

4. 説明会当日の質疑応答（抜粋）

ここでは説明会当日にいただいたご質問とその回答の要旨についてご紹介いたします。多くのご質問を頂きましたが、紙面上すべてを掲載できないことをご了承下さい。ご不明点がございましたら、大変お手数ですが、問合せ先（市街地整備課）までご連絡をお願い致します。

Q	八草地区のまちづくりのテーマは何か。
A	八草地区は、交通利便性が高い一方、地形上の制約から面的な整備（土地区画整理）ではなく、線的な整備（今回提案手法）からまちづくりを広げていきたいと考えています。民間の意向もありますが、少子高齢化を考慮した戸建住宅を中心に考え、まちづくりのテーマとしては、「交通結節点を活かし、民間開発による戸建て住宅を主体としたまちづくり」と考えております。
Q	線的な整備（今回提案手法）とした場合、民間により開発しやすい場所だけ開発されてしまったり、地域コミュニティが崩壊することはないか。ある地域では、民間による開発が行われおり、地域コミュニティのトラブルが生じている。
A	道路については、公共施設のため豊田市において整備していきます。また、民間開発を誘導していくと、説明したエリアにおいても、開発しやすい場所のみを開発されることのないよう、地元と民間のコーディネートを支援させていただきます。
Q	説明された計画（今回提案手法）で良いので、早くまちづくりを進めてほしい。また、新しいプランを立てたならば、スピーディーに進めてほしい。
A	早期の効果発現を目指していくため、豊田市としてできる手法を一生懸命に取り組んでいきたいと考えています。
Q	市街化区域に編入されてから50年以上経過しており、まちづくりの検討に貴重な時間を多く費やし時間を盗まれたと感じている。また市街化区域であるため都市計画税も支払っている。時間はとても大切なことなので、これから事業を進めるにあたって、このことは頭に入れて進めてほしい。
A	今回、土地区画整理による整備が難しいと判断したのも、これから要する時間を考えてのものであります。地元がこれまでにまちづくりの検討に費やしていただいた時間を考えると、今後、早急に進めていくことが必要であると認識しています。
Q	主要道路だけでなく、生活道路も整備すべきではないか。過去のアンケートでも道路が不足している等の意見が出されている。市が道路を新しく整備し、そこから地権者がどのように土地を活用するか判断すればよい。次回の説明では、今回の大雑把な絵柄でなく、もっと詳細な絵柄を持ってきてほしい。
A	既存の幅員の狭い生活道路については、緊急車両の通行が可能となるよう拡幅することで住民の安全・安心を確保していきたいと考えております。主要道路のほかにも、生活道路など、未接道を解消するための新設道路の整備についても考えていきます。今回は、概略の絵柄での説明とさせていただいたが、当地区は広いエリアであることをふまえ、今後は地区別に分かれながらご相談させていただきたいと考えています。
Q	地区計画に手法が変わったとしても、採算性が合わなかったり、用地取得も出来なかったりするのではないかと。そうなると、地区計画も駄目になってしまい、地区計画であれば「まちづくり」ができるという保証もない。
A	今回提案させていただいた「地区計画によるまちづくり」については、道路、公園等を都市計画決定し、豊田市が公共施設整備を行っていきます。まちづくりについては、行政が責任をもって進めていきます。
Q	八草地区は現在、建ぺい率30%、容積率50%であります。利用促進ということで撤廃することを考えているか。
A	建ぺい率や容積率は、都市計画決定で用途変更し、緩和する方向で考えています。なお、都市計画決定では、用途変更のほかにも、道路や公園などの都市施設に関する手続きも含んでいます。
Q	「駅周辺に都市機能と生活機能を誘導する」とありますが、実現するための主体と手法はどこになるか。
A	主体としては、都市機能（駅前広場やP&R駐車場）については、行政となり、生活機能については、民間が主体になると考えています。手法について、明確には決まっていますが、駅近隣という強みも生かして公共用地を民間に買収してもらうことも一つの手法であると考えています。

八草地区のまちづくりに関する地元説明会 ニュースレター

令和4年8月発行

豊田市役所 都市整備部 市街地整備課 発行

1. ごあいさつ

残暑の候、みなさまにおかれましては、益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、豊田市では、八草地区のまちづくりに関する説明会を令和4年7月16日（土）、7月24日（日）に開催いたしました。当日は、多くの地権者、住民の方にご出席いただき、誠にありがとうございました。

八草地区のまちづくりにつきましては、これまで長い年月をかけて検討を行い、土地区画整理事業の実施に向けた仮同意書を平成30年2月より地元にて収集をしていただきました。その後、事業採算性の確認を行ったところ、不足金が発生することや法規制の関係から効率的な土地区画整理事業ができないなど、事業化が厳しい状況であることが判明いたしました。仮同意収集後にまちづくりが停滞する事態を招き、大変申し訳ありませんでした。

今回の説明会では、八草地区のまちづくりを継続していくため、市が考えるこれからのまちづくり手法を提案させていただきました。説明会当日にいただきましたご意見等につきましては、真摯に受け止めながら、今回提案した「新しい手法」にて進めていきたいと考えております。

今後も地元組織等の方々と相談させていただきながら、そして、皆様には適宜情報共有しながら進めて参りますので、ご理解とご協力をいただきますよう、よろしくお願い申し上げます。なお、このニュースレターは、説明会の開催案内をさせていただいた方、全員に送付しておりますので、ご承知おき下さい。

2. 地権者説明会の開催概要

（1）開催概要

- ①日 時：令和4年7月16日（土）
14:00～、18:00～
7月24日（日）
14:00～、18:00～
- ②会 場：八草町公民館 2階
- ③出 席：121名（開催4回の合計）
（八草町内：86名、八草町外：35名）



【地権者説明会の状況】

【問合せ先】

豊田市役所 都市整備部 市街地整備課 佐藤、鈴木
【開庁時間】月～金 8:30～17:15（土日祝日除く）
【電話】0565-34-6675 【ファックス】0565-34-6912
【メール】shigaichi@city.toyota.aichi.jp



3. 説明会当日の内容について

1. これまでの経緯について

(1) 整備手法変更に至った背景

昭和45年の市街化区域編入以降、中絶等を繰り返し、平成29年に準備委員会が発足し、平成30年2月土地区画整理事業の仮同意書収集が開始されました。

平成30年10月土地区画整理組合設立に向けた発起人会が設立されましたが、仮同意書収集前の概略段階での事業採算性の確認を行っていなかったため、確認を行いました。

(2) 事業採算性の確認

<事業採算性>

一般的な基準や考え方に基づき、必要となる公共施設、事業を成立させるための保留地を確保した上で、作成した設計図に基づき事業費を算出しました。その結果、大規模な造成と多数の橋りょうや調整池が必要であり、多額の不足金が発生することが判明しました。

<法規制>

地形状況のほか、保安林指定、水害履歴、災害ハザード（土砂災害特別警戒区域等）など、宅地化に不向きな土地が多く存在しており、効率的な土地区画整理事業ができないことが確認されました。

3. 今後の流れについて

今回、説明会にて提案させていただきました「まちづくり事業スケジュール」と「主要道路事業スケジュール」は、記載のとおりです。※なお記載内容は、説明会時点（7/16, 7/24）であるとともに、今後、関係機関等の協議状況や社会情勢等によっては、変更が生じる可能性があることをご了承下さい。

1. (1) 整備手法変更に至った背景 当日説明スライド

これまでのまちづくりの取組

S45	市街化区域編入
S54	用途地域変更（暫定用途）
H5	まちづくり研究会発足
H6	まちづくりの会発足
H9~14	方簿によりまちづくり検討を中絶
H15	作環境整備委員会発足
H17	リニモ開業、愛知万博開催
H18~24	まちづくり協議会開催（年数回）
H18	区画整理は不成立につき中断（不足金、遅歩率）
H22	区画整理検討再開（産業用地整備が条件）
H25~28	まちづくり推進委員会開催（年数回）
H29.8	準備委員会発足
H30.2	仮同意書収集開始
H30.10	発起人会設立
H30.12~	送付調査
R1	地区計画と区画整理の各分科会にて検討
R2~	事業性の確認

中断等を重ね、まちづくりが長期化

1. (1) 整備手法変更に至った背景 当日説明スライド

まちづくり手法で区画整理を選択する基本要件

上位計画での位置付け 総合計画、マスタープラン（都市計画、住宅）
 現況の土地利用 公共施設の整備状況、未利用地の割合、法規制等

各段階での事業判断

まちづくり基本調査 区画整理事業調査

構想段階 仮同意収集 本同意収集

基本要件の確認 基本構想図作成 設計概要図に基づく事業計画（概略）⇒事業性の確認 区画整理設計に基づく事業計画（詳細）⇒事業性の確認

八草地区では、概略段階の事業採算性の確認が未実施だったため、確認を行った

1. (2) 事業採算性の確認 当日説明スライド

八草の地形と法規制

- 国道沿線に平地はあるが、東西は山林となっており、すり鉢状の地形
- 地区を3河川が縦断しており、多くの橋梁が必要
- 山林部分は保安林、災害ハザードの指定がされている箇所が多い
- 平地は規制の対象ではないが、浸水実績がある
- 大規模な造成と多数の橋梁が必要
- 法規制から、宅地化できない土地が存在（レッドゾーン等）⇒効率的な区画整理事業ができない

■ 市街化区域 ■ 土砂災害警戒区域
■ 区画整理検討区域 ■ 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）
■ 調整池調整池箇所 ■ 保安林等

2. (3) 今後の流れについて 当日説明スライド

八草地区まちづくり事業 長期的なスケジュール（案）

全体計画	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11~
基本構想	基本計画	整備計画（線引き、用途地域等の確定）						
エリア別における計画	地区計画の検討	事業者選定 施設計画	施設計画					
公共施設	標準設計	予備設計	詳細設計					
都市計画			開発許可	都市計画	手続			

※段階的な整備を基本とする中で、整備の範囲・時間に関しては、社会情勢・民間動向・現場状況等の動向により変更があることをご了承下さい
 ※用地取得は、地元の協力次第で前倒し可能と考えています

2. 今後のまちづくりについて

(1) 地区の位置づけ等について

八草地区の特色としては、愛知環状鉄道やリニモ、国道155号に猿投グリーンロードが配置され、交通結節点となっています。

ポテンシャルとしては、住宅用地としての需要がある程度見込まれる一方、商業施設は、地域に密着したものであれば、可能性が高いと考えています。

市の位置付けについては、鉄道や幹線道路による交通の利便性が高いといった強みを活かし、地形上の制約等を踏まえて宅地整備を図る地区と考えています。

(2) まちづくりに向けた考え方基本的な考え方について

- 沿道利用の促進**
→国道155号、県道広久手八草線沿いの用途地域の緩和による利用促進
- 戸建て住宅を中心とした居住誘導**
→地区計画による安心・安全なまちづくり（狭隘道路拡幅、未接道の解消、民間開発による居住誘導）
- 駅周辺への都市機能、生活機能誘導**
→駅前広場等の都市機能、生活利便施設の生活機能の誘致

■ 主要道路の配置（案）

八草駅までの安全な移動ルートを確認することや国道の渋滞緩和などを目的に、「まちづくりの骨格」、「まちづくりの起爆剤」となる**主要道路を計画**し、沿道利用も促進したいと考えています。

2. (3) 今後の流れについて 当日説明スライド

主要道路事業スケジュール（案）

主要道路事業	R3~6	R7~10	R11~14	R15~18
用地調査	用地調査	用地調査		
用地取得		用地取得		
道路工事		道路工事		
橋梁工事		橋梁工事		

2. (1) 地区の位置づけ等について 当日説明スライド

● 位置付け
 交通利便性は高いが、地形上の制約等があることをふまえながら、**当地区の強み（ポテンシャル）を生かし**、全市的な必要枠を補完するため**宅地整備を図る**

● まちづくり方針（案）
「交通結節点である鉄道駅や幹線道路を活かしたまちづくり」
 ~土地利用だけでなく、地域の課題解決に向けたまちづくり~

- 道路沿線等の利用促進（立地可能性の拡大等）
- 戸建て住宅を中心とした民間開発による居住誘導
- 駅周辺への都市機能・生活機能の誘導

2. (2) まちづくりに向けた基本的な考え方について 当日説明スライド

◆ まちづくりに向けた基本的な考え方
 ※平成30年の基本構想をもとに再精査

<概要>

- 八草駅周辺
→都市機能、生活機能
→生活利便施設、都市施設（駅前広場、P&R）
- 北側
→戸建てを基本とした住宅地区
住宅地（民間開発）、沿道利用施設
主要道路・狭隘・未接道、公園の整備（地区計画）
- 南西側
→戸建てを基本とした住宅地区+沿道利用
住宅地（民間開発）、沿道利用施設
狭隘・未接道、公園の整備（地区計画）
- 南東側
→戸建てを基本とした住宅地区+沿道利用
住宅地（民間開発）、沿道利用施設、自然環境保全区域
主要道路・狭隘・未接道、公園などの整備（地区計画）

※その他、生活利便に資するインフラ整備は別途想定

<まとめ>

- ①駅周辺 ⇒ 都市機能、生活機能の立地
- ②国道、県道沿い ⇒ 沿道利用
- ③北側、南側 東側 ⇒ 地区計画まちづくり

2. (2) まちづくりに向けた基本的な考え方 当日説明スライド

(1) 道路沿線等の利用促進（立地可能性の拡大）

主要道路の概要
 【4種3級道路 設計速度30km】
 ・延長 約1.1km
 ・幅員 10m（下図参照）
 ・橋梁 2基
 ・用地 約17,000m2（移転物件あり）

(道路断面図)

主要道路沿いの利用促進に向けた道路整備