

会議等の名称	第64回（仮称）日進北部土地区画整理組合設立発起人会
日時	令和6年9月18日（水） 午後7時00分～午後8時00分
場所	北新町公民館

（発）発起人 （市）日進市

1 代表あいさつ

2 報告事項

（1）土地利用意向調査の調査結果

- ・6月から実施した「土地利用意向調査」について、令和6年8月30日時点をもって集計した。回答件数は郵送・インターネット合わせて207件、回収率は約83.8%だった。
- ・大街区の配置や企業等の立地誘導などを含めた土地利用の見直しを検討することについて、「1.ぜひ検討を進めてほしい」と「2.どちらかといえば検討を進めてほしい」を合わせた回答数は過半数となり、概ね「検討を進めてほしい」との意向であった。
- ・問5「事業に関して不安な点や気になる点」について、中間報告時点の集計に一部誤りがあった。お詫びとともに最終集計値を報告する。

＜主な質疑及び意見＞

- ・特になし。

3 協議事項

（1）土地利用の見直しに向けた今後の作業スキームについて

- ・土地利用の見直しについて、「検討を進めてほしい」意向が過半数であった。土地所有者の意向を踏まえ、次の作業ステップに移行し、企業の求める条件や土地の規模感を把握するための企業ヒアリングを実施する。
- ・調査は、スーパーマーケット等の商業事業者を対象とした「商業系スキーム」と、その他企業を対象した「産業系スキーム」の2つの枠組みで実施する。調査内容の一例としては、本地区への立地意向（関心度）、立地に関する条件（規模・土地条件等）、希望する用地（購入・借地・その他）などの項目が挙げられる。
- ・企業ヒアリングから得た情報を基に、そもそも企業ニーズがあるのかを含め、企業の立地誘導に向けた条件や課題等を把握し、土地利用配置（ゾーニング案）の基本的な考え方の整理及び検討を進めていくことになる。

＜協議の結果＞

- ・特に意見なし。

＜主な質疑及び意見＞

- ・特になし。

（2）地権者説明会資料（案）及び当日の役割分担等について

- ・令和6年9月27日・29日に開催する地権者説明会について、今回、土地利用意向調査の調査結果と土地利用の見直しに向けた今後の作業スキームについて説明する予定である。当日の配布資料の説明及び当日の役割分担等について協議した。

＜協議の結果＞

- 資料（案）について全員賛成。また、当日の運営について、司会や準備等の役割分担を行った。

＜主な質疑及び意見＞

- （発）説明会資料について、全体スケジュールも表示した方が良い。作業状況に応じてスケジュールの変更が生じるのは構わない。組合設立までのスケジュールに対して、現在どの時点なのか分かる資料を追加した方が良いと思う。
 - （市）資料の追加修正を検討する。
- （発）ざっくりとしたものでよいので方向性を見せた方が良いと思われる。
 - （市）土地利用の見直しの方向性については、企業ヒアリングの結果を整理した段階でしかお示しできない。
- （発）大街区を配置した場合、その分の緑地が増えてしまうのか。
 - （市）土地区画整理事業における緑地率は、全体面積に対して義務付けられている。大街区を配置したから緑地面積が増えることはない。
 - （発）今までの設計図（案）で、東側エリアに配置してある緑地が、西側エリアにまとめて配置されることはあるのか。
 - （市）可能性という話であれば、あるかもしれない。そうした配置バランスも含めて、ゾーニング検討の一つである。
- （発）事業に関して不安な点や気になる点について、減歩率に関する意見が多い。減歩率はいつ提示できるのか、そうした資料は提示できるのか。
 - （市）個々の減歩率については、今までの回答と同じく組合設立後に基準を定めた後しかお示しできない。平均減歩率ということであれば、事業計画（案）の作成次第となる。
 - （市）事業計画（案）の作成のためには、土地利用の方向を定めて、その方針に沿って街区設計を行う必要がある。土地利用の方向性が定まらなければ街区設計にとりかかれない。減歩率を下げるには工事費を削減することが第一であり、大街区化の配置は工事費削減に向けた必要な検討事項の一つである。現在行っている土地利用意向調査や企業ヒアリングは、そのための条件整理であり、減歩率を下げるための検討につながっている。
 - （発）説明会では、そのあたりの説明を補足した方が良いと思われる。

4 その他

- 特になし