第６回
五郎丸東一丁目地区まちづくり勉強会

（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・犬山市（都市計画課）

令和８年10月31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と現在の検討状況
2. 事業化検討パートナーとは
3. パートナーに求める役割
4. どのようにパートナーを選ぶのか
5. 今後のスケジュール

1.

これまでのふりかえりと現在の検討状況

令和６年度からまちづくり勉強会を重ね、発起人会の結成に至りました。
現在は、現地での調査をはじめ、計画の具体化を進めています。

令和６年度

- 第１回～第３回まちづくり勉強会を開催
- 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、計６回）

令和７年度

- 第４回、第５回まちづくり勉強会を開催
- 意向確認【令和７年８月／地権者：対象80人】
  ⇒事業化に向けた検討について、85%（人）の賛同意向を確認
- 第７回～第11回 準備委員会（土地利用・ヒアリング等）
- 民間事業者ヒアリングを実施
- **発起人会を結成（規約の制定）**

現在の検討状況

1 愛知県との計画協議（区画整理）

施行地区の選定・基本構想・都市施設の配置・概略設計
国県道出入り・河川空間利用・雨水調整池等の協議
関係機関（県等）と論点を整理しながら進行

2 現況測量

施行予定地区（約10ha）の地形・高低差などの把握
設計や計画策定の基礎資料を作成

並行して、まちづくりの具体化に欠かせない「民間事業者との連携」の具体化にも着手しています。

令和８年３月に発起人会を結成しました。地権者の皆さまのご参加をお待ちしています。

1 令和８年３月７日

結成総会を開催・規約を制定

発起人会の結成総会を開催し、発起人会規約を定めました。

2 結成時の体制

発起人 13 名でスタート

13 名の地権者又は地権者の親族を発起人としてスタートしています。

3 令和８年３月30 日

愛知県が結成届を受理

発起人会結成届を愛知県に提出し、受理されました。

参加者募集 発起人会へのご参加をご検討ください

参加できる方	地権者の方はもちろん、**地権者から委任を受けた親族の方**もご参加いただけます。
こんな方に	**「情報を早く知りたい」「まちづくりの議論を深めたい」**
お申込み	ご希望の方は、**事務局（犬山市 都市整備部 都市計画課）**までお問合せください。（申込用紙があります。）

発起人会規約の構成と主な内容（令和８年３月７日施行）

基本事項 第１～４条

第１条 名称 （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

第２条 目的 組合設立に向け、地権者の合意形成を図り、設立準備を円滑に行う

第３条 施行予定地区 別紙の区域（五郎丸東一丁目）

第４条 事業 定款・事業計画等の作成／地権者への事業啓発、意向・同意の取りまとめ／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）

会員・役員 第５～９条

第５条 会員 地権者、地権者の委任を受けた親族等で、入会を表明した者

第６～８条 役員 会長１名・副会長２名以上・委員２名以上を発起人の互選で選出（会長は地権者から）。任期は組合設立まで

第９条 顧問 置くことができる（発起人会の同意を得て選任）

運営 第10～13条

第10・11条 会議 会長が招集。発起人の半数以上の出席で成立、出席者の過半数で決定。議事録を作成。行政職員・専門家の出席も可

第12条 情報の取り扱い 知り得た情報は守秘／活動状況の公開に努める（減歩・換地・補償等を除く）／重大事項は説明会・意向調査等で全員の意見反映に努める／地権者の意見・要望は書面で会議へ

第13条 事務局 犬山市役所に置く

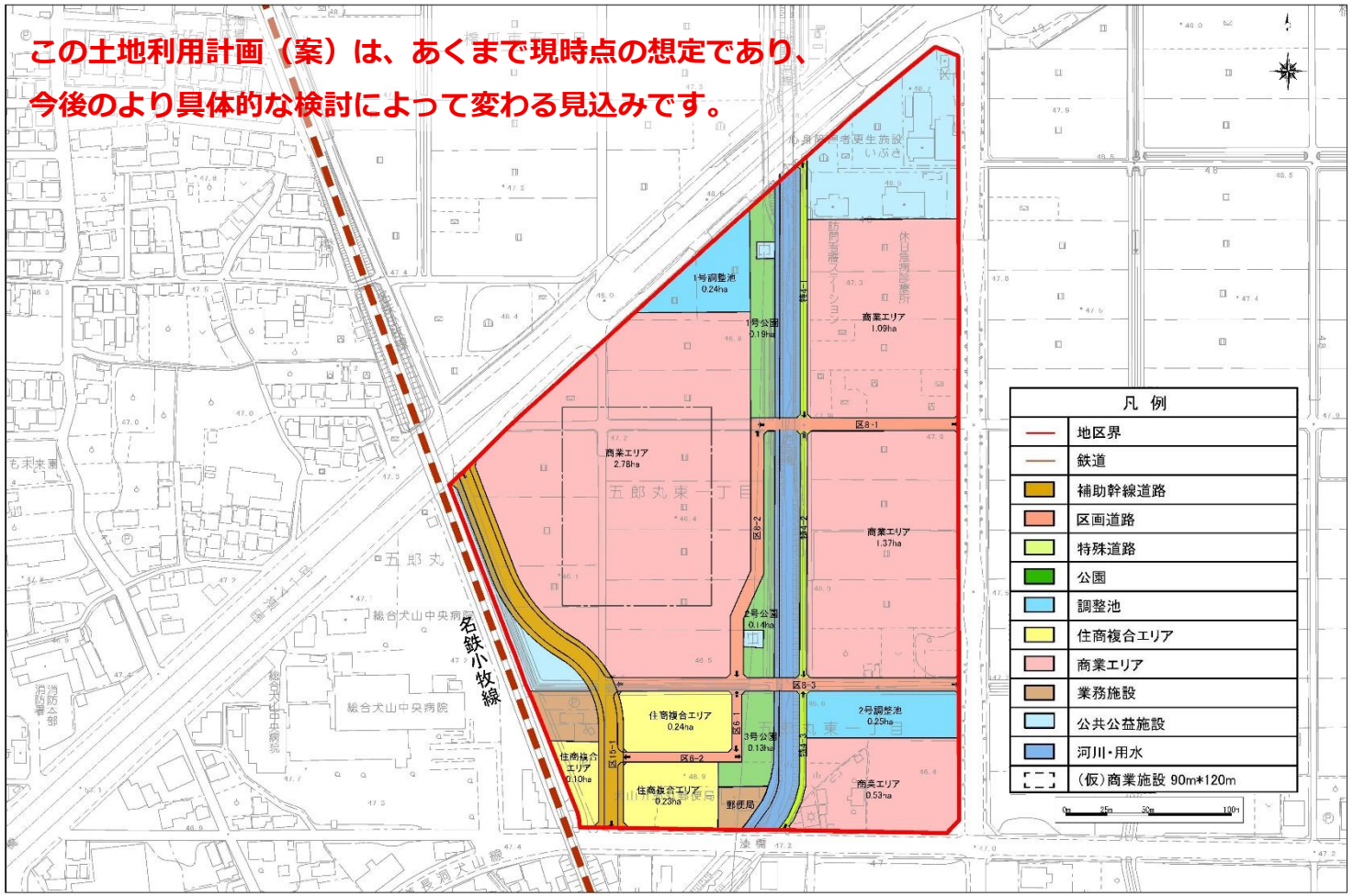
その他 第14条・附則

第14条 雑則 規約にない事項は発起人会で協議・決定

附則 令和８年３月７日施行／まちづくり準備委員会規則（令和６年９月８日）は廃止／発起人会の解散をもって廃止

現時点における土地利用計画（案）について、関係機関との協議等を行い、課題の整理とより具体的な検討を進めています。

（仮称）犬山五郎丸東一丁目土地区画整理事業　土地利用図（案）



とても重要なこと

- 本事業は、**土地区画整理事業**を予定しています。
- 現在お示ししている土地利用計画は、地区全体として目指す**土地利用の方向性を示したもの**であり、**個々の土地の具体的な位置や利用を確定したものではありません。**
- 土地区画整理事業では、**減歩**や**換地**、**保留地**の設定などを行うため、**事業後の土地の位置や形状、面積などが現在と異なる**こととなります。
- このため、今後、換地計画を具体的に検討していく段階において、**地権者の皆さまの土地利用に関する意向を丁寧に確認**するとともに、**個々の土地の状況や事業全体の土地利用計画との整合性**などを踏まえながら、検討を進めていきます。

2.

事業化検討パートナーとは

まちづくりのノウハウ、知見等が豊富な民間事業者と地権者・行政が、事業化に向けて協働するための枠組みです。

枠組みの概要

豊富なノウハウ・知見と実績を有する民間事業者を広く募集し、地権者及び行政との協働のもと、

事業化に向けて多面的にまちづくりを検討するパートナーのことをいいます。

募集主体：（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／犬山市

※　犬山市は、土地区画整理法第75条の技術的援助として、公募及び選定事務を実施します。

事例多数：愛知県内において近年進められているまちづくり（土地区画整理事業）では、実績が増えている手法です。

近隣自治体では、一宮市（尾張一宮PA周辺地区）が同様の手法を採用し、本年８月に募集が開始されています。

この枠組みのポイント

1 無償を前提とした協働スキーム

民間事業者の自発的な協力による、**対価を支払わない**協力関係を求めます。

2 ノウハウ・知見等の提供（助言）

発起人会・犬山市に対して、ノウハウや調査・分析の提供（助言）を求めます。

3 合意形成後に役割移行

事業計画等への地権者同意の見通しが立った段階で双方協議の上、業務代行予定者へ移行できます。

4 移行時は改めて協定を締結

業務代行予定者への移行時には、**改めて協定**を締結します。

発起人会（地権者）、事業化検討パートナー及び犬山市が役割を分担し、各々が対等な関係の下で事業化を検討します。

地権者の皆さま

地権者・発起人会

・事業の主体（将来の組合員）
・土地利用計画案・事業計画案の検討・策定
・権利者の合意形成の推進

技術的援助

公募・選定事務

行政（技術的援助）

犬山市

・土地区画整理法第 75 条に基づく技術的援助
・公募・選定事務、関係機関との協議
・計画の検討・策定に係る委託業務の発注
・補助制度の検討

三者協議
役割分担・情報共有
覚書の締結

助言・提案（無償）

募集・選定

民間事業者

事業化検討パートナー

・ノウハウ・知見・調査分等果の助言・提供
・土地利用・収支・スキーム等の助言・提案
・将来の業務代行予定者への移行を検討

技術的援助・連携

事業計画等への地権者同意の見通しが立った段階で、
発起人会とパートナーが協議の上で移行を判断する。

業務代行予定者

組合設立を前提に改めて協定を締結した民間事業者

市場や実際に事業を展開する視点を補強するパートナーが、事業化への現実的な一歩になります。

視点　地権者・行政だけでは把握困難な視点

- 市場性の評価（需要・商圏・競合の見通し）
- 事業採算性の検証（収支・資金計画）
- 土地活用の方針（保留地・誘致施設）
- 民間投資トレンド・進出企業の動向

声　事前アンケートでの民間事業者の声

応募判断のために求められた主な情報

- 資金計画の想定・補助の見通し
- 土地利用計画・保留地の条件
- 地権者の合意形成状況
- 行政との役割分担の明確化

※出典：事業化検討パートナー募集に係る事前アンケート

アンケートの回答のあった19社中13社が応募に関心（条件次第を含む）

アンケート結果の詳細は、次のページからご紹介します →

事業化検討パートナーの募集について、本事業に関心・興味を示していた民間事業者に対して、アンケート調査を実施しました。

実施概要

対象

民間事業者（デベロッパー、建設業、小売業、ホテル業、ビル管理業等）

回答数

19社

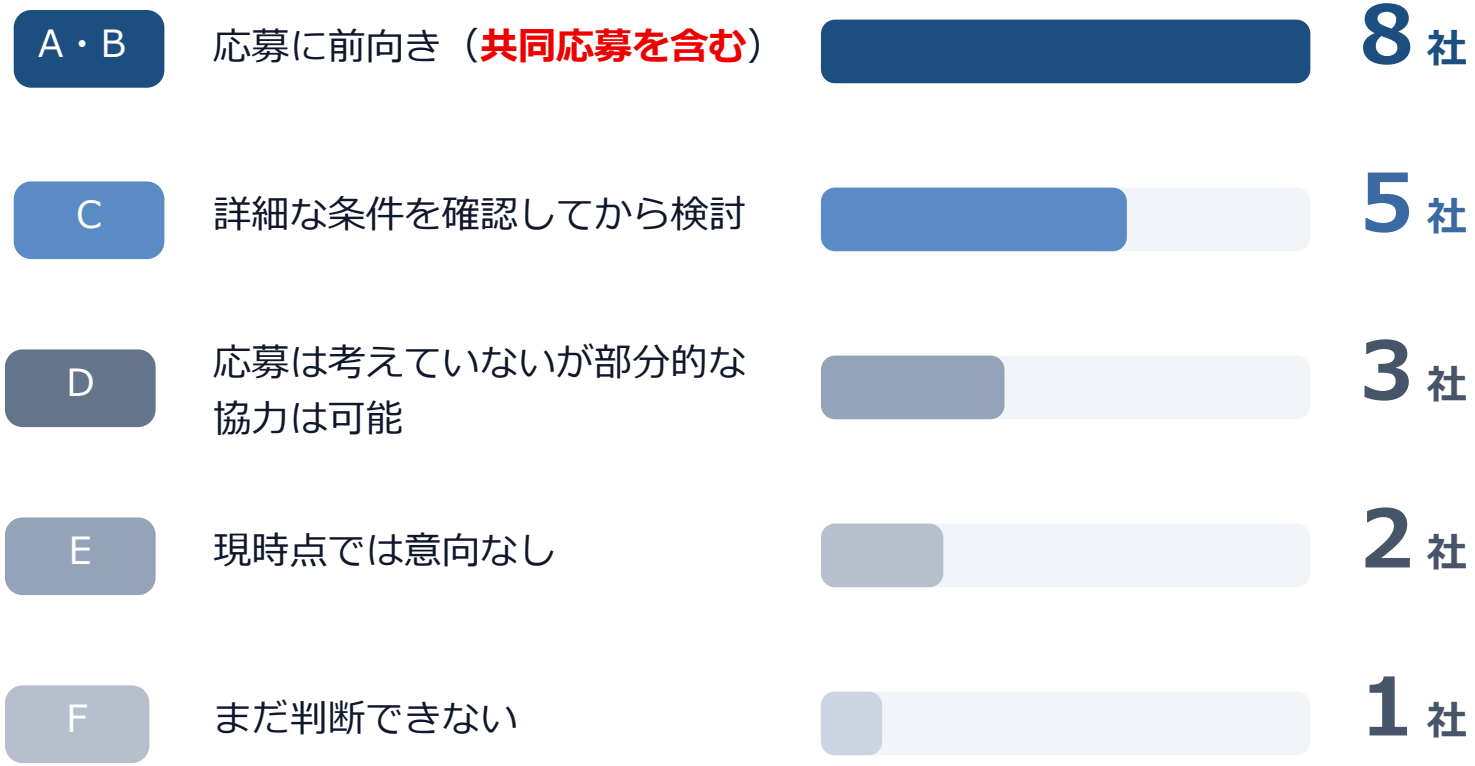
主な設問

① 構想への意見
② 役割・応募資格への意見
③ 参加意向
④ 懸念点

現時点における参加意向

（社単位・計19社）

※ ローマ字記号は、アンケートの回答区分



立地と事業の意義は高く評価された一方、事業費や保留地処分などのリスクが懸念されています。

✓ 本事業構想への評価

- 国道41号沿道で交通利便性が高く、商業立地として良好 **多数**
- 定住人口・商業機能など市の課題解決に資する
- 市内・五郎丸・橋爪エリアへの出店意欲が強い **小売事業者**
- 地域活性化に意義のある事業

! 主な懸念点・障壁

- 事業費・工事費の高騰、資金計画の見通し
- 保留地処分リスク（想定単価・減歩率など判断材料）
- 地権者合意形成の不確実性（長期化の懸念）
- 河川による地区の分断（回遊性・ゾーニング）
- 国道41号北側の開発計画など商業需要の不透明さ
- 事業化前の先行投資・人員負担

※事業化検討パートナー募集に係る事前アンケートの主な意見を要約して掲載

「限定的な役割での参画」や「判断材料となる情報の提供」を求める声が多く寄せられました。

意見 役割・応募資格（想定）への意見

- 事業化検討支援と業務代行は役割・リスクが異なり、分けた参画や**限定的な役割**（土地利用提案・テナント誘致等）の余地があるといい
- 無償段階では助言・協力の範囲にとどまる（設計前の概算事業費を算定することは困難）
- 市の技術的援助（業務委託）とパートナーの役割分担を明確にしてほしい
- 小売等の専業事業者は単独では応募資格を満たせない（共同企業体3社以内の制限は狭いとの声）

要求 事業者が求める支援・追加情報

- 資金計画の想定（総事業費・補助の目安）
- 土地利用計画・保留地面積・想定減歩率
- 地権者の合意形成状況
- 想定スケジュール
- 市街化編入の協議状況と用途地域
- 補助・優遇制度
- パートナー決定後の出店事業者への紹介

検討中

- 募集要項で情報提供を充実
- 出店希望事業者とパートナーをつなぐ仕組み
- 市とパートナーの役割分担を明確化
- 応募検討期間を十分に確保
- 事業者の構成・参画形態の柔軟化

3.

パートナーに求める役割

他地区の募集事例でも、計画づくりや合意形成の支援などについて、無償協力を求めることが多くなっています。

1 計画づくりの助言・提案

- 土地利用計画・ゾーニング
- 事業計画（素案）
- 街区・画地の規模・形状

2 事業性の検討

- 事業手法・事業スキーム
- 資金計画
- 保留地の処分見込み

3 企業誘致・市場性の検討

- 進出企業のニーズ
- 商業・交流機能の誘導

4 合意形成の支援

- 説明会・個別相談等への出席
- 意向や不安への助言
- 機運醸成

他地区の事例

地区（市）	主な役割の要点
木津東地区（木津川市）	土地利用計画（案）・事業化検討プランへの助言（無償）
相模大野・若松地区（相模原市）	計画素案への助言・提案、地権者の意向・不安への助言、説明会等への出席
尾張一宮PA周辺地区（一宮市）	企業誘致、ゾーニング、事業スキーム・資金計画、合意形成の支援
上豊田駅周辺地区（豊田市）	民間事業者の無償の協力で、実現性の高い事業計画を作成

各事例に共通する性格

- 地権者組織と市が主体
- パートナーは助言・提案で協働
- 無償が一般的
- 業務代行予定者への移行の扱いは地区により異なる

※ 出典：各市公式ウェブサイトの事業化検討パートナー募集情報（2026年10月確認）。主な役割は公表内容を要約して掲載。

パートナーの役割については、次の４分野に掲げる項目のうち、民間事業者の負担にも配慮しながら、無償で協力いただける内容を検討しています。

1 事業化検討

一般的な分野

- 現況調査・課題整理（土地利用・権利関係・インフラ等）
- 土地利用計画・整備方針案
- 概略設計（区画道路・公園・宅地割等）の考え方
- 概算事業費・資金・収支計画（保留地処分計画を含む）
- 事業スケジュール・事業スキーム（施行者形態）

2 民間投資導入

一般的な分野

- 保留地（事業資金として処分する土地）の市場性
- 進出企業・開発事業者のニーズ
- 女性・若年層・子育て世帯を含む多様な層のニーズ
- 既存公共施設への民間活力導入（PPP／PFI 等）※対象は未定

3 地権者合意形成

一般的な分野

- 勉強会・説明会・ワークショップ等
- 地権者アンケート・意向調査

4 関連協議

- 国や県との協議

- **募集にあたっては、民間事業者が無償で協力できる範囲内の協力を求めることになります。**
- **事前アンケートでの意見を踏まえながら適切な範囲での協力内容（役割）を検討しています。**

パートナーの応募者には、無償協力を前提に、業務代行予定者への移行も見据えながら次の提案を求める予定です。また、提案にあたり市の役割も明確にします。

提案 事業提案書で求める５項目（案）

1. **パートナーとしての取組方針**
   推進体制、事業化スケジュール等
2. **まちづくりの基本方針**
   まちのコンセプト、土地利用計画等
3. **保留地処分に関する方針**
   保留地の設定方針、処分及び企業誘致の見込み等
4. **事業資金の調達に関する方針**
5. **独自提案**
   まちづくりの観点から現実的かつ有益な方策等

市 犬山市の役割

■ **予算の議会議決を前提に、次の業務委託を発注予定**

- 区画整理設計
- 地区界測量・権利調査・不動産鑑定
- 都市計画変更（区域区分）に係る協議・図書作成
- 事業計画及び定款（案）の作成
- 認可申請書作成 など

■ **助成制度などの検討**

（土地区画整理法第 75 条の規定に基づく技術的援助）

※ パートナーとしての選定は、業務代行者の地位を確約するものではありません。

※ 業務代行予定者への移行は、事業計画等への地権者同意の見通しが立った段階で発起人会とパートナーとの協議により決定する予定です。

4.

どのようにパートナーを選ぶのか

公募を行い、応募者から提出された書類の審査、プレゼンテーション、選定委員会の審査、発起人会での協議を経て、優先交渉権者を決定します。

公募（募集要項を市公式ウェブサイトで公開し、広く募集を行います。）

ステップ 1
書類の提出・審査
参加表明
要件確認・提案書の提出

ステップ 2
プレゼンテーション
提案内容の説明と
選定委員によるヒアリング

ステップ 3
選定委員会の審査
総合評価により候補を
選定

ステップ 4
発起人会での協議
選定結果の報告・協議

ゴール
優先交渉権者の決定
三者で覚書を締結へ

参加要件の考え方
事業を確実に進められる事業者かどうかを、提出書類により**客観的に判断**します。

1. **日本国内の法人であること**
   国内に本店・主たる営業所を有する
2. **経営状況が健全であること**
   決算資料や倒産等の法的手続の状況などを確認
3. **事業を担える資本力と実績があること**
   土地区画整理事業に関する十分な実績・経営規模
4. **法令遵守**
   反社会的勢力との関係がないこと

※ 詳細な要件は募集要項で定めます。

応募の形
単一の企業 または
複数企業による共同企業体
共同企業体の場合は代表企業が手続き

公募・選定事務
土地区画整理法第75条の規定に基づく技術的援助
として、犬山市（発起人会事務局）が実施

提出書類と提案内容をもとに、審査項目ごとに配点を行い、選定委員会において総合評価を実施します。

書類審査

要件確認

事務局が提出書類で確認

事業提案書の提出

提案を求める５項目は17ページのとおり

プレゼンテーション

- 提案内容を応募者が直接説明
- １者あたり説明30分以内（ヒアリング等を含めて全体１時間以内）を想定
- 選定委員によるヒアリング
- 提案者が１者でも実施

選定委員会の審査

構成

学識経験者、発起人、行政職員等

委員数

７人（発起人が過半数となる４人を選任）

審査項目と配点（案）

実績・信頼性

企業としての実績や経営の安定性

推進体制

合意形成への関与 等

最大配点を予定

まちづくりの基本方針

地区課題の把握・コンセプト・施設計画 等

熱意・プレゼン・独自提案

その他

配点
調整中

→ **評価結果に基づき、優先交渉権者と次点交渉権者の候補を選定します。**

選定委員会の選定結果を踏まえ、発起人会において優先交渉権者を決定し、当該事業者、発起人会及び犬山市の三者で覚書を締結します。

審査後の流れ（再掲）

選定結果を発起人会に報告 → 発起人会で協議 → **優先交渉権者の決定・覚書の締結**

事業化検討パートナーとして覚書を締結する相手方 ／ 結果の通知・公表

覚書 決定後：三者で覚書を締結

発起人会・犬山市・パートナーの三者で締結し、次の事項を定める予定です。

1. 役割分担
2. 費用負担（無償・自己負担）
3. 秘密保持
4. 存続期間及び解除
5. 業務代行予定者への移行

※ 業務代行者の地位を確約するものではありません。
※ 事業計画等への地権者同意の見通しが立った段階で発起人会とパートナーとの協議により決定する予定です。

・・・もし、応募がなかった場合　対応案

- 状況の確認・要因分析
- 募集期間の延長・周知強化
- 募集条件の見直し
- 再公募・関心事業者への個別の協力依頼

※ 現時点の案であり、発起人会・犬山市で協議のうえ決定します。

5.

今後のスケジュール

本日以降、事業化検討パートナーの募集・選定を行い、年度内又は次年度早々に覚書締結まで進める予定です。

時期（予定）	内容
本日	第 6 回 まちづくり勉強会 ー 「事業化検討パートナー」募集に関する説明
令和８年11月中	募集要項の公表 ／ 質問の受付・回答（市公式ウェブサイトで一括公表）
令和８年12月～令和９年１月	参加表明書　／ 書類審査結果の通知 ／ 事業提案書の提出締切
令和９年２月～３月	プレゼンテーション・ヒアリング ／ 選定委員会の審査 ／ 発起人会での協議・優先交渉権者の決定
令和９年３月～４月	事業化検討パートナー覚書の締結 ／ パートナー活動の開始
令和９年度以降（当面の予定）	土地利用計画・事業計画の具体化 ／ 農地・農業従事状況の調査 ／ 地権者意向調査・仮同意の収集（必要に応じて個別会説明を実施） ／ 市街化区域への編入協議 ／ 業務代行予定者への移行の検討　等

※ 現況測量は今年度中に終了する予定です。また、愛知県との区画整理の計画協議は、今年度内を目処に完了する予定ですが、必要に応じて再度協議を行うことがあります。

※ 事業化検討パートナーの募集日程は調整中です。確定し次第、市公式ウェブサイトで公表します。

今年度以降の重要な節目は、市街化区域編入と組合設立認可となります。
組合設立後の事業期間は、11年を想定して事業計画の作成に取り組みます。

令和８年度
発起人会の活動始動

- 発起人会の結成（令和７年度末）
- 愛知県との計画協議
- 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）
- 地権者との合意形成

→

仮同意書の収集

目標年度

令和11年度（予定）
市街化区域編入

区域区分の変更手続きを経て、
市街化区域への編入を予定
（都市計画決定）

→

本同意書の収集

目標年度

令和12年度（予定）
組合設立認可

土地所有権・借地権の**85%以上**
（人・面積）の同意が原則必要
（愛知県基準）
（法定は**2/3以上**）

→

その先
事業実施

事業期間 11年
（想定）

仮換地・造成・道路・公園の整備、保留地処分など

組合の解散まで

● **令和９年度以降に主に取り組むこと（予定）**

土地区画整理事業：区画整理設計、不動産鑑定、想定換地計画、基本設計、事業計画・定款（案）の作成

市街化区域編入　：農政協議、公安協議、国県道管理者協議、治水協議、都市計画（区域区分の変更）案の作成

※ 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 ／ 手続の節目ごとに、改めて地権者の皆さまへご説明を設ける予定です。

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