

令和7年
1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

小寒の候、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。

12月20日・21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。今回は、9月の説明会にて説明しました企業ヒアリングを実施しましたので、結果を報告させていただきます。今後はヒアリング結果を踏まえ、ゾーニング案の再検討の作業を進めていきます。今後も、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12月20日（金）午後7時00分～午後7時45分
②令和6年12月21日（土）午前10時00分～午前11時00分
- 開催場所：日進市役所本庁舎4階 第2・第3会議室
- 出席者数：59名（2日間合計）

（2）説明内容

- ①企業ヒアリングの実施結果について
- ②今後の作業スキームについて

（3）事業説明の要旨

当日資料を配布して事務局より説明を行いました。主な内容は以下のとおり。

- ・大街区の可能性検討に向けた条件等を確認するため、企業ヒアリングを実施した。ヒアリングは、商業系と産業系の2つのスキームで実施。商業系の総評としては、事業者の当地区への関心度はおおむね高い一方、想定する敷地規模や用地取得の方法は借地傾向の意向が強いことから、大街区化の検討としては評価が低くなる。産業系の総評としては、事業者の当地区への関心度はおおむね高く、特に物流エリアとしてのポテンシャルを高く評価された。また、産業系のヒアリング結果を基に、物流関連の事業者への企業アンケートを実施した。
- ・現在行っている修正設計業務の目的と必要性について、以前の事業化検討パートナー案では、事業の成立性の指標となるR/Rmaxが100%を超えていることから、まずは100%未満とすることが見直し検討の前提となることを改めて説明した。
- ・また、単純に大街区を配置しても設計は成立しないため、さまざまな課題等を整理・精査しながら、今後は産業系土地利用を含めたゾーニング案の検討を進めていく。

●企業ヒアリングの実施結果について

《商業系スキーム》

【調査の概要】

■調査期間	令和6年9月2日（月）～10月8日（火）
■調査対象	スーパーマーケットやホームセンター等の生活利便施設に類する商業事業者
■調査企業数	12社
■主な調査内容	本地区への関心度、想定される敷地規模、用地の取得方法 など

【大街区の配置や企業の立地誘導等の可能性の検討】

	企業の立地誘導	大街区の配置
評価	○	△

《凡例》
高 ← → 低
◎ ○ ▲ △ ×

【総評】

- ・事業者の当地区への関心度はおおむね高く、立地意欲も感じられた。
- ・敷地規模について最大20,000坪と回答した事業者はいるが、ごく少数であり、事業者募集の際に不安が残る。一方、複数事業者が5,000坪程度の敷地規模を提示したが、事業計画に好影響を与える規模感とは言い難い。
- ・用地の取得方法は、借地の傾向が強い。商業街区を配置する場合は、保留地ではなく民地でのゾーニングが第一検討案となる。

《産業系スキーム》

【調査の概要】

■調査期間	令和6年9月10日（火）～11月1日（金）
■調査対象	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
■調査企業数	10社
■主な調査内容	本地区への関心度、本地区のエリア評価、立地が有望と思われる業種 など

【大街区の配置や企業の立地誘導等の可能性の検討】

	企業の立地誘導	大街区の配置
評価	○	○

《凡例》
高 ← → 低
◎ ○ ▲ △ ×

【総評】

- ・事業者の当地区への評価はおおむね高く、複数の事業者から積極的な事業検討の意欲も感じられた。
- ・当地区について、特に物流エリア（大規模物流施設）としてポテンシャルを高く評価された。
- ・具体的な敷地規模は提示されなかったが、想定される業種から大規模な事業用地のイメージが伺えた。
- ・エリア評価はある一方、高低差が大きい地形が懸念事項として挙げられた。
- ・今後も引き続き情報提供を希望する事業者が多くみられた。

「企業アンケート調査（産業系スキーム）」

【調査の概要】

■調査対象	物流関係の事業者（倉庫業・運輸業・物流不動産）
■調査内容	・新設・移転・建替等の計画の有無（検討を含む） ・当地区の立地環境に対する評価 ・事業用地としての関心度 ・想定される敷地規模 ・市からの情報提供の希望の有無など
■調査件数	36 社（売上高上位企業より無作為抽出）
■調査期間	令和 6 年 10 月 25 日（金）～11 月 15 日（金）
■調査方法	Web アンケート
■回答数	8 社（回答率 22.2%）

【総評】

- ・事業者の当地区への事業用地としての関心度は、おおむね高い回答結果であった。
- ・当地区の立地環境に対する評価は、高速道路や幹線道路へのアクセス性の良さが高く評価された。
- ・想定される敷地規模は「3.0～5.0ha」の回答が多く、また、5.0ha 以上の回答が半数を占めた。

●今後の作業スキームについて

ゾーニング案の検討は、単に大街区を配置するだけでは成立しないため、下記のような課題等を踏まえつつ、事業の実現可能性を考えたいうえで検討を進めていく必要がある。想定される課題等を整理・精査しながら、大街区となる産業系土地利用を含めたゾーニング案を作成・比較検討を進めていく。

【ゾーニング案の検討における課題等】

①整備量・工事費を削減できるか

- ・道路等の公共施設・公共用地の量を減らすことができるか。
- ・道路や上下水道等の整備量を減らし、工事費削減の見込みがあるか。

②造成計画や排水計画が適切に配置できるか

- ・大宅盤を生み出すために、適切な高低差処理ができる見込みがあるか。また、高低差処理のための造成費用を抑えることができるか。

③収入と工事費のバランスが取れるか

- ・企業を立地誘導したい用地規模の整理、保留地及び売却意向のある個人所有地とのボリューム感を精査した結果、大街区を生み出すことができるか。
- ・産業系用地は住居系用地よりも土地価格が下がるため、事業の収入源となる保留地の売却見込みと工事費と収支バランスが取れる見込みがあるか。

④その他関係法令等を満たす見込みがあるか

- ・その他法令の基準を満たせそうか、また、各種計画等との調整や協議が必要ないか。

主な質疑応答

Q	産業系・商業系の事業者にヒアリングを行ったが、その他として病院といった医療系や学校法人を誘導するような考えはないのか。
A	さまざまな角度からの検討を見据えて、各事業分野につながりを持つ大手デベロッパーやゼネコン等にヒアリングを実施しました。結果として、そのような需要に対する意見は出てこなかったことから、現段階では考えていません。また、修正設計を行う上で、具体的な対象を想定して土地利用を計画した方が、事業の確実性が高まると考えています。
Q	令和8年度の組合設立認可の予定で進められているが、事業が遅れる可能性や事業自体が立ち消える可能性はあるか。
A	現時点の市の考えとしては、事業自体を取りやめる予定はありません。事業スケジュールについては、修正設計及び事業計画（案）作成後に行う地権者の皆さんの本同意の収集状況により、事業スケジュールが遅れる可能性はあります。
Q	保留地単価は、どのように決めるのか。単価が上げられるように事業者とヒアリングを行うような考えはないか。
A	保留地単価については、類似条件の土地の地価公示や不動産鑑定士の意見等から設定するため、近隣の同条件の土地と近い金額になるはずであり、あまり金額の幅はもてません。なお、民地の売買については、通常の土地売買と同じく標準的な価格はあっても、個人間交渉になるので、その中で決めていただくことになります。
Q	現時点の概算事業費はどのくらいになっているのか。第1種住居地域にするような見直しをしないと保留地が売れない。住居系でなければ事業は成立しない。
A	現在、事業計画の見直しのために修正設計を行っています。今はゾーニング案の検討を進めている段階なので、概算事業費はお示しできません。

「地権者の皆さまに発起人会からのお願い」

現在、令和 8 年度の組合設立を目指し、区画整理設計の修正設計等を進めています。計画段階で地区内に新たな建物が建つと、適正な道路計画等を始め事業費や平均減歩率にも影響を及ぼすだけでなく、土地区画整理事業の実施に大きな支障となる可能性があります。地権者の皆さま一人一人にさまざまな事情はあると思いますが、事業の実現に向けて、建築等の行為は控えていただくようご協力をお願いいたします。

【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】