

1 発起人会の活動報告

- 活動報告

2 事業化検討パートナーの募集

- 地区の現状
- 事業化検討パートナーとは
- 事業化検討パートナーの募集

3 産業系区画整理の換地

- 産業系区画整理の換地
- 換地事前申出（第1回）

4 埋蔵文化財試掘調査

- 試掘調査の実施方針
- 承諾書

5 今後のスケジュール

- 個別相談会について
- 今後のスケジュール
- 発起人会からのお願い

尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●活動報告

1 発起人会の活動報告

第11回
4/18（土）

第12回
5/16（土）

第13回
6/20（土）

第14回
7/25（土）

1 埋蔵文化財試掘の調査確認票の回収

- ・ 試掘箇所の検討のため、調査確認票を回収
86%の方に提出をいただきました。

- ・ 251件/319件（約80%）の方から試掘調査に
「協力が可能 231件」、「部分的に可能を含む20件」と
ご回答をいただきました。

調査へのご協力、ありがとうございました。

●活動報告

第11回
4/18 (土)

第12回
5/16 (土)

第13回
6/20 (土)

第14回
7/25 (土)

2

・事業化検討パートナーの募集について

- ・民間事業者へ発起人会の想いを伝えるために導入してほしい施設や機能等を記載した「未来ビジョンパンフレット」を作成しました。
- ・事業の推進に向けて、事業化検討パートナー募集の準備をしました。
- ・募集にあたって民間事業者へ提案を求める事項や選定までの流れを整理しました。

尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●地区の現状

■地区を取り巻く今後の情勢

地権者の年代は60代以上が半数以上

地区面積の約半分は
自分で農業を行っていない

地権者の4分の3以上は農業をやめる意向

地区における農業環境の
維持、継続が近い将来に困難

萩原多気線の整備

尾張一宮PAスマートIC（仮称）
新規事業化

小規模な民間開発の機運が
高まる可能性大

無秩序・小規模な民間開発による 周辺への環境悪化の懸念



- ・無秩序な開発が進むと、増加する交通量に耐えられず、周辺道路に渋滞が発生し、事故の危険性が高まる
- ・部分的な開発により、非効率な農業用水路の維持管理、日照不足、不法投棄などにより、現在の営農環境の悪化のおそれがある
- ・**地区中央部は**、大きな道路に面しないため、将来、離農しても**取り残されてしまう**

尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●地区の現状

■地区の現状を踏まえた解決方策

次世代に紡いでいく計画的なまちづくり

「土地区画整理事業」では 地権者主体でまちづくりが行えます

- ・ 売りたい意向や貸したい意向を集約し、企業が活用しやすい大規模な土地を創出することで、新たな土地活用が可能
- ・ 新たな道路網は、将来交通量を含めて検討するため、交通量の分散が期待
- ・ 誘致施設による災害時の周辺住民の避難場所確保（災害時の拠点機能創出）
- ・ 誘致企業の地域貢献（施設開放等）による生活利便性の向上 など

尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●地区の現状

■市街化区域への編入

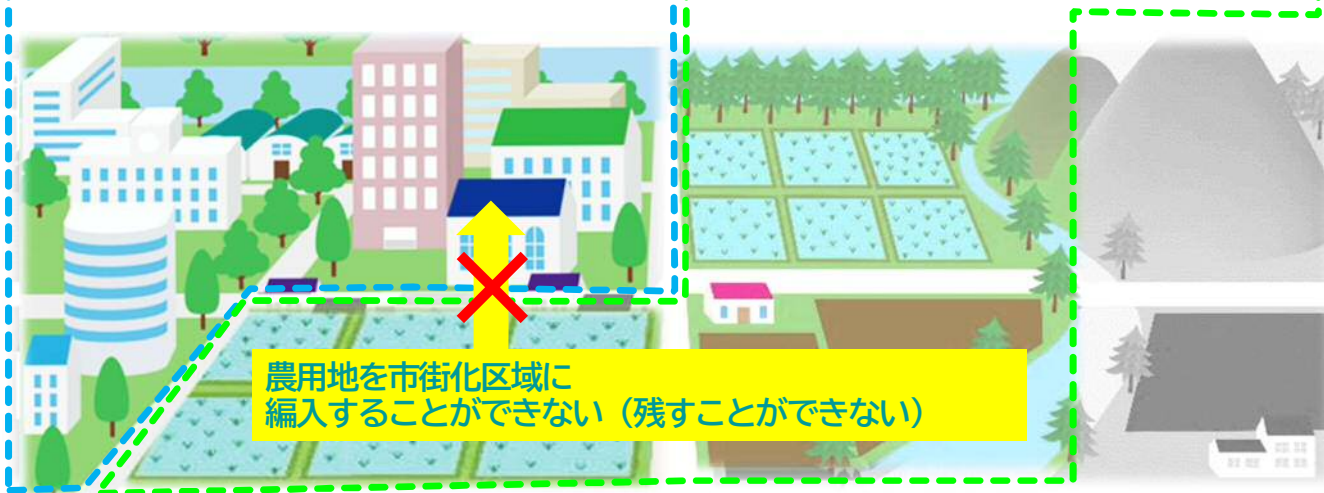
本地区の場合

将来：市街化区域

- ・ おおむね十年以内に
優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域
- ・ 住宅地の整備は、できません

現在：市街化調整区域

- ・ 市街化を抑制すべき区域
- ・ 農用地として保存すべき土地の区域
- ・ 耕作の目的又は主として耕作の目的に
供される土地

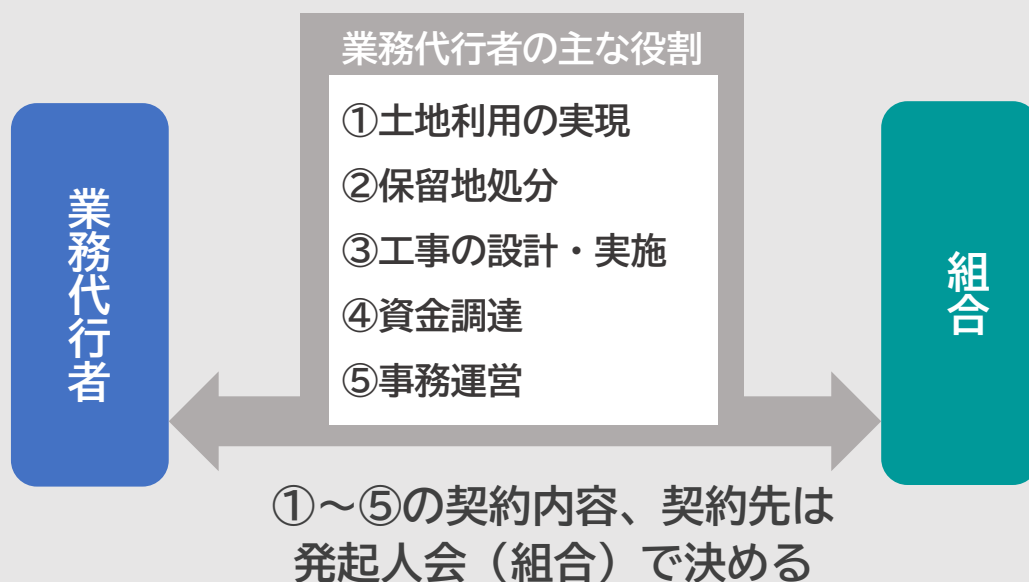


尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●事業化検討パートナーとは

■業務代行方式とは

民間事業者（＝業務代行者）が、組合との**契約**に基づき、**組合区画整理事業の業務の相当部分（事務運営、工事など）を代行**する方式です。
3 / 4（約75%）の組合が業務代行方式を採用しております。

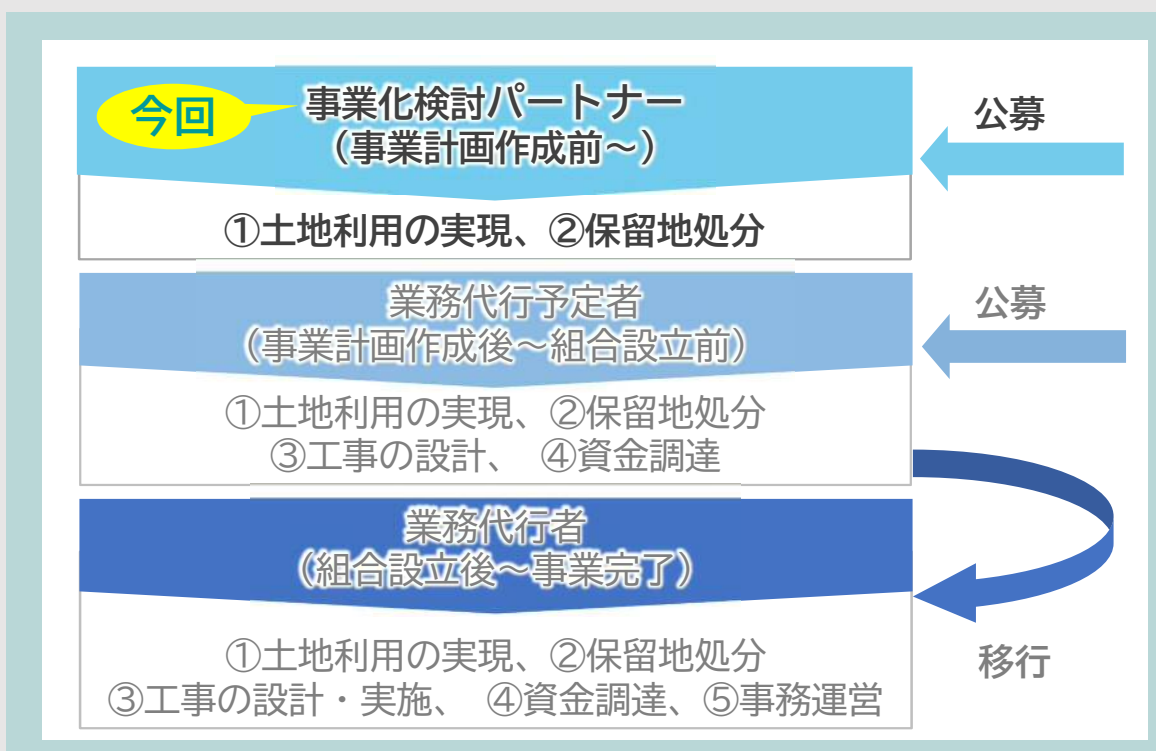


尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●事業化検討パートナーとは

■事業化検討パートナー

事業化を検討している現段階から専門的知見をもって事業化の検討を支援する民間事業者と連携して検討を進めることで事業の実現性を高めていく。



尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

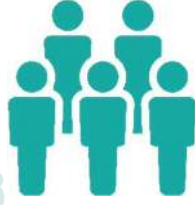
●事業化検討パートナーの募集

■本地区の民間事業者選定のポイント（地権者合意）

民間事業者の意向も踏まえ、地権者（発起人会）の意向が実現できること

地権者（発起人会）の意向

売りたい 60%
貸したい 17%



- ・スマートICを活かした基幹物流施設
- ・非日常的な体験ができる複合的な商業施設
- ・国の成長分野を活かした施設
- ・緑豊かで防災にも寄与する多機能な空間
- ・子ども中心に、多世代が集い、学び、交流できる環境 など



民間事業者の意向



- ・スマートICを活かした企業立地が可能
- ・物流などの産業施設は立地できる可能性が高い

尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●事業化検討パートナーの募集

■本地区の民間事業者選定のポイント（企業誘致）

本地区の最も優位な特徴である広域交通網の利便性を活かした企業を誘致できること



土地利用計画（R8.3）



尾張一宮PAスマートIC（仮称）



尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●事業化検討パートナーの募集

■本地区の民間事業者選定のポイント（土地活用）

意向や特徴を活かすには、複合的で大規模開発を総合的にプロデュースできること



計画的なまちづくり（まちの将来像実現）を目指すため、発起人会では「未来ビジョン」を作成いたしました。

この未来ビジョンは、WEBで公開しています。

発起人会 ……

<https://owariichinomiya-pa-shuuhen.com/>

市(都市拠点整備室)…

<https://www.city.ichinomiya.aichi.jp/machidukuri/1075016/1075048/1057800/index.html>

発起人会WEB



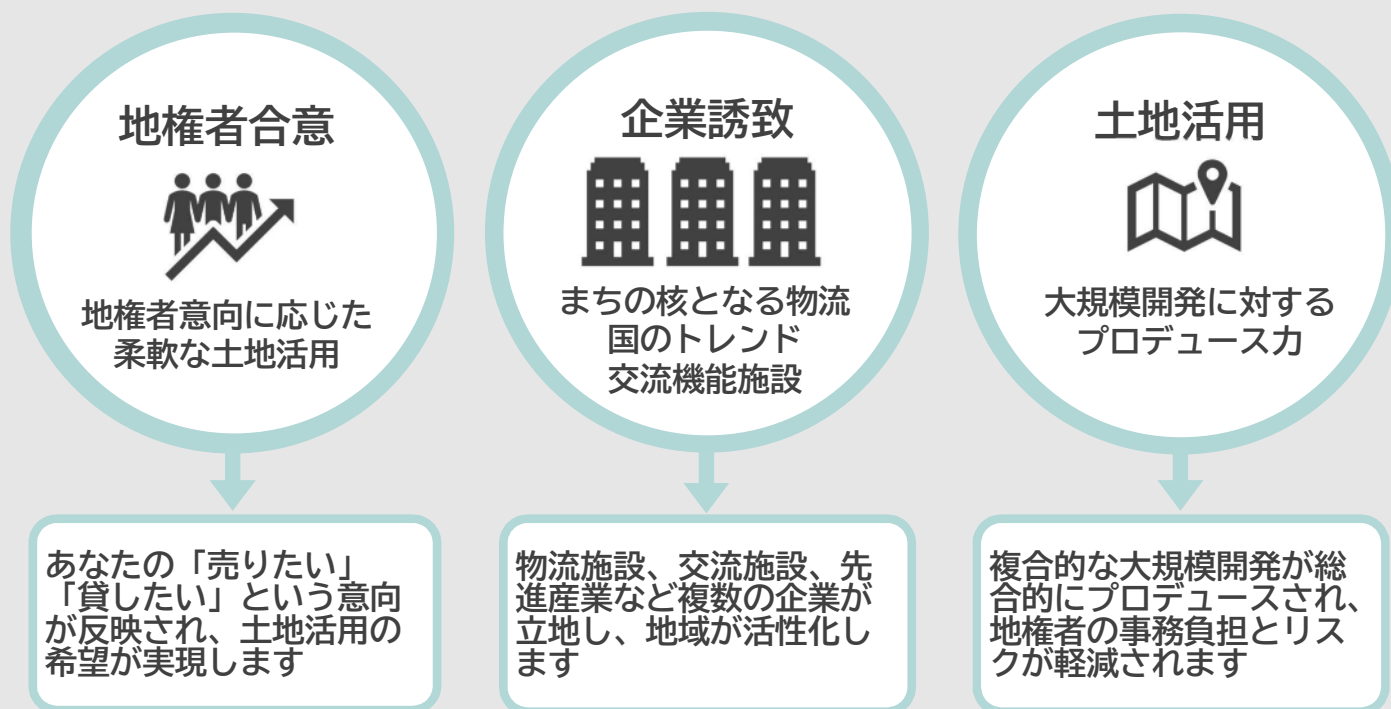
市WEB



尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●事業化検討パートナーの募集

■本地区の民間事業者選定のポイント



尾張一宮PA周辺地区土地地区画整理組合設立発起人会

尾張一宮PA周辺地区土地地区画整理組合設立発起人会

●産業系区画整理の換地

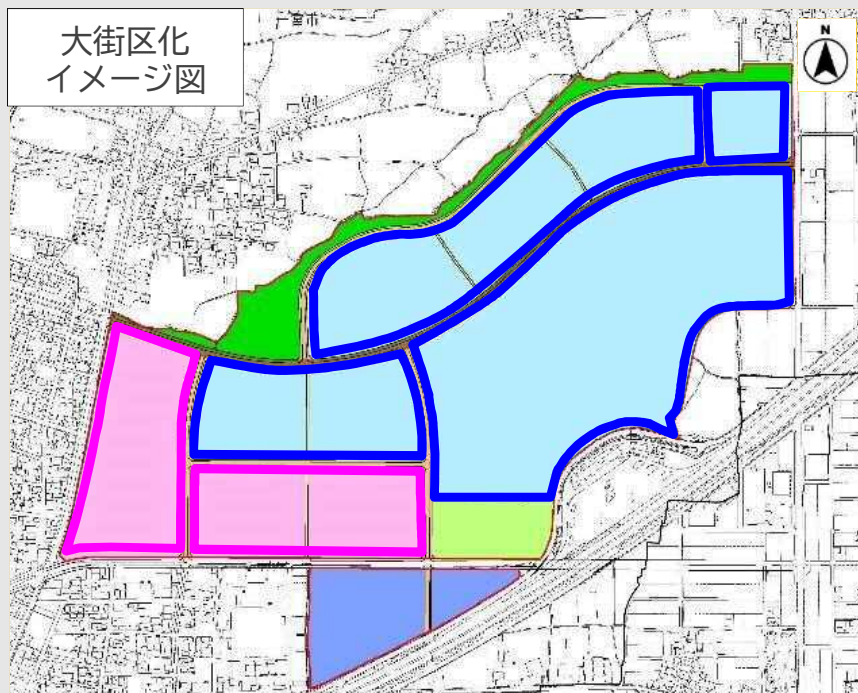
■事業の成立性を高める検討

◆大街区化

民間事業者の意向や需要などに合わせた大規模な街区を創出すること



民間事業者が希望する
用地の規模に合わせる



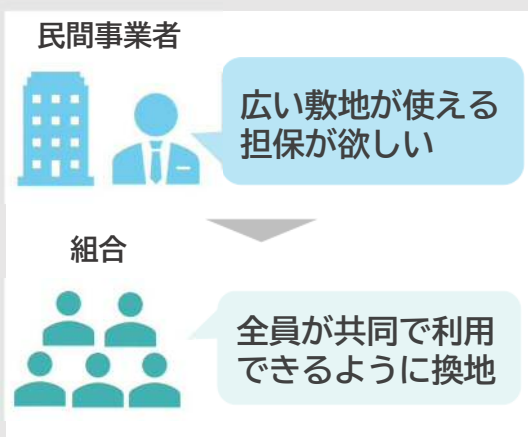
尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●産業系区画整理の換地

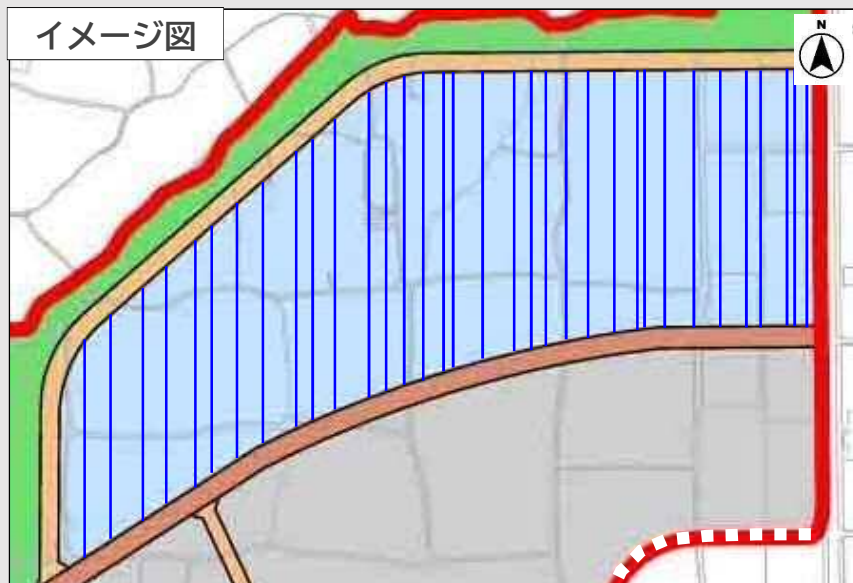
■事業の成立性を高める検討

◆短冊換地

大街区を創出するため、全ての土地が道路に面するよう複数の地権者の換地を短冊状に配置すること



短冊状に換地



地権者同士の土地活用の足並みを揃えることができるため、
企業は安心して土地利用の検討ができることから企業誘致が行いやすくなります

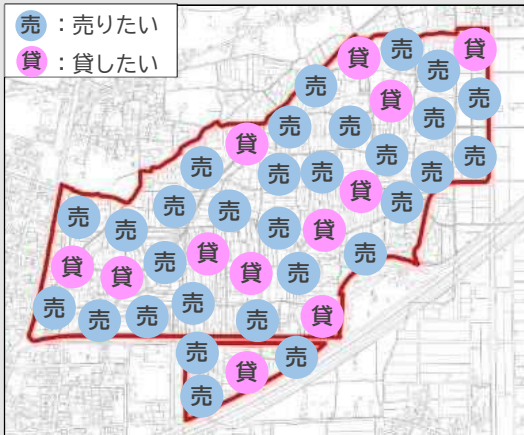
尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●産業系区画整理の換地

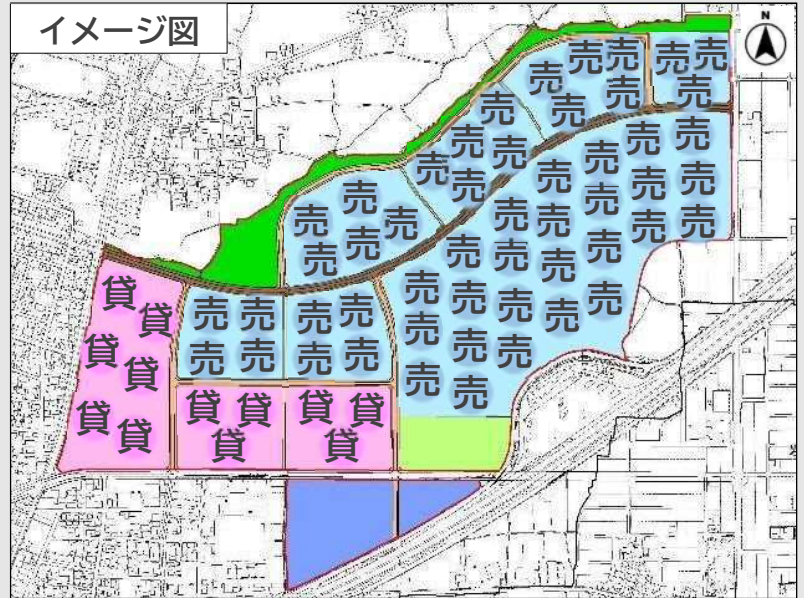
■事業の成立性を高める検討

◆申出換地（集約換地）

地権者に土地利用の意向を申し出てもらい、同じ意向の地権者と集約して換地を行うこと



換地の申し出



現在のような組合設立前に「売り・貸し」の意向に応じた街区を検討できると
組合設立後は迅速に換地検討が行えるため、事業に早く着手できます

尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●換地事前申出（第1回）

■目的

換地の事前申出



売る…
土地を手放す
ことを希望

貸す…
土地を所有
したまま貸し
て活用

その他…
決めていない、
迷っている
など

いただいたご意向は、次の検討に役立てます



①基準調整
(申出区域の調整)

意向に応じた「売却区域」「賃貸区域」な
どの設定、ルールづくり



②民間事業者調整

企業誘致など、民間事業者との調整の検討



③街区割り調整

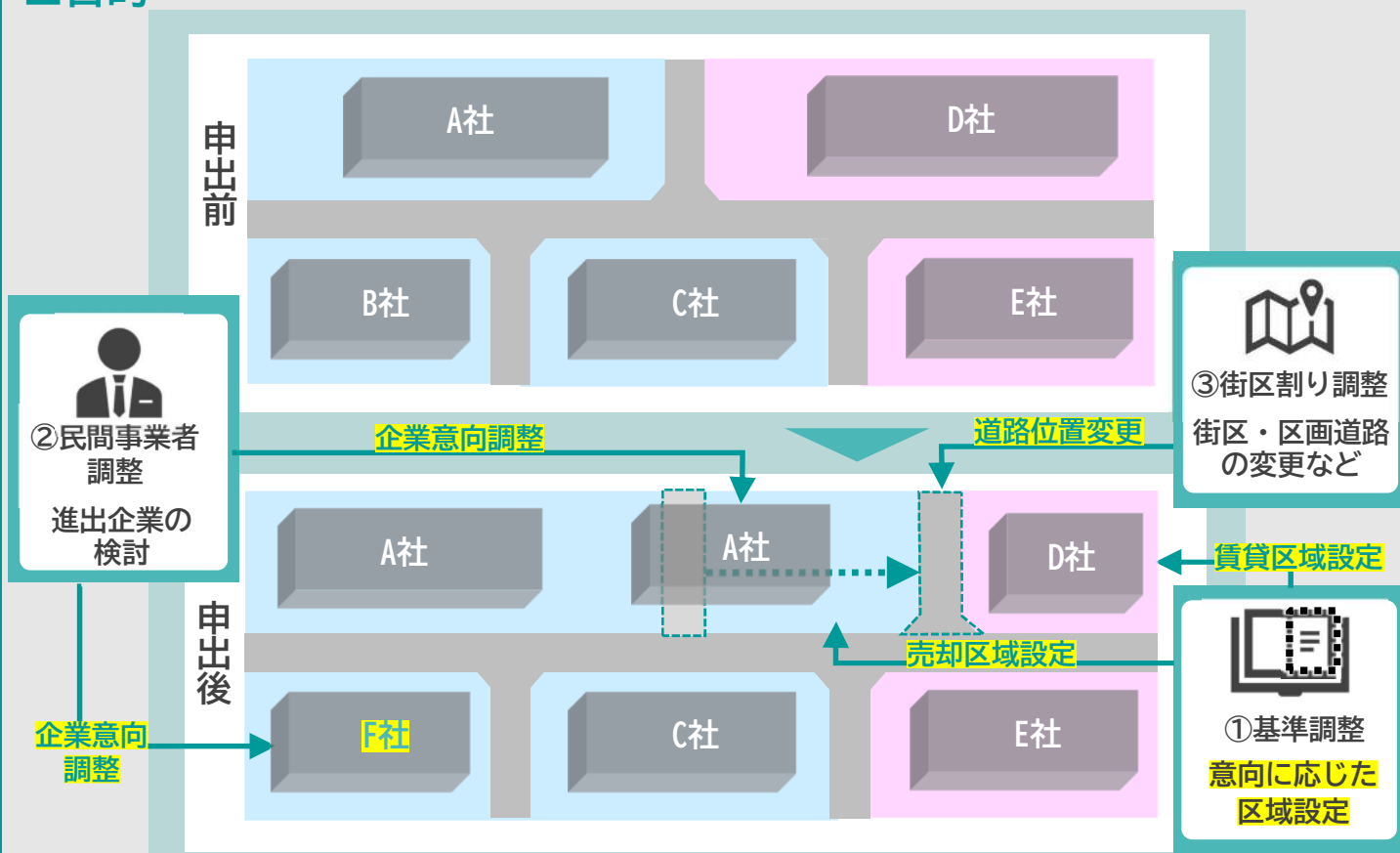
意向に応じた区画（街区）の割り方の検討
や道路など公共施設の配置

- ・今回は事前のご意向確認です（決定ではありません）
- ・今後も調査を行うので、後から変更できます
- ・無回答の場合は「未定」として検討を進めます

尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●換地事前申出（第1回）

■目的



尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●換地事前申出（第1回）

■概要（第1回）

目的	・組合設立後の「換地本申出」に近い形での土地活用意向調査 ・今後の換地基準づくりや民間事業者との調整材料の収集
時期	R8/7/29（水）（地権者説明会開催後） ～ R8/8/31（月）
配布資料	①換地事前申出（第1回）に関する依頼文 ②換地事前申出書（第1回） ③換地事前申出書（第1回）記入例 ④返信用封筒 説明会・個別相談会に出席された方には、直接配付 説明会、個別相談会を欠席された方には、個別相談会後に郵送
設問	所有地ごとに土地活用（売る・貸す・その他）を申出、補足調査
回答方法	郵送・WEBの併用

尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●試掘調査の実施方針

■試掘調査箇所の考え方



試掘箇所(予定) 約700箇所

道路(舗装・未舗装)

約200箇所

民地(田畑など)

約500箇所

試掘調査 確認票の
回答結果
(R8年7月現在)

調査へのご協力
ありがとうございました。

回答
275件
319件

協力できる
…231件 (72%)

部分的に協力できる
…20件 (6%)

協力できない
…24件 (8%)

試掘を行いたいため
試掘のご承諾をお願いします

今後、試掘を行う場合は
改めて連絡いたします

試掘にご協力いただける
場合はご連絡ください

尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●試掘調査の実施方針

■試掘調査の進め方

①確認調査

試掘調査にご協力いただける方を確認する調査を行いました。

②調査箇所検討

①にて、ご協力いただける方の土地にて
場所や希望時期等を踏まえ、調査箇所を設定します。

③承諾書取得

①にて試掘調査にご協力いただける方にご承諾を
いただきます。

④試掘調査

R8年11月から、埋蔵文化財の有無・範囲・内容などを確認する試掘調査を行います。

※詳細については、調査を行う前に調整させていただきます

※耕作者の方とは事前に調整いたします

⑤復旧

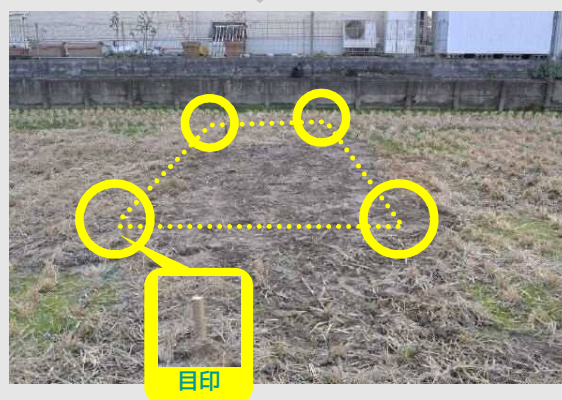
掘った穴を埋め戻し、終了です。

※1箇所の調査期間は1日～1週間程度を想定

尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●試掘調査の実施方針

■試掘調査の進め方（外崎地区の例）



尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●承諾書

■試掘調査に関する主な質問・回答

承諾書にて何を承諾するのでしょうか？

承諾書は、

- (1) 試掘調査を実施すること
 - (2) 文化財が出土した場合に、その文化財に関する権利を放棄すること
 - (3) 出土した文化財の取り扱いを市に一任すること
- について、地権者の皆様からご承諾をいただきたいと思います。

現地で立ち会う必要がありますか？

立ち会いは任意です。ただし、以下の場合はお願いする可能性があります。

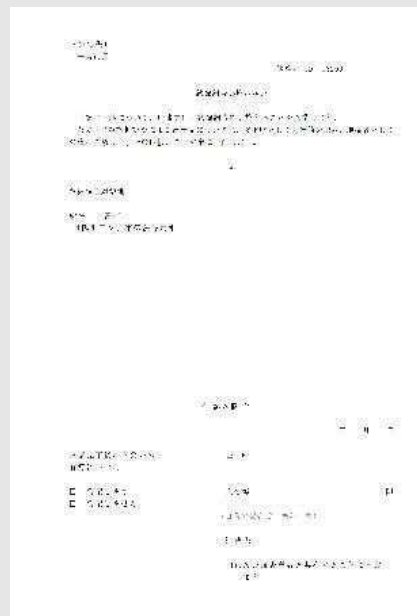
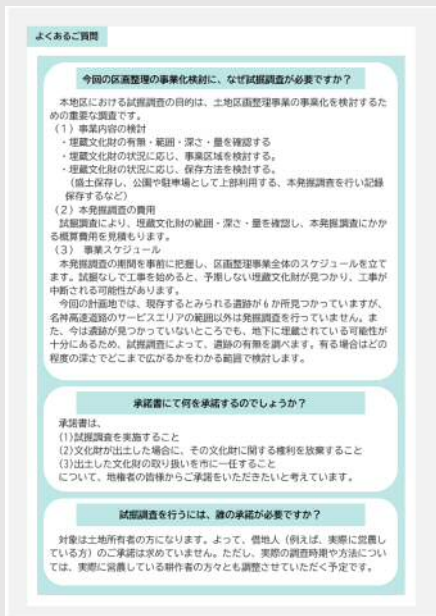
- (1) 調査内容について確認が必要な場合
 - (2) 調査後の復旧方法について確認が必要な場合
- また、試掘完了後の現地立ち合いのご希望の有無については、承諾書に確認する欄を設けておりますので、そちらにご回答ください。

●承諾書

■記載内容と調査にあたっての留意事項

(依頼文)

(承諾書)



尾張一宮PA周辺地区土地地区画整理組合設立発起人会

●個別相談会

昨年度も実施した個別相談会を実施します。
換地事前申出、埋蔵文化財試掘調査、本地区の土地地区画整理事業に関するご不明・ご不安なことなどを個別にご相談いただけます。

日時
場所

①8月 1日（土） 13：30～
②8月 5日（水） 13：30～
1組あたり30分間まで

丹陽町出張所(公民館)
1F 中会議室

予約

【予約方法】

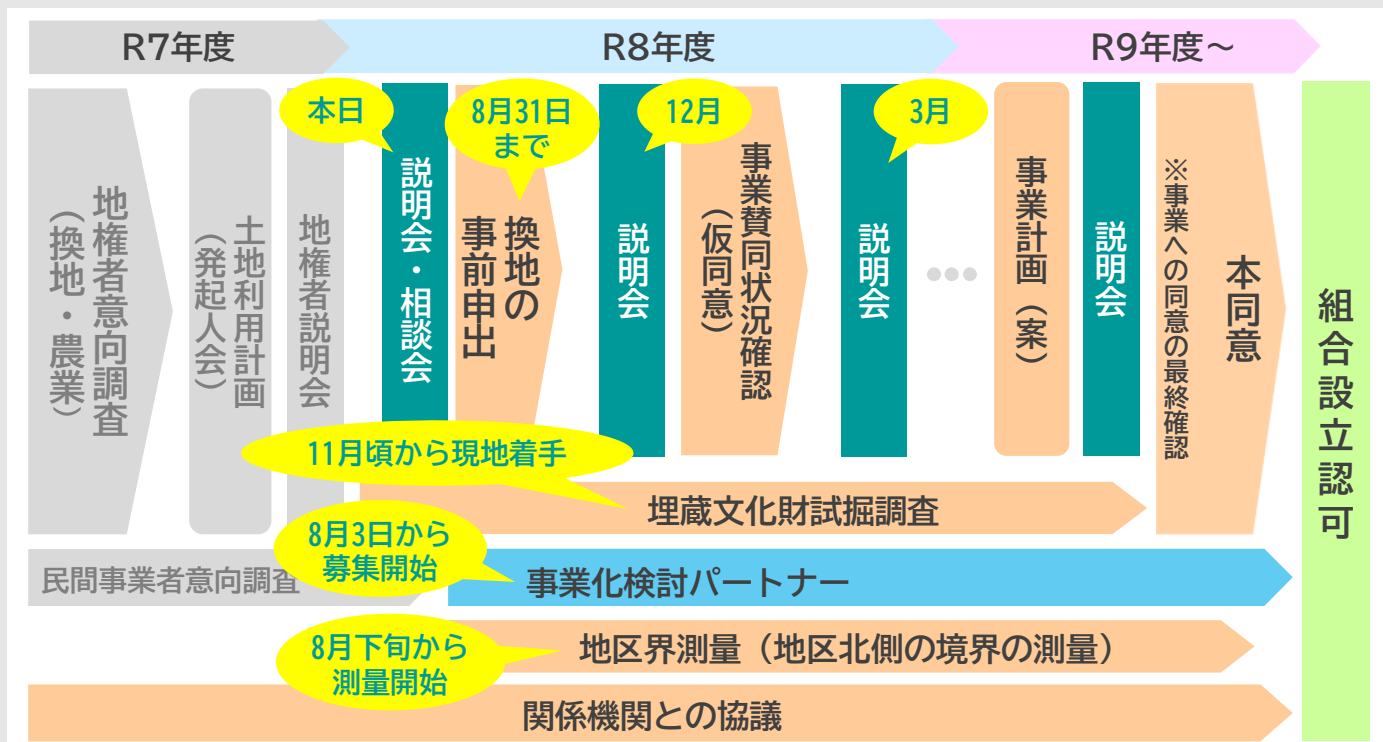
①電話：昭和(株) 03-3910-7113/070-7466-2413
④F A X：昭和(株) 03-3910-7175
③メール：ichinomiya_showa@sho-wa.co.jp
④予約フォーム：<https://logoform.jp/form/Z3LR/1672785>

尾張一宮PA周辺地区土地地区画整理組合設立発起人会

●今後のスケジュール

■R 8年度の活動

検討の進み具合にあわせて、最新の地権者意向の情報を確認するため、今後も複数回にわたり様々な調査を行う予定です。ご理解とご協力をお願いいたします。



尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●発起人会からのお願い

みなさんが知りたい”進出企業”や”減歩率”などの情報はいろいろな調査と検討が必要です。

現在は、組合設立に向けた検討の初期段階ですので、まだまだ多くのことを調査・検討していかなければなりません。

そのため、今回お願いいたしました“換地事前申出”や“埋蔵文化財の試掘調査に関する承諾書”のご回答について、みなさまからのご協力をお願いいたします。

みなさまへは、できるかぎり丁寧な説明を心がけて進めていきたいと考えています。今後も説明会へのご参加をはじめ、様々な調査へのご理解とご協力のほど、よろしくお願いいたします。

尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会