

地権者 様

関係者外秘

活動報告資料

Ver.1.0

2024/08/23.24

各務原市IC周辺土地開発計画地権者会

目次

1. 初めに
2. R5年9月の開発検討予定エリア
3. R6年8月の開発検討予定エリア
4. 今後のスケジュール

初めに

【目的】

少子高齢化による人口減少により、農業離れが進み、耕作放棄地の増加や、駐車場・資材置場などへの無秩序な転用が増加しています。

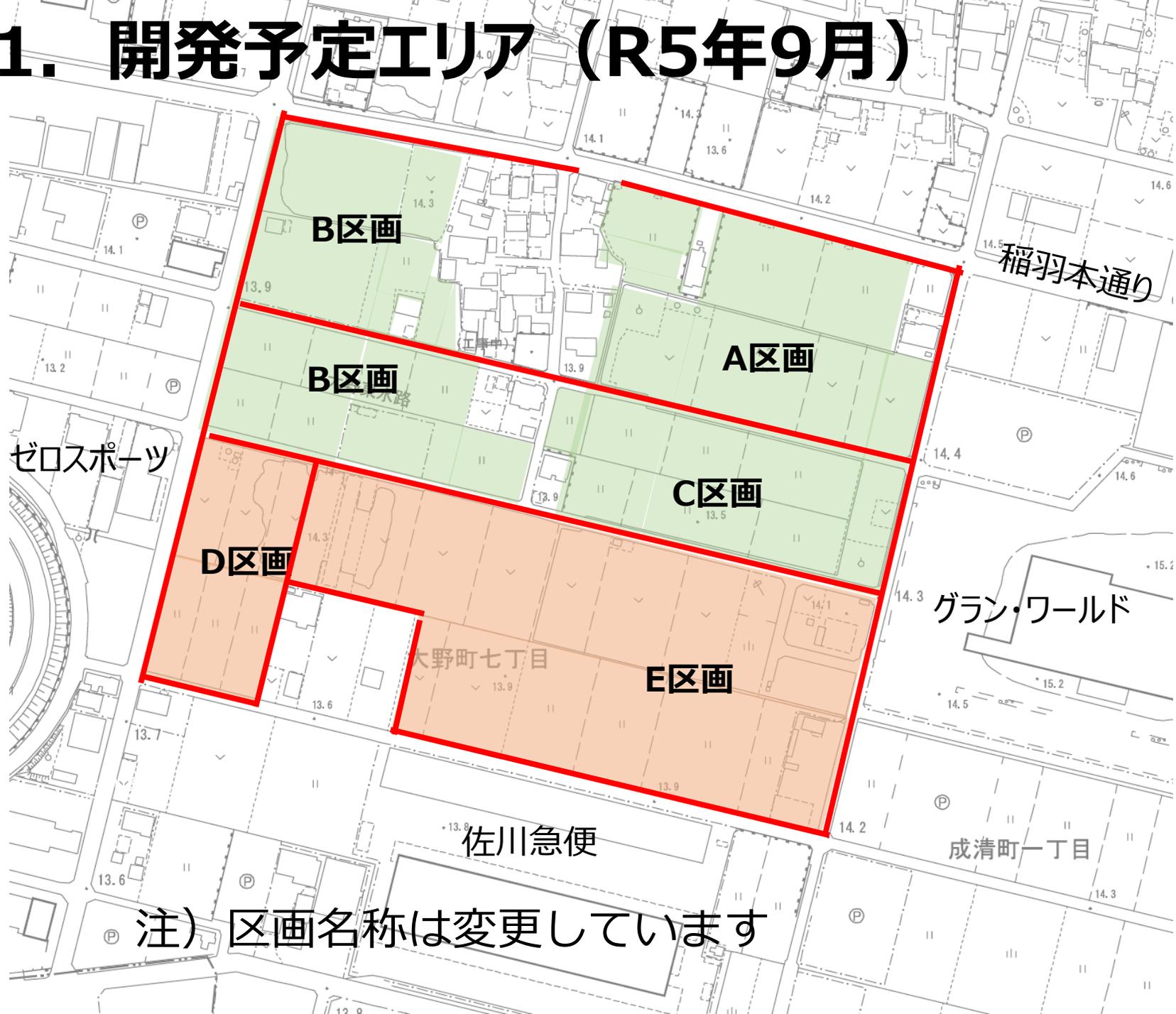
そのため、道路や公園の整備、洪水などに備えた秩序あるまちにするための開発が必要になっています。

【これまでの活動】

活動	内容
2019年11月	大野・成清自治会より各務原市に土地利用検討の要望書提出
2020年9月	各務原市による「土地利用に関する意向調査」の実施
2021年3月	各務原市による意向調査結果を踏まえた説明会の実施
2021年6月	地元・地権者による「各務原 I C 周辺まちづくり協議会」設立
2022年4月	「各務原市 I C 周辺土地区画整理準備委員会」設立
2023年9月	「各務原市 I C 周辺土地開発事業地権者会」発足

1. 開発予定エリア (令和5年9月)

1-1. 開発予定エリア（R5年9月）



注) 区画名称は変更しています

1-2. 開発条件（R5年9月）

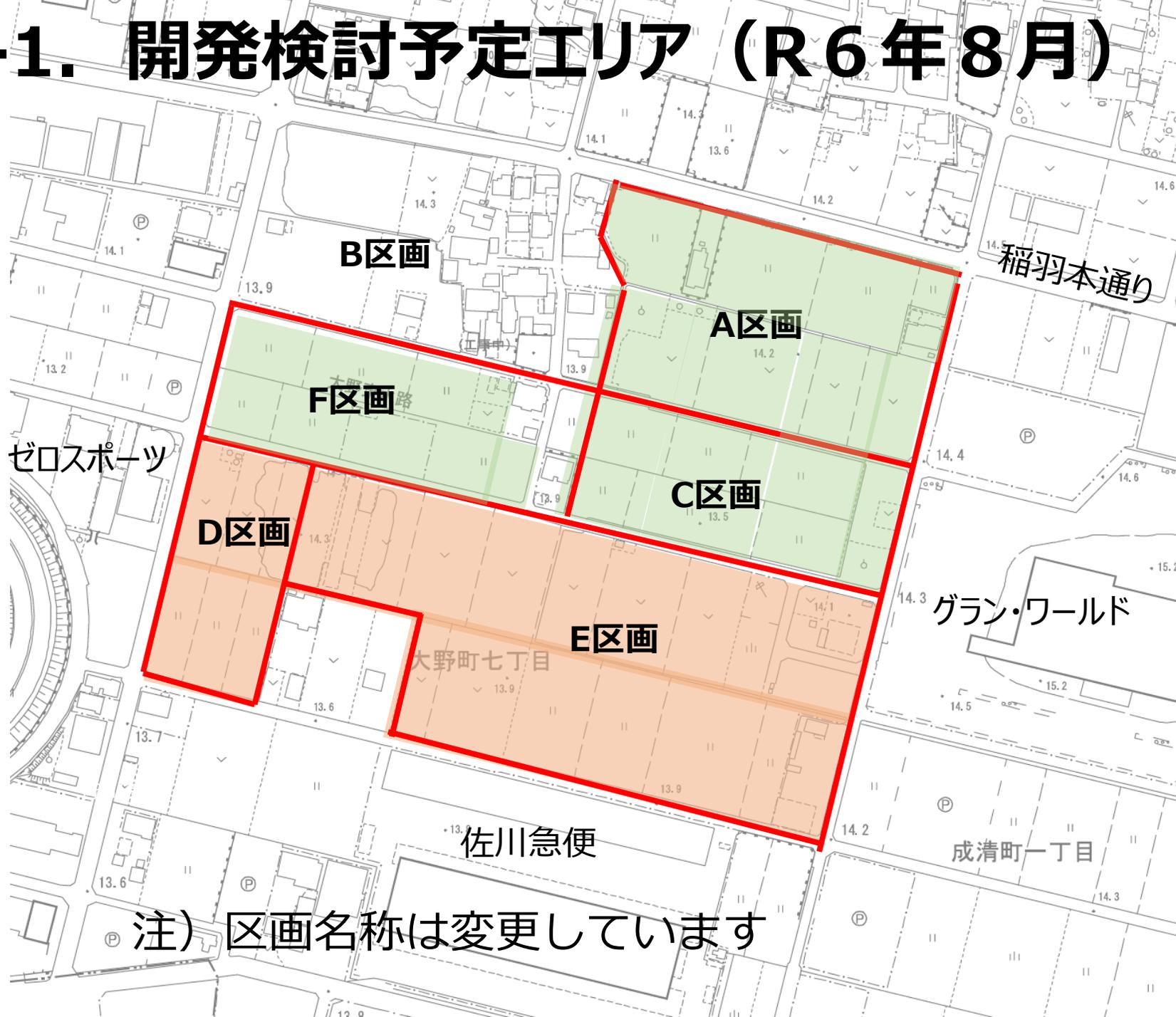
- 市街化編入を前提
- 都市計画法による開発
- 既存住宅の移転は行わない。
- 区画単位で企業進出を予定
- 道路の拡幅
- 公園等の整備
- 進出企業の意向、地権者の同意状況により変更※になる可能性があります。
- 用水、排水の付替え

※区画の変更や縮小

- ・例) 区画の変更とは区画を分割（A区画→A-1区画とA-2区画に分割）
- ・例) 区画面積の縮小

2. 開発予定エリア (令和6年8月現在)

2-1. 開発検討予定エリア（R6年8月）



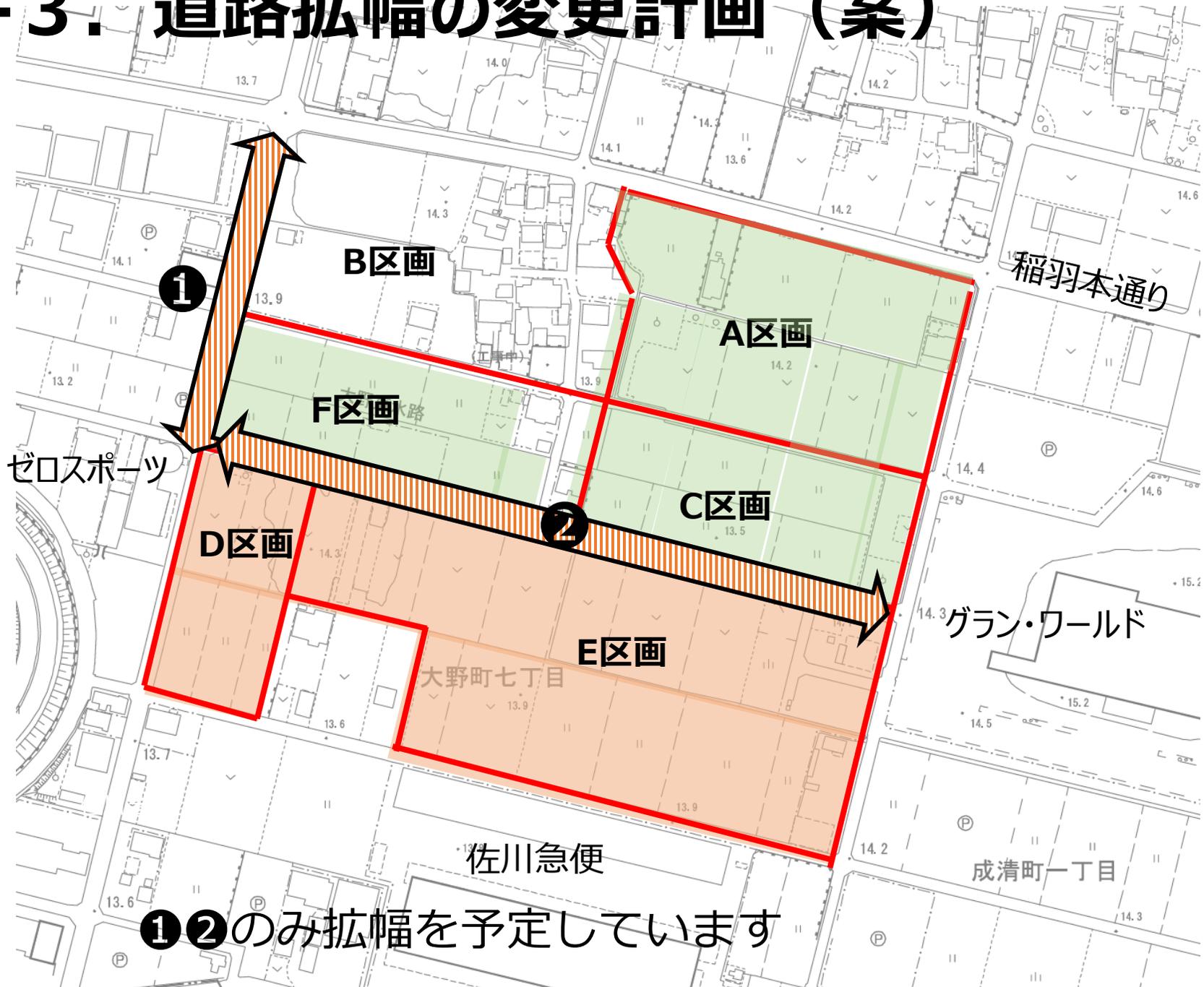
注) 区画名称は変更しています

2-2. 各開発予定エリアの変更理由

R5年の開発検討予定エリアと現在の差異について

区画	状況
A区画	<ul style="list-style-type: none">・今後も地権者の同意の状況により縮小や変更が予想されます。・場合によっては、予定エリアの大幅な変更もあり得ます。
B区画	<ul style="list-style-type: none">・地権者の同意状況により開発エリアとすることは困難と考えてます。
C区画	<ul style="list-style-type: none">・東端に公園の建設が予定されています。・地権者の同意状況から、大幅な変更はないと考えています。
D区画	<ul style="list-style-type: none">・一部地権者の同意が取れておらず、現在より小さい区画に変更の可能性はあります。
E区画	<ul style="list-style-type: none">・多少の区画の変形はあるかもしれませんが開発可能と考えています。
F区画	<ul style="list-style-type: none">・区画内での土地交換を行う必要があるため、工期が遅れる可能性があります。

2-3. 道路拡幅の変更計画 (案)



①②のみ拡幅を予定しています

3. 市街化編入について

3-1. 市街化編入条件

各務原市都市計画マスタープラン及び各務原都市計画区域マスタープラン（県決定）に基づき編入条件は決定されます。現在、市と県で協議中のため具体的な内容は分かりませんが、概ね次のような編入条件となると推測しています。

少子高齢化による人口減少や、洪水ハザードマップで10m以下の浸水予想域のため、編入条件として住宅等は建築はできないと推定しています。

建設可否	建設例
建築可能	<ul style="list-style-type: none">・工場・倉庫・店舗や飲食店（大規模集客施設でないもの）
建築不可 ※可能以外は原則 すべて不可	<ul style="list-style-type: none">・住宅・パチンコ店など・ボーリング場などのスポーツ施設

4. 今後のスケジュール

全体スケジュール（案）

主体	項目	R6年度				R7年度				R8年度				
国・岐阜県・各務原市	編入エリア検討（市・県）													
	地元説明会（市）													
	編入エリア検討（県・国）													
	決定等（国・県・市）													
地権者・大和ハウス工業	意向表明書（地権者・大和）													
	開発許可調整（市・大和）													
	開発許可（市）													
	本契約（地権者・大和）													
	造成工事準備 （道路・公園等を含む）													
	造成等工事実施													
	完成・引き渡し													

※今後スケジュールは大幅に変更になることがあります

（完成引き渡し
令和10年初頭

ご清聴ありがとうございました。