

各務原市IC周辺 土地区画整理事業準備委員会

中間報告資料

令和5年2月25日 Ver1.0
各務原市IC周辺土地区画整理事業準備委員会

目次

- (1) 本資料の目的
- (2) 検討会実施状況
- (3) 検討課題と対処方法
 - 1 地中障害物
 - 2 洪水ハザードマップ
 - 3 事業手法
 - 4 企業誘致
- (4) 今後の方針
 - 1 今後の方針
 - 2 今後の予定

以下「各務原市IC周辺土地区画整理事業準備委員会」を「準備委員会」と表す

本資料の目的

今までの検討内容について中間報告をさせていただきます。

準備委員会は、令和4年4月1日、人口減少・少子高齢化による営農困難や耕作放棄地・スプロール化の拡大などを阻止し、まちの価値を高めるために設立されました。

その後、約1年間に渡り、10年20年先も住み続けられるまちづくりをするため、区画整理事業等による市街化編入エリアの検討や整備方針、企業誘致などを検討し、実現可能な事業の方向性を検討してまいりました。

検討会実施状況

準備委員会定例会	内容
4/4	・準備委員の互選 ・今後のスケジュール確認
5/23	・各種課題の整理 ・かかみがはらSDGs登録
6/10	・技術援助申請の内容の検討 ・砂利採取跡地の地中障害物の課題の検討
7/15	・砂利採取跡地の地中障害物の想定エリアの確認 ・技術援助申請エリアの検討
8/22	・洪水ハザードMAPの影響の検討 ・企業誘致手法の検討
9/26	・企業誘致の状況 ・対象エリアの検討
10/28	・企業誘致の状況 ・対象エリアの検討
12/16	・中間報告の内容検討
1/16	・中間報告の資料の内容調整

検討課題(概要)

主に討議した内容は以下です。

- ① 地中障害物について
- ② 洪水ハザードマップ
- ③ 事業手法の検討
- ④ 企業誘致について

① 地中障害物について

② 洪水ハザードマップ

③ 事業手法の検討

④ 企業誘致について

① 地中障害物の課題

地中障害物とは、砂利採取跡地に埋設が想定される混合産業廃棄物のことです。

混合産業廃棄物は、原因者が対処することが原則です。原因者となる砂利採取業者が不明の場合は、地権者が対処することになりますが、対処費が地価を上回ることもあるため、誰が負担するかが問題となりました。

仮に、土地区画整理事業組合※で負担すれば、減歩率に反映されるため、不平等が発生する恐れがあります。

また、地中障害物の非想定土地から想定土地への換地もご理解いただけない可能性があります。 ※以下組合と言う。

進出企業側では、混合産業廃棄物を除去しないと建築工事ができず、除去費用が誘致の高いハードルとなりました。

①地中障害物の対処方法(1/3)

地中障害物の対処方法については以下の方法を考えています。

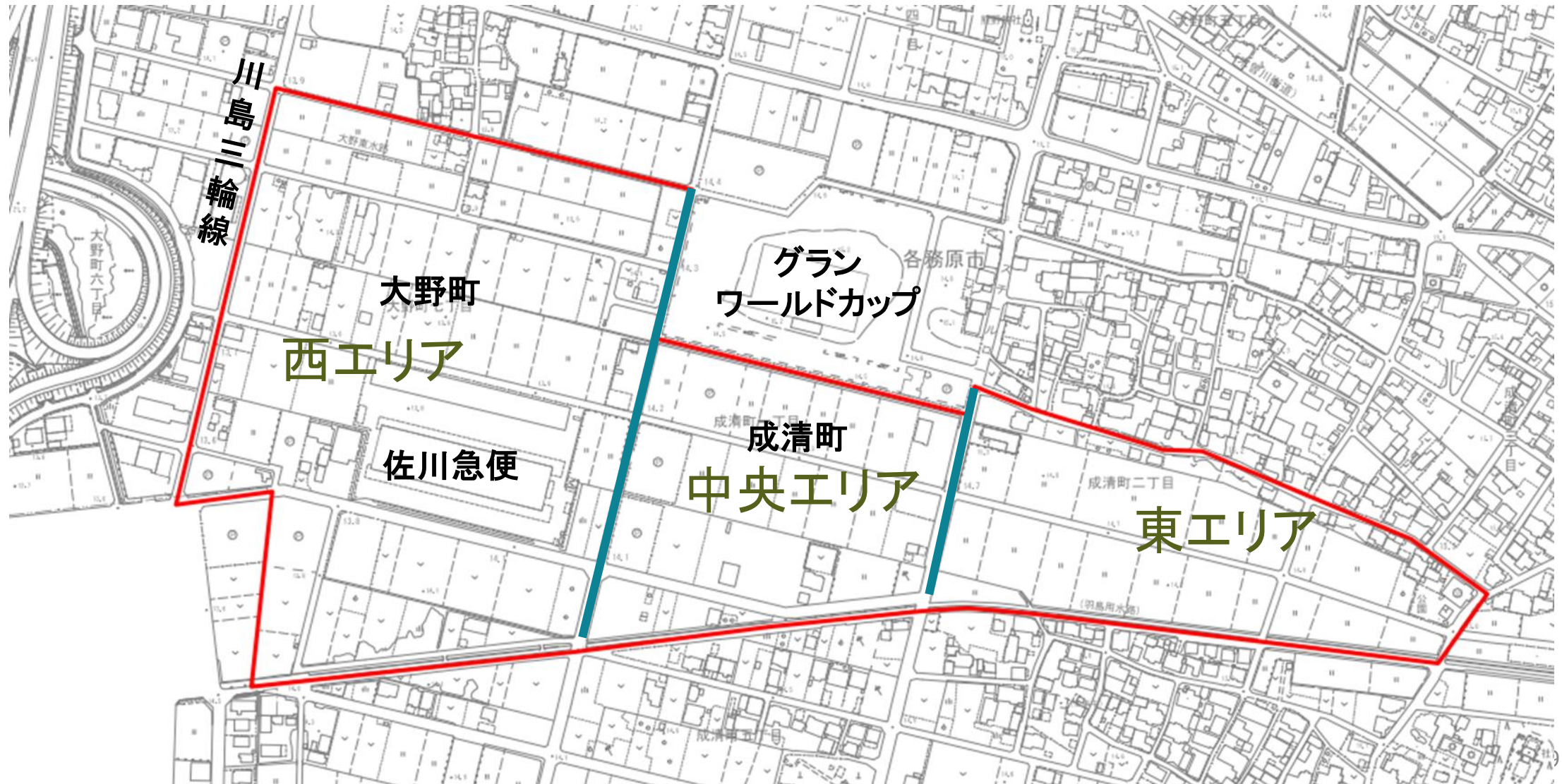
①地中障害物想定土地の割合はエリアにより異なるため、エリアを次ページのように3つに分割し各エリアに応じた対処方法を検討します。

※エリアの分割は、市街化編入が主要道路により線引きされることを踏まえて、エリアを南北の道路で暫定的に分割しています。

②約20haの大規模なエリアで、同時に複数の調整事項が発生したときの人員面の問題から3分割する必要がありました。

③何がどこに埋まっているかを地歴調査・聞き取り・現地調査等で状況を把握し、地中障害物の全てを撤去せず、適度な対処方法も検討する必要があります。

①地中障害物の対処方法(2/3)



①地中障害物エリア別対処案(3/3)

エリア	内容
西エリア	<ul style="list-style-type: none">・地中障害物想定土地が比較的少ないエリアです。・物流系企業から進出のご相談があります。・佐川急便より南側の区画には、駐車場として利用されている所があり、既存利用を活かした利用方法を検討する必要があります。・川島三輪線以西からの市街化編入(工業地域)の拡大が可能です。 ※現在川島三輪線以西は市街化区域となっています。
中央エリア	<ul style="list-style-type: none">・地中障害物想定土地がほぼ中央部にあるため、公園や駐車場などの共用スペースとしての利用方法の検討が必要です。・西エリアへの進出企業の関連施設や関係会社による駐車場等での利用拡大が期待されます。
東エリア	<ul style="list-style-type: none">・全体的に地中障害物想定土地があるため、面的利用方法の検討が必要です。・例えば、農地バンク(農地中間管理機構)等の農地集約利用、隣接の物流施設を利用して農産物の加工・出荷場などの新規事業の検討が必要です。

検討課題

① 地中障害物について

② 洪水ハザードマップ

③ 事業手法の検討

④ 企業誘致について

②洪水ハザードマップの課題(1/2)

「洪水ハザードマップ～想定最大規模」とは、降雨規模は1000年に1回程度を想定したマップです。1000年毎に1回発生する周期的な降雨ではなく、1年の間に発生する確率が1/1000(0.1%)以下の規模の大きな降雨です。

氾濫想定区域とは、氾濫流による家屋倒壊のおそれがある区域です。

エリア全体としては10m未満の浸水想定区域となり、佐川急便より南側から中央・東エリアは「氾濫想定区域」となります。

地球温暖化など環境に対する関心が高まる現在では、土地の価格への影響や、進出対象エリアの選定から外されることも考えられます。

②洪水ハザードマップの課題(2/2)

洪水ハザードマップ「想定最大規模」とは、降雨規模は1000年に1回程度を想定したマップです。

グランワールドカップ

佐川急便

氾濫想定区域



②洪水ハザードマップの対処方法

洪水ハザードマップは不動産取引において重要説明事項となり、土地の価値等に大きな影響があります。

そのため、10m未満の浸水想定区域に人の活動が少ない物流業や大量に地下水を必要とする食料品製造業などの業種に絞った誘致が必要と考えております。また、既存の農地のままの利用を検討することも必要と考えています。

検討課題

① 地中障害物について

② 洪水ハザードマップ

③ 事業手法の検討

④ 企業誘致について

③事業手法の課題

項目	土地区画整理事業	開発行為
法手続	土地区画整理法による認可	都市計画法による許可
税優遇	有り	基本的には無し
事業費	減歩による保留地処分費	誘致企業への販売益
期間(市街化編入期間を含む)	長い(7年～10年程度)	短い(3年程度を想定)
事業同意率	2/3以上の同意 ※換地計画については完了までに100%の同意	100%の同意
市街化編入同意率	100%の同意	100%の同意

土地区画整理事業とは、事業主体が地権者からなる組合です。

開発行為とは、事業主体が民間企業(ゼネコン、デベロッパー)になり、原則、地権者と民間企業の間で契約を行い、組合は作られません。

③事業手法の検討結果

想定エリア全面で事業を推進する場合は、まちづくりとしての区画整理事業は有効ですが、3分割した場合の「区画整理事業」と「開発行為」との事業方法について再検討しました。

- ①地元住民が望む事業手法だけでなく、進出企業の希望する立地条件や事業手法の調整を図る必要があります。
- ②その時々、地権者の考え方や経済状況を踏まえてふさわしい手法を選択することは必要ですが、スピード感を持って対応することも必要と考えています。

検討課題

- ① 地中障害物について
- ② 洪水ハザードマップ
- ③ 事業手法の検討
- ④ 企業誘致について**

④企業誘致の課題

企業誘致に関しては、複数社へアプローチを実施した結果、見えてきた課題は以下の通りです。

- ・地中障害物等による利用制限で不整形の土地となるため、工場等に立地として適さない。
- ・地中障害物の処理費用が想定できないため、立地として選択できない。
- ・洪水のリスクが高いため、エリア選定の段階で対象から外される。
- ・建築コストの高騰や、今後の景気の伸び悩みが予想されるため、進出を控えている。
- ・この地域では物流倉庫等のテナント料が小牧や名古屋に比べて安いいため、建築コストに見合ったテナント料が期待できない。
- ・企業側に土地の引き渡し時期、価格、区画などの出店条件の提示がされていないため、進出の判断ができない。

④企業誘致の状況

- ・物流系企業よりお話はありますが、まだまだ本格的な検討には至っておりません。
※企業とのお約束で企業名は開示できません。
- ・企業に進出を決定してもらうためには、時期、価格、区画などの出店条件を示すことが必要なため、スピード感を持って出店条件等を決めていきたいと考えています。
- ・IC周辺の企業誘致は他地区でも積極的に展開されている中で、現在検討中の企業の出店約束が確定している訳ではないので、今後も引き続き誘致活動を行うことが必要です。

- (1) 本資料の目的
- (2) 検討会実施状況
- (3) 検討課題と対処方法
 - 1 地中障害物について
 - 2 洪水ハザードマップ
 - 3 事業手法
 - 4 企業誘致

- (4) 今後の方針**
 - 1 今後の方針**
 - 2 今後の予定**

今後の方針

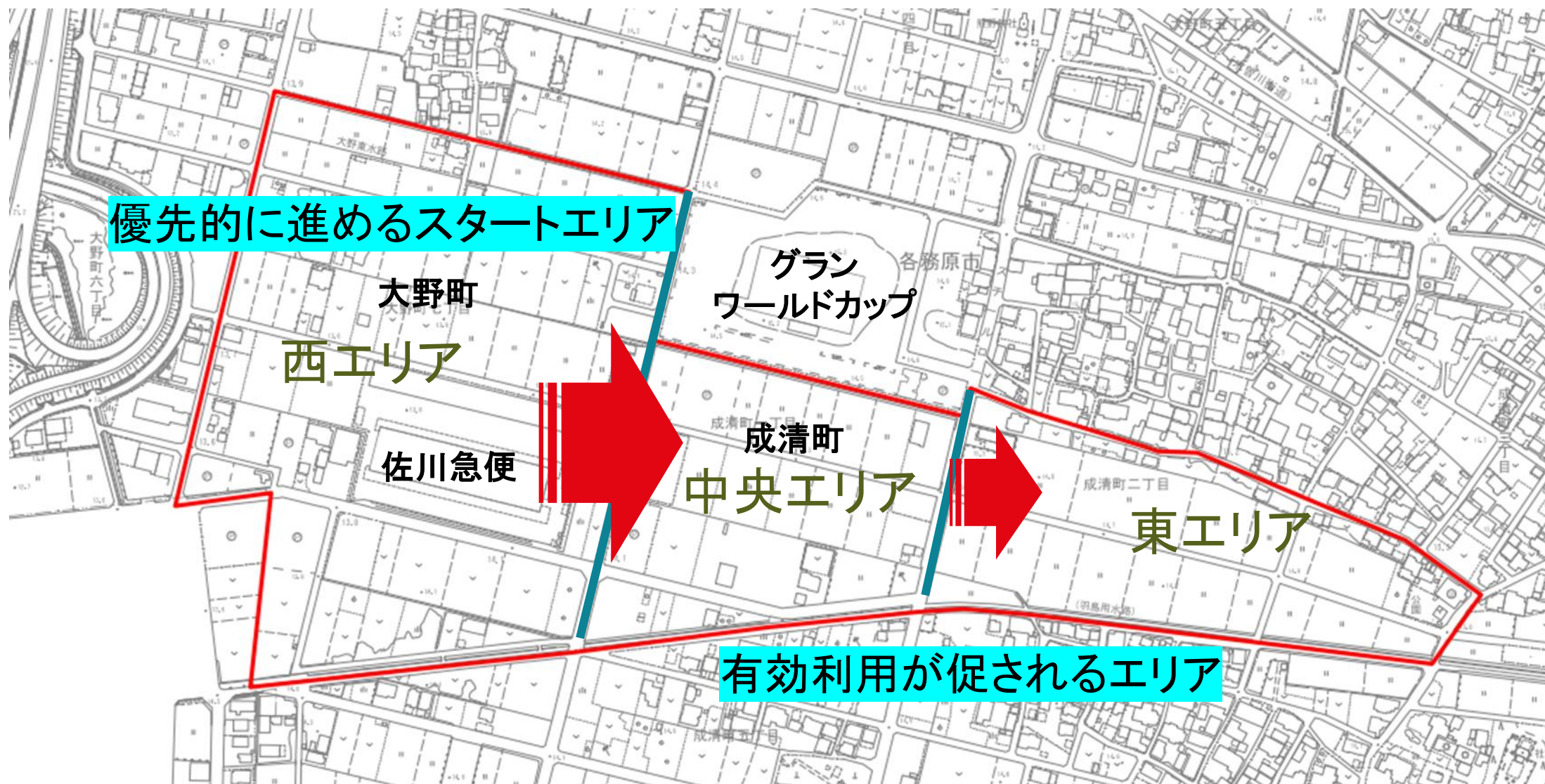
まずは、西エリアから検討を進め、そのノウハウを生かしながら中央エリア・東エリアの検討を進めていきます。

西エリアの企業進出により中央エリアへの関連企業の進出が誘発されることを期待しており、可能な限り、早く西エリアの事業を進めることが重要です。併せて市街化編入も状況に応じて対処していきます。

また、各エリアの事業には、地権者及び関係者が自主的に進めていくことが必要なため、組織の改編も柔軟に対応する必要があります。

今後の方針(1/2)

西エリアからスタートして、中央、東エリアに拡大



今後の方針(2/2)

構想案(イメージ)

(西エリア)
優先ゾーン

西エリアの企業の関連施設や駐車場等の利用拡大を期待します。

(中央エリア)
拡張ゾーン

(東エリア)
自由ゾーン

物流施設等の誘致を図り、道路の拡幅や公園、調整池など生活環境に配慮した整備を検討しています。また、住宅の周辺には緩衝帯など生活環境保全の対策を検討します。

農地バンク等を利用することで農地の集約的利用を促進することが有効なエリアです。また、周辺の物流施設の機能を活用した農産物加工場などにも適します。

佐川急便

今後の予定

進出を検討していただいている企業と調整を続け、R5年度の前半を目途に、エリア別の対処方法や、対応する組織のありかた等についての報告を予定しております。

ご清聴ありがとうございました