

尾張一宮 PA 周辺地区の土地区画整理事業化に向けた説明会（第 3 回）
議事概要

1. 日時・場所

- ① 2026 年 7 月 29 日（水）18 時 30 分から 20 時 15 分 丹陽公民館大会議室
- ② 2026 年 8 月 1 日（土）10 時 30 分から 12 時 00 分 丹陽公民館大会議室

2. 出席者

・地権者等 計 102 名 （同伴者除く。）

- ① 2026 年 7 月 29 日（水） 64 名

市 4 名（都市拠点整備室）

昭和㈱ 3 名 （市と契約する区画整理専門コンサルタント）

㈱イビソク 1 名 （市と契約する埋蔵文化財試掘調査業者）

- ② 2026 年 8 月 1 日（土） 38 名

内閣府大臣政務官 若山慎司衆議院議員

市 5 名（まちづくり部長、都市拠点整備室）

昭和㈱ 4 名 （市と契約する区画整理専門コンサルタント）

㈱イビソク 1 名 （市と契約する埋蔵文化財試掘調査業者）

3. あいさつ（内閣府大臣政務官 若山慎司衆議院議員）

この土地区画整理事業・まちづくりに対する国の補助金などを活用できるよう“パイプ役”となり、かつ、発起人会の皆様と連携し、公正・公共性を保ちつつ計画を前へ進め、一宮の未来に貢献できるよう、行政とも協力して取り組みます。

4. 内容

- ・発起人会の活動報告
- ・事業化検討パートナーの募集
- ・産業系区画整理の換地
- ・埋蔵文化財試掘調査
- ・今後のスケジュール

5. 主な質疑（要旨）

Q1：本地区は住宅地の整備ではないと説明があったが、地権者意向にある「子ども中心に、多世代が集い、学び、交流できる環境」と矛盾しないか。

A1：国のまちづくりの考え方は、昨今の人口減少傾向にある中、空家問題もあるため、新たな住宅地整備を広げていくことは難しいと考えている。その状況を踏まえ、本地区では多世代が

集い、交流できる場を設け、賑わいを生み出すことを考えている。(昭和㈱)

Q2：「都市計画」、「まちづくり」と言えば、住宅地や公園を整備するイメージをもっていましたが、今回は民間による工業団地をつくるような計画なのか。

A2：本地区は、都市計画の基となる一宮市都市計画マスタープランで位置付けられる産業拠点の形成を検討している。ただし、単なる工場が並ぶような工業地帯ではなく、かつ周辺住民の住環境と調和を図り、皆様からのご意見を踏まえ、未来ビジョンのように様々な機能を有する複合的なまちとすることを検討している。(昭和㈱)

Q3：換地事前申出調査の回答の際、土地の売却価格の目安が分からないと申出に関する判断がつかない。土地の売却価格や賃料の目安を事前に示していただくことは可能か。

A3：様々なことを検討中であるため、第1回目である今回では具体的な売却価格をお示しすることができない。(昭和㈱)

Q4：土地の売却価格等の情報は、いつ頃に示していただけるのか。たとえば、組合設立以降の仮換地指定までに土地の売却価格は明らかになるか。

A4：今後選定される事業化検討パートナー（民間事業者）のアドバイスもいただきながら、検討を進めていくことになるため、現時点では明確に回答することはできない。

また、他地区の事例としては、工事完成後の土地引き渡しまで価格調整しているケースもあるため、立地する事業者により様々である。(昭和㈱)

A4：売却価格を示すことができる時期は、組合設立以降になると想定される。ただし、近隣相場以上を目指して取り組んでいきたい。(加藤代表)

Q5：事業完了までのスケジュールの予定を教えてほしい。

A5：令和9年度以降の組合設立の認可を想定しているが、外崎地区の事業計画のように20年と長い期間をかけずに事業完了を目指したい。(加藤代表)

Q6：試掘調査で田畑を掘り返した後、埋め戻した箇所にトラクターが入ると沈み込んで動けなくなる不安があるが、どう対応するのか。

A6：埋め戻しの際は重機で入念に転圧を行い、トラクターがはまらないよう、できる限り細心の注意を払って作業する。また、耕作者の方と話し合いながら進めていく。万が一、問題が生じた場合は都度検討する。(㈱イビソク)

Q7：平均減歩率を提示した後に本同意を取得するのか。

A7：本同意は、平均減歩率を含めた事業計画（案）にて事業に関する同意の確認を行う。ただし、平均減歩率は全体の減歩率であり、個々の減歩率ではない。(昭和㈱)

Q8：新しい東西の幹線道路（（仮称）三ツ井塩尻線）は、何のために必要なのか。千秋病院の前で整備が止まっている既存の周辺道路（県事業である都市計画道路一宮春日井線）の整備を

優先すべきではないか。

A8：地区内で発生した交通量を吸収する観点と既存の周辺幹線道路が渋滞しないという観点などから、浅井清須線と加茂伝法寺線を東西につなぐネットワークを形成するため、地区内に東西を結ぶ幹線道路が必要である。(昭和㈱)

A8：新しい東西の幹線道路がないと企業は立地できないため、必要である。(加藤代表)

A8：新しい東西の幹線道路をつくることにより、浅井清須線や加茂伝法寺線の交通が分散されようと考えている。さらに民間事業者からも本地区中央部へアクセスができる必要な道路であるとの意見をいただいている。よって、本事業として地区内の幹線道路は必要であると考えている。(市)

Q9：全国的に広く普及している「業務代行方式」を採用するとのことだが、地権者にとってのリスクやデメリットの説明をして欲しい。

A9：民間事業者によって考え方は様々であるが、例えば、民間事業者が主導的になりすぎると事業者の意向が先行し、地権者の意見が反映されにくくなる可能性はある。そのため、今回の事業化検討パートナー選定においては、応募した事業者との対話や審査を行い、地権者の想いを実現できるかを判断できる。(昭和)

A9：民間事業者が業務を代行することで、費用が発生することがデメリットとして挙げられる。ただし、本地区は規模が大きく、地権者のみで運営することの方が資金面や専門性の観点でリスクが格段に高いため、民間事業者の資金調達力や専門的な知見を活用する業務代行方式が「より最善の選択」と判断した。(代表)

A9：民間事業者は「事業が順調に進むこと」を前提に参画する。よって、反対者がいる場合など地権者の合意形成の滞りや資材費・人件費の高騰、また施工期間の延長により事業継続が困難と判断された場合、民間事業者が契約を解除して撤退するリスクも一般論として存在する。(昭和)

Q10：詳細な募集要項は地権者に公開されるのか。民間事業者は利益を求めて応募してくるはずだが、地権者の利益が損なわれないための条件をどう設定しているのか。地権者の想いの実現よりも事業者の利益追求にならないか。

A10：募集要項については、募集前である本説明会では公平性を保つため公開していないが、募集後は市や発起人会のホームページで公開する。また、発起人会とは別に審査委員会を設置し、事業者の審査方法や選定基準等について検討している。

業務代行予定者の公募時点では、発起人会で考える事業計画（案）や地権者の想いを示した上で実現できる民間事業者を募集することとなる。(昭和㈱)

A10：民間事業者の意向だけでなく、地権者の想いを提案に反映していただけるよう、事業者選定を行う審査委員会と応募事業者が直接話す対話会を設けている。(寺澤副代表)

A10：今回は、事業化検討パートナーの募集であり、民間事業者の視点で事業が実現できるかを伴走して、一緒に考え、検討いただく段階である。一方、業務代行者は、事業計画が定まり、事業を確実に遂行していく段階である。

また、本地区の場合は、非常に大きなエリアであるため組合だけで事業を進めていくこと

は困難と考えられるため、この時点から民間事業者にご協力をいただきながら、進めていくことは良い選択であると考えられる。(昭和榊)

Q11：7月までの予定であった自然環境保全調査の結果と結果をどのように計画に反映するのかを教えて欲しい。

A11：現地調査は7月に終了し、現在は結果の取りまとめ中である。また、調査結果については有識者のご意見を確認し、計画の参考にする予定である。(市)

Q12：事業化検討パートナーとともに計画を固め、その後、自然環境保全調査の結果を反映させて修正するのか。

A12：事業化検討パートナーは、この地域全体を考え、本気度を示してくれる民間事業者を選定し、伴走しながら、連携できるのかを確認するプロセスである。また、自然環境保全調査など様々な検討の足並みが揃った段階で、組合が設立し、事業が始まるものをご認識いただきたい。(若山政務官)

Q13：様々な数字が出ていないため判断材料がなく、意向を決められない。様々な情報が出てこないことなど、いろいろな疑問がある。

A13：本地区は潜在的価値が高い地域であり、そのメリットを活かすことができることに対しては大きく変わることはないものの、現在は、民間事業者のニーズ等、社会情勢が目まぐるしく変わっている。その上で、発起人会として示すことができる最新情報を今後もお伝えしていただくことでご理解をいただきたい。(若山政務官)

以 上