

令和6年
10月発行

（仮称）日進北部土地区画整理事業 設立発起人会 ニュースレター

清秋の候、皆様におかれましては、益々ご清栄のこととお喜び申し上げます。

9月27日・29日に地権者説明会を開催しました。ご出席いただきました皆様には感謝申し上げます。土地利用意向調査の結果を踏まえ、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に向けて企業へのヒアリングを実施していきます。今後とも日進北部土地区画整理事業の推進に、一層のご理解とご協力を賜りますよう、よろしくお願いいたします。

（仮称）日進北部土地区画整理組合 設立発起人会代表 大竹 弘真

地権者説明会を開催しました【説明会の報告】

（1）開催概要

- 開催日時：①令和6年9月27日（金）午後7時00分～午後7時40分
②令和6年9月29日（日）午前10時00分～午前10時45分
- 開催場所：日進市民会館小ホール
- 出席者数：65名（2日間合計）

（2）説明内容

- ①土地利用意向調査の主な結果
- ②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
- ③今後の作業スケジュール

（3）事業説明の要旨

以下の事項について、資料を配布して事務局より説明を行いました。

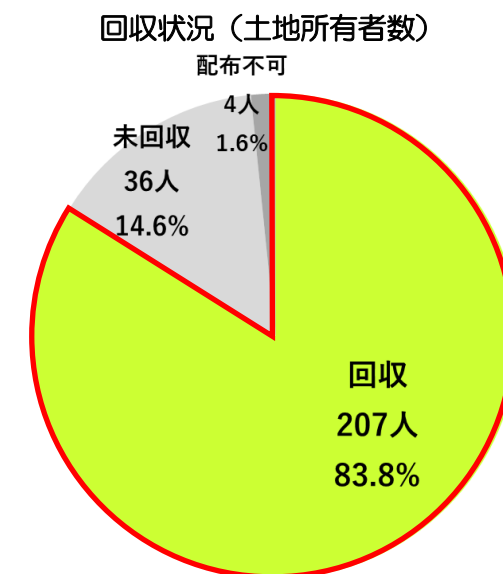
- ・大街区の配置や企業等の立地誘導などを含めた土地利用の見直しについて、「検討を進めてほしい」意向が過半数であった。土地所有者の意向を踏まえ、次の作業ステップに移行し、企業の求める条件や土地の規模感を把握するための企業ヒアリングを実施する。
- ・調査は、商業事業者を対象とした「商業系スキーム」と、その他企業を対象した「産業系スキーム」の2つの枠組みで実施する。調査内容の一例としては、本地区への立地意向（関心度）、立地に関する条件（規模・土地条件等）、希望する用地（購入・借地・その他）などの項目が挙げられる。
- ・9月から企業ヒアリングの準備を進めており、順次、ヒアリングを進めていく。企業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。

《①土地利用意向調査の主な結果 ②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》

●土地利用の見直し検討に対する意向

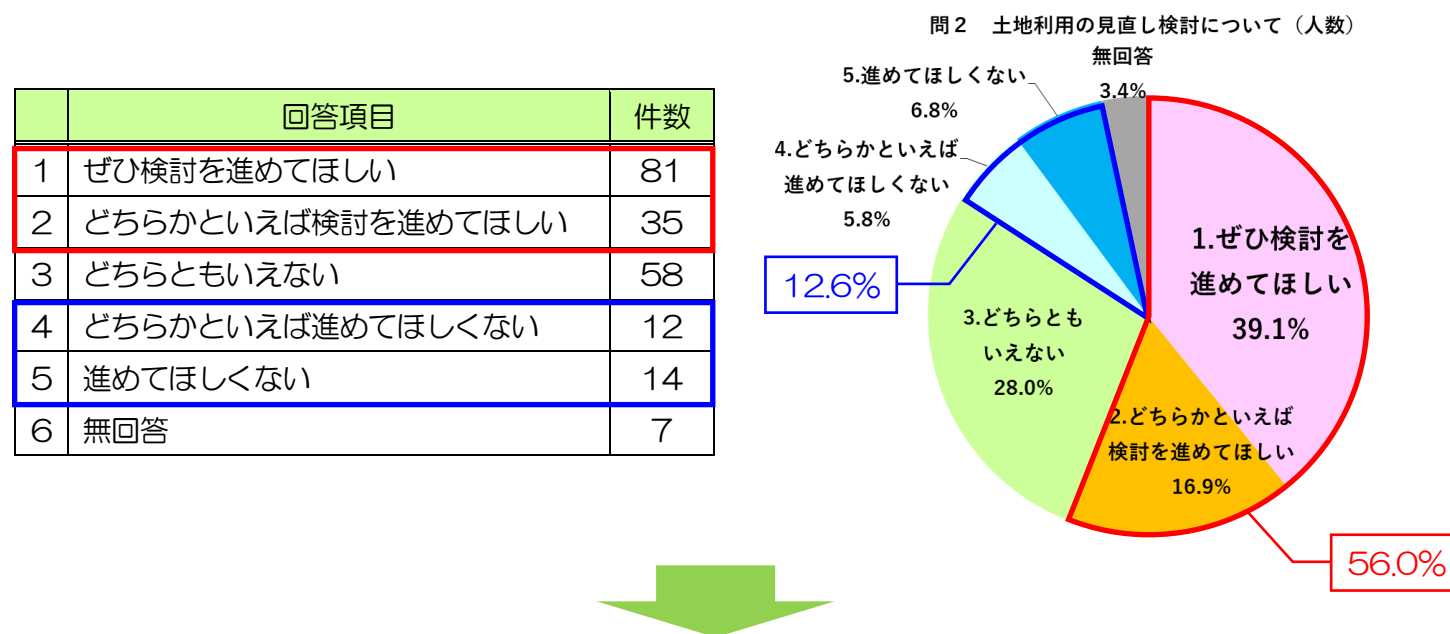
【土地利用意向調査の概要】

項目	概要
■対象者	施行区域内の土地所有者
■対象人数	247人
■調査項目	・当地区のアピールポイント ・土地利用の見直しの検討 ・所有する土地の意向 ・事業に関して不安な点や気になる点
■調査期間	令和6年6月17日（月） ～ 令和6年8月30日（金）
■調査及び回答方法	市から個別郵送により配布 ①郵送による回答②インターネットによる回答
■回収人数	207人（回答率：83.8%）



【問2「土地利用の見直し検討について」】

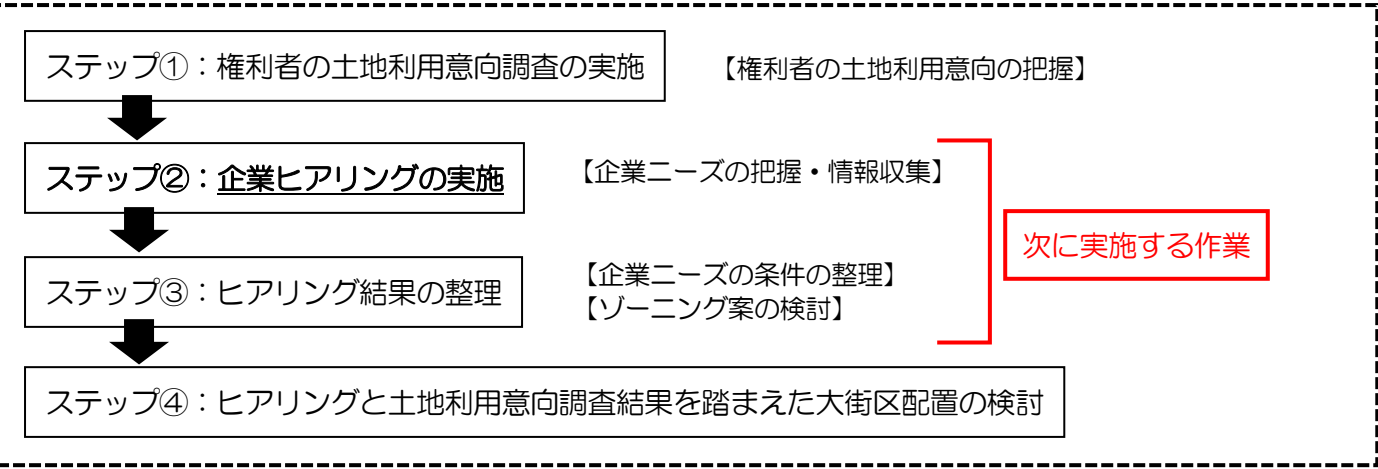
調査の結果、大街区の配置や企業等の立地誘導などを含めた土地利用の見直しを検討することについて、「1.ぜひ検討を進めてほしい」と「2.どちらかといえば検討を進めてほしい」を合わせた回答数は過半数となり、概ね「検討を進めてほしい」との意向であった。



土地所有者の意向を踏まえ、土地利用の見直しの検討に向け、企業の求める条件や土地の規模感を把握するために次の「ステップ②」（次ページ参照）に移行し、企業ヒアリングを実施する。

●企業ヒアリングの実施について

大街区の配置や企業の立地誘導等の可能性を探るため、下記のとおり段階的に作業・検討を進めていく。



【ステップ②】企業ヒアリングの実施方法

本地区の位置や地区特性を踏まえ、大街区を想定した企業等の進出の可能性があるか商業事業者を始めとする企業への聞き取り調査等を実施する。

項目	商業系スキーム	産業系スキーム
実施方法	対面・ウェブ会議・電話いずれかの手法による直接聞き取り	①対面・ウェブ会議・電話いずれかの手法による直接聞き取り ②アンケート調査
調査対象	生活利便施設に類する商業事業者（スーパー・ホームセンター等）	①土地利用の総合調整が可能な大手デベロッパー及びゼネコン等 ②ヒアリングを基に選定した対象業種より無作為抽出した企業
調査内容（例）	・本地区への立地意向（関心度） ・立地に関する条件（規模・位置等） ・希望する用地（購入・借地・その他）	・誘致可能な業種業態 ・本地区への立地意向（関心度） ・立地検討で重視する要素 ・立地に関する条件（規模・土地条件等）

【ステップ③】ヒアリング結果の整理

企業ヒアリングから得た情報を基に、企業の立地誘導に向けた条件や課題等を把握し、土地利用配置の基本的な考え方の整理、土地利用配置（ゾーニング案）の見直し・検討を行う。

区分	配置の基本的な考え方（検討案）
住居系土地利用	リニモ駅や文教施設との近接性や他の土地利用との状況を踏まえた配置
商業系土地利用	（企業ヒアリングを踏まえて見直し）
産業系土地利用	（企業ヒアリングを踏まえて見直し）

《企業ヒアリングを踏まえた課題や検討事項》

- ・企業ニーズはあるのか（大街区のニーズはあるか）
- ・大街区化等により、道路等の公共用地を減らし、工事を減らすことができるか。
- ・各土地利用のゾーニングボリュームのすり合わせができるか（地権者の土地活用意向に沿えるか）。

等々・・・

主な質疑応答

Q	企業ヒアリングは進めてもらいたい、上手く行くかどうかは関心度が重要だと思われる。関心度が低い企業に聞いても、実際には来る気がないということも起こり得る。どのような企業に聞き取り調査をするのか、回答できる範囲で教えてほしい。
A	ご意見のとおり関心度は重要な要素である。その部分を具体的に詰めて聞き取りができればと考えている。商業系スキームは、資料のとおりスーパーマーケットやホームセンターなど、産業系スキームは、大手デベロッパーや開発事業を行う大手ゼネコン等を対象に調査を実施する。
Q	ゾーニングの検討の際に、住宅系・商業系・産業系に分けられると思われるが、売却したい人にとっては各用途の坪単価の乖離が大きいのは望ましくない。
A	周辺地区の標準的な地価を参考に、専門家の意見を聴収して決めていくことになる。
Q	事業スケジュールについて、スピード感をもって事業を進めてもらいたい。
A	できるかぎり作業を詰めながら進めていくことを心掛けたい。
Q	物価高騰の中で、工事費の㎡単価はいくらで設定しているのか。また、発起人会を年何回か開催しているようだが、協議内容を地権者説明会で説明すべきである。
A	工事費の㎡単価は、通常、全体事業費から割り返すため、現段階ではお示しできない。発起人会の会議録要旨は、市ホームページで公開している。意見については、説明会の前段に簡潔な報告を交えるなど、なんらか検討させていただく。
Q	土地利用意向調査の結果について、問5や問6に対する回答は示してもらえないのか。
A	傾向を把握するための設問であるので予定していない。特に問6に関しては、自由意見であり、意見の提出を義務付けたものではないので全体の場での公表は予定していないが、ご自身の意見については、事務局までお問い合わせいただければ、個別対応させていただく予定である。
Q	土地利用意向調査の問5の1から8までの項目に対しては、何らかの回答を示してもらいたかった。以前に回答済なら同じ回答でよい。口頭説明と文字で明記してもらうのでは、伝わり方が違うと思うし、分かりやすいと思う。
A	今後の説明会の資料作成時の課題として配慮させていただく。

【問い合わせ先】

日進市 都市整備部 区画整理課 計画指導係（発起人会事務局）

Tel：0561-73-2169 Fax：0561-73-1821

E-mail：kukakuseiri@city.nisshin.lg.jp

HP：https://www.city.nisshin.lg.jp/departament/tosiseibi/kukaku/4/2/2/2/3228.html



【日進北部のページ】