

令和7年
3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

春分の候、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。

3月14日・15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、これまで行ってきた調査結果や条件整理を踏まえ、新しい土地利用計画(案)を示させていただきました。今後、この土地利用計画に基づき、事業計画(案)の作成に取り掛かっていきます。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

事務局変更のお知らせ

日進市の機構改革に伴い、令和7年4月1日より(仮称)日進北部土地区画整理組合設立発起人会の事務局が「区画整理課」から「市街地整備課」に変更となります。事務局の変更に伴い、事務局のメールアドレス・電話番号等が変更となります。

事業に関するお問い合わせなど、お間違いのないようよろしくお願いいたします。

【新しい事務局名と連絡先】

■新事務局への移行日	令和7年4月1日(火)
■事務局名	日進市 建設部 市街地整備課
■電話番号	0561-73-3297
■ファクス番号	0561-73-1871
■メールアドレス	shigaichi@city.nisshin.lg.jp

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7年3月14日(金) 午後7時00分～午後7時45分
②令和7年3月15日(土) 午後2時00分～午後2時45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：39名(2日間合計)

(2) 説明内容

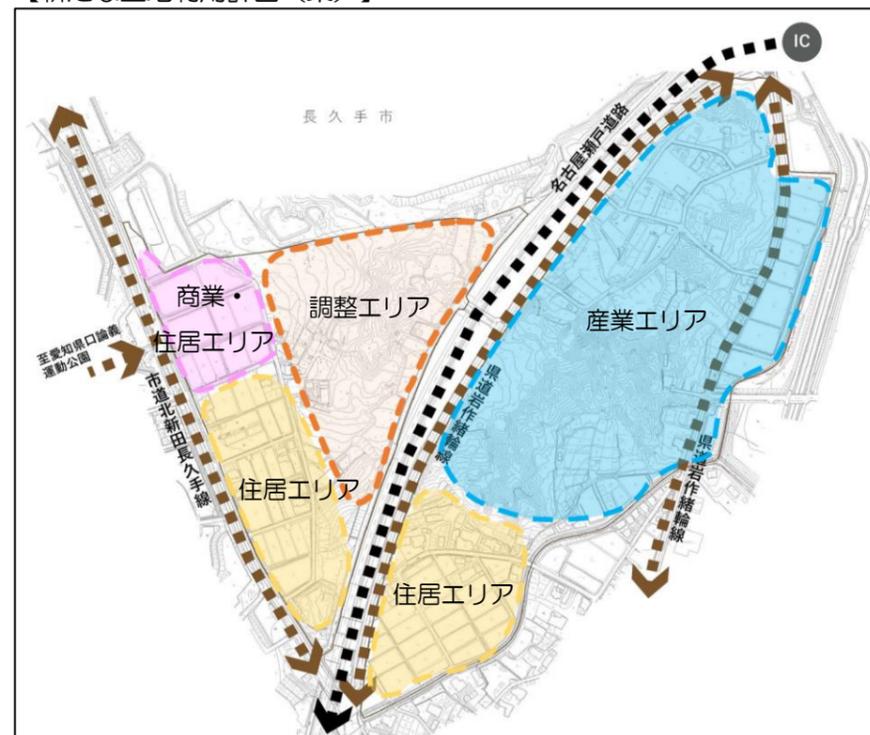
- ①ゾーニング(土地利用計画)の検討状況について
- ②2ゾーニング(土地利用計画)の再検討
- ③今後の作業スキームについて

(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。

- ・事業化検討パートナー案における現状と課題としては、事業の成立性の指標となるR/Rmaxが100%を超えており、事業計画(案)として成立していない。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。
- ・これまで行ってきた調査結果や条件整理を踏まえ、土地利用パターンの比較検討を実施した。その結果、R/Rmaxが100%未満の実現可能性がある新しい土地利用計画(案)を示し、考え方を説明した。
- ・今後、土地利用計画(案)に基づき、街区配置や造成計画等の各種計画の検討を進めていく。現況の土地利用や地形等を考慮し、事業構造の試算とともに事業化可能ラインと土地利用の具体性を高めていく。

【新たな土地利用計画(案)】



《配置の考え方》

- 産業エリアは、長久手ICに近接する東側エリアに配置し、造成のバランスや事業効果を考慮しながら、10ha程度を確保できるように配置
- 住居エリアは、地権者の自己利用意向や既存住宅の状況を踏まえて配置
- 商業エリアは、企業ヒアリングの結果を考慮し、長久手古戦場駅側に配置。事業化検討パートナー案から規模は縮小し、住宅と商業の2つの機能を柔軟に対応する
- 現状では、土地利用を決めかねている地権者がいる一方、企業の意向により変化が生じる可能性がある。様々な意向の変化に柔軟に対応できるよう名古屋瀬戸道路の西側の一部を調整エリアとして配置

主な質疑応答

Q	以前の説明では、そこに住む住民に喜ばれる商業施設を誘致すると説明していた。今までの説明と矛盾している。
A	以前、事業者検討パートナーにより、大街区化による事業費削減と収入確保を目的に商業事業者の募集を実施しましたが、成立しなかった経緯があります。商業エリアについては、借地希望が強いことを考慮したうえで、スーパーやドラッグストアなどの生活利便施設の出店が可能な規模感で対応したいと考えています。
Q	産業系が多いのに疑問を持った。魅力的なまちや緑を生かしたまちづくりを期待していた。このまま進めていくのがよいのか、引き返す選択肢があるのか。
A	日進北部土地区画整理事業は、市の上位計画に位置付けられた事業であり、現時点では事業を取りやめる予定はありません。エリア分け上では住宅地と産業用地が隣接しているように見えますが、設計検討において緑地の緩衝帯を置くなどの環境配慮を検討していきます。また、今後も企業へのヒアリング等により具体的なエリア規模の精査を進め、街区設計を行っていく予定です。
Q	都市計画区域的には、どのように考えているのか。産業エリアに重工業の工場が建つようなことはないか。
A	産業エリアについては、他の用途の建物が混在しないように地区計画を立てる等、建築できる建築物を絞る方向を検討しています。
Q	土地区画整理事業のせいで土地の売却ができなくなった。
A	日進北部地区の施行区域内は、平成30年度に都市計画決定しているため、建築行為の制限が掛けられていますが、土地の売買自体は制限されておりません。
Q	物価高騰の中で建設コストが高騰しているとの説明があったが、工事費にどのように影響があるのかよく分からない。
A	例えば、約10haの土地を住宅地を整備した場合、全ての宅地に対して道路や排水路を整備する必要があります。一方、産業系エリアを大街区化した場合、大きな1つの宅盤になるため、住宅地では必要であった道路や排水路の整備が削減できるため、事業の改善効果が見込めます。
Q	土地の価格について、産業系（工業系）と住宅地の場合、産業系（工業系）の方が低くなると思われるが、そのあたりについてはどうか。
A	単純な土地単価の比較においては、住宅系よりも産業系（工業系）の方が低い傾向にあります。しかし、事業全体を見た場合、大街区化した産業エリアには保留地と売却意向のある地権者の土地を集約させていただくのが一般的です。売却意向のある地権者にとっては売却先を確保できるとともに、区画整理組合にとっても保留地売却による収入確保ができ、計画通り工事を進めることができます。その結果、組合設立後の地権者への負担やリスクを減らすことにつながります。
Q	事業費の話だが、減歩率を高くして売却する保留地を増やすことも考えられる。そうした検討は行ったのか。
A	事業化検討パートナー案ではありますが、現状として減歩率70%を超え、R/Rmaxも100を超えている状況です。確保し得る保留地の上限面積を超えており、保留地を増やして収入を増やす対応はできない状況にあるため、大街区化を含めた土地利用計画の見直しと検討を進めています。

今後のスケジュール

今年度、事業フレームの改善に向けて、全面的な住居系土地利用から産業系土地利用（大街区）を加味した計画へと抜本的な見直しを行うため、企業ヒアリング等のさまざまな調査や条件整理を実施してきました。

令和8年度中の組合設立認可を目指して、今後、今回の土地利用計画（案）に基づき、現況の土地利用や地形等も考慮しながら、事業構造の試算とともに事業化可能ラインと土地利用の具体性を高めていき、街区配置、造成計画及び排水計画、公共施設の配置計画等、各種計画の検討を進めていきます。なお、次回の地権者説明会は、令和7年夏頃に開催予定です。

【事業認可までのスケジュール】

年度	R6	R7	R8	R9	
事業スケジュール					
	<ul style="list-style-type: none"> 修正設計等（事業計画（案）の作成） 関係機関協議 本同意収集 			<ul style="list-style-type: none"> 事業認可 	

【直近3カ月の作業スケジュール】

R7年	2月	3月	4月	5月	6月
ゾーニング案の検討	<ul style="list-style-type: none"> ゾーニング案の検討・作成 				
街区設計ほか（修正設計）			<ul style="list-style-type: none"> 設計案の検討、法令関係の整理等 		
発起人会・地権者説明会			<ul style="list-style-type: none"> 発起人会 		<ul style="list-style-type: none"> 発起人会

【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

《令和7年4月1日からの新しい連絡先》

日進市 建設部 市街地整備課（発起人会事務局）

Tel : 0561-73-3297 Fax : 0561-73-1871

E-mail : shigaichi@city.nisshin.lg.jp