

1 発起人会の活動報告

- 発起人会の役割
- 活動内容

2 意向調査

- 意向調査の目的
- 地権者意向調査の結果
- 民間事業者意向調査の結果

3 土地利用計画（発起人会案）

- 土地利用計画（発起人会案）
- 土地利用計画の実現に向けて
- 今後の検討事項

4 埋蔵文化財の試掘調査

- 発掘調査概要
- 調査確認票

5 今後のスケジュール

- R 8 年度以降の活動（予定）
- 試掘調査
- 発起人会からのお願い

尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●発起人会の役割

発起人会は、組合設立を行うため、地権者のみなさまの意見を確認し、
様々な調査や計画を行っています



尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●活動内容

発起人会

第6回
10/18 (土)

第7回
11/15 (土)

第8回
12/20 (土)

第9回
1/17 (土)

第10回
2/21 (土)

地権者意向調査（換地・農業）の実施と調査結果の報告について検討しました

- 1
 - ・ 意向調査（換地・農業）に関する相談会
 - ・ 未回答者への個別訪問

- ・ 個別事情の不安を解消するため、相談会を実施し計7日間で26名（付き添い除く）のご相談を受けました
- ・ 一人でも多くの地権者の意見を確認するため、R7.10月末時点の未回答者に回答へのご協力を個別訪問してお願いしました

299件/321件 回収率 93%

- 2
 - ・ 意向調査の結果を公表

- ・ 地権者全体の将来の意向と傾向を共有
- ・ 地区を取り巻く情勢を踏まえ、地区の今後の懸念事項を整理

意向調査へのご協力、ありがとうございました。

尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●活動内容

発起人会

第6回
10/18 (土)

第7回
11/15 (土)

第8回
12/20 (土)

第9回
1/17 (土)

第10回
2/21 (土)

”土地利用計画図（発起人会案）”を考えました

ポイント

- ①産業系の土地区画整理事業の考え方、市街化区域への編入
 - ②公園・調整池・道路・緑地などの公共施設
 - ③土地利用、用途の考え方
 - ④民間事業者の意見
 - ⑤埋蔵文化財に関する留意点
- など



尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●意向調査の目的

地権者への意向調査の目的

- ①区域内の土地利用実態を把握
- ②農業継続意向の確認
- ③将来の土地活用意向の確認



民間事業者への意向調査の目的

- ①民間事業者が求める土地利用
- ②民間事業者との連携条件の確認



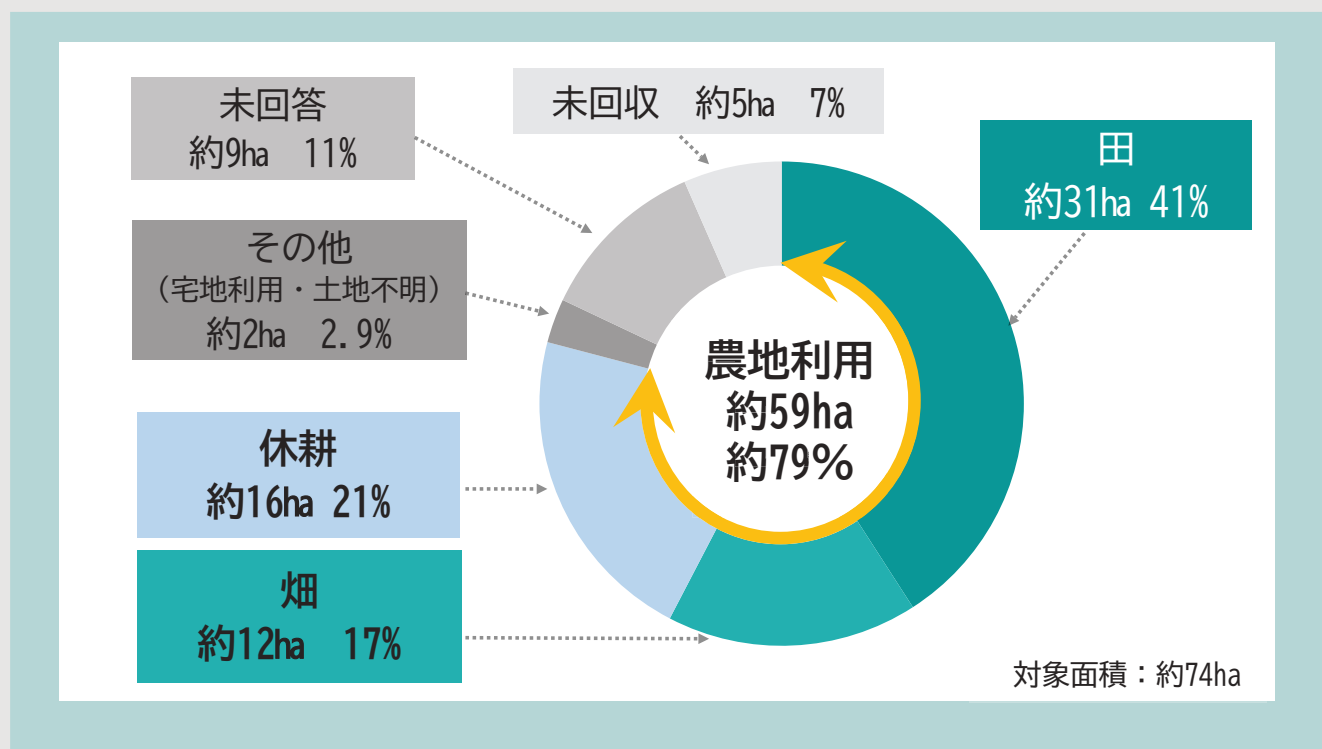
ゼネコン7社、デベロッパー7社 計14社

土地利用計画の作成・民間事業者との早期連携

●地権者意向調査の結果

■①区域内の土地利用実態を把握

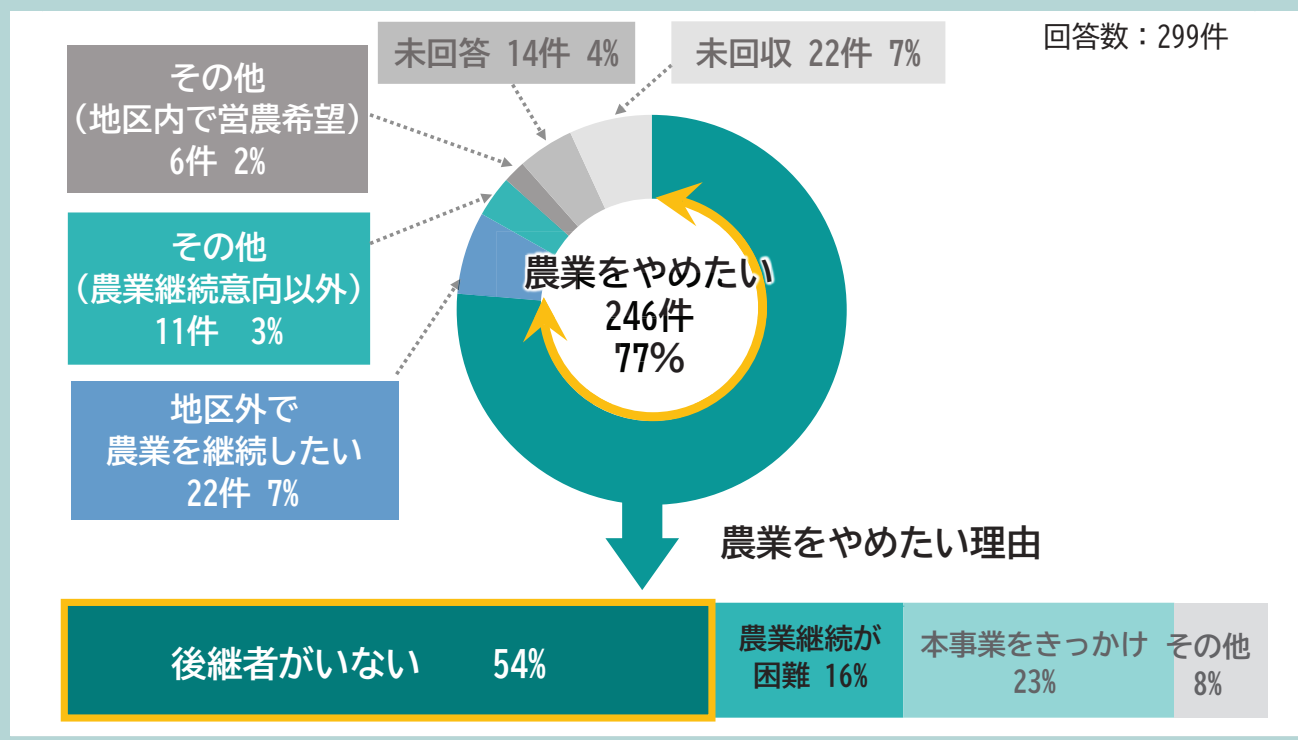
区域の約79%が農地利用、**休耕地は21%**といった状況でした。



●地権者意向調査の結果

■②農業継続意向の確認

約77%が農業をやめたいと回答し、その理由の多くは後継者がいないことが分かりました。



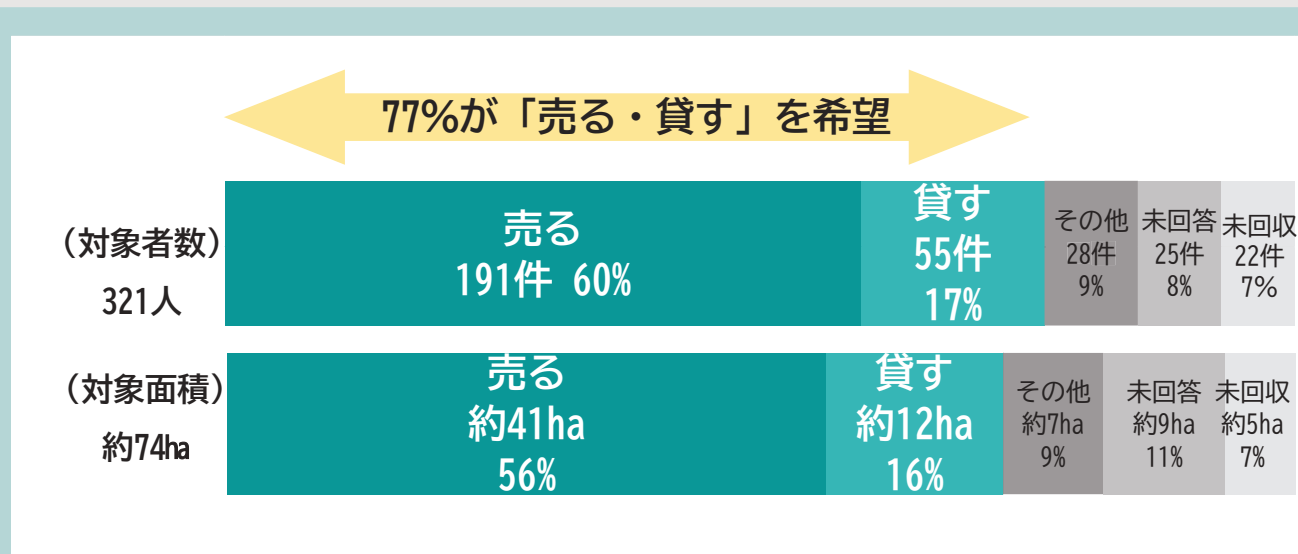
尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●地権者意向調査の結果

■③将来の土地活用意向の確認

約77%の方が「売る/貸す」の意向でした

- ・ 件数集計：77%、面積集計：72%
- ・ R6年度調査と比較すると「売る/貸す」の意向が12%増加



※未回収：意向調査が未提出の方

※未回答：意向調査は提出されていますが、本設問が未回答の方

尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●地権者意向調査の結果

■自由意見・要望



不安・要望

- ・工業、物流施設などの誘致は反対
- 工業、物流施設だけでなく、地域貢献や生活利便性が向上する施設誘致も検討しています
- ・物流施設の立地による交通量増加が不安、小学校が近いので十分な交通安全対策を行ってほしい
- 地区及び周辺の交通安全を考慮したまちづくりを考えていきます
- ・貸す場合の賃料や売却する場合の売値の目安をしりたい
- 事業化後にしか提示できない企業が多いため、現時点では不明です
- ・将来意向を判断する情報（売却・貸借先や地権者負担等）を説明してほしい
- 正確な情報をお伝えするため、事業を行う民間事業者意向（需要）と地権者の土地活用意向に関する調査などによる段階的な検討を行っています

離農

- ・後継者がいない
- ・現時点で休耕地となっている
- ・農家ではないので管理継続が難しい

早期事業化

- ・次世代まで持ち越さないように早く進めてほしい
- ・自分が元気なうちに事業が進むことを期待している

尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●民間事業者意向調査の結果

■①民間事業者が求める土地利用

土地利用計画を考えていくためのポイントが3点ありました

①交通計画

- ・既存道路との接続や歩行者の動線を配慮することが必要
- ・大型車両の通行を想定した道路とすることが必要
- ・交通量の増加を想定した道路や信号設置などの検討が必要

②環境との調和

- ・地区外の既存農地や既存住宅との調和を図り、営農環境や生活環境への保全を配慮することが必要

③土地活用

- ・大規模用地が確保できれば物流などの産業施設は立地できる可能性が高い
- ・スマートICによる広域交通網の拡充により、本地区の強みを活かした企業立地ができる
- ・街区面積は進出企業ニーズに合わせた調整が必要
- ・土地利用の用途をわかりやすくすることで、土地の取得や斡旋が行いやすい

尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●民間事業者意向調査の結果

■②民間事業者との連携条件の確認

民間事業者との連携を考えていくためのポイントが3点ありました

①事業への参画意向

- ・14社の内、12社が「参画可能性がある」と前向き
- ・単独ではなく、複数社による事業体制（JV）を想定しているが、実際に連携する事業者までは検討できていない
- ・事業化を目指す体制を構築し、早期に連携（発起人会・市）を図りたい

②地権者、発起人会、市への想い

- ・14社の内、9社が地権者の事業への同意率は85%以上を望んでいる
- ・地権者の方々がどのような施設の立地を望んでいるのかを知りたい
- ・地権者・行政・民間企業が三位一体となったまちづくりで進めたい

③事業への参画を判断する材料

- ・市街化区域編入、組合設立などのスケジュールの見通し
- ・全体事業費、保留地処分金などの事業収支の見込み
- ・上下水道、電力などのインフラの整備の見込み

●土地利用計画（発起人会案）

■地権者と民間事業者の意向のマッチング

地権者の意向

売りたい 60%
貸したい 17%

農業をやめたい
77%

周辺交通量の
増加が不安



産業施設などの
誘致は反対

児童・生徒に対する
交通安全対策を行ってほしい

民間事業者の意向

スマートICを活かした
企業立地が可能

物流などの
産業施設は
立地できる
可能性が高い



地権者の方々が
どのような
施設の立地を
望んでいるの
かを知りたい

地域の方や行政と話し合いながら
事業化検討を進めたい

土地利用計画（発起人会案）を作成しました

●土地利用計画（発起人会案）



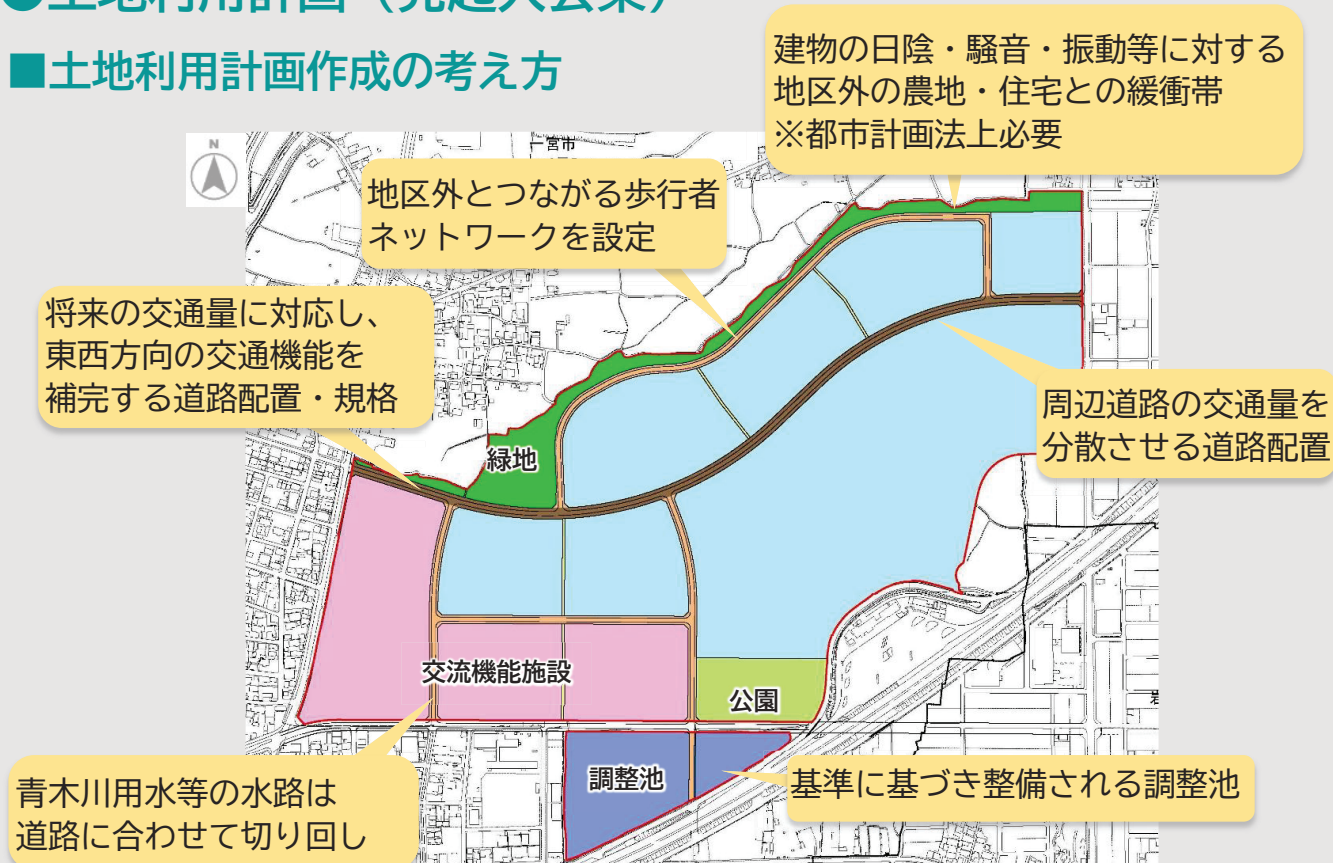
【注意事項】

- ①産業拠点を形成する区画整理を目指していますので**住宅地の整備はできません**。
- ②土地利用計画(発起人会案)を基に、今後、民間事業者や関係機関と様々な協議などを行います。
そのため、**施行区域の見直しや道路・公園等の配置が変わる可能性があります**。

尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●土地利用計画（発起人会案）

■土地利用計画作成の考え方

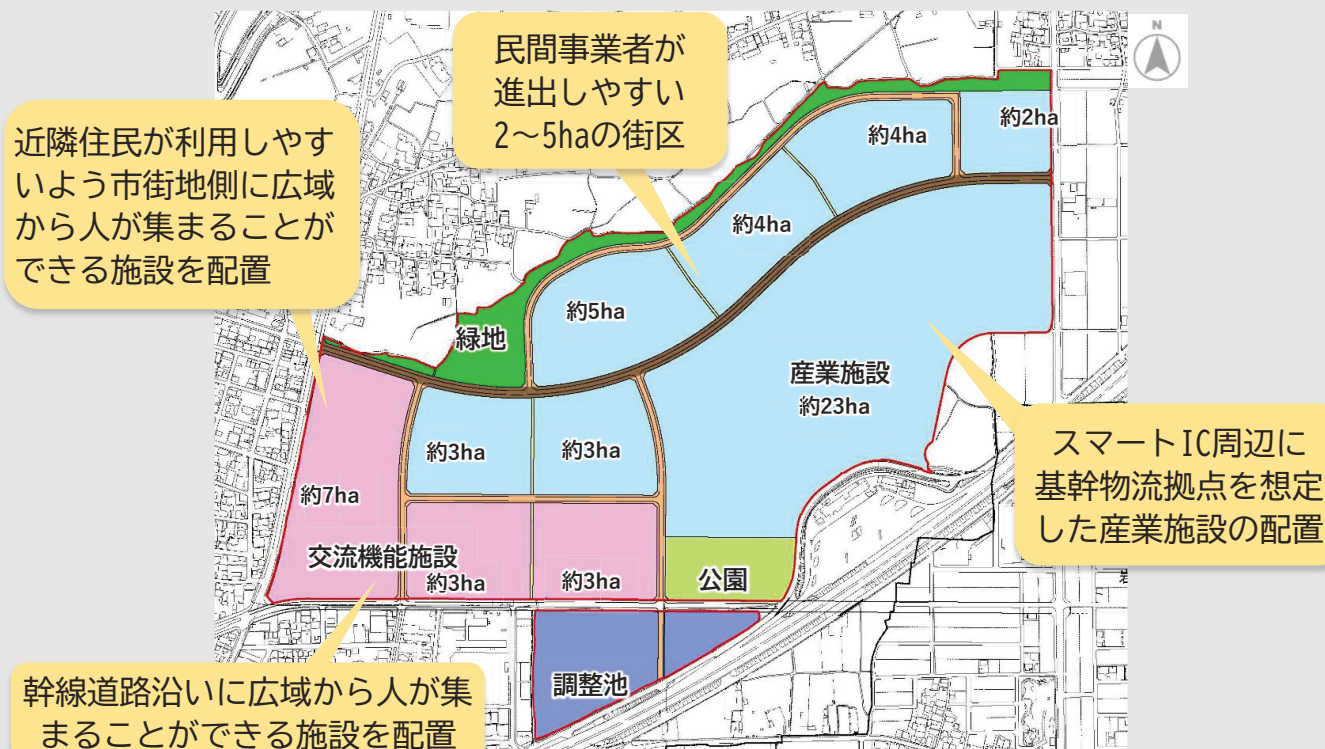


施行区域の見直しや道路・公園等の配置が変わる可能性があります

尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●土地利用計画（発起人会案）

■土地利用計画作成の考え方



施行区域の見直しや道路・公園等の配置が変わる可能性があります

尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●土地利用計画（発起人会案）

■参考：広域から人が集まることのできる施設の事例（イメージ）

今後、発起人会を中心に誘致する施設の検討を進めます

三井アウトレットパーク 岡崎 （愛知県岡崎市）

出典：「三井不動産」WEB



- ・主な施設：アウトレットモール
食が充実した公園型施設
- ・規模：約15.8ha

VISON（ヴィソン） （三重県多気町）

出典：「VISON」WEB



- ・主な施設：レストラン、アトリエ
ホテル
- ・規模：約119ha

尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●土地利用計画の実現に向けて

■地区を取り巻く今後の情勢

地権者の年代は60代以上が半数以上

地区面積の約半分は
自分で農業を行っていない

地権者の4分の3以上は農業をやめる意向

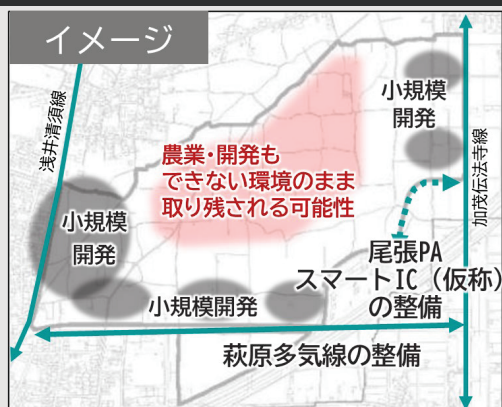
地区における農業環境の
維持、継続が近い将来に困難

萩原多気線の整備

尾張一宮PAスマートIC（仮称）
新規事業化

小規模な民間開発の機運が
高まる可能性大

無秩序・小規模な民間開発による 周辺への環境悪化の懸念



- 無秩序な開発が進むと、増加する交通量に耐えられず、渋滞が発生し、事故の危険性も高まる
- 部分的な開発により、農業機械の出入りや用排水の利用に支障がでる可能性があり、農業を行いつらくなる
- 地区中央部は、大きな道路に接道しないため、取り残されてしまう

尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

16

●土地利用計画の実現に向けて

■地区を取り巻く今後の情勢

次世代に紡いでいく計画的なまちづくり

「土地区画整理事業」では
地権者主体で地区全体のまちづくりが行えます

- ・ 売りたい意向や貸したい意向を集約し、企業が活用しやすい大規模な土地を創出することで、新たな土地活用が可能
- ・ 将来交通量を含め検討するため、道路整備による周辺交通の分散が可能
- ・ 災害時における誘致した施設の地域住民への開放（災害時の拠点機能の創出）
- ・ 誘致企業の地域貢献（施設開放等）による生活利便性の向上 など

尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

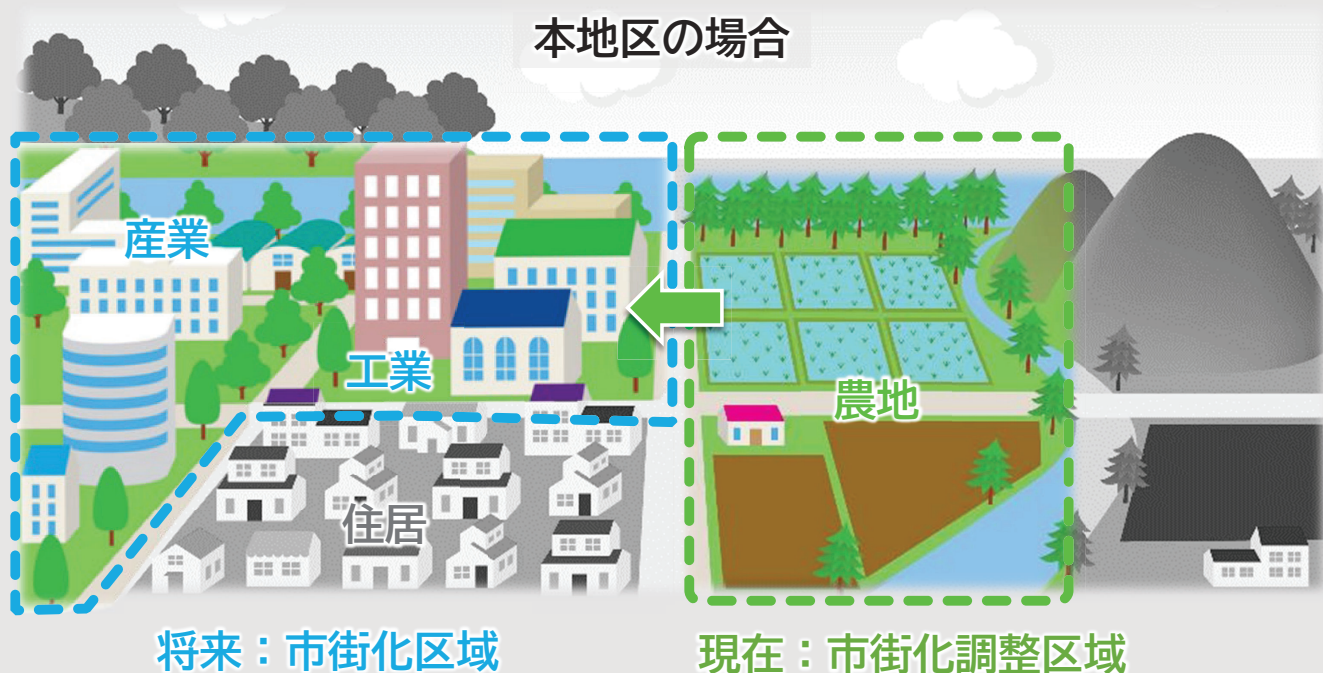
17

●土地利用計画の実現に向けて

■市街化区域編入・土地区画整理事業

本地区の計画的なまちづくりを行うため、市街化区域に編入し、土地区画整理事業を行う準備を進めています。

ただし、産業拠点をつくる土地区画整理事業ですので住宅地の整備はできません。

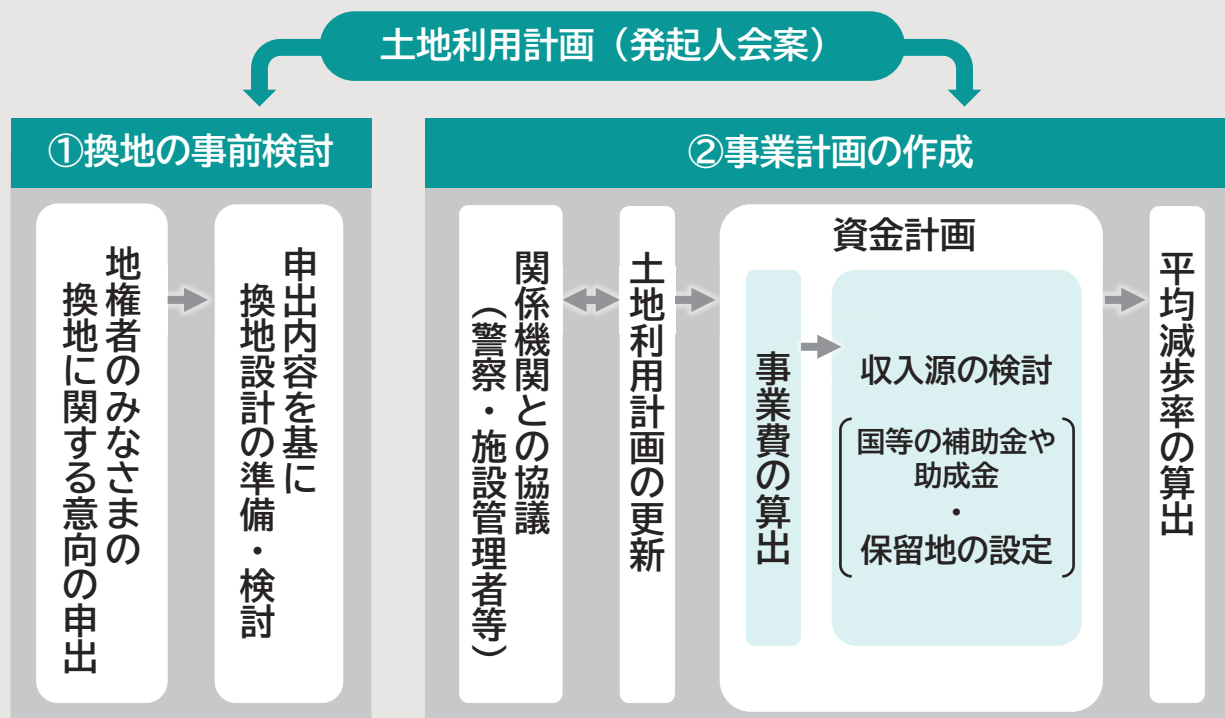


尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●今後の検討事項

■事業の成立性を高める検討

地権者のみなさまから確認した意向と民間事業者の意向を踏まえた土地利用計画（発起人会案）を基に、事業の成立性を高める様々な検討を加速していきます



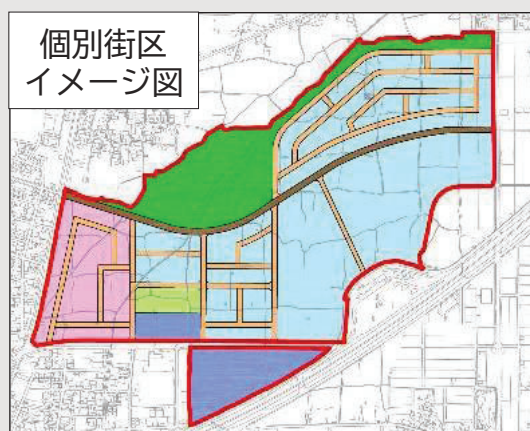
尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●今後の検討事項

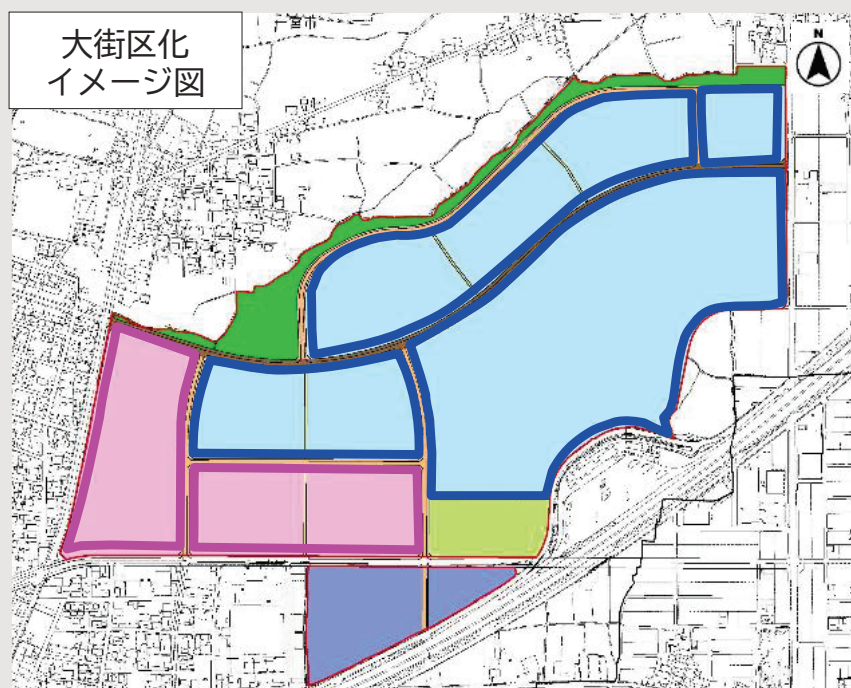
■事業の成立性を高める検討【①換地の事前検討】

◆大街区化

民間事業者の意向や需要などに合わせた大規模な街区を創出すること



民間事業者が希望する
用地の規模に合わせる



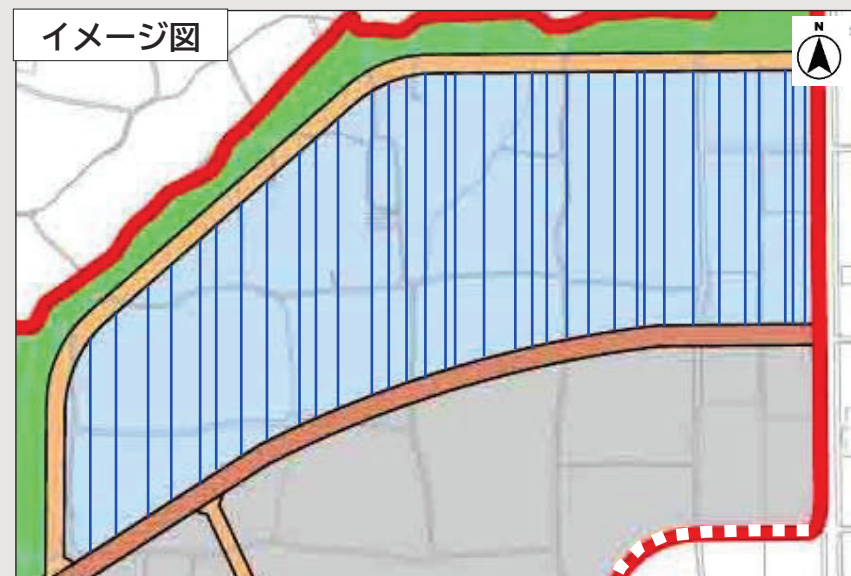
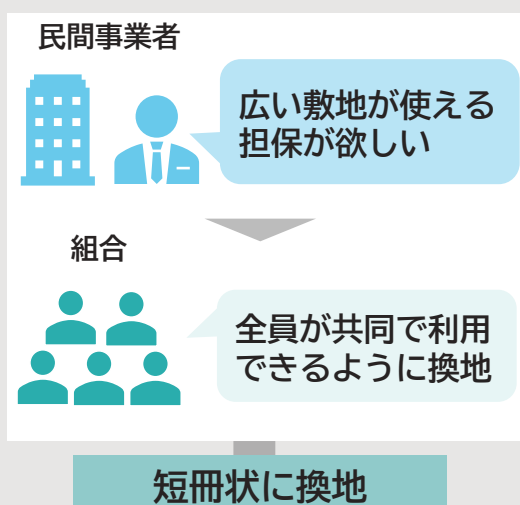
尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●今後の検討事項

■事業の成立性を高める検討【①換地の事前検討】

◆短冊換地

大街区を創出するため、全ての土地を接道させるよう複数の地権者の換地を短冊状に配置すること



地権者同士の土地活用の足並みを揃えることができるため、
企業は安心して土地利用の検討ができることから企業誘致が行いやすくなります

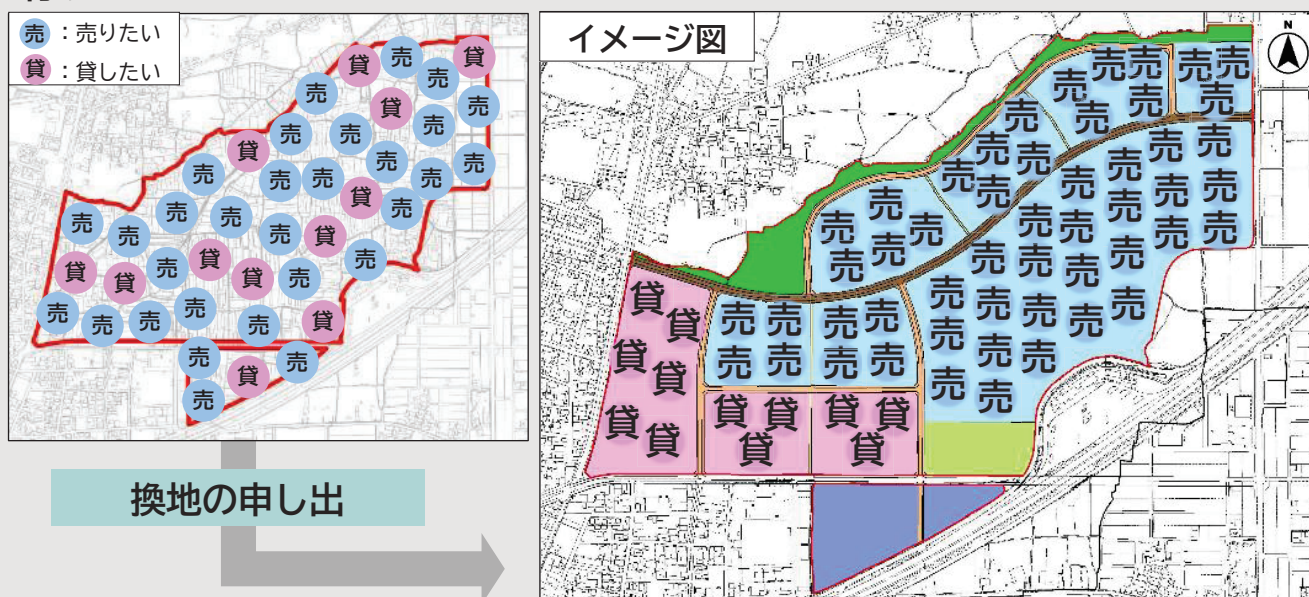
尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●今後の検討事項

■事業の成立性を高める検討【①換地の事前検討】

◆申出換地（集約換地）

地権者に土地利用の意向を申し出てもらい、同じ意向の地権者と集約して換地を行うこと



現在のような**組合設立前に「売り・貸し」の意向に応じた街区を検討できると**
組合設立後は迅速に換地検討が行えるため、**事業に早く着手できます**

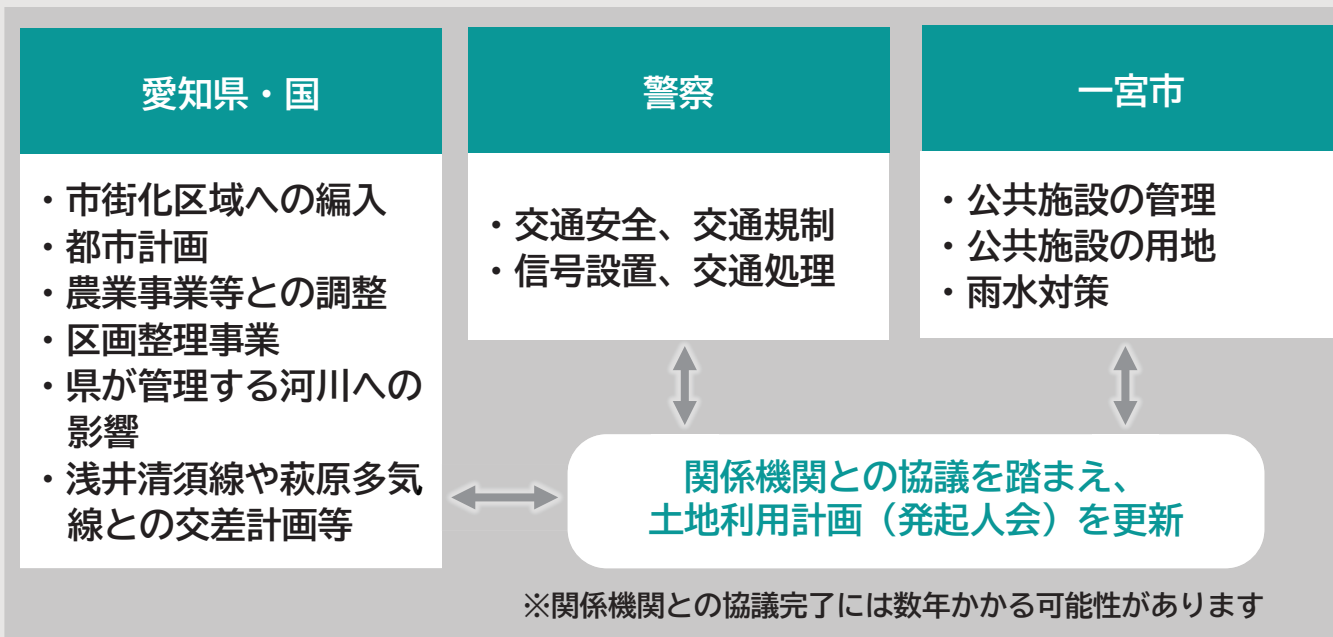
尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●今後の検討事項

■事業の成立性を高める検討【②事業計画の作成】

◆関係機関協議との協議・土地利用計画の更新

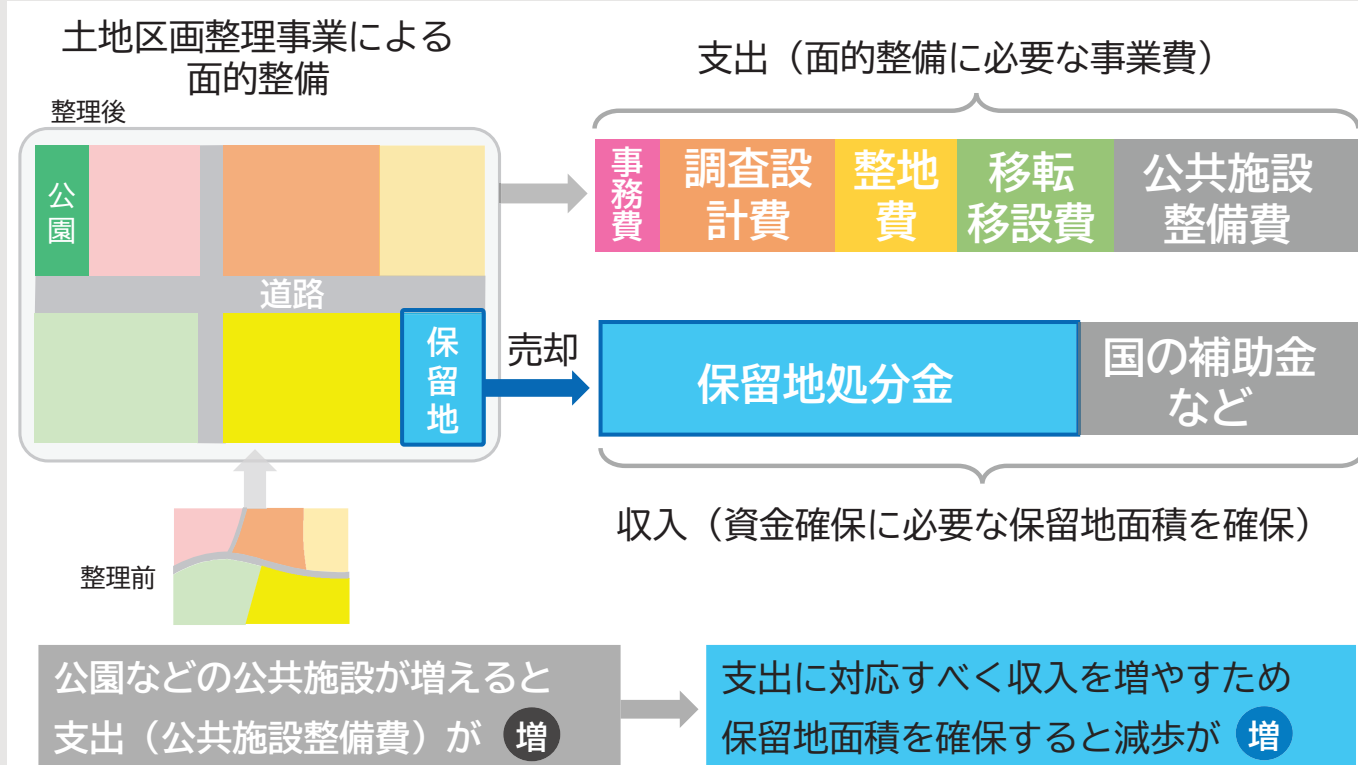
道路などの公共施設の管理者などと協議を行い、設計・計画を進めます



●今後の検討事項

■事業の成立性を高める検討【②事業計画の作成】

◆資金計画

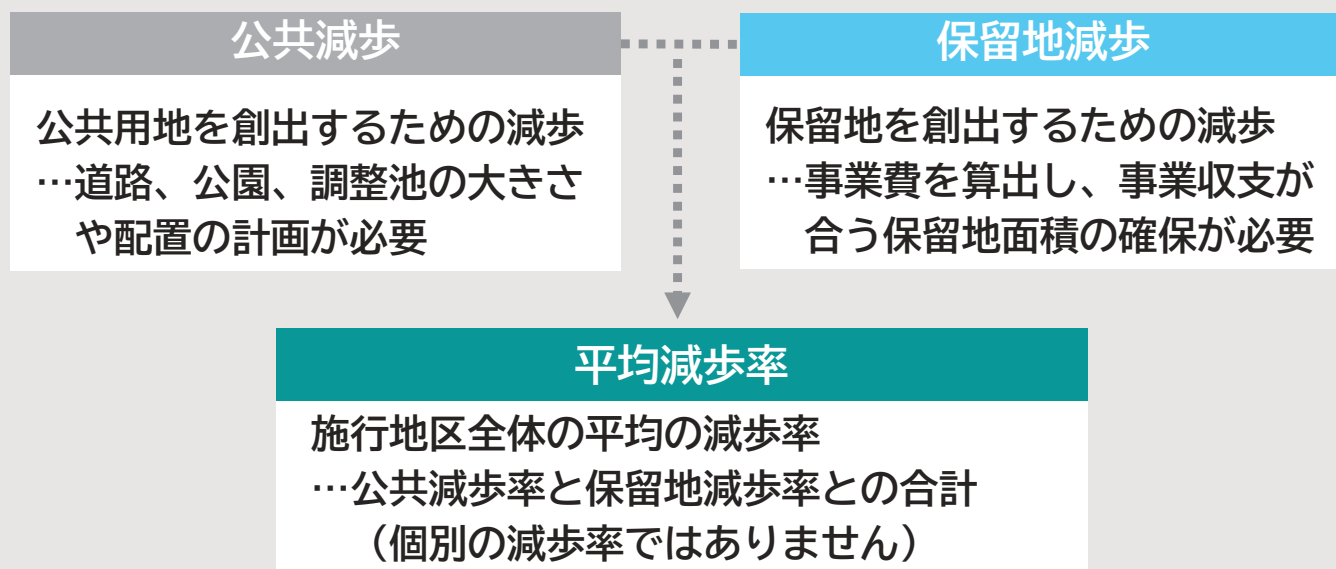


尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●今後の検討事項

■事業の成立性を高める検討【②事業計画の作成】

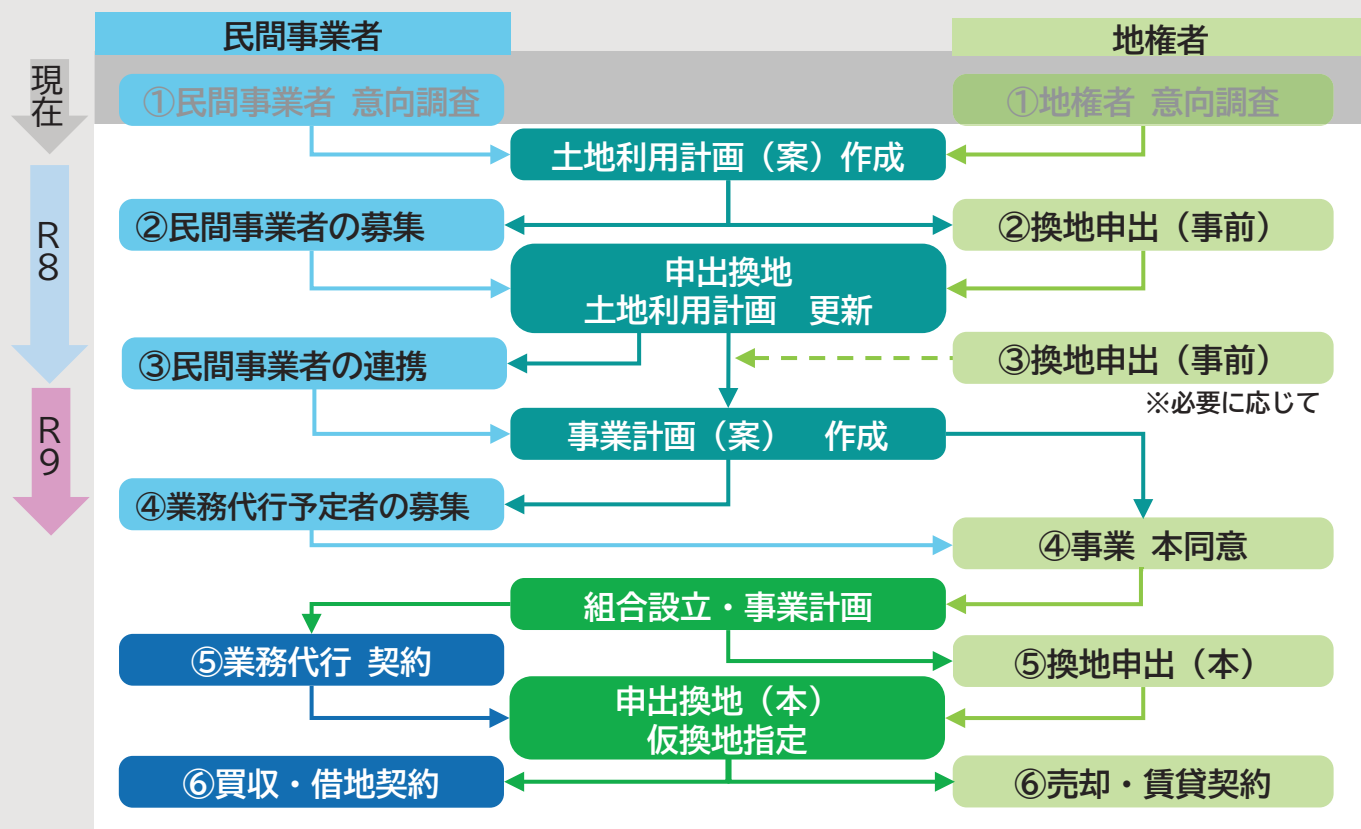
◆平均減歩率の算出



尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●今後の検討事項

■民間事業者との連携と今後の流れ



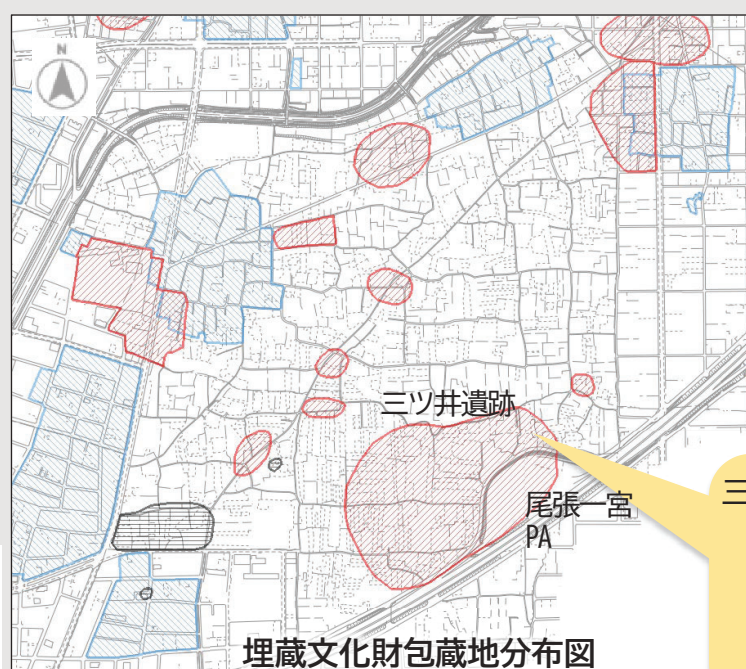
尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

※状況に応じ変動します。

●発掘調査概要

■埋蔵文化財とは

本地区には、埋蔵文化財（地中に埋蔵されている文化財）がある地域（埋蔵文化財包蔵地）があり、「遺構」と呼ばれる過去の暮らしの跡（住居跡、古墳、貝塚など）や、「遺物」と呼ばれる過去に使用されていた土器や石器などが出土する可能性があります。



三ツ井遺跡
縄文土器や弥生土器が
確認されている

調査期間：H8.4～H10.3
調査面積：12,100m²

尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●発掘調査概要

■本地区の試掘調査

試掘箇所選定の考え方
包蔵地：30～50m間隔程度
その他：50m間隔程度

試掘箇所(予定)

全体：約700箇所

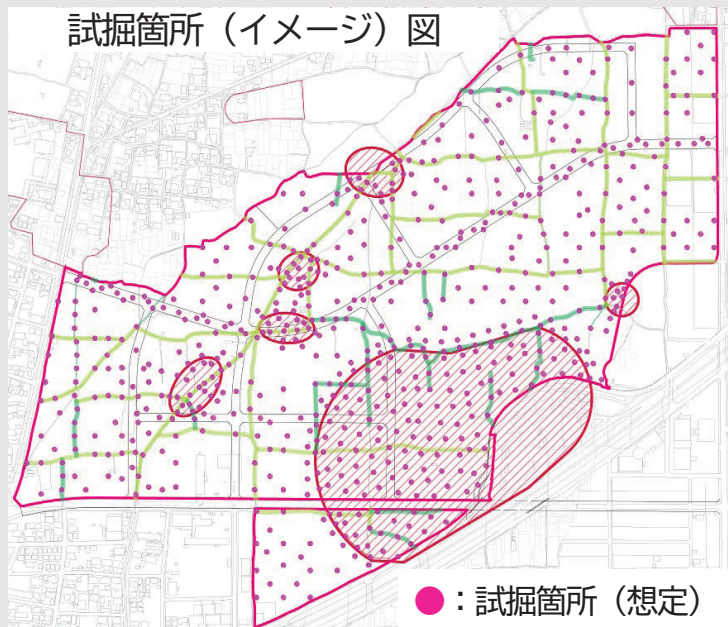
内訳：民地（田畑など）

約500箇所

道路（舗装・未舗装）

約200箇所

試掘箇所（イメージ）図



試掘箇所は、現時点での想定です

できる限り、**農地として現在利用されていない箇所**で調査することを考えています

尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●発掘調査概要

■本地区の試掘調査の流れ

①確認調査

試掘調査にご協力いただける地権者の方々を確認する調査を行います。

R8年4月末まで

②調査箇所検討

①により確認できた結果を踏まえ、場所や希望時期等を踏まえ、調査箇所を検討します。

R8年8月末頃

③承諾書取得

②で検討した箇所の地権者の方々に試掘調査を行うことについて、ご承諾をいただきます。
※作業を行う前に詳細は調整させていただきます

R8年9月～10月

④試掘調査

縦横2 m程度の穴を掘り、埋蔵文化財の有無・範囲・内容などを事前に確認します。



R8年度、R9年度
農閑期など

日時については改めて連絡いたします

⑤原形復旧

掘った穴を原形復旧し、終了です。
※1箇所の調査期間は1日～1週間程度を想定

尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●調査確認票

埋蔵文化財試掘調査 調査確認票			
Q 1. 回答者			
ID	地権者名		
連絡先 氏名	土地所有者 とのご関係		
連絡先	〒100-0001 東京都千代田区千代田 〇〇〇〇 〇〇〇 〇〇〇		
Q 2. 調査へご協力いただける所有地について、該当する番号に○印をつけてください (※土地の状況(障害物がある・接道がない等)に問わず、ご意向を記入ください)			
1	すべての所有地が協力可能		
2	以下の所有地について協力できない(お丁寧に、所有する土地をご記載ください) (例) 一番町四丁目二丁目下口〇〇〇 〇〇〇 〇〇〇		
3	協力できない(協力できない理由や協力できる条件を教えてください)		
Q 3. 調査時期について、協力いただける月に×印をつけてください (※回答がない方は、全期間を通じてご協力いただける前提で検討させていただきます)			
令和8年度(2026年11月~2027年3月)			
4月	5月	6月	7月
8月	9月	10月	11月
12月	1月	2月	3月
令和9年度(2027年4月~2028年3月)			
4月	5月	6月	7月
8月	9月	10月	11月
12月	1月	2月	3月
Q 4. 調査会社の駐車場や重機の置き場として所有地を無償利用させていただける場所を探しています。該当する番号に○印をつけてください			
1	所有地を貸すことは可能(条件や疑問点があれば必ず記載してください)		
2	所有地の貸し出しは不可		
Q 5. 自由記述			



令和8年4月30日(木)までに
書面もしくは2次元コードより回答をお願いします

ご協力ありがとうございました

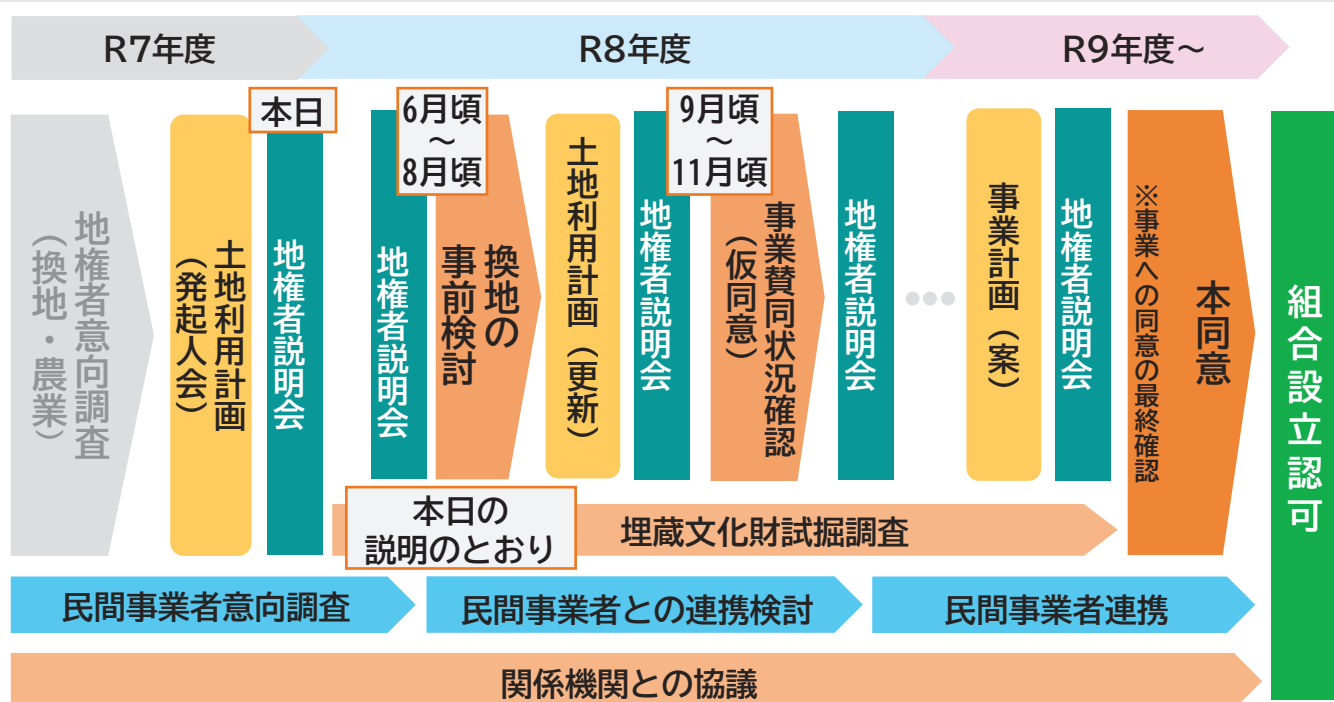
詳しいご記載方法については別紙でご説明します

尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●R 8年度以降の活動(予定)

■スケジュール

検討の進み具合にあわせて、最新の地権者意向の情報を確認するため、今後も複数回にわたり様々な調査を行う予定です。ご理解とご協力をお願いいたします。



●試掘調査

■試掘に関する発起人会からのお願い

- ① 試掘調査の対象は、大半がみなさまの土地となります。試掘へのご承諾などにご理解とご協力をお願いいたします。

4月末までに調査確認票をご回答ください。
※本日、ご提出いただけます

- ② 土地を貸している方について、本調査では借りている方のご承諾を求めることはいたしません。

- ③ 試掘調査を実施する前には、道路の通行止めを行うこともありますので、町内回覧などでも周知を行う予定です。

埋蔵文化財の試掘調査は、今後の事業計画作成などの事業化検討において、大変重要な調査になります。

みなさまのご理解とご協力をお願いします。

尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

●発起人会からのお願い

- ・みなさまの意向調査へのご協力もあり、土地利用計画図（発起人会案）をつくることができました。
- ・みなさんが知りたい進出企業や減歩率などを確認するためには、この事業の実現性を高め、いろいろな情報を集めることが必要です。
- ・現在は、組合設立に向けた事業計画の検討の初期段階ですので、今後も多くのことを検討していかなければなりません。
- ・そのため、埋蔵文化財の試掘調査や換地のご意向の申出など、今後もみなさまにご協力いただくことでスムーズな検討が行えます。

みなさまへは、できるかぎり丁寧な説明を心がけて進めていきたいと考えています。今後も説明会へのご参加をはじめ、様々な調査へのご理解とご協力のほど、よろしくお願いいたします。

尾張一宮PA周辺地区土地区画整理組合設立発起人会

本日、確認調査にご記入いただける方へ

ご記入に際し、分からない事や疑問がありましたら、市職員、コンサルタントが周りにいますので、お気軽にお尋ねください。

紙によるご回答の場合は、回収ボックスに入れてください