

会議等の名称	第67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7年2月7日(金) 午後7時00分~午後8時00分
場所	北新町公民館

【協議事項】

- 地権者説明会の開催計画について
- ゾーニング(土地利用計画)の再検討

(発)発起人 (市)日進市

1 代表あいさつ

あいさつ

2 協議事項

(1) 地権者説明会の開催計画について

- 令和7年3月にゾーニング(土地利用計画)の再検討状況のため、地権者説明会の開催を計画する。前回同様、平日夜間と休日の2回開催で、日程案は3月14日(金)・15日(土)、会場は市役所本庁舎4階第2・第3会議室である。

<協議の結果>

- 3月14日(金)午後7時開始及び3月15日(土)午後2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。

<主な質疑及び意見>

- 特になし。

(2) ゾーニング(土地利用計画)の再検討

- 企業ヒアリングの実施結果等の条件整理、修正設計の検討において現行案における課題を整理する中で、住居系土地利用を基本とした計画の場合、大幅な工事費の削減は難しく事業改善の見込みは厳しいと考えられる。
- 土地利用計画の再検討においては、R/Rmaxを100より下回ることが前提となる。よって、産業系土地利用を含めた土地利用計画で進めることとする。
- 産業系土地利用を含めた土地利用計画について、いくつかのパターンに分けて検討を行った。住居系と産業系のどちらかの機能によりすぎると、事業構造の改善効果、地権者や企業の意向とも乖離してしまう傾向がある。事業を推進するため、バランスを図った新たな土地利用計画(案)を基に進めていきたい。

<協議の結果>

- 全員賛成。

<主な質疑及び意見>

- (発) 産業系土地利用の大街区について、売却意向の地権者の所有地を割り当てていくことを想定していると思う。現時点では正確な規模感は出ないだろうが、ボリューム感的には問題なさそうなのか。
- (市) 現時点の土地利用意向調査の結果からは、売却意向の地権者の皆さんの土地と保留地を合わせて配置できる見込みはある。おっしゃるとおり、大街区配置の場合、仮換地計画の段階で、売却したい人を集めるために申し出換地を行うのが一般的である。今後も、具体的な土地利用計画の検討を進める中で、企業の敷地規模の精査を続けていくとともに、売却意向のある地権者を継続的に把握していきたいと考えている。
- (発) 事業計画の成立が難しい土地利用計画案を基に試行錯誤しても意味がない。事業計画が成り立つ見込みのある計画案で検討を進めていくことでよい。

3 その他

- 企業ヒアリングの実施結果において、物流系のエリア評価が高かった。現在、社会的に物流分野が喫緊の課題となっており、国でも積極的に政策が取り組まれている。今の物流について国の資料を基に情報提供する。
- 物流事業者には、一般的な陸運業やトラックターミナル等のほかに物流不動産があり、現在、物流不動産が拡大傾向にある。
- 全国各地の自治体では物流事業者との災害時応援協定の締結が進んでおり、災害時の支援物資の一時保管、避難所等の防災拠点として活用されている。また、その他にも事業者主体で緑地等交流スペースの設置といった地域貢献等にも取り組まれている。

<主な質疑及び意見>

- (発) 大規模災害が想定される時代において、そうした地域への付加価値が生まれるのは望ましい。