

会議等の名称	第 65 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 11 月 6 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）企業ヒアリングの実施状況（中間報告）について

- ・令和 6 年 9 月から商業系と産業系の 2 つのスキームに分けて聞き取り調査を実施している。どちらの事業者も、本地区に対して概ね関心度は高い状況である。
- ・現時点における商業系事業者の総評としては、事業用地は借地、大規模な面積での出店は難しい、といった傾向が伺えた。
- ・現時点における産業系事業者の総評としては、立地有望な業種としては物流関係、医療製造関係、自動車製造業が挙げた。企業アンケートの実施対象については、工業用水の確保の観点から医療製造関係と自動車製造業は立地が困難と思われるため、物流関係事業者に対してアンケートを実施していく。
- ・今後の作業の進め方だが、引き続き企業ヒアリングを進めていき、産業系土地利用も見据えながら関係機関と協議・調整等を行っていく。

＜主な質疑及び意見＞

- ・（発）長久手 IC は近いものの、そこまでの区間の道路整備は必要になるのではないかと。
→（市）ゾーニング検討を進めていく中で、そういった課題の整理を検討していく。
- ・（発）産業系土地利用の場合、住居系よりも土地価格は下がるのが一般的である。個人の資産価値が整理前よりも下がってしまう人が出てくるのではないかと。
→（市）従前地が宅地である場合と農地や山林である場合とで個々の減歩率は変わってくる。しかし、土地区画整理事業の考え方としては、従前地よりも土地の価値は上がる形にならないと事業としては成立しない。減歩により従前地よりも価値が下がることはない。この場合の価値とは、個々の購入価格ではなく、土地の評価額である。
- （発）事業費が下がっても、土地評価が下がった影響で土地区画整理事業として成立しなくなることはないか。
- （市）可能性としては含まれる。企業の関心度が高い一方、進出企業への保留地売却を見込むため、土地区画整理事業としての収支計画を満たせないと、事業計画が成立しない。ゾーニング案の検討は、その事業収支の当たりを見ながら検討していくので、検討には時間がかかる。

3 協議事項

（1）地権者説明会の開催計画について

- ・令和 6 年 12 月に企業ヒアリングの結果報告のため、地権者説明会の開催を計画する。前回同様、地権者の参加機会の拡充を図るために、平日夜間と休日の 2 回開催である旨を説明した。
- ・市内公共施設で仮予約できた、12 月 13 日（金）・15 日（日）または 12 月 20 日（金）・21 日（土）の 2 案がある。事務局の意向としては、企業ヒアリングの結果整理に時間を要することから、12 月 20 日（金）・21 日（土）を第 1 案として提案したい。

＜協議の結果＞

- 12 月 20 日（金）午後 7 時開始及び 12 月 21 日（土）午前 10 時開始の開催予定とする。会場は、両日とも市役所本庁舎 4 階会議室とする。
- 当日の役割分担については次回の発起人会で協議する。

4 その他

- 特になし。