりたい
- ② 人口が多い一宮市にてまとまった大きな土地があることは、産業面の発展に大きなポテンシャルがあるため非常に魅力を感じる
- ③ 大きな土地であるが故に1社では抱えきれないと思われるため、複数社で複合的な土地利用を検討していくことが考えられる

## ●民間事業者との意見交換

### (2) 各テーマの内容

テーマ2・3：協議会→民間事業者と民間事業者→協議会への質問・意見交換 ※抜粋

質問	回答
<p>(協議会 → 民間事業者) 認知症の地権者がいると工事が止まること があるか。 その場合の対策はあるか。</p>	<p>工事ではなく、所有地の売買、賃借する際の契約 行為に影響する。対策としては、成年後見人や生 前贈与などの方法がある。事業認可前から司法書 士や弁護士の方々と連携して、法的な支援をする ケースもある。</p>
<p>(協議会 → 民間事業者) 倉庫業や製造業以外の土地活用による魅 力あるまちづくりに関して、現時点では どのようなことを想定されるか。</p>	<p>体験により非日常を味わうような施設が適してい ると考えている。また、地域の農産物を提供する 施設や産業施設内で人を呼び込めるような工夫を 併せることで、商業、観光、産業が一体的に地域 に溶け込むような取り組みが必要だと感じている。</p>
<p>(民間事業者 → 協議会) 今後も意見交換会などの情報交換で、お 互いの理解を深め、一番良いまちづく りをともに見つけていきたい。</p>	<p>今後も意見交換会を行い、検討を進めたい。</p>

## ■地権者の役割

自分たちがこの場所・土地をどうしたいのか…  
次世代へのビジョンと使命

資産活用

地権者の意向調整  
(売りたい・貸したい)



企業の意向調整  
(買う・借りる)



企業誘致

土地区画整理事業という「手段」を使って、みんなの想いを実現  
関係者間の共通認識・協働体制・合意形成

次世代に紡がれるビジョンに基づく  
新しい“尾張一宮パーキングエリア周辺地区”

“まちづくり “ から ” まちそだて”

## ■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

### ●目的

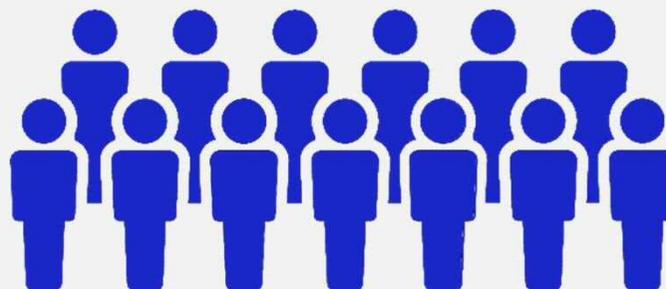
#### (1) 発起人会とは

### 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。



発起人会をつくることで、様々な検討を行うことができます

### ●目的

#### (1) 発起人会とは

発起人会により、土地区画整理事業の実施に向けた検討を加速化

### 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

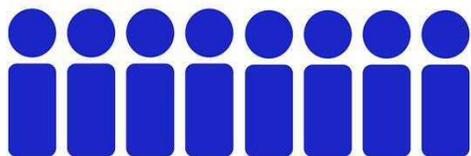
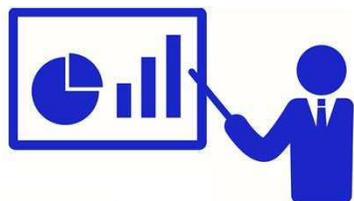
### ●目的

#### (1) 発起人会とは

##### ■協議会と発起人会の違い

### 協議会

市と協働で、土地利用に関する調査、研究及び事業推進に関する活動



- ・地域との関係性を踏まえたまちづくりを検討し、事業化につなげる



### 発起人会

土地区画整理組合を設立するため、定款及び事業計画を定め、組合設立の認可を受ける



- ・土地区画整理事業の内容を具体的に検討
- ・市のまちづくり方針との整合と整理後の土地の有効活用が前提
- ・地権者から同意を得て組合の設立を目指す

### ●目的

【名称】 ※発起人会規約（案）

第1条 本組織は、尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会（以下「発起人会」という。）と称する。

【目的】 ※発起人会規約（案）

第2条 発起人会は、次条に定める施行予定地区で土地区画整理組合を設立するため、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項の規定による土地区画整理組合の設立準備を円滑に行うことを目的とする。

土地区画整理組合を設立することが目的

**補足** 発起人会は、設立認可申請の手続きを行う組織です。

事業を「行う・行わない」の判断は、地権者の皆様、各々の判断（同意）です。

#### 認可の基準

土地区画整理法：土地の所有権の2/3以上の同意、借地権の2/3以上の同意、かつ同意した者（第18条要約）の地積合計が所有権・借地権の総地積の2/3以上

愛知県の指導：上記の「2/3以上」を「85%以上」に読み替え

### ●役割

#### 【事業】 ※発起人会規約（案）

第4条 発起人会は、第2条の目的を達成するために次の事業を行う。

- (1) 土地区画整理組合設立に関する準備、調査及び計画に関すること
- (2) 地権者に対する事業啓発、意見確認及び諸調整に関すること
- (3) 土地区画整理事業の運営に関する民間事業者選定及び立地誘致に関すること
- (4) 前各号に掲げるものの他、目的達成のために必要なこと

関係者の意向などを踏まえ、精度の高い事業計画（案）を作成し、地権者の皆様等へ情報発信しながら事業への理解を深めてもらい、民間企業の協力を得る

#### 【会議】 ※発起人会規約（案）

第9条 会議は、会員で構成する。

5 会議は、次に掲げる事項を審議し決議する。

- (1) 規約の制定及び改廃に関すること
- (2) 施行予定地区に関すること
- (3) 役員及び会員に関すること
- (4) 定款及び事業計画に関すること
- (5) 発起人会の運営及び活動に関する重要な事項

### ●役割

第4条 発起人会は、第2条の目的を達成するために次の事業を行う。

(1) 土地区画整理組合設立に関する準備、調査及び計画に関すること

- 施行予定区域
- 土地利用計画案
- 事業計画案
- 定款案
- 組合設立認可申請 など

(2) 地権者に対する事業啓発、意見確認及び諸調整に関すること

- 地権者の将来土地活用の意向確認
- 説明会や勉強会などの周知・理解のための活動
- 同意書取得 など

(3) 土地区画整理事業の運営に関する民間事業者選定及び立地誘致に関すること

- 民間事業者との意見交換・調整
- 民間事業者の公募・選定 など

第9条… 会議によって方針や内容を決めていく

### ●役割

令和6年度

令和7年度～

知る

整備手法の理解、  
土地の利活用条件  
の確認

考える

自分の土地をどのように  
利活用していきたいか

決める

事業への同意  
土地の使い方（土地活用）

備える

土地活用に関する実践的知識を身に  
着ける

知る

知る

考える

考える

#### 【発起人会の役割】

- ・ 施行予定区域の設定
- ・ まちづくり計画の立案  
（事業計画（案））
- ・ 民間事業者の選定（企業誘致）
- ・ 地権者合意形成（意向調整）

#### （考えるための材料）

- ・ 地権者や企業の意向
- ・ 組合設立に係る各種  
調査（測量・設計等）
- ・ 各種勉強会など

#### （考えること）

- ・ 地権者と企業の意向調整
- ・ 上記を踏まえた施行区域及び  
土地利用計画案
- ・ 事業計画（案）に対する理解

### ●会員、役員（案）の紹介

#### (1) 会員について

##### 【会員】※発起人会規約（案）

第5条 発起人会の会員（以下「会員」という。）は、次に掲げる者を7名以上で構成し、会員に対し一つの議決権を有する。

(1) 施行予定地区内の土地の所有者または借地権者

(2) 前号が有する施行予定地区内の土地の権利に関して代理として指名した親族

～略～

- ・現時点で土地を所有してなくても発起人会会員になれる  
（所有者等の了承要）
- ・組合設立時に地権者でないと、組合員にはなれません

### ●会員、役員（案）の紹介

#### (1) 会員について

##### 【会議の出席】※発起人会規約（案）

##### 第9条

～略～

3 会議は、会員の過半以上の出席により成立し、議事は出席（委任状による出席を含む。）した会員の過半により決する。

4 病気や事故等のやむを得ない事由がない場合、可能な限り会議に出席しなければならない。

～略～

- ・ 会議は、会員の出席が過半に満たない場合は、会議自体が成立しません。
- ・ 会員は、やむを得ない事由がない限り、会議への出席をお願いします。会議に出席できない時は、委任状を事前に提出（代理人は不可）してください。

### ●会員、役員（案）の紹介

#### (1) 会員について

#### 【情報公開及び個人情報の保護】 ※発起人会規約（案）

第14条 発起人会は、公正で開かれた活動を推進するため、減歩、換地、補償及びスケジュール等の機密とするべき情報を除き、その活動状況、運営内容等を公開することができる。

- ・ 発起人会での活動を地権者のみなさまに積極的に情報公開します

2 会員は、発起人会を通して知り得た情報及び機密情報について各々の責任において管理し、第三者に漏洩してはならず、発起人会を退会した後も同様とする。ただし、発起人会が認めたとき、または事前に相手方に同意を得たときは、この限りでない。

- ・ 誤った情報が広がると地域や企業との信頼関係が損なわれる恐れがあります
- ・ 会議で知り得た情報を知り合い、関係企業などに漏らしてはいけません

### ●会員、役員（案）の紹介

#### (2) 役員について

##### 【役員】 ※発起人会規約（案）

第7条 発起人会の役員は会員の中から7名以上選任する。

- |            |             |
|------------|-------------|
| (1) 代表 1名  | (2) 副代表 複数名 |
| (3) 委員 複数名 | (4) 監事 1名   |

2 役員は、相互に兼ねることができない。

3 代表及び副代表は役員の中から選任する。

##### 【職務】 ※発起人会規約（案）

第8条 代表は、発起人会を代表し、会務を統括する。

2 副代表は、代表を補佐し、代表に事故その他やむを得ない事情により職務を遂行できないときは、その職務を代行する。

3 委員は、代表及び副代表とともに役員会を構成する。

##### 【役員会】 ※発起人会規約（案）

第10条 役員会は、役員で構成する。

2 役員会は、必要に応じ代表が招集し、開催する。

## ■発起人会への入会について

### 【会員入会届】

年 月 日

尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会 入会届

入会者			
ふりがな			
氏名	(満 才)		
住所	〒		
郵送先 <small>*住所と異なる場合のみ</small>	〒		
携帯番号 <small>*必ずご記載ください</small>		E-mail <small>*必ずご記載ください</small>	
会員の要件			
<input type="checkbox"/>	①	裏面の施行予定地区内の土地の所有者または借地権者	
<input type="checkbox"/>	②	裏面の施行予定地区内の土地の所有者または借地権者が有する施行予定地区内の土地の権利に関して代理として指名した親族	
<input type="checkbox"/>	ふりがな		
	関係権利者氏名	(満 才)	
	<input type="checkbox"/> 上記【入会者】を本会へ入会することを指名します		
<input type="checkbox"/>	③	裏面の施行予定地区内の土地の所有者または借地権者が法人の場合は、法人の代表者または法人が指名した者	
	法人名		
	法人の所在地		
	代表者または指名した者		
	<input type="checkbox"/> 上記【入会者】を本会へ入会することを指名します		

・①～③のうち該当する番号に印（□にレ点）を付けてください。  
・②、③の場合は指名する者による確認（□にレ点）をお願いします。

発起人会に入会を希望される方は

## 尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合 設立発起人会 入会届

をご提出ください。

発起人会の会員は、ルール（規約）を守っていただくことが必要です。

発起人会規約の遵守は、発起人会の運営や信用に関わる大事な事となります。

発起人会に入会を希望する方は

一宮市まちづくり部区画整理課

(0586-85-7019) へ必ずお問い合わせください。

### ■発起人会総会

#### ■発起人会総会

日時：3月8日（土） 15：30～16：00

※本日の説明会終了後

場所：丹陽小学校 屋内運動場

### 発起人会総会 次第

#### ○審議事項

第1号議案：発起人会規約案

第2号議案：役員を選任

第3号議案：発起人会結成届

発起人会設立とともに協議会会則第11条に基づき協議会は解散いたします。  
地権者のみなさま、協議会会員のみなさまには様々な取り組みに対して、  
ご理解とご協力いただき、ありがとうございました。

## ●土地区画整理ってどんな事業か

### (1) 土地区画整理事業とは

## 土地区画整理事業とは

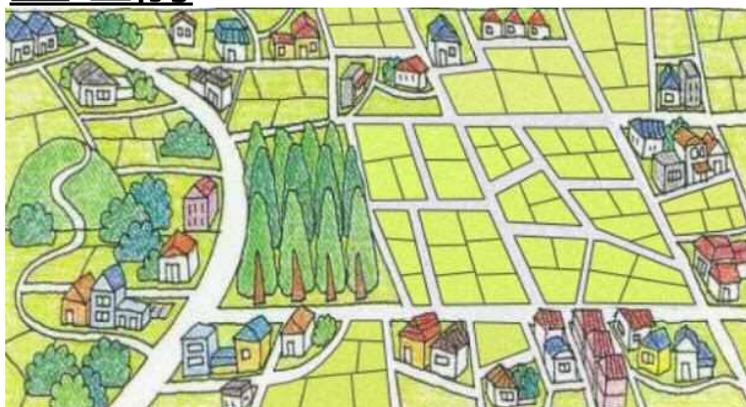
### 「土地」を「区画」に分けて「整理」する事業

道路・公園等を整備して、土地の区画形状を整え、

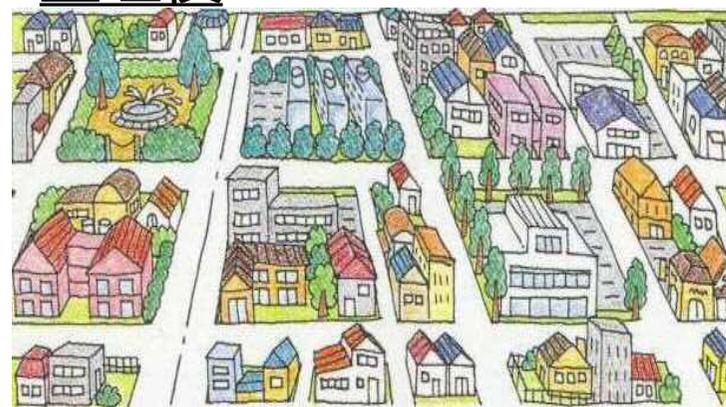
宅地の利用価値を高め、良好な市街地を整備

⇒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



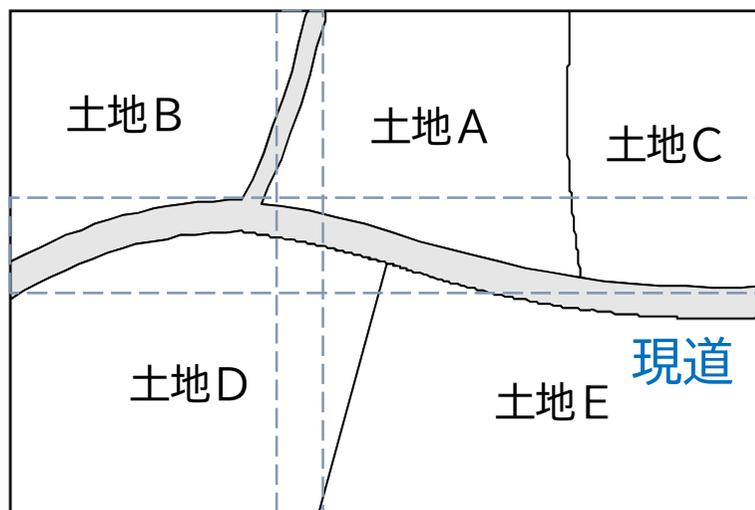
## ●土地区画整理ってどんな事業か

### (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



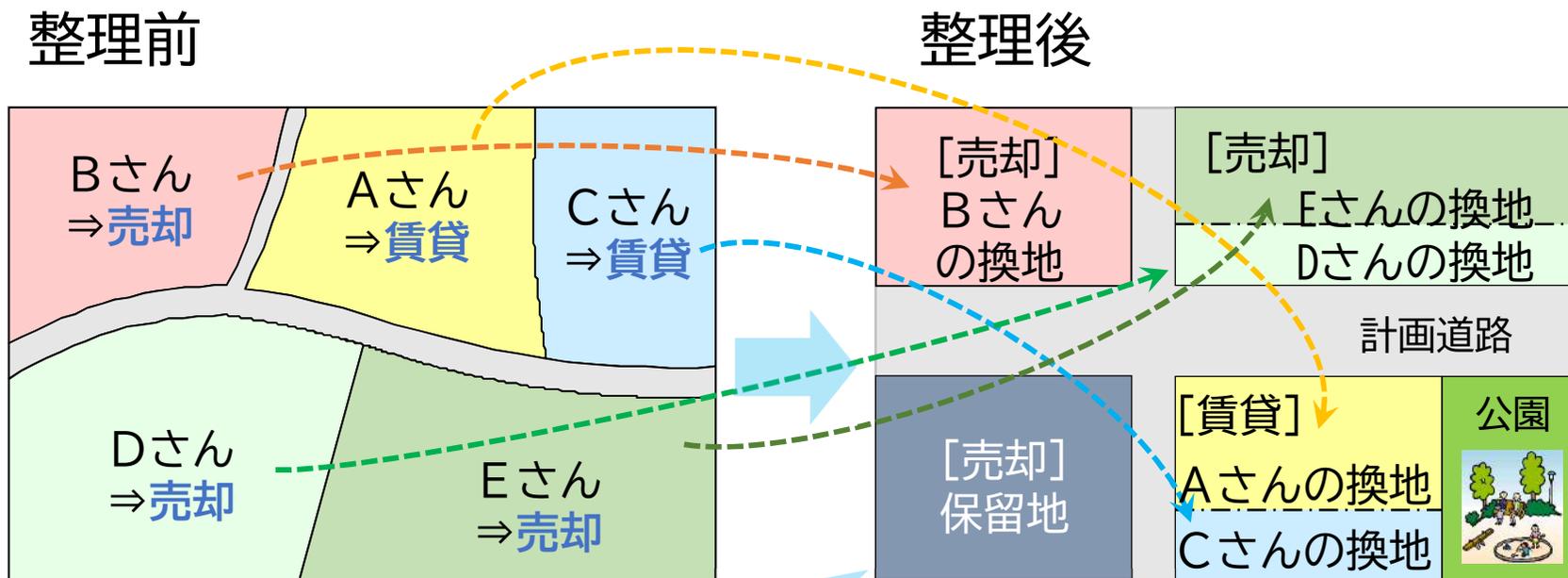
- 土地区画整理ってどんな事業か
- (1) 土地区画整理事業とは

## 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



収入源として保留地を売却

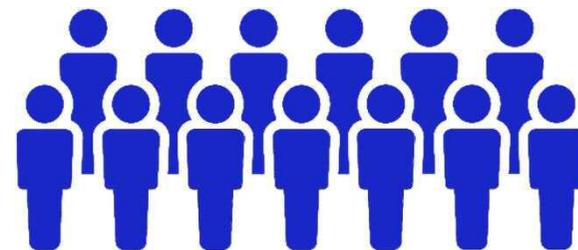
#### ●土地区画整理ってどんな事業か (2) どのように進めていくのか

土地区画整理事業は「地権者の土地活用」を実現するための手法です

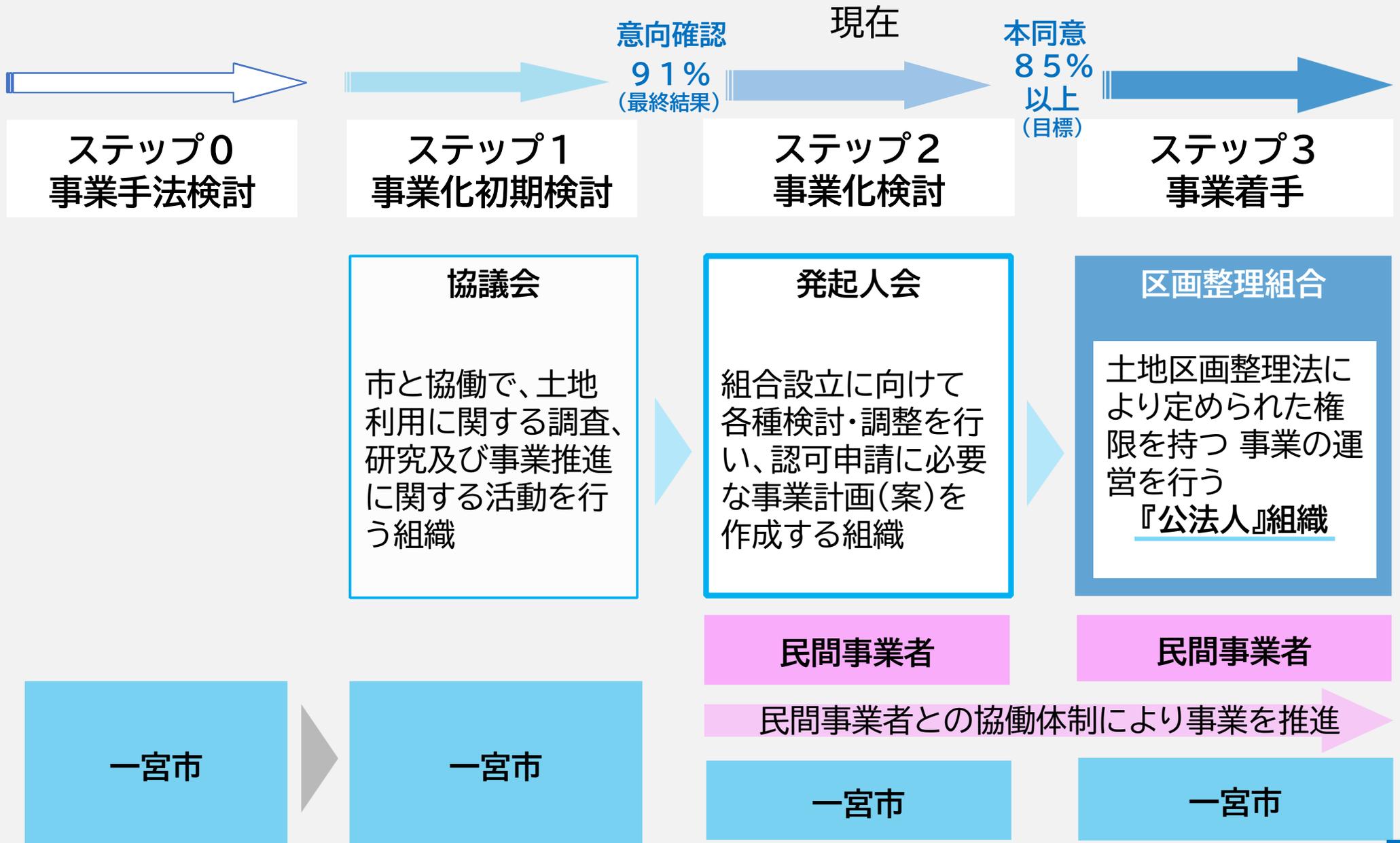
公共施設の整備、土地の再配置により、資産価値を高めた土地を  
企業へ売却・賃貸を行えます

本地区の場合は…

「事業の成功（＝土地活用の実現）」と  
いう共通の目標を速やかに達成するため  
には地権者による組織化＝組合の設立が  
必要となります。

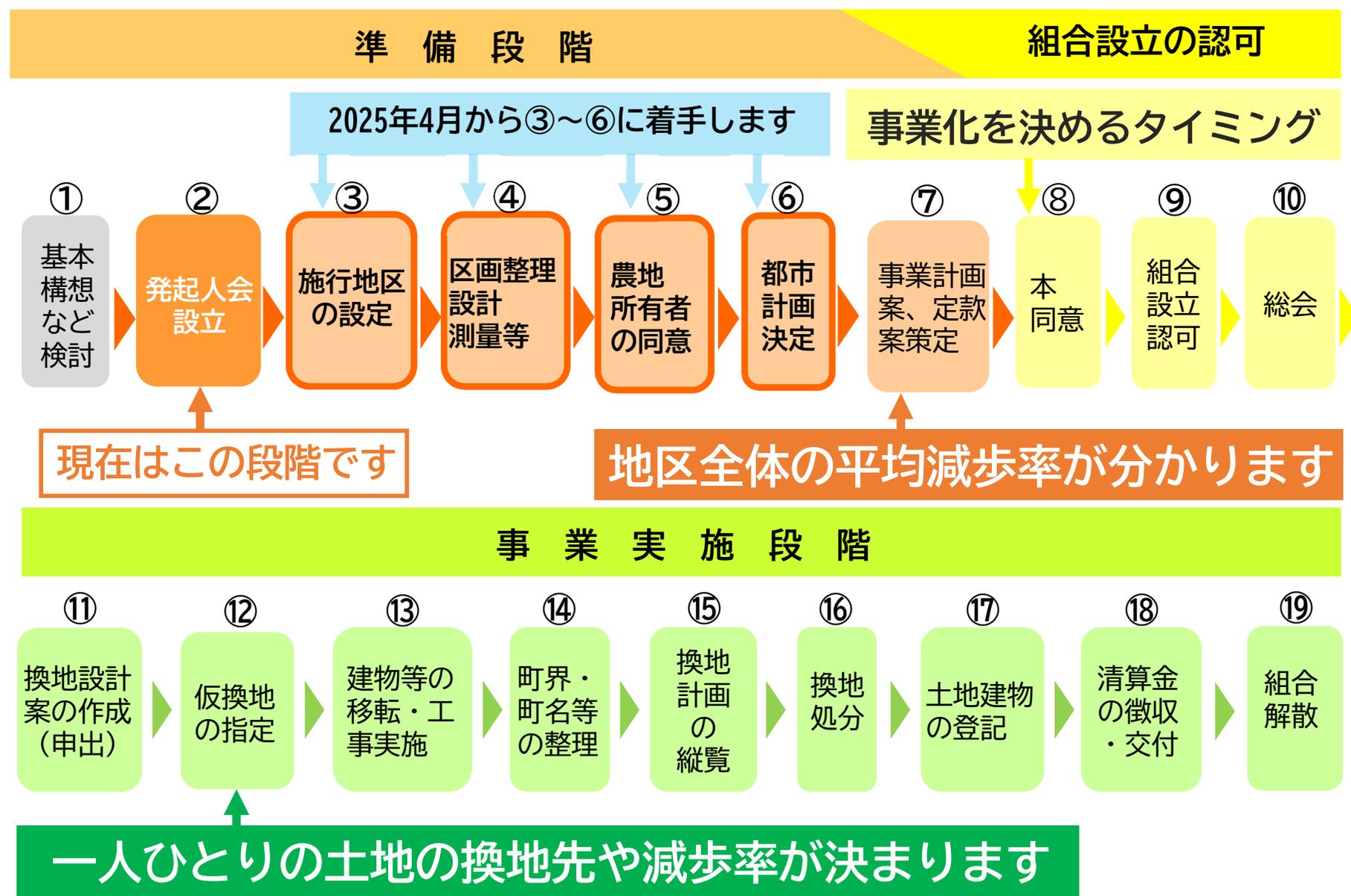


## ■ 土地区画整理事業の組織と合意形成



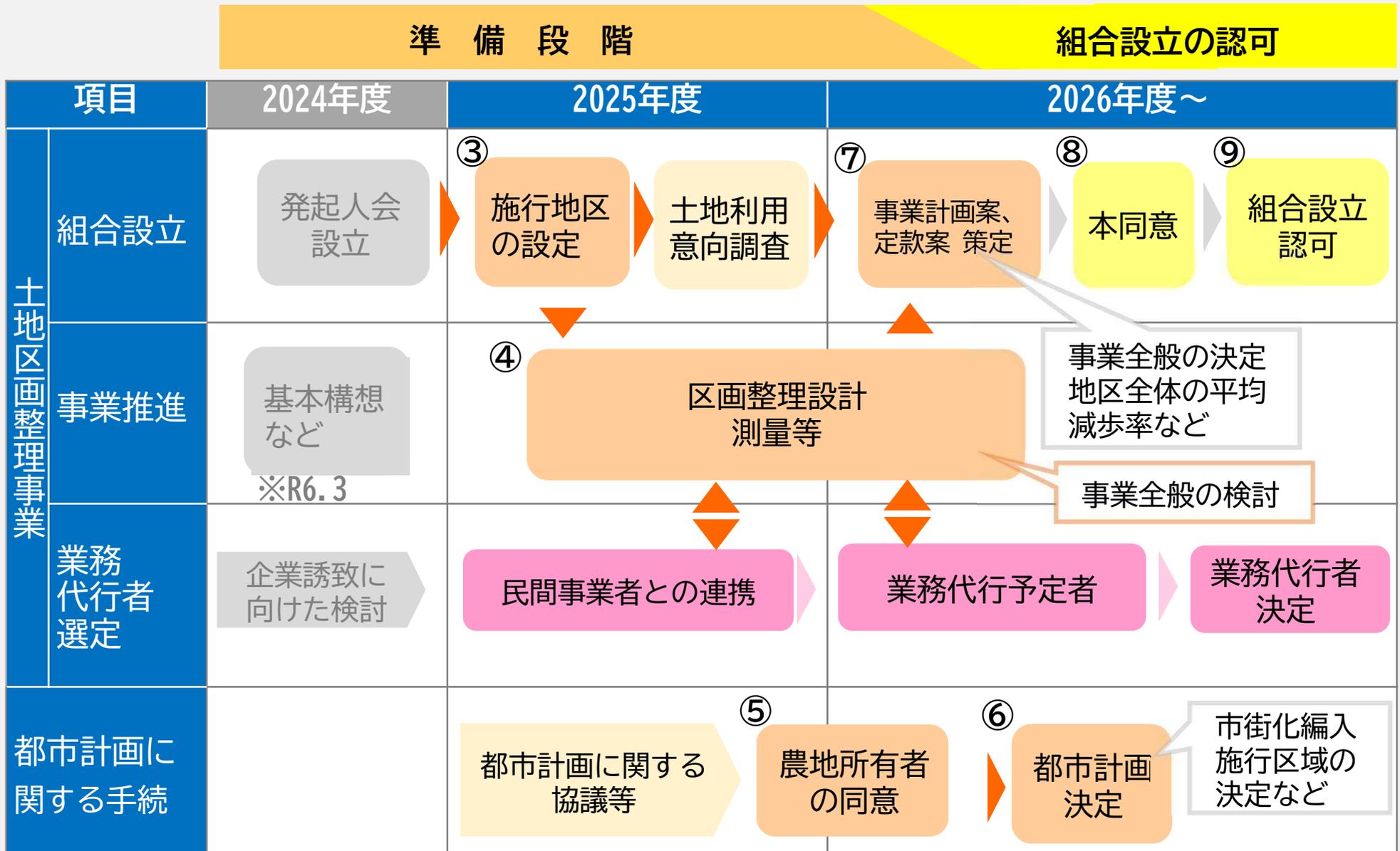
## ●今後のスケジュール

### ■土地区画整理事業（全体）の流れ



## ●今後のスケジュール

### ■土地区画整理事業（組合設立まで）の流れ



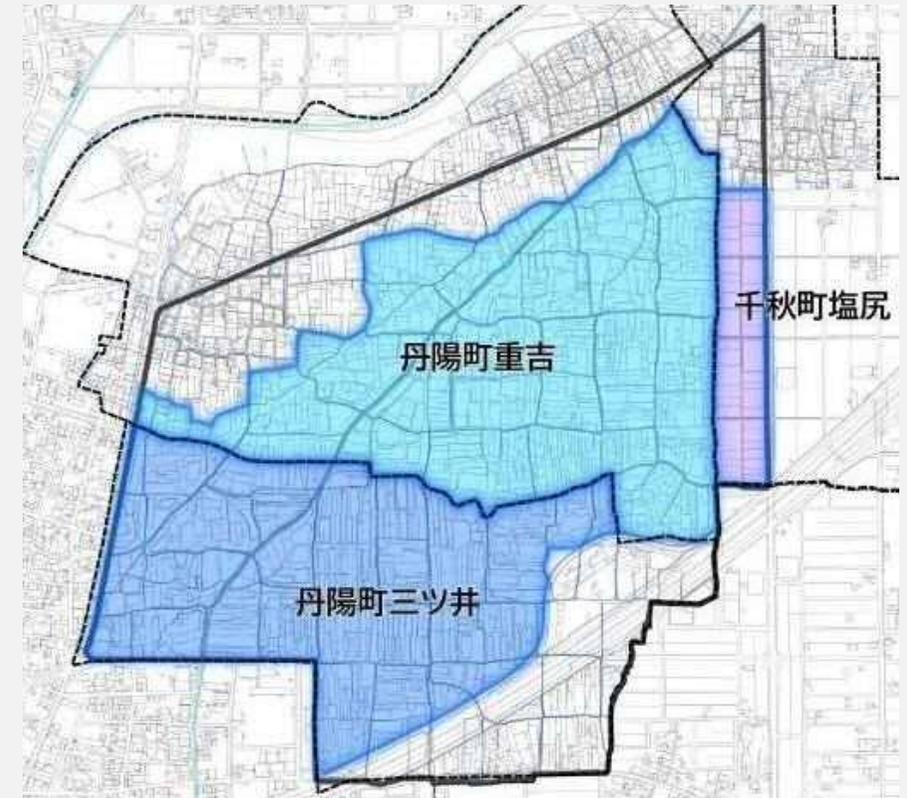
## ● 施行予定区域の考え方

### ■ 施行予定区域とは？

#### 【施行予定区域】

発起人会により土地区画整理組合の設立認可申請を行うために必要となる「事業計画書（案）」を作成するために具体的な整備内容や土地利用を検討する区域となります。

現在は、施行予定区域は決まっておられません



青枠（着色部）は、意向調査区域（土地区画整理事業を施行する可能性がある区域）

### ■ 施行予定区域の決め方

スマート I C の効果を最大限に活かし、事業が円滑に実施できるよう発起人会が主体となり、市の指導も仰ぎながら総合的な判断で区域を検討します。

## ● 施行予定区域の考え方

## ■ 施行予定区域の決め方

施行予定区域はどうやって決めるのか？

施行する面積は大きいほうが良いのでは？

### 市街化区域編入の要件

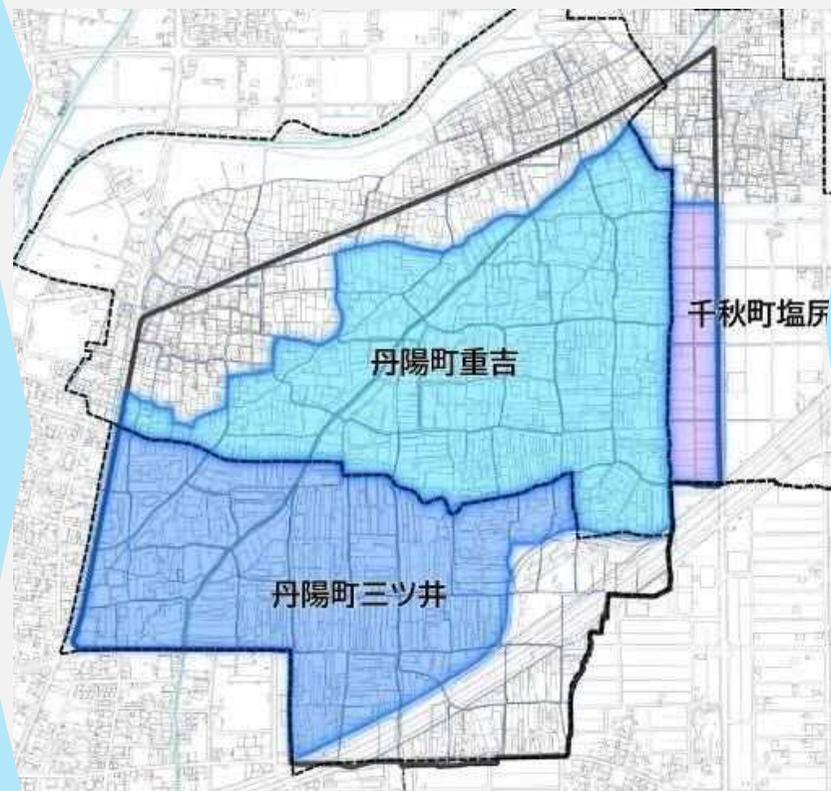
市の計画や愛知県の区域編入要件（位置や規模等）をクリアする必要があります

### 土地区画整理事業の基本的な考え方

事業の関連法令等にある考え方を踏まえ、道・水路や地形など明確で分かりやすい区域とする必要があります

### 地区の現況や地権者意識調査の結果・民間事業者の土地活用意向

地権者の土地活用・営農意向や民間事業者意向を考慮した区域とする必要があります



施行予定区域は、意向調査区域（青枠：87ha）の範囲のうち70ha前後（最大75ha）を目指しています

### 事業のリスクが高まる可能性

地権者の土地活用を早期に実現できる事業規模を目指します  
例) 市街化区域へ編入した組合事業  
(2000年以降で20ha以上の平均値)  
面積：40～50ha  
期間：11～16年  
※民間事業者の立地タイミングや環境影響評価などが大きく影響します

### 市街化区域編入の上限面積

一宮市都市計画マスタープランでは、市街化区域に編入できる面積（産業系）は市全体で88haとなっています。