

第5回 五郎丸東一丁目地区まちづくり勉強会

五郎丸東一丁目地区まちづくり準備委員会・犬山市（都市計画課）

令和8年3月7日（土）午前10時～ 五郎丸老人憩の家

本日の内容

1. これまでのふりかえり
2. 意向確認の結果
3. 民間事業者へのヒアリング結果
4. 発起人会の結成
5. 今後の予定

1.

これまでのふりかえり

令和6年度からまちづくり勉強会やアンケート調査等を行い、継続的な検討を進めてきました。

令和6年度

- 第1回～第3回まちづくり勉強会を開催
【まちづくりの基礎知識の共有、地権者の役割、事業の流れなどを確認】
- 土地利用意向調査（アンケート）を実施
- まちづくり準備委員会を発足
【第1回～第6回準備委員会を開催（計6回）】

令和7年度

- 第4回まちづくり勉強会を開催
【土地利用意向調査の結果やまちづくり基本構想（案）などを共有、意向確認の実施】
- 意向確認の実施
- 第7回～第11回準備委員会を開催（計5回）
【まちづくり基本構想（案）のほか、地権者の意向確認や民間事業者ヒアリングについて検討】
- 民間事業者ヒアリングの実施

本日 第5回まちづくり勉強会を開催

まちづくり準備委員会では、アンケート調査やまちづくり基本構想（案）など発起人会結成準備に向けて段階的に検討を進めました。

第7回準備委員会

R7.4.20

土地利用意向調査の集計速報について
まちづくり基本構想のテーマ・基本方針（案）について

第8回準備委員会

R7.5.24

土地利用意向調査の分析
まちづくり基本構想（案）
仮同意書の収集について

第9回準備委員会

R7.8.3

意向確認の実施方法
今後の検討事項

第10回準備委員会

R7.10.26

意向確認の回答状況
発起人会の結成に向けた準備
民間事業者ヒアリングに向けた準備
計画協議について

第11回準備委員会

R8.1.31

民間事業者（企業）ヒアリングの結果
発起人会結成の流れ
発起人会規約の素案等
第5回まちづくり勉強会の開催検討

意向調査やまちづくり基本調査といった検討を通じて、事業化に向けた基礎的な情報と合意形成の土台が整いました。

地権者の意向把握

- 土地利用意向調査を実施し、地権者の皆さまの考えや希望を把握
- 意向確認により、事業への理解や賛否を確認
- 意向確認の収集による事業化に向けた合意形成を推進

まちづくりの方向性の共有

- まちづくり基本構想（案）を策定
- 地区のテーマや基本方針を明確化
- 将来のまちの姿を地権者間で共有

民間事業者の関心・実現可能性の確認

- 民間事業者へのヒアリングを実施
- 事業への関心度や参画可能性を確認
- 実現可能性が高い土地利用や計画内容の確認

発起人会結成の準備

- 発起人会の目的・役割を明確化
- 発起人会規約の素案を作成
- 発起人会結成に向けた具体的な準備が整う

2.

意向確認の結果

令和7年8月に地権者の皆さんを対象に意向確認を実施し、高い回答率が得られました。

実施概要

対象者：五郎丸東一丁目地区の地権者 80人（犬山市を除く）

※ 土地の登記事項において「所有権」を有する者

※ 共有名義は1人として取り扱い

実施方法：意向確認書を郵送（送付、回収）

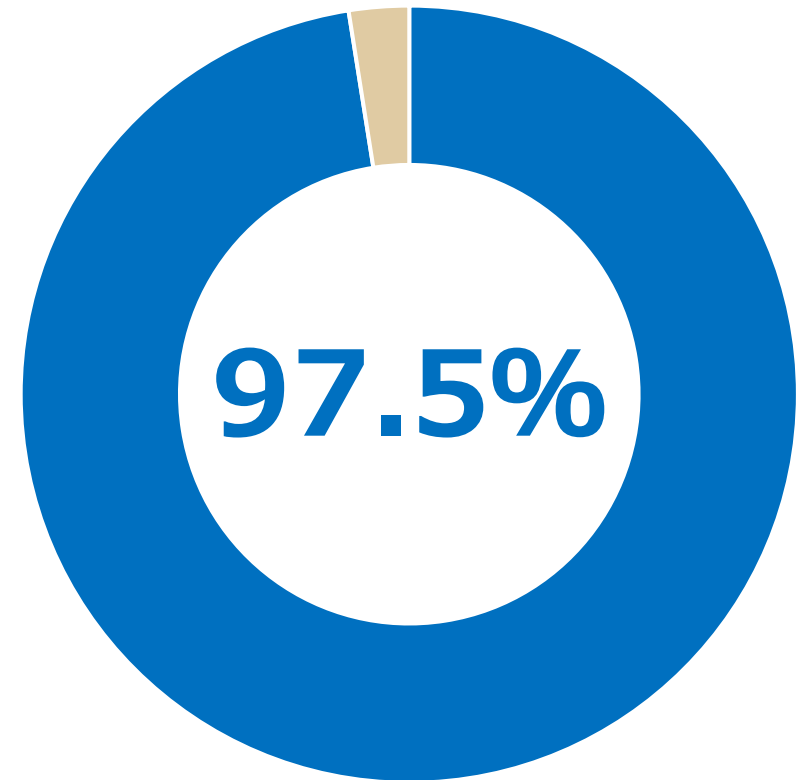
実施時期：令和7年8月 ※概ね1か月

※ 期限経過後は、電話、再送及び個別訪問で対応

回答状況

区分	対象数	回答数	回答率
地権者（人）	80人	78人	97.5%
土地（面積）	73,207.01㎡	72,151.44㎡	98.6%

回答率（人）

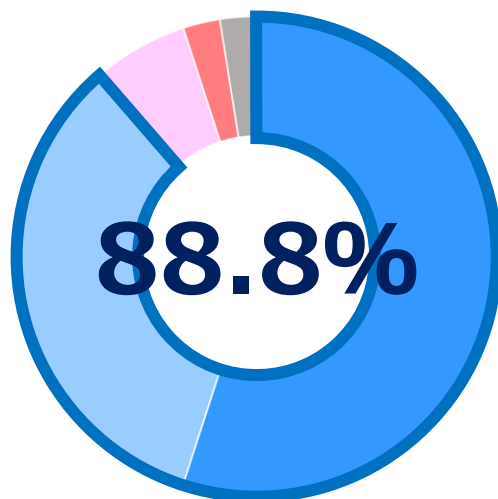


土地区画整理事業（市街化区域編入）によるまちづくりについて、約9割の方からご理解をいただいています。

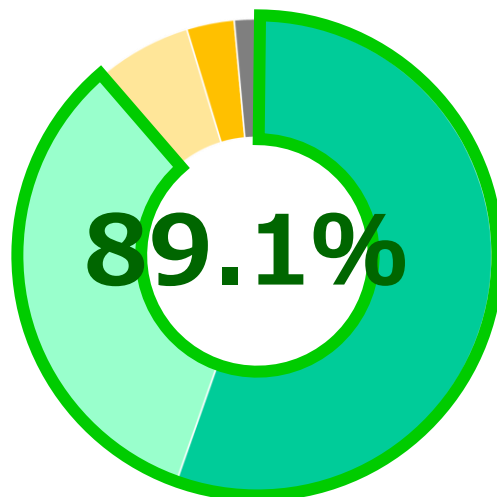
? 質問内容

土地区画整理事業によるまちづくりであること《土地の減歩や換地、市街化区域への編入があること》はご理解いただいていますか。

回答結果（地権者数）



回答結果（土地面積）



理解している（概ね含む） ● 地権者数：71人（88.8%） ● 土地：65,221.44㎡（89.1%）

理解していないほか ● 地権者数：9人（11.3%） ● 土地：7,985.57㎡（10.9%）

※ 数値は四捨五入されており、合計が100%にならない場合があります。

✓ 評価

地権者の約9割から主な事業内容への理解が得られており、減歩や換地といった土地区画整理事業の基本的な仕組みについて、十分な理解が浸透していると考えられます。

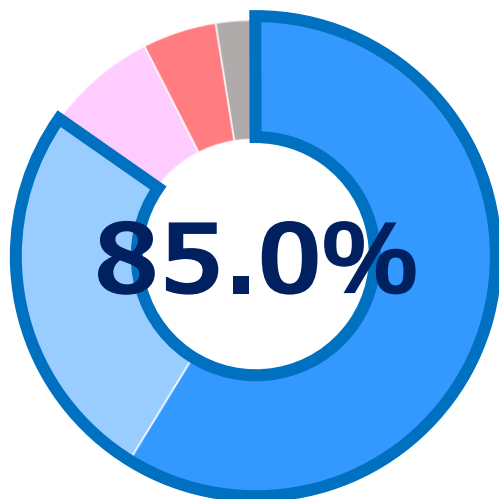
土地区画整理事業の実施に向けた具体的かつ詳細な検討を進めることについて、8割以上の方から賛同をいただいています。

? 質問内容

事業を具体化するための新たなステップに進むこと（次の取り組みを進めること）にご賛同いただけますか。

- 【取り組み】
- ・具体的かつ詳細な検討《現況測量、設計、各種協議等》に着手すること（新しい情報の提供や、知りたい情報の精度を上げるための検討）
 - ・事業実施の準備組織である「土地区画整理組合発起人会」を結成すること

回答結果（地権者数）



賛同する
(どちらかといえば含む)

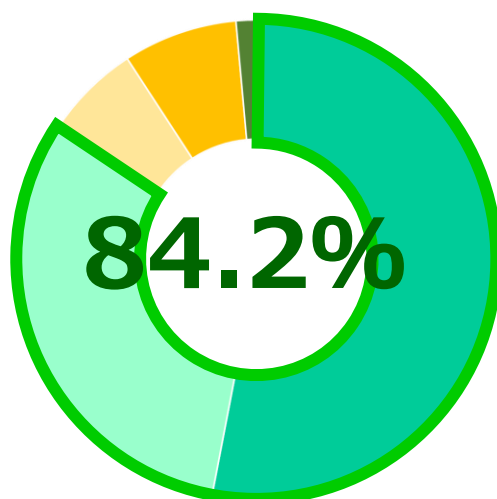
● 地権者数 : 68人 (85.0%) ● 土地 : 61,623.44㎡ (84.2%)

賛同しないほか

● 地権者数 : 12人 (15.0%) ● 土地 : 11,583.57㎡ (15.8%)

※ 数値は四捨五入されており、合計が100%にならない場合があります。

回答結果（土地面積）



✓ 評価

地権者の約8割（土地面積でも約8割）の方から**事業化に向けた取り組みへの賛同**が得られました。

高い理解度（約9割）が賛同率（約8割）につながっていると考えられます。

事業化に向けた合意形成の土台が整ったと判断できます。

➔ 今後の対応

- ✓ 未回答者へのアプローチ
- ✓ 理解が不十分な方への丁寧な説明
- ✓ 賛同いただけていない方の懸念事項の把握と対応

3.

民間事業者へのヒアリング結果

土地区画整理事業や商業的土地利用の可能性に関して、民間事業者へヒアリングを実施しました。

◎ ヒアリングの目的

本地区における土地区画整理事業および商業的土地利用の可能性を確認
民間事業者との連携の見込みや参画タイミングを把握
事業化に向けた具体的な条件や課題を整理

🏢 対象事業者

8社（A社～H社）：不動産業（デベロッパー）、建設業、小売業が中心
全国規模で土地区画整理事業への参画実績（事業主体や店舗進出を問わず）を有する事業者

☞ 主なヒアリング事項

- ✓ 類似事業の実績／地区に対する評価
- ✓ 事業への関心・意向の確認
- ✓ 考えられる事業（誘致施設のイメージ）
- ✓ 進出形態（単独または複数）
- ✓ 道路・インフラ条件に関する意見
- ✓ 事業進出を判断する条件
- ✓ 業務代行方式の留意事項
- ✓ 保留地活用について

国道41号という立地条件については一定の評価を得た一方、事業参画には条件整理が必要との意見が多く見られました。

立地条件に対する評価（良い点）

国道41号へのアクセス性が良好

交通アクセス性を考慮すると事業化の可能性あり
沿道商業地としての開発可能性がある
非常に魅力を感じている

指摘された課題（懸念点）

鉄道駅から遠い（住宅利用は難しい）
河川や高圧線による土地利用制約がある
商業地としての規模感の小ささ／足元人口の不安
周辺既存商業施設との商圈重複

事業参画意向とタイミング

「条件が整理されれば検討可能」との発言が多数
現時点では参画可否を明確化できない段階

参画の前提条件：

エンドユーザー像／事業スキーム／補助制度／地権者合意進捗／道路・河川対応／確実性の担保

現実的な参画段階

1 事業化検討パートナーとしての関与



2 エンドユーザー像や土地利用方針が具体化した段階



3 業務代行者・保留地処分を見据えた正式参画段階

複数棟からなる複合施設が想定され、事業化検討パートナーとしての段階的な連携が現実的との評価です。

想定される土地利用・業種

施設の形態：大規模な一体型商業施設よりも、複数棟からなる複合施設や沿道型商業、個別棟が立ち並ぶタウン形式をイメージ

想定される業種：食料や日用品、買い回り品を扱う小売業のほか、サービス業、飲食業などで構成されるイメージ

※ その他：上記にプラスして、公共施設など買い物以外を以て人を行き交う拠点等のイメージもあり

道路・インフラ条件に関する意見

国道41号からの乗り入れは必要（複数社）

河川を跨ぐ道路や橋梁の整備・管理は民間単独では困難

地区内道路は公道として整備が望ましい

主要な道路を商業地に接続させてほしい

今後の民間連携の進め方

「事業化検討パートナー」の募集が現実的
直ちに業務代行者や保留地購入者として参画する段階ではないため、まずは協力体制を構築

道路・河川対応、補助制度、スケジュールの提示が重要
リスク（物価高騰等）を段階的に共有・分担する枠組みが必要

4.

発起人会の結成

本勉強会での説明後、第1回発起人会総会の開催し、正式に発起人会を結成する流れとなります。

これまで

✓ まちづくり勉強会、準備委員会の開催

事業への理解、機運醸成やまちづくり基本構想（案）の共有などを実施



✓ 地権者意向の収集

地権者の85%が、事業検討を進めることに賛同側の意向があることを確認



✓ 民間事業者ヒアリング

一定の企業が、事業参画に向けて関心・興味があることを確認



🚩 事業化に向けて一つステップ上げる段階

これから

第5回まちづくり勉強会 今回

発起人会の結成について説明



発起人会への入会案内・受付開始 今回

入会申込書の提出（発起人会結成後も随時入会可能）



発起人会の正式結成 今回

規約制定、役員選任、結成届提出等について



詳細かつ具体的な検討を開始

計画協議、現況測量、民間事業者との連携を実施（R8）

土地区画整理組合の設立に向けて、地権者の合意形成と準備を円滑に進めるための組織です。

発起人会の目的

五郎丸東一丁目地区において土地区画整理組合を設立するため、地権者の合意形成を図る組合設立に向けた準備（事業計画の策定等）を円滑に行う事業化に向けて一つステップを上げる

法的位置づけ

土地区画整理法第14条に基づき、7人以上が共同して発起人となり組合設立の手続きを行う組織
組合設立認可申請には、土地の所有権2/3以上、借地権2/3以上の同意が必要
(地積合計が所有権・借地権の総地積の2/3以上)

愛知県の指導では、上記の「2/3以上」が「85%以上」と読み替えられます。

これまでの成果（結成の前提）※再掲

事業に対する地権者のご理解が進んでおり、85%の方が事業検討を進めることに賛同意向があることを確認
民間事業者ヒアリングにより、一定の企業が事業参画に向けて関心・興味があることを確認

➡ 事業化に向けて一つステップ上げる条件が整ったと判断

発起人会の組織、運営に関する規約の案です。一定のルールに基づき適正に発起人会を運営する必要があります。

（名称）第1条

本会は、（仮称）犬山五郎丸東一丁目土地区画整理組合設立発起人会（以下「発起人会」という。）と称する。

（目的）第2条

発起人会は、次条に定める施行予定地区において、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第3条第2項に規定する土地区画整理組合を設立するため、当該地区の土地の所有者及び借地権者（以下「地権者」という。）の合意形成を図るとともに、組合設立に向けた準備を円滑に行うことを目的とする。

（施行予定地区）第3条

土地区画整理を実施しようとする地区は、別紙に示す区域とする。

重要（事業）第4条

発起人会は、第2用の目的を達成するため、次の事業を行う。

- (1) 土地区画整理組合設立に関する定款、事業計画等の作成
- (2) 地権者に対する事業啓発、意向及び同意の取りまとめ
- (3) 土地区画整理事業における民間事業者との連携（業務代行予定者の選定や企業誘致等）に関すること。
- (4) 前各号に掲げるものの他、目的達成のために必要なこと

補足: 7人以上が共同して発起人となり、組合設立認可申請の手続きを行う組織です。組合設立認可申請には、所有権・借地権（人・土地）の2/3以上の同意が必要。愛知県の指導では2/3以上を「85%以上」と読み替えられます。

重要（会員）第5条

発起人会の会員（以下「発起人」という。）は、次の各号に掲げる者とし、発起人会に入会することを表明した者で構成する。

- (1) 地権者
- (2) 地権者の委任を受けた親族等

補足: 組合の設立認可申請者は地権者に限られます。しかし、個々の事情により地権者自らが会議に参加できない場合などに配慮し、親族等の入会も可能とします。

重要（役員）第6条

発起人会には、次の役員を置く。

- (1) 会長 1名
 - (2) 副会長 2名以上
 - (3) 委員 2名以上
- 2 役員は、発起人の互選によりこれを定める。
3 会長は、前条第1号に掲げる会員の中から選出する。

補足: 組合には、役員として理事5名以上、監事2名以上が必要です。組合の理事、監事を見据えていくことが必要になります。

（役員職務）第7条

役員は、次の職務を行う。

- (1) 会長は、発起人を代表し、会務を総括し、会議の議長となる。
- (2) 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときはその職務を代理する。
- (3) 委員は、会長及び副会長とともに役員会を構成する。

（役員任期）第8条

役員任期は、第3条の施行予定地区における土地区画整理組合の設立までとする。

重要（顧問）第9条

- 第9条 発起人会に顧問を置くことができる。
- 2 顧問は、発起人会の同意を得て選任する。

補足：顧問は業務代行を見据えた民間事業者を想定。検討段階において、事業化検討パートナー、業務代行予定者に分けられます。

（会議）第10条

発起人会の会議は、会長が招集する。ただし、会長及びその職務を代理するものが在任しないときの会議は、事務局が招集する。

2 次の各号に掲げる事項は、会議において協議する。

- (1) 規約の制定及び改正
- (2) 役員を選任
- (3) 発起人会の運営に関する事項
- (4) 第4条各号に掲げる事項
- (5) その他発起人会が必要と認める事項

3 会議は、発起人の半数以上の出席をもって成立する。

4 会議は、出席者の過半数で意思を決定し、賛否同数の場合は、議長が可否を決するものとする。

5 発起人会は、議事録を作成し保存するものとする。

（関係者の出席）第11条

会長は、行政関係職員、専門的知識を有する者等を会議に出席させ、協議事項について説明及び意見を求めることができる。

重要（情報の取り扱い）第12条

発起人は、発起人会を通して知り得た情報を、発起人会の承諾なく漏らしてはならない。

2 発起人会は、減歩、換地及び補償等に関する機密性の高い事項を除き、その活動状況、運営内容等を公開するよう努めるものとする。

3 地権者から寄せられる意見又は要望等の情報については、書面で会議に提出するものとする。

補足：減歩率、換地計画などについて誤った情報が広がると信頼関係が損なわれる恐れがあります。発起人会を通じて得た情報を安易に漏らしてはいけません。しかし、発起人会への全員参加は難しいため、活動状況等を地権者の皆さんには情報発信を行い、事業の啓発が求められます。

（事務局）第13条

発起人会の事務局は、犬山市役所に置く。

（雑則）第14条

この規約に定めること以外に必要な事項は、発起人会において協議し決定するものとする。

地権者が主役となり、行政、民間事業者の皆が力を合わせて、新しいまちづくりを進める！

まちづくりの主役

行政

国・愛知県・犬山市

しっかりサポートする

法律・制度の整備
補助金・財政支援
事業の認可・監督
都市計画との調整

支援・補助

地権者

土地を持つ皆さん（将来の組合員）

自分たちで決める！

自分の土地の将来を自分で考える
会議で意見を出し合う
民間の投資を呼び込む
まちのルールを自分たちで決める

投資・誘致

民間

企業・デベロッパー・金融機関など

まちを活力を創出する

開発投資・資金の調達
商業・施設の整備
雇用創出・経済活性化
市場情報・専門知識

土地区画整理組合 — 地権者を主体とした取り組みを行政が後押しすることが必要

法的サポート

土地区画整理法・
都市計画法に関する支援

お金のサポート

補助金・交付金・
融資制度の活用

専門家サポート

コンサル
・専門家からの助言

計画サポート

都市計画・
マスタープランとの整合

発起人会は事業化に向けた重要な内容を議論する場です。地権者の皆さんの入会をお願いします。

入会資格

地権者本人：土地の所有者及び借地権者

地権者本人以外：地権者本人から委任を受けた親族等

申込方法

入会申込書に必要事項を記入し、下記の方法でお申し込みください。



持参



郵送



F A X



メール

※ メールの場合：申込書の画像データを添付、または本文に入会意思と必要事項を記入

記入事項

お名前（ふりがな）、ご年齢、ご住所、入会資格、委任確認（親族等の場合）、電話番号、郵送先住所、メールアドレス（任意）

申込先・お問い合わせ



犬山市都市整備部 都市計画課 計画調整担当

〒484-8501

犬山市大字犬山字東畑36（市役所本庁舎2階）



0568-44-0330（直通）



0568-44-0366



080100@city.inuyama.lg.jp

お願い

組合設立には地権者の85%以上の同意が必要です。
多くの地権者の皆さまのご参加とご協力をお願いいたします。
事業の実現に向けて、ともに歩んでいきましょう。

5.

今後の予定

発起人会を結成し、愛知県との計画協議をはじめ事業の具体化に向けた検討を進めていきます。

発起人会の正式結成

第1回発起人会総会の開催、規約の制定、役員を選任
発起人会結成届を愛知県に提出、技術援助申請を犬山市に提出

計画協議の実施

愛知県との計画協議を開始（基本構想、施行地区設定等）
主要な都市施設の配置及び設計について協議
関係機関（国、県、市、警察等）との調整

民間事業者との連携

事業化検討パートナーの募集・選定
土地利用計画の具体化に向けた検討
エンドユーザー企業との意見交換

現況測量の実施（市の予算が議決後）

施行予定地区の現況測量を実施
境界、高低差など敷地現況の把握
事業計画策定の基礎資料の作成

地権者との合意形成

発起人会の定期的な開催
地権者への情報提供と説明
事業への同意取得に向けた活動推進

計画協議は具体的な検討の第一段階です。関係機関との協議を経て、現実的な計画を立案します。

🎯 計画協議の主な位置づけ

土地区画整理事業の計画水準の向上

区画整理設計の前提条件となる主要施設の概略設計

関係部局と調査及び設計の進捗状況に合わせた協議による設計条件の確定

☰ 協議内容

土地区画整理事業の施行予定地区の選定

予定地区を含む区域の基本構想

基本構想を基に健全な市街地として具体化するための整備手法の検討

基本構想に基づいた都市施設の配置計画

主要な都市施設（主要道路、排水施設、公園緑地）の概略設計

🗨️ 主な協議事項と協議先

主な協議事項	内容	協議先
土地利用（市街地形成）	商業系土地利用	都市計画決定権者（県）
国道からの出入り	交差点への影響	道路管理者（国）、愛知県警
河川空間の利用	工作物の設置	河川管理者（県）
雨水調整池の設置	規模、配置等	河川管理者（県）
主要道路や交差点の設置	構造、信号等	道路管理者（市・県）、愛知県警

💡 計画協議の意義

計画協議が具体的な検討の第一段階であり、設計に向けた課題などを明らかにします。

発起人会結成から組合設立、そして事業完了まで、段階的に取り組みを進めていきます。

📅 令和8年年度（2026年）

【本日】

- 第5回まちづくり勉強会の開催、発起人会の結成

【3月～4月】

- 発起人会結成届（県）・技術的援助申請（市）を提出

【4月以降】

- 計画協議の開始（愛知県）
- 現況測量の実施
- 民間事業者との連携（事業化検討パートナーの募集・選定）

📍 令和9年度以降（2027年度～）

【事業計画の策定】

- 換地設計等、都市計画決定手続（市街化区域編入等）

【組合設立認可申請・組合設立】

目標：令和12年度頃

- 85%以上の同意取得、定款・事業計画書作成、県へ申請

【事業実施】

- 仮換地、造成・道路・公園等の工事、換地処分等

【事業完了】

- 換地処分の公告、組合の解散、新しいまちの誕生

💡 今後のポイント

- ✓ 各段階で地権者の皆さまへの丁寧な説明と合意形成を図ります
- ✓ 民間事業者との連携により、魅力あるまちづくりを目指します
- ✓ 関係機関との協議を重ね、実現可能な計画を策定します

※ スケジュールは協議の進捗状況により変更となる場合があります

説明は以上となります。ご清聴ありがとうございました。
これから質疑応答、意見交換の時間とさせていただきます。