

令和8年
4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

陽春の候、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。

昨年11月に事業検討パートナーとして三菱地所株式会社を迎え入れ、今年度中の組合設立を目指し、着実に検討及び準備を進めているところです。今回、申出換地（もうしでかんち）を想定した土地活用意向調査を4月下旬に実施させていただく予定です。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：令和8年4月4日（土）午前10時00分～11時00分
- 開催場所：日進市役所4階 第2・第3会議室 ■出席者数：60名

（2）説明内容

- ①土地区画整理事業の流れ ②業務代行について ③土地区画整理事業について皆様に考えて欲しいこと
- ④土地区画整理事業による土地利用の実現 ⑤意向調査の実施について ⑥今後の流れ（予定）

（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。

- ・土地区画整理事業は組合設立が目的地ではなく、きちんと事業完了させることが大切である。そのためには、より確かな事業計画の作成が必要である。
- ・現在、三菱地所株式会社が事業検討パートナーとして参画した。今後、本地区における事業運営は、業務代行方式を見据えて進めていく。業務代行方式の特徴として、保留地一括購入による売れ残りリスクの低減や事業運営や工事に特化した民間事業者のノウハウを利用することにより、事業期間の短縮といったことが期待される。
- ・前回の説明会にて説明したとおり、本地区では、まとまった規模の敷地を求める企業ニーズに應えるため、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。地権者の皆様の土地利用の意向を反映した計画とするため、4月下旬に「土地活用意向調査」を実施予定である（裏面参照）。
- ・今回の調査結果を踏まえ、概略換地設計による「街区ボリューム」の再検討を行っていく。そのため、事業の根幹に関わる重要な調査となる。
- ・調査への回答にあたっては、土地区画整理事業は長期的な事業になることから、次世代への資産活用を見据えた10年後の土地利用について、家族とも十分にご相談のうえ、ご回答をお願いしたい。

主な質疑応答

Q	今回の意向調査では、個々の減歩率を考慮した上で回答するのではなく、現在の意向を確認するという認識でよいのか。
A	個々の減歩率は、組合設立後の換地設計時点にお示しすることになる。今回の意向調査では、ある程度の減歩がかかることは念頭にさせていただきたいが、現在の土地を将来どのように土地活用したいのか、意向を確認する調査である。
Q	土地利用計画図上で、現在、保留地の位置に土地を持っている人は申し出はできないのか。
A	保留地予定になっている現在の位置では土地活用ができないが、地区内の別の場所に換地を行うため、意向の申し出をすることは可能である。
Q	基幹物流施設について、名古屋瀬戸道路と物流施設をインターチェンジで直結させるという説明があったが、一般利用者也利用できるのか。
A	今回の施設整備では、民間施設直結にて連結することを想定しているため、一般利用者を想定していない。また、名古屋瀬戸道路と基幹物流施設が直結することにより、大型車両が一般道路を通ることが少なくなるため、渋滞緩和などの効果が期待できる。
Q	仮申出から本申出までに意向が変更しても問題ないか。
A	地権者の皆様には、ご家庭や年齢などさまざまな諸事情がある。本申出が最終的な意向を確定するタイミングになるが、それまでに意向が変更しても問題ない。
Q	2030年に竣工という話だったと思うが、スケジュールは間に合うのか。
A	基幹物流施設の竣工は、2030年ではなく2030年代前半の予定である。また、組合設立後も法令の手続き等に1、2年を要するため、令和9年度から工事着手というスケジュールではない。
Q	三菱地所株式会社の物流施設は「ロジクロス」が有名だが、「ロジクロス」ができるのか。
A	「ロジクロス」は建物の名称であり、基幹物流施設でも同様の建物にはなるが、基幹物流施設の名称を「ロジクロス」にするかは未定である。なお、現在、京都府の城陽市、神奈川県横浜市の上瀬谷地区は先行して施行しており、本地区の日進北部地区も合わせた、3つの拠点を整備することにより、自動運転の基幹物流構想が実現することになる。

地権者の皆さまに発起人会及び事務局からのお願い

近年、「あなたの土地を売ってくれませんか」など、地権者宅に訪問や電話、チラシなどで土地の売却を勧誘する事例が確認されています。

消費者庁等でも、原野商法を始めとする土地取引に関するトラブルについて多くの相談が寄せられています。現在、本地区は三菱地所株式会社が参画し、全国的にも注目が集まる地区となっていることから、今後不審な勧誘を受けるケースが想定されます。そのような勧誘を受けた場合には、すぐに相手の話に乗るのではなく、まずは、家族や知人、市役所または各地の消費生活センター等にご相談いただきますようお願いいたします。

「土地活用意向調査」の実施について

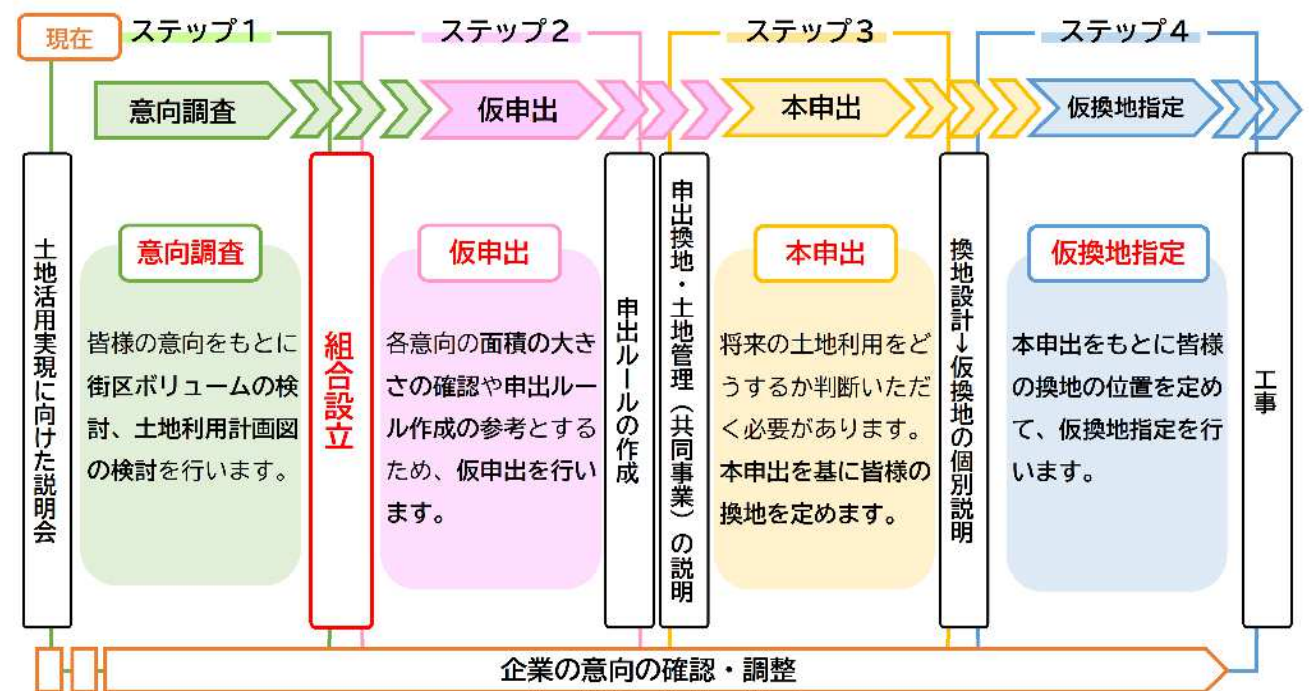
「申出換地」にかかる作業スケジュールは右図のとおり。土地区画整理事業の土地利用の実現に向け、地権者の皆様の意向を基に、街区ボリュームの検討や土地利用計画の検討を行うため、最初のステップとして「土地活用意向調査」を実施します

■調査票の発送時期：令和8年4月22日（水）（予定）

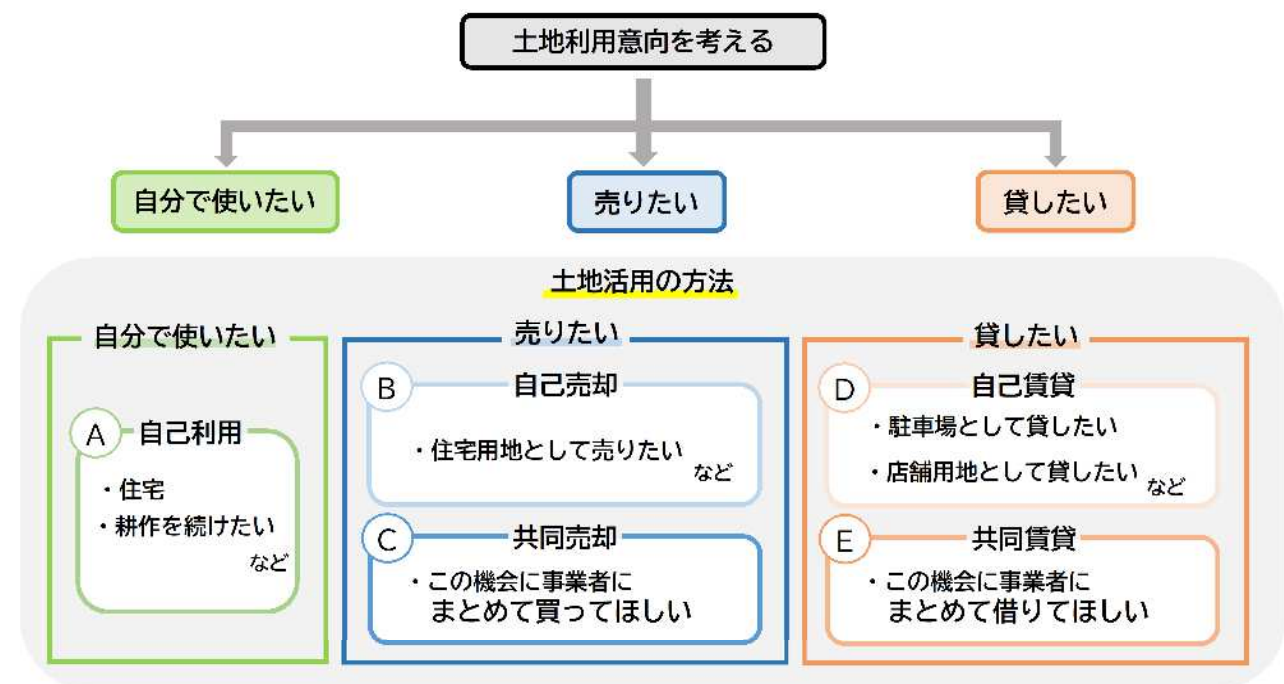
■回答期間（予定）：令和8年4月23日（木）～5月25日（月）

- ・今回の土地活用意向調査の結果により、換地が確定するわけではありません。
- ・今回の調査を踏まえ、概略換地設計による「街区ボリューム」の再検討を行います。そのため、事業の根幹に関わる重要な調査となります。
- ・土地区画整理事業は、長期的な事業になります。「現在」の土地利用ではなく、次世代への資産活用を見据えた「10年後」の土地利用について、ご家族とも十分にご相談のうえ、ご回答ください。
- ・土地活用意向調査票は、共有名義の土地の場合、共有者全員にお送りいたします。極力共有者の皆様でお話し合いの上、ご回答をお願いいたします。
- ・特定の位置、箇所への換地を指定しての土地利用意向を回答することはできません。

【申出換地にかかる作業スケジュール】



【土地区画整理事業について皆様に考えていただきたいこと（土地利用のフロー図）】



【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】



【調査票（イメージ）】

土地活用意向調査 調査依頼書 別紙1

1. 意向調査について

本地区では、特種な地域の土地利用に関するお考えをお伺いしながら、よりよいまちづくりに向けて、大規模な開発や企業立地等を含めた土地利用計画の見直しを進めてまいりました。現在、三基建設株式会社が発起人として御協力し、事業を本格的にスタートする運びとなりました。

つきましては、改めて地域で事業の内容をご理解いただくとともに、今後の土地利用に関するご意向をお伺いし、それらを踏まえて「街区ボリューム」及び「土地利用計画」の作成を行うてまいりたいと考えております。

本調査の取組をご理解のうえ、添付の用紙にご回答ください。

【土地活用計画図（日進北部地区）】※別紙2参照

【三基建設株式会社による開発エリアの活用イメージ（仮称）】※別紙3参照

2. ご回答にあたってお願い

（1）ご回答にあたって

- ・本調査を踏まえ、概略換地設計による「街区ボリューム」の再検討を行います。そのため、事業の根幹に関わる重要な調査となります。街区ボリューム、の検討は、「土地利用計画」にも影響する重要な検討事項です。
- ・本事業は長期的な事業です。「現在」の土地利用ではなく、次世代への資産活用を見据えた「10年後」の土地利用について、ご家族とも十分にご相談のうえ、ご回答ください。
- ・共有名義の土地は、共有者全員にお送りいたします。共有者の意向が異なる場合、意向が定まらない恐れがあるため、極力共有者の皆様でお話し合いの上、ご回答をお願いします。

（2）個人情報の保護について

- ・本調査で得られた情報は、本事業の設計とその他の用途以外には利用いたしません。
- ・調査により知り得た個人情報は、日進市で適切に管理いたします。

（3）回答方法

- ・p.2以降「日進北部地区の土地利用計画事業について」をご覧ください。
- ・「土地活用意向調査 回答用紙」（別紙1）にご回答をお願いします。
- ・「回答」の返信用封筒に封入のうえ、ご返送ください。

（4）回答期限

令和8年5月25日（月）

【回答用紙（イメージ）】

土地活用意向調査 回答用紙 別紙2

土地活用意向調査 回答用紙

土地所有者情報

ふりがな 日進 太郎 電話番号 〇〇-〇〇〇〇〇〇〇〇

意向調査 回答者情報

ふりがな 〇〇〇〇〇〇 住所 〇〇〇〇〇〇 電話番号 〇〇-〇〇〇〇〇〇〇〇

※これより先(1) (2)は、回答資料のp.4をご覧ください。

(1) 本事業に関するご意見

(2) 土地利用意向

ご自身の土地に対して、今後希望する土地利用方法（A～E）のいずれか一つに〇をお付けください。

希望する土地利用方法	自分で使いたい	売りたい	貸したい
A 自己利用	〇		
B 自己売却		〇	
C 共同売却		〇	
D 自己賃貸			〇
E 共同賃貸			〇

（3）意見がなければ記入してください

（4）最後に