

令和8年
2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

晩冬の候、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。

令和8年1月17日に地権者説明会を開催し、ご出席いただきました皆様には感謝申し上げます。今回、事業検討パートナーとして参画いただき三菱地所株式会社の紹介と今後の事業の進め方について説明いたしました。事業検討パートナーとともに組合設立に向けて取り組んでいくとともに、今後、本地区内で事業を営んでいる方やお住まいの方には、個別にご訪問させていただき、事業へのご理解をお願いするとともに、ご意向や条件等をお伺いしたいと思います。引き続き本事業への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

【事業検討パートナーあいさつ:三菱地所株式会社】

この度は本地区の事業検討に加わる機会を賜り、厚く御礼申し上げます。弊社は総合不動産会社として、長らく街づくりに携わって参りました。弊社が培ってきた知見を最大限に生かしつつ、皆様大切にされてきた地域の更なる発展に貢献できるよう、誠心誠意取り組んでまいります。今後ともご指導のほど、何卒よろしくお願い申し上げます。

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：令和8年1月17日（土）午前10時00分～11時00分
- 開催場所：日進市民会館 小ホール ■出席者数：55名

(2) 説明内容

- ①覚書・協定書の締結及び事業検討パートナーの紹介 ②土地利用計画図の見直しについて
- ③大街区の創出方法について ④今後のスケジュールについて

(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（別紙参照）。

- ・事業検討パートナーによる基幹物流拠点整備と土地区画整理事業は一蓮托生の関係となることから、どちらの事業も円滑に進めるための約束事を結ぶため、令和7年11月21日付けで、目的と関係者が異なる覚書と協定書を締結した。今後、三菱地所株式会社が事業検討パートナーとして参画する。
- ・大街区の創出にあたり、まとまった規模の敷地を求める企業ニーズに応えるため、一般的に行われている「原位置換地」ではなく、地権者の意向に沿って土地の集約を行う「申出換地」を取り入れる予定である。
- ・来年度、具体的な街区のボリューム等の検討に向けて、土地所有者ごとの土地活用の意向を確認する意向調査を始めとする換地設計準備業務を実施予定である。

- ・基幹物流施設整備と土地区画整理事業の実現に向けて、本来、認可後に行う予定だったいくつかの作業を認可前に前倒しするよう、事業スケジュールを組み替えた。
- ・これにより、事業の実現性（蓋然性）の高い事業計画の完成や、認可後の手続き（仮換地指定など）がスムーズに進むことで早期の土地活用開始が期待される。

主な質疑応答

Q	物流施設に関して聞きたいが、本地区周辺には大手の運送業者の営業所がある。このような事業者と組んでいく想定なのか、別の考え方なのか聞きたい。
A	他地区でも物流事業者と打合せを行い、共同輸配送拠点等としての活用も検討している。一方で現状、具体事業者や活用方法の詳細は定めていない段階である。
Q	申出換地の件について、私の土地は住居エリアに位置しているが、ここで決定なのか。住居エリアの土地所有者が何人程度いるのかによって、減歩率も変わってくるのではないか。
A	来年度に予定している土地活用意向調査は、そうした皆さまの土地活用の意向を確認・把握し、産業エリア内に共同売却地の設定や調整エリアの活用の検討につなげていくものである。
Q	産業エリアと住居エリアをどのように共栄させていくか、事業検討パートナーとして、地区全体でどのようなまちづくりのビジョンを持っているのかお聞きたい。
A	事業検討パートナーという立場から、企業の紹介や土地区画整理事業の実現に資するような提案を行っていかねばと考えている。また、地域への環境配慮等については、関係法令に則り、遵守して進めていくので安心いただければと考えている。
Q	今後、土地価格はどのように決まっていくのか。
A	土地区画整理事業地内の土地価格というのは、一般的な土地取引と同様で、周辺の地価公示や取引状況といったものに基づいて決まっていく。
Q	2030年代前半に竣工という話だが、どのくらいの時期に使用できなくなるのか。
A	組合設立認可後、直ちに工事着手という予定ではないが、産業エリアの有無に関わらず、土地区画整理事業が始まると、区域内で事業を営んでいる人やお住まいの人には影響が及ぶ。そういった地権者の皆さまには、今後、個別にアプローチさせていただき、事業へのご理解をお願いするとともに、ご意向や条件等をお伺いしながら対応させていただく予定である。

次回の地権者説明会は4月上旬に開催予定です

次回につきましては、地権者の皆さまの土地活用の意向を確認する意向調査の実施に向けて、4月上旬に開催予定です。別途、開催案内を郵送させていただきますので、よろしくお願いいたします。

【問い合わせ先】

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

【日進北部地区のページ】



大街区の創出方法について

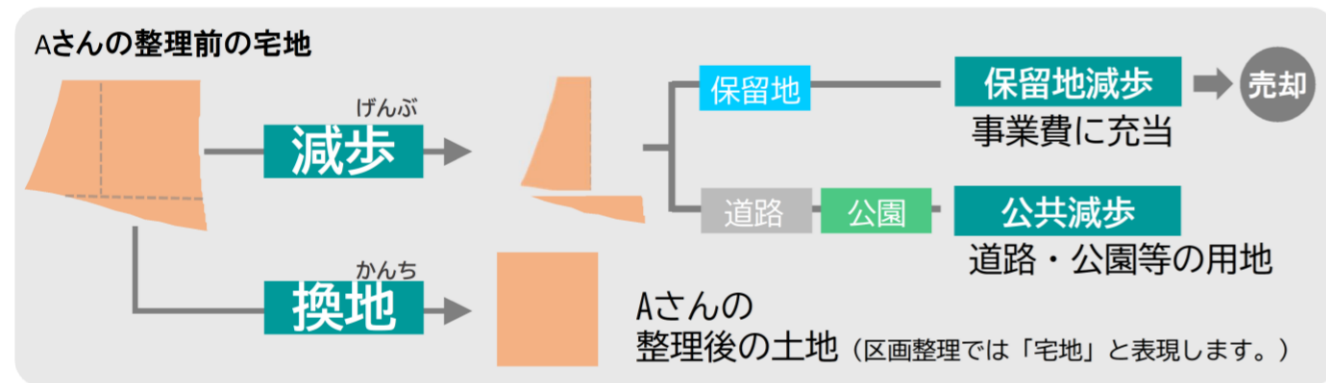
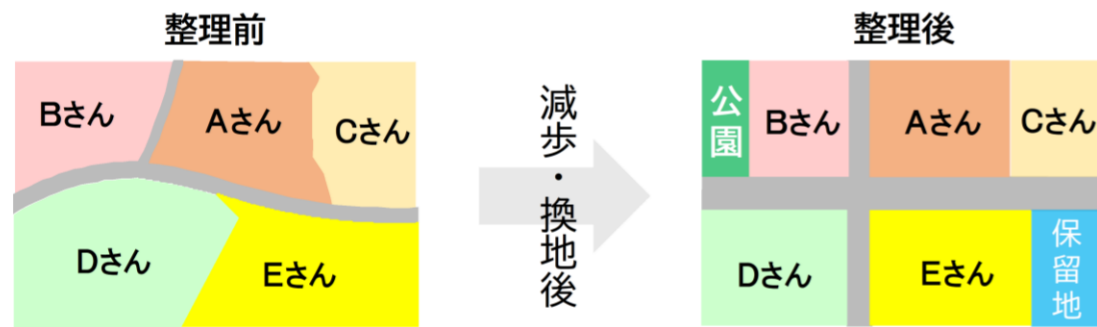
(令和8年1月17日開催 地権者説明資料より抜粋)

本地区では、より蓋然性の高い事業計画案の作成に向け、産業エリアを創出した土地利用計画へと見直しました。産業エリアの形成にあたっては、土地利用の円滑な集約が重要となることから、地権者の皆さまから土地利用に関するご意向をお伺いし、その内容を踏まえて換地計画を検討する「申出換地」という手法を検討しています。

＜減歩と換地とは＞

減歩	土地の利用価値を向上させるために必要な公共施設（道路・公園等）用地や事業収入に充てる保留地、これらの用地を皆さまから公平に土地を提供いただく仕組み
換地	公共施設の整備により利用しやすくなった宅地に皆さまの土地を再配置する仕組み

＜減歩と換地イメージ＞



土地区画整理事業は基本的に「原位置換地」となりますが、地権者の土地活用に応じた「申出換地」という手法があります。

①原位置換地

換地の基本であり、整理後の換地が「従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応」するよう総合的に勘案して配置する仕組み

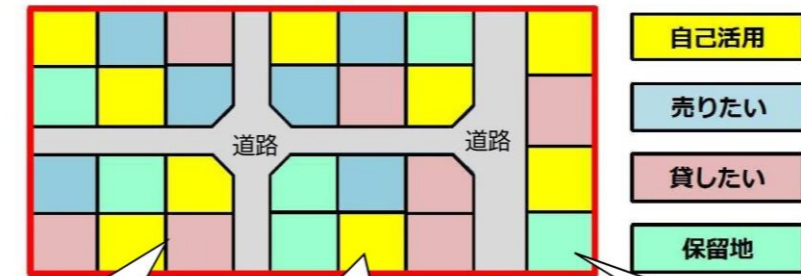
②申出換地

地権者の土地活用意向に応じて、整理前の位置に限定せず、企業に貸地したい方や売りたいの方の土地を将来の土地活用の意向に応じて集約して配置する仕組み

【①原位置換地 基本的な考え方】

従前の土地（元の土地）とほぼ同じ位置に、形や面積、利用状況などを考慮して、新しく割り当てられる換地方法です。土地利用が混在するので、本地区のように大街区で同じ使い方をする土地利用の事業には合いません。

事業完成時の換地イメージ



様々な土地利用の換地が混在し、街並みに統一感が出ない

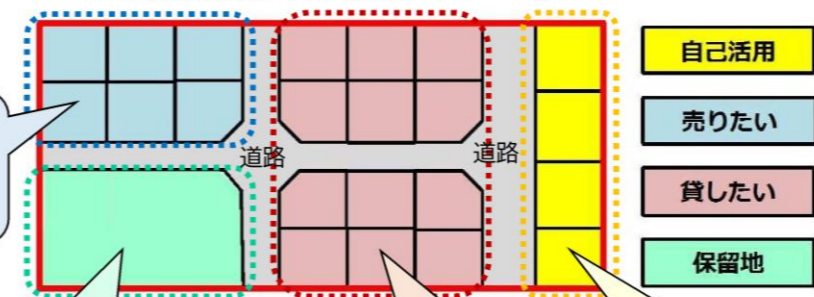
大型施設の誘致などまとまった土地利用が図れない

保留地が分散化し、売りにくくなる

【②申出換地 基本的な考え方（原位置換地の課題解消）】

まとまった規模の敷地を求める企業ニーズに応えるため、下図のように、地権者の意向に沿って、土地の集約を行い、利用価値をさらに高める取組みを行っている地区が増えております。

事業完成時の換地イメージ



売りたい人の土地を集めて共同で売却

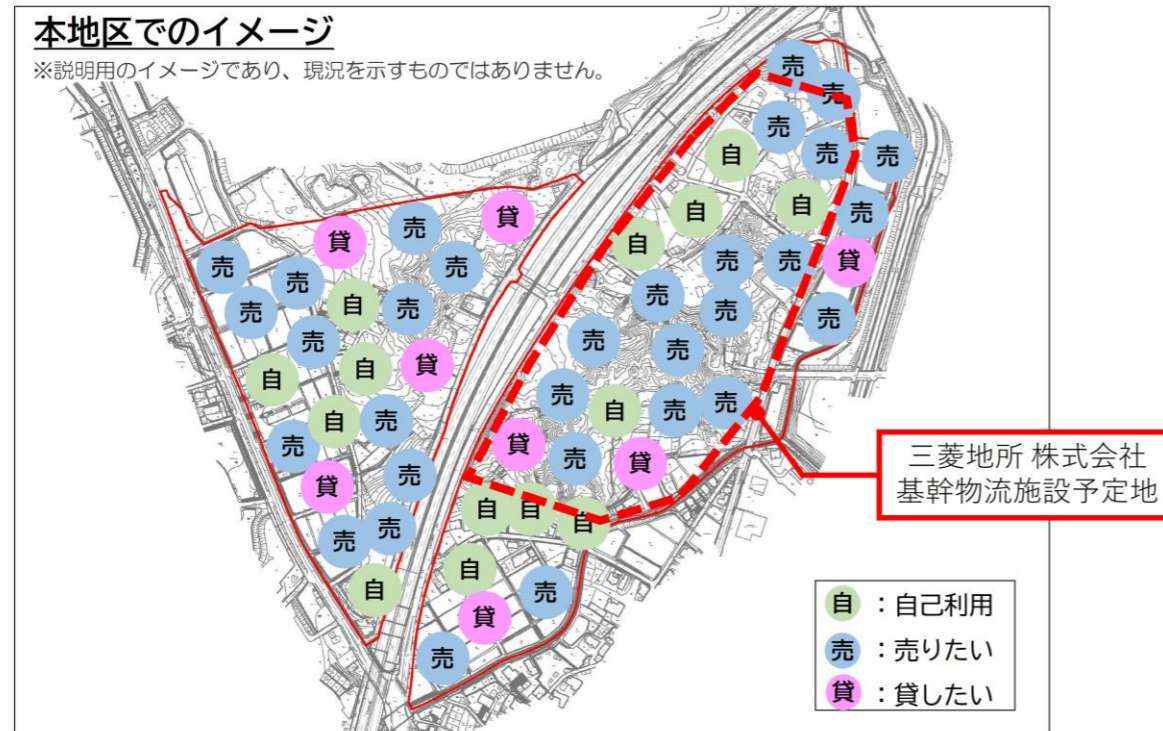
保留地をまとめ、資産価値を高めた上で一括で売却

貸したい人の土地を集めて共同で賃貸

個人での利用、売却、賃貸などの自己活用を希望する土地

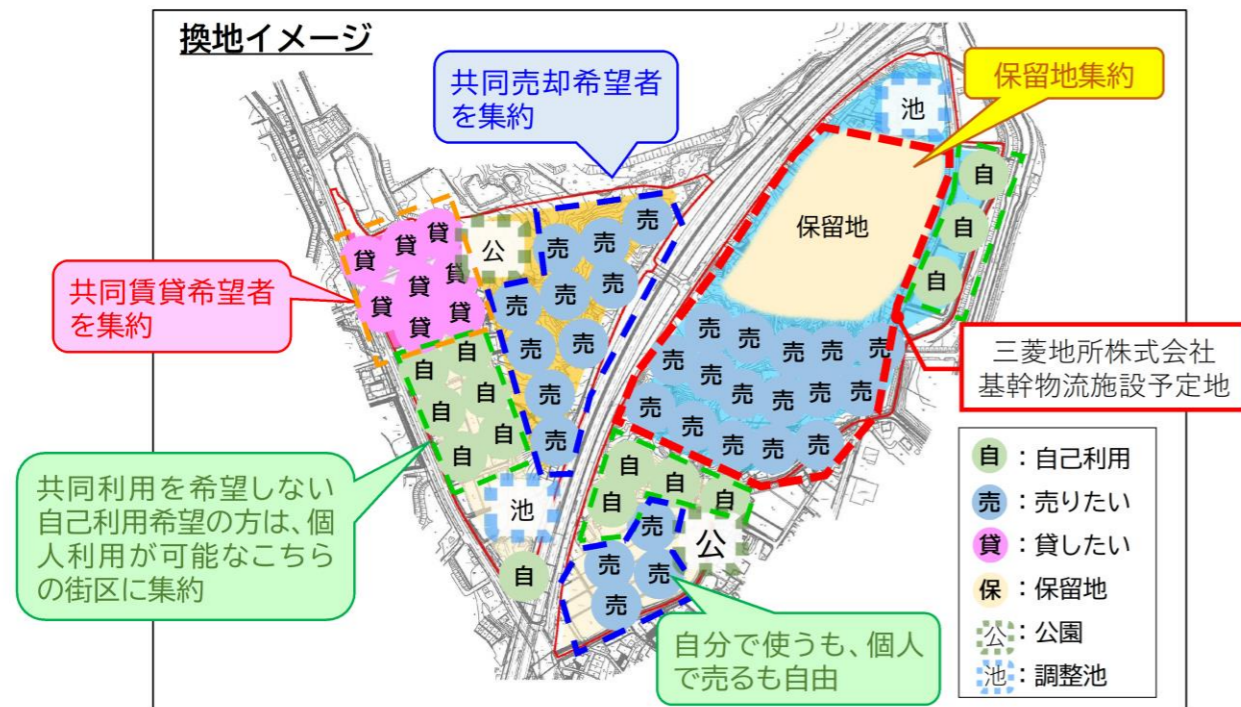
【申出換地 本地区におけるメリット（原位置換地の課題解消）】

⇒このように意向が混在している状況でも、申出換地手法を導入すれば...



【申出換地 本地区におけるメリット（原位置換地の課題解消）】

※意向毎に換地先を集約するため、現在の位置とは別の場所に換地されます。



各地権者の意向に沿って、土地の集約を行うことで、利用価値をさらに高めることができます。

今後のスケジュールについて

本来、地権者の皆さまの土地活用の意向確認を始めとする換地設計業務は組合設立認可後の作業となります。しかし、認可後に行う予定の作業を認可前に前倒しすることにより、下記のような効果が期待されることから、覚書に基づく支援として、日進市が換地設計準備業務を発注する予定です。

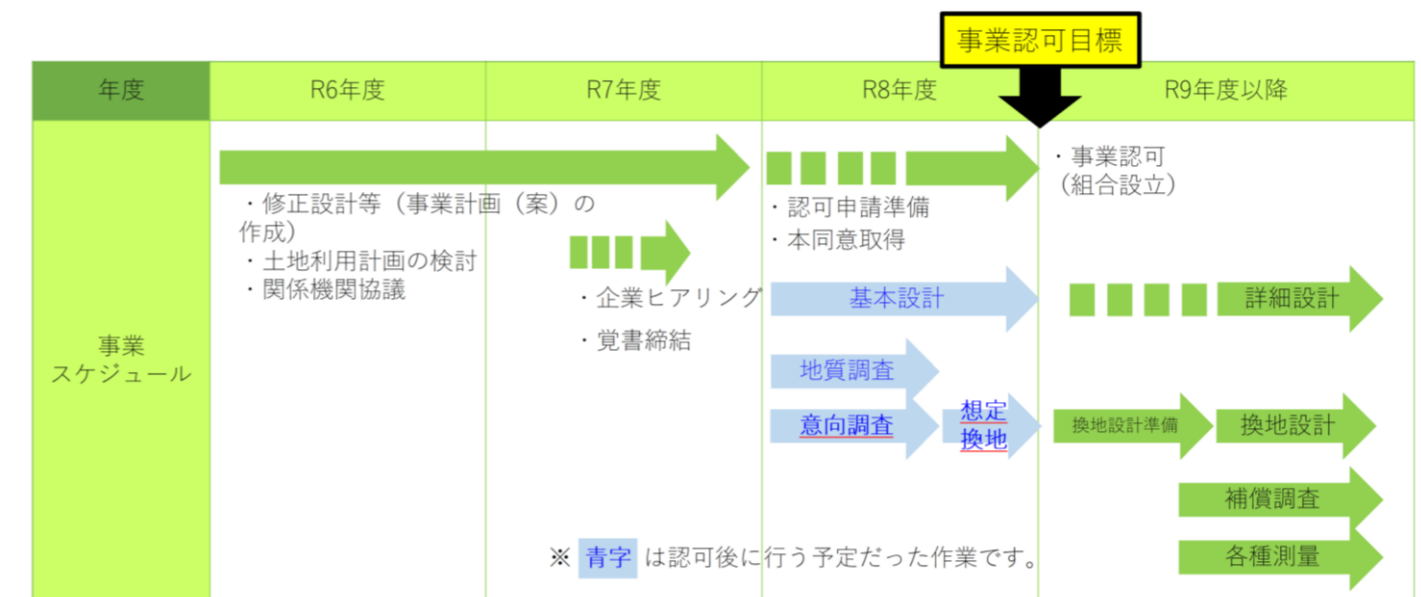
まずは、4月以降に皆さまがお持ちの筆毎に土地活用のご意向を伺う「土地活用意向調査」を実施し、共同売却や自己利用の面積を確認させていただく予定です。

＜認可後に行う予定だった作業を認可前に前倒しすることにより期待される効果＞

- ・事業の実現性（蓋然性）の高い事業計画の完成が期待できます。
- ・組合設立認可後の手続き（仮換地指定など）がスムーズに進むことで、早期の土地活用開始が期待できます。

＜事業認可までのスケジュール＞

※内容は、説明会時点のものであり、今後の検討や作業の進捗状況により、変更となる可能性があります。



＜関連資料＞

【三菱地所株式会社ウェブサイト：「中京圏初、高速道路 IC 直結「次世代基幹物流施設」開発計画始動】

https://www.mec.co.jp/news/detail/2025/11/21_mec251121_logi

【日進市ウェブサイト：「次世代モビリティ等を活用した社会課題解決型基幹物流施設実現に向けた連携に関する覚書を締結しました】

<https://www.city.nisshin.lg.jp/department/kensetu/shigaichi/4/2/2/18000.html>

