

第1回まちづくり勉強会

令和4年11月27日

豊田市企画政策部土地利用調整課

本日の内容

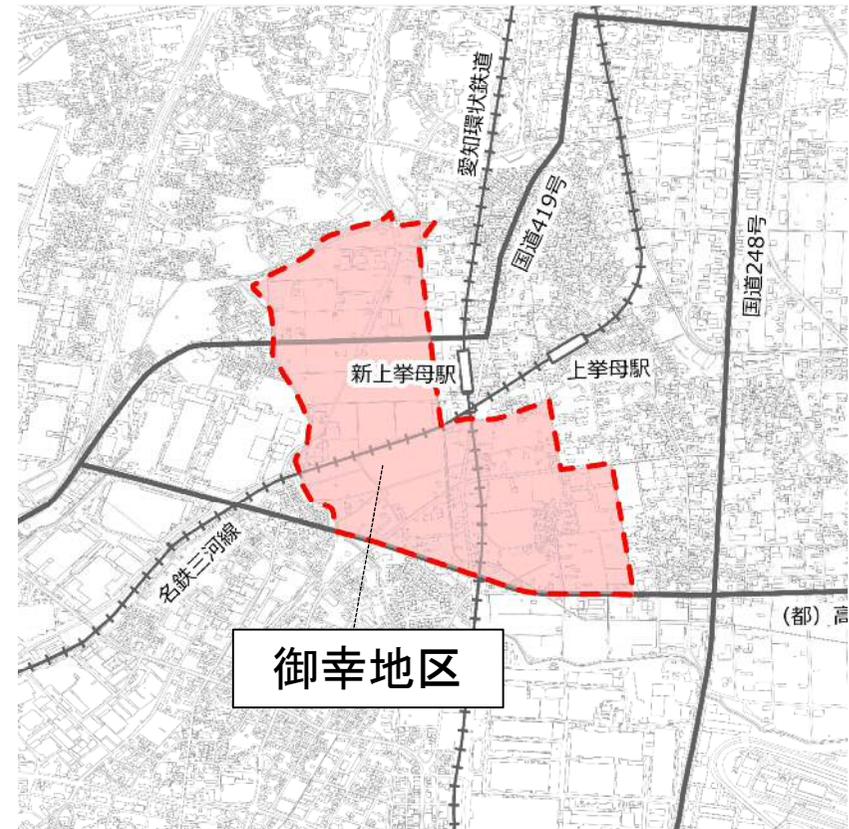
- 1. まちづくり勉強会について**
- 2. 意向調査の結果**
- 3. まちづくり検討の進め方**
- 4. 開発手法の紹介**

1.まちづくり勉強会について

まちづくり勉強会について

開催の背景

- ・ 御幸地区でまちづくり意向調査を実施
- ・ まちづくり検討を進めていく区域を決定



まちづくり勉強会について

開催の背景

- ・ 御幸地区でまちづくり意向調査を実施
- ・ まちづくり検討を進めていく区域を決定



画像 ©2022 CNES / Airbus、Maxar Technologies、Planet.com、地図データ ©2022

御幸地区の位置づけ

「居住誘導拠点」

- 住宅需要に応える宅地を供給するとともに都市機能や生活機能の確保し、居住誘導を図る地域

「都市機能連携拠点」

- 都心及び産業技術核と一体となる都市機能の誘導を図る地域

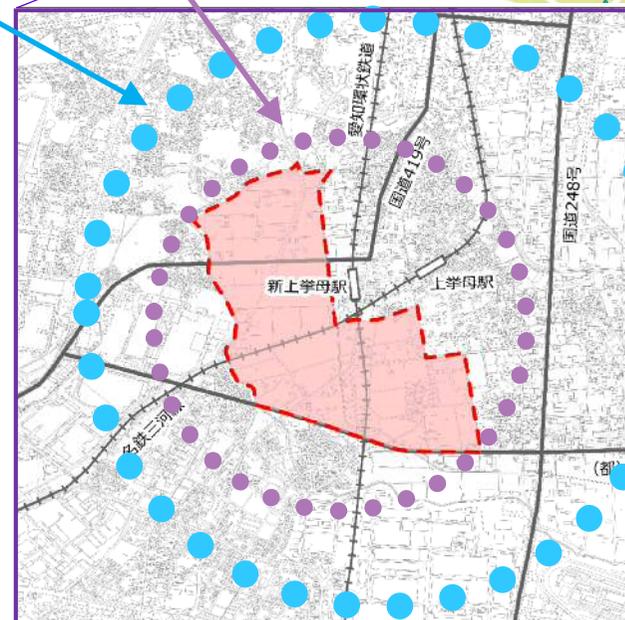
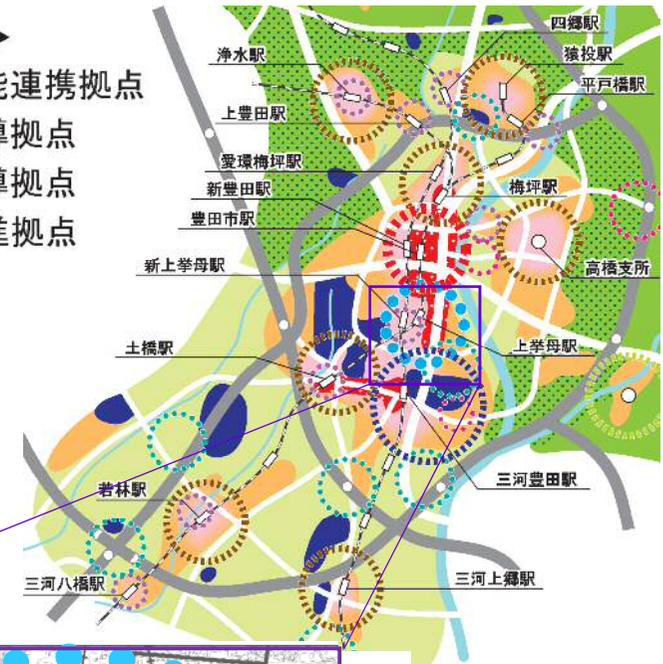
御幸地区

- 都心に近く、住居系用途地域に隣接した生活利便性の高い地区

土地利用基本構想

<拠点>

- 都市機能連携拠点
- 産業誘導拠点
- 居住誘導拠点
- 交流促進拠点



資料：第8次豊田市
総合計画

御幸地区の現状

市街化調整区域

- 市街化を抑制すべき区域
- 建物を建てることが原則認められない区域

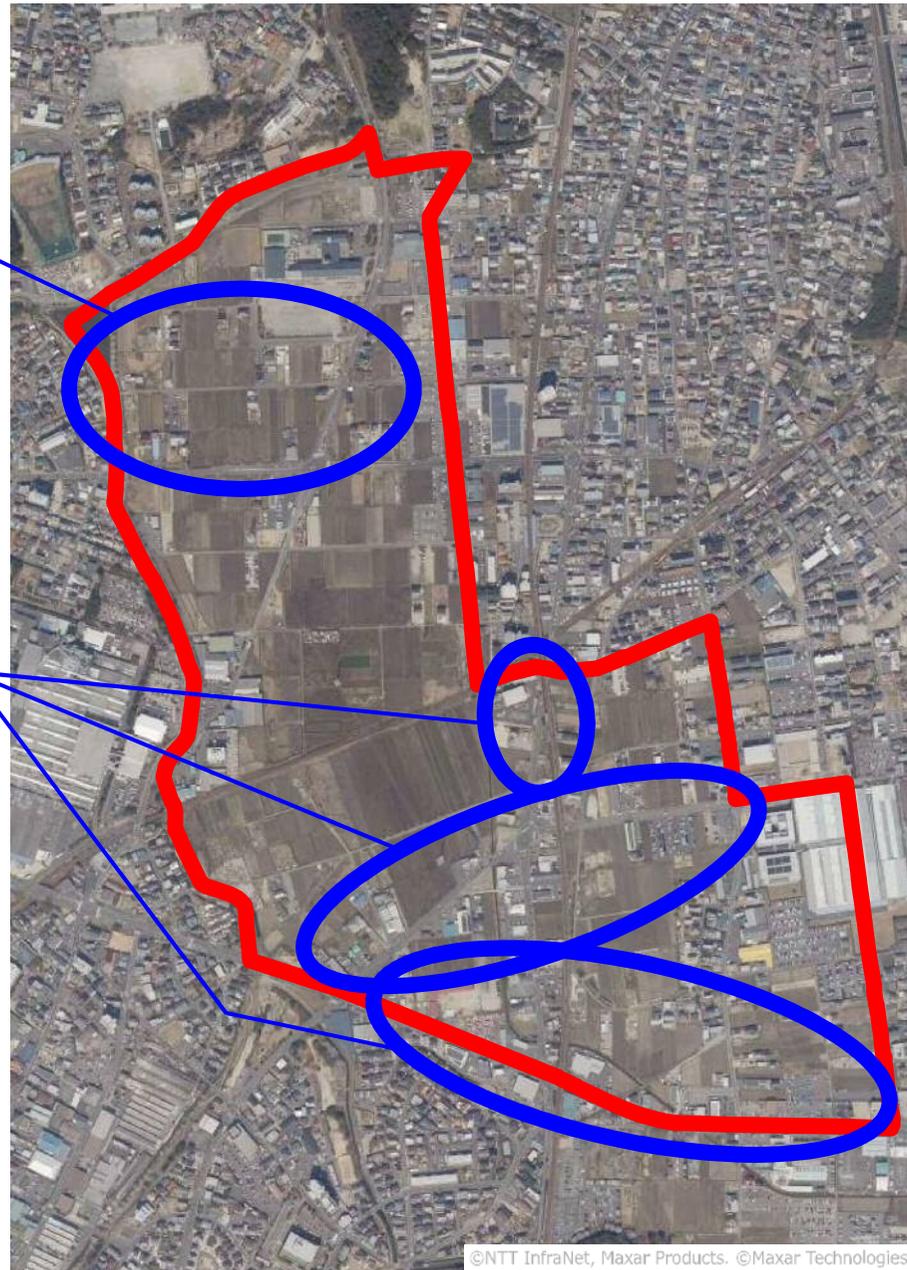


御幸地区の現状

住宅がまばらに立地

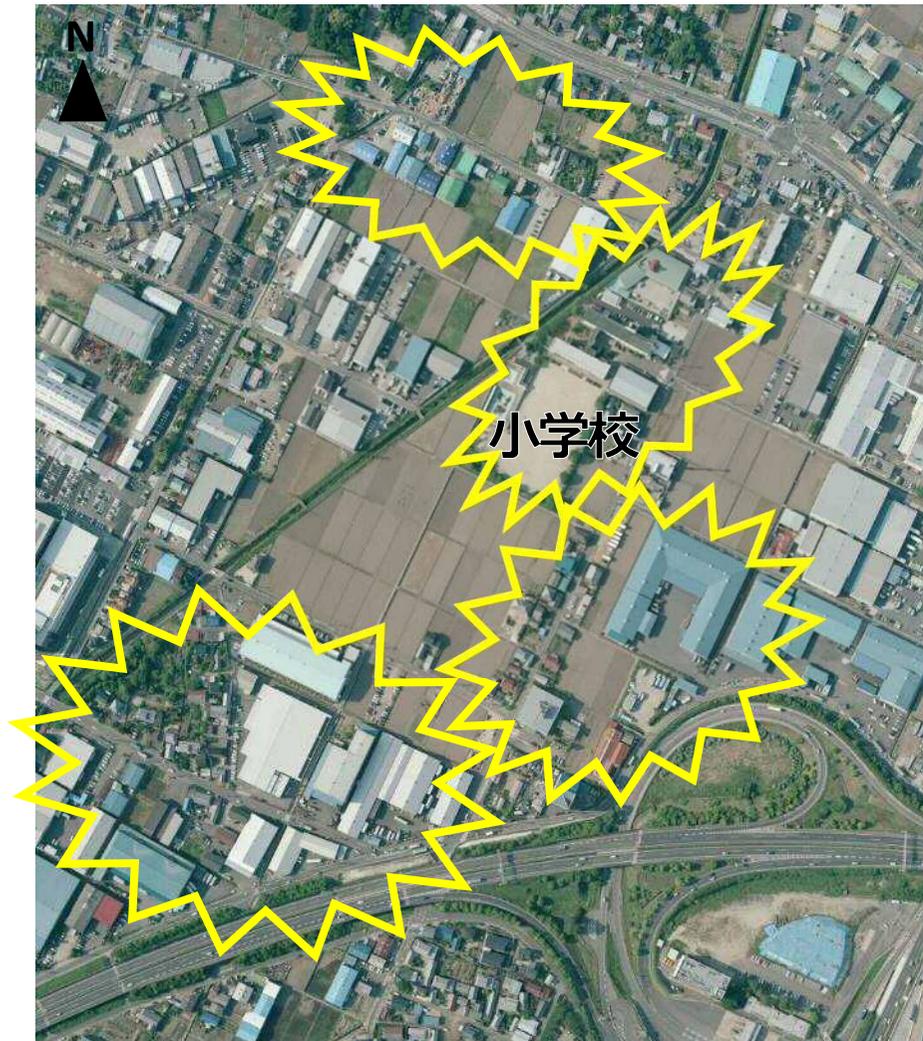
主要な道路沿いで開発

その他、資材置場や駐車場なども点在して立地



無秩序な個別開発

【無秩序な個別開発のイメージ】



出典：国土地理院

- 住宅、産業施設、農地が混在
- 小学校近隣で工場や物流施設の立地が進行
- 集落を囲うように産業施設が立地



土地利用の混在による問題

住宅

住環境が悪化（景観、通風、日照、騒音、振動、臭気）

交通

渋滞による交通の悪化、住宅地への通過交通の流入、歩行者、通学の危険

豊田市の人口推計

- 今後も増加傾向がしばらく続き、
2030年の43万人をピークに減少に転じる見込み



今後のまちづくり

①御幸地区の位置づけ

- ・都市機能連携拠点
- ・居住誘導拠点

②御幸地区の現状

- ・土地利用が混在

③豊田市の人口

- ・2030年をピークに減少

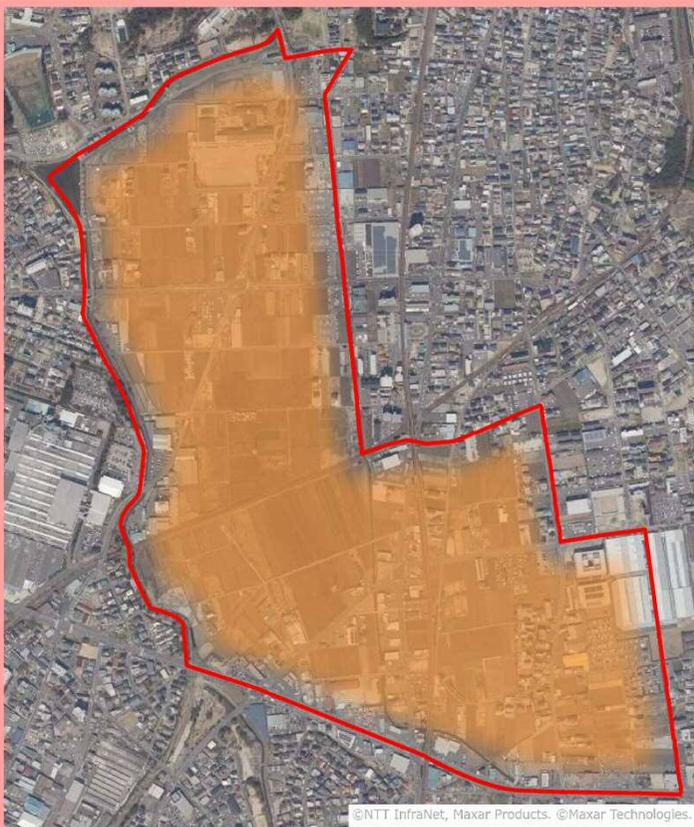
**スピード感のある計画的な市街地整備
が必要**



スピード感のある計画的な市街地整備

- 一度に全域を整備することは困難
- 候補地区を選定し、まちづくりを検討

一度に全域を整備
〈土地区画整理事業〉



- ・土地所有者同意、計画等に時間を要する。

候補地区を選定し、整備検討
〈民間開発〉



- ・民間活力を活かしながらスピード感のある整備を目指す。

まちづくり意向調査

1

令和4年2月16日

御幸地区（地権者）「まちづくり意向調査」のお願い

000-0000

〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇

〇〇〇〇様

御幸地区まちづくり意向調査票 在中

<回答期限：令和4年3月14日（月）>
意向調査票を返信用封筒に入れて、期限までにポストに投函してください。

豊田市役所 Toyota City Hall / Prefeitura de Toyota

豊田市役所庁舎配図

WE LOVE とよた

〒471-8501 愛知県豊田市西町3丁目60番地
電話(代表)(0565)31-1212
(担当)0565)34-6605
F A X(0565)32-3794
http://www.city.toyota.aichi.jp/
企画政策部 土地利用調整課 計画 担当
南 庁舎 4 階

まずご健勝のこととお慶び申し上げます。
[政]に対し、ご理解とご協力を賜り誠にありがとうございます。
[意向調査に関する地権者説明会の開催について（令和4年1月25日）]
とあり、意向調査票を送付しますのでご協力をお願いします。
は意向調査の内容について説明しますので、ご多忙とは存じますがご出
しをお願いします。

～意向調査のご記入にあたって～

意向調査対象区域（4画意向調査対象参照：下市場町1～2丁目、丸山町1
丁目、御幸町1～6丁目、町町3～6丁目の全部または一部）内の「土
地権者」としては、
令和3年11月30日から令和4年1月6日までに法務局で取得した登
録簿に整理しています。
は、説明会での説明及び「説明会資料」をご確認のうえ、ご記入くだ

きました③「御幸地区（地権者）まちづくり意向調
査」の返信用封筒に入れて、**3月14日（月）**までにポスト
ください。

は、「まちづくり」の意向の高い箇所を確認するなど、今後の「まちづく
り」の、他の目的には使用しません。また、意向調査結果の取扱いについ
ての意向が特定できる”データが外部へ漏れることはありません。
て、ご不明な点がございましたら、以下までご連絡ください。

せ先）
1 愛知県豊田市西町3丁目60番地
庁 企画政策部 土地利用調整課 計画担当：小出、相内
0565)34-6605（直通・土日祝日除く8：30～17：15）
ochiryi@city.toyota.aichi.jp

裏面もご確認ください

3

御幸地区（地権者）まちづくり意向調査票

意向調査対象区域（以下、「御幸地区」）の土地所有者様（または代理人様）
にお贈りします。

1. 回答者について

問1 回答者の住所・氏名・電話番号（連絡先）をご記入ください。
回答者が土地所有者の代理人の場合は、土地所有者の住所・氏名及び土地所有者との続柄
もご記入ください。

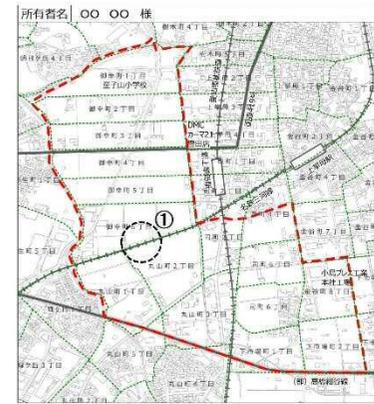
回答日付	令和4年 月 日
回答者の住所	
	(フリガナ)
回答者の氏名	(漢字)
電話番号(連絡先)	()

■回答者が土地所有者の代理人の場合は、下欄もご記入ください。

土地所有者の住所	
	(フリガナ)
土地所有者の氏名	(漢字)
土地所有者との続柄	

4

意向調査対象図



【図面の見方】

- あなたが所有する土地の位置
- ① 回答する土地の番号
(複数の土地をお持ちの方は番号が1, 2, 3...となります。)
- 意向調査対象区域

〒471-8501 愛知県豊田市西町3丁目60番地

豊田市役所 企画政策部 土地利用調整課 行

返信用封筒 御幸地区まちづくり意向調査票 在中

豊田市役所 Toyota City Hall / Prefeitura de Toyota

〒471-8501 愛知県豊田市西町3丁目60番地
電話(代表)(0565)31-1212
(担当)0565) -
F A X(0565) -
http://www.city.toyota.aichi.jp/
課 担当
庁 舎 階

WE LOVE とよた

まちづくり検討区域の選定

土地所有者意向のポイント

- まちづくりを望んでいるか
- 用地の協力が得られるか など

その他のポイント

- 駅からの距離
- 主要道路に接している など

まちづくり勉強会について

勉強会の目的

- まちづくりの理解を深めて、まちづくりに対する思いを共有する
- 検討区域でどのようなまちづくりができるのか考えていく

(仮称) 新上挙母駅西地区



画像 ©2022 CNES / Airbus、Maxar Technologies、Planet.com、地図データ ©2022

今後の検討のポイント

(仮称) 新上拳母駅西地区



画像 ©2022 CNES / Airbus, Maxar Technologies, Planet.com, 地図データ ©2022

「この地区に適した開発手法」

「土地所有者のまちづくり意向」

◎ 全土地所有者意向一致

⇒地区全域でまちづくり

△ 一部土地所有者意向一致

⇒地区の一部でまちづくり

× 土地所有者意向がバラバラ

⇒まちづくり断念

まちづくり勉強会の協力者

株式会社URリンクージ中部支社

- まちづくりの専門的な知識
- まちづくり検討の経験

本日の内容

1. まちづくり勉強会について
- 2. 意向調査の結果**
- 3. まちづくり検討の進め方**
- 4. 開発手法の紹介**

2. 意向調査の結果

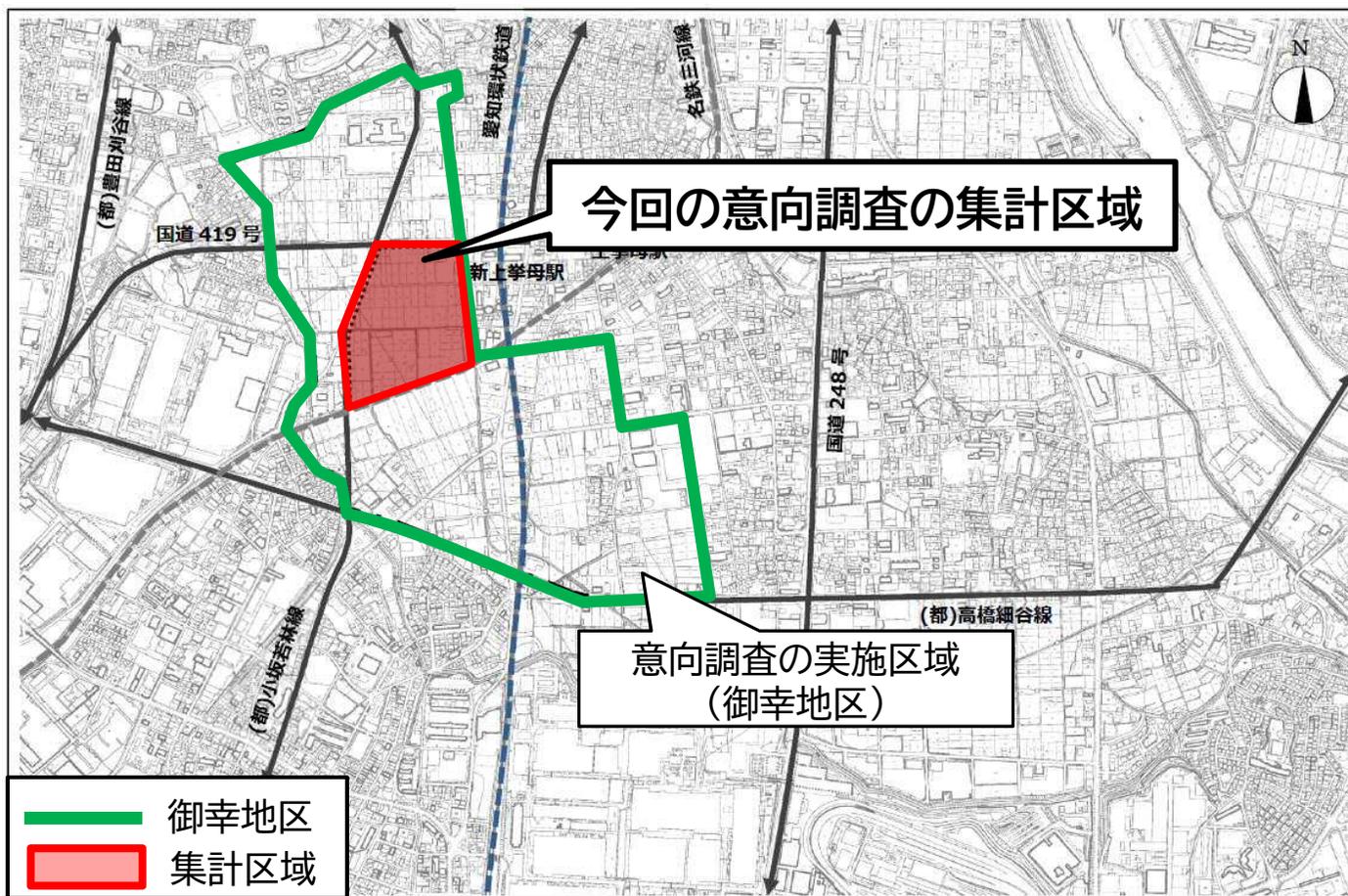
①実施概要

目的	「まちづくり」に対する意向の高い箇所の確認など、今後の「まちづくり」を検討する上での基礎資料収集のために実施
期間	令和4年2月16日から3月14日
対象	下市場町1～2丁目、丸山町1～5丁目、金谷町8丁目、御幸町1～6丁目、司町3～6丁目の全部または一部
調査方法	郵送による配布・回収
回収率	81.3%(回収351票/発送432票)

2. 意向調査の結果

①実施概要

位置図



2. 意向調査の結果

②質問

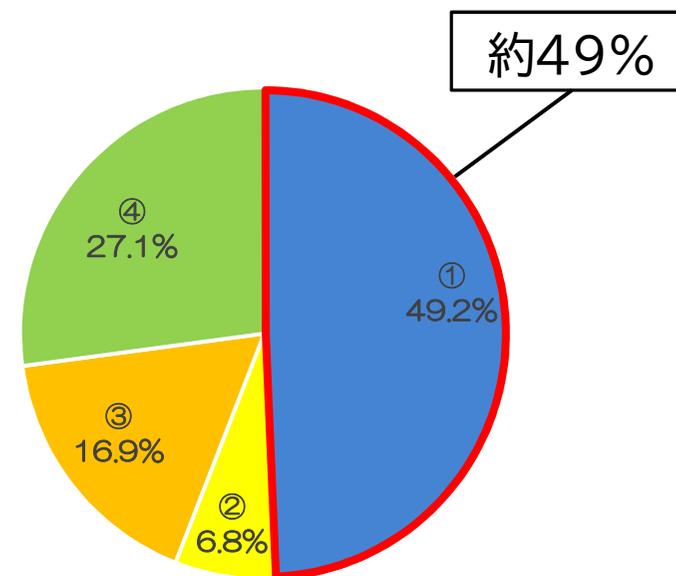
分類	質問内容
回答者について	問1 回答者の住所・氏名・電話番号
御幸地区のまちづくりについて	問2 「御幸地区」の“現在の状況”について
	問3 「御幸地区」のこれからのまちづくりや土地利用の“将来像”について
	問4 「御幸地区」の“今後のまちづくり(市街地整備)”について
「御幸地区」に所有する土地について	問5 所有する土地の“現在の利用状況”について
	問6 所有する土地の“現在の利用形態”について
	問7 所有する土地の“将来の利用形態及び売却意向”について
	問8 所有する土地の“将来の利用意向”について
自由意見	問9 ご意見、ご要望等(自由記述)

2. 意向調査の結果

まちづくり
検討区域内

③今後のまちづくり意向(問4の回答)

①	2030年(令和12年)頃までに「御幸地区」のまちづくり(市街地整備)を積極的に進める。
②	どちらでもよい
③	わからない
④	「御幸地区」のまちづくり(市街地整備)を特に進める必要はない。



【今後のまちづくり意向】

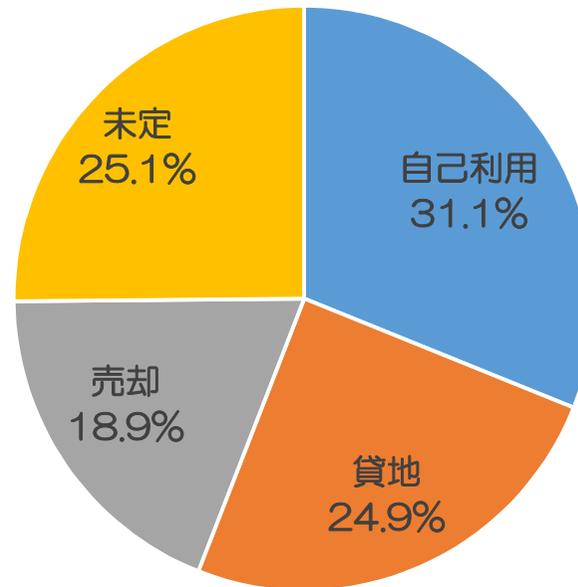
●検討区域内で、まちづくりに積極的な意見は半数程度

→ 積極的な意向が高まらなければ、まちづくり推進は困難
まちづくりの推進には、さらに意向を高めていく必要がある !!

2. 意向調査の結果

まちづくり
検討区域内

④将来の利用形態 及び 売却意向 (問7の回答)



【将来の利用形態 及び 売却意向】

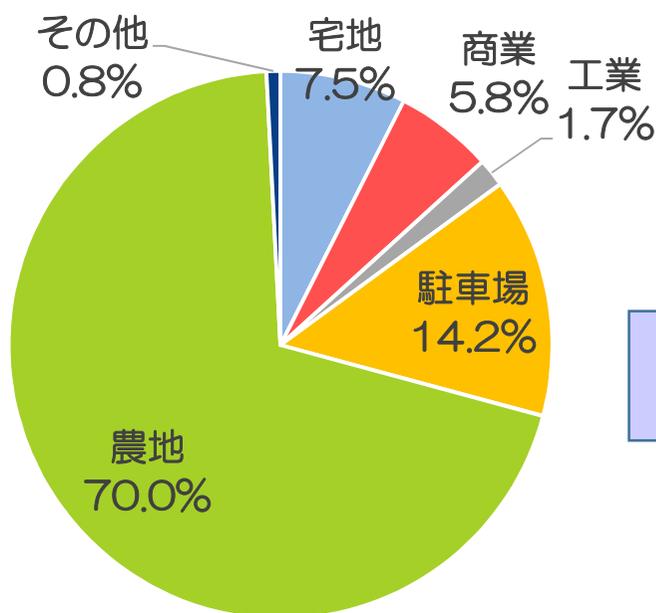
●「売却」意向は約2割と多くない、「未定」も約3割

→ スピード感のある開発に向けては、**売却意向の方が増えることが重要 !!**

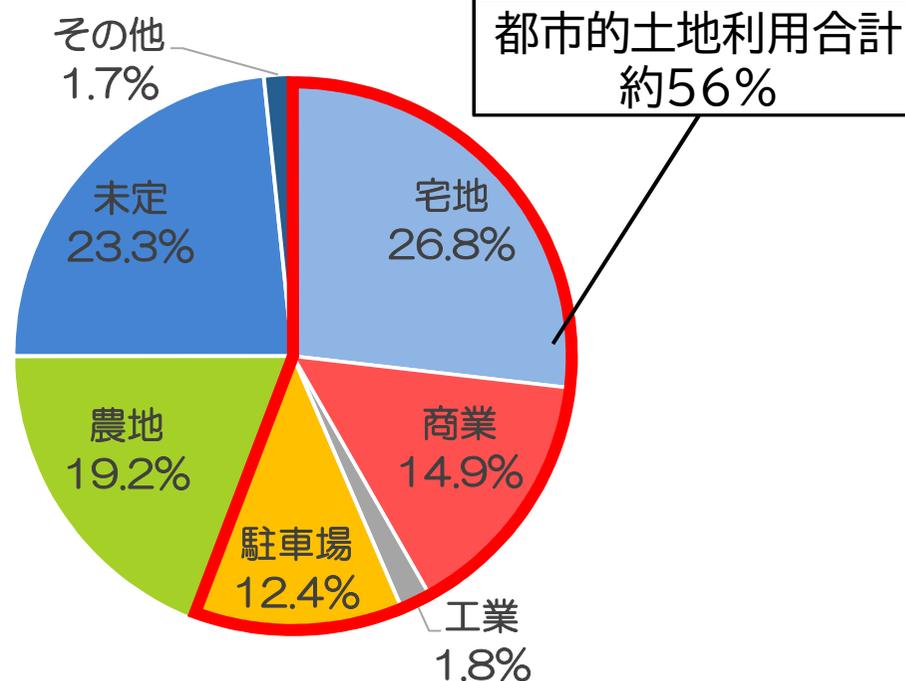
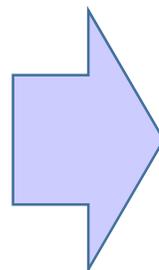
2. 意向調査の結果

まちづくり
検討区域内

⑤将来の土地利用意向(問8の回答)



【現状】



【将来の土地利用意向】

●都市的土地利用を希望する方が多い 一方「未定」、「農地」の方もそれぞれ約2割

→ 皆さまの意向が実現できるような、**まちの将来像**や**実現手段**の検討が必要 !!

今後の検討のポイント

(仮称) 新上拳母駅西地区



画像 ©2022 CNES / Airbus, Maxar Technologies, Planet.com, 地図データ ©2022

「この地区に適した開発手法」

「土地所有者のまちづくり意向」

◎ 全土地所有者意向一致

⇒地区全域でまちづくり

△ 一部土地所有者意向一致

⇒地区の一部でまちづくり

× 土地所有者意向がバラバラ

⇒まちづくり断念

3. まちづくり検討の進め方

① まちづくり検討の流れ

Step① 可能性の検討

Step② 事業化の検討

Step③ 事業化

意向調査の
実施

現在

・勉強会
・合意形成 など

・区域の設定
・まちづくりの計画・手法の立案

・法手続き
・事業認可
・開発許可



まちづくり勉強会の実施
まちづくりを進める合意形成



・権利者組織の立ち上げ、運営等
・区域内権利者の合意形成



許認可
→事業推進

3. まちづくり検討の進め方

②今年度のまちづくり勉強会の進め方

本日

第1回勉強会 2022/11/27(日)

・まちづくり検討の進め方ほか

第2回勉強会 2022/12/18(日)

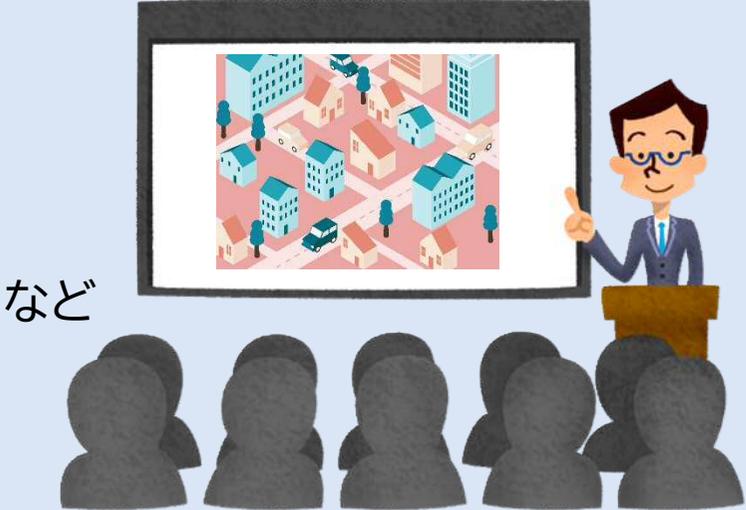
・まちの将来像 ほか

第3回勉強会 2023/1/下旬~2/上旬

・開発のイメージ ほか

3. まちづくり検討の進め方

③第2回 まちづくり勉強会の議題(予定)

回/年月	議 題(予定)
第2回 R4.12.18(日)	<ol style="list-style-type: none">1. 前回のおさらい2. 事例紹介3. まちの将来像<ul style="list-style-type: none">・土地利用・開発の可能性4. 意見交換 <p>など</p> 

3. まちづくり検討の進め方

④第3回 まちづくり勉強会の議題(予定)

回/年月	議 題(予定)
第3回 R5.1/下~2/上	<ol style="list-style-type: none">1. 前回のおさらい2. 開発のイメージ 開発規模や手法を想定し、開発のイメージやメリット・デメリットの検討 など3. 次年度の進め方4. その他 開発意向のアンケート5. 意見交換



アスムテラス豊田平戸橋

4. 開発手法の紹介

主な開発手法

イメージ

① 個別開発

.....



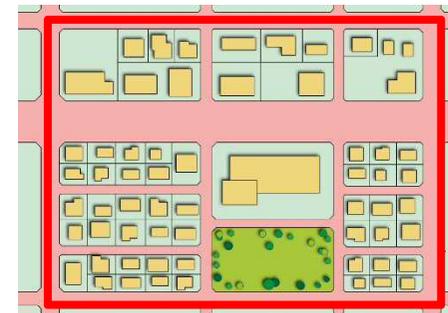
② 地区計画

.....



③ 土地区画整理事業

.....



4. 開発手法の紹介

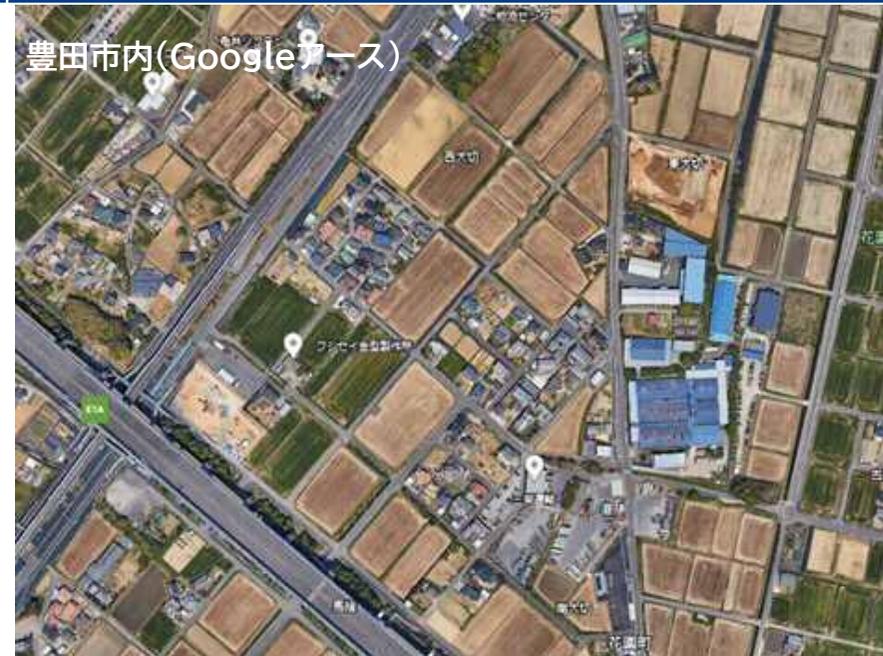
① 個別開発 (開発許可による)

- 市街化調整区域内なので、特別な場合を除き開発抑制
- 放置すると、虫食いの的な土地利用の進行懸念
- 道路、公園などの整備は見込みづらい

開発イメージ



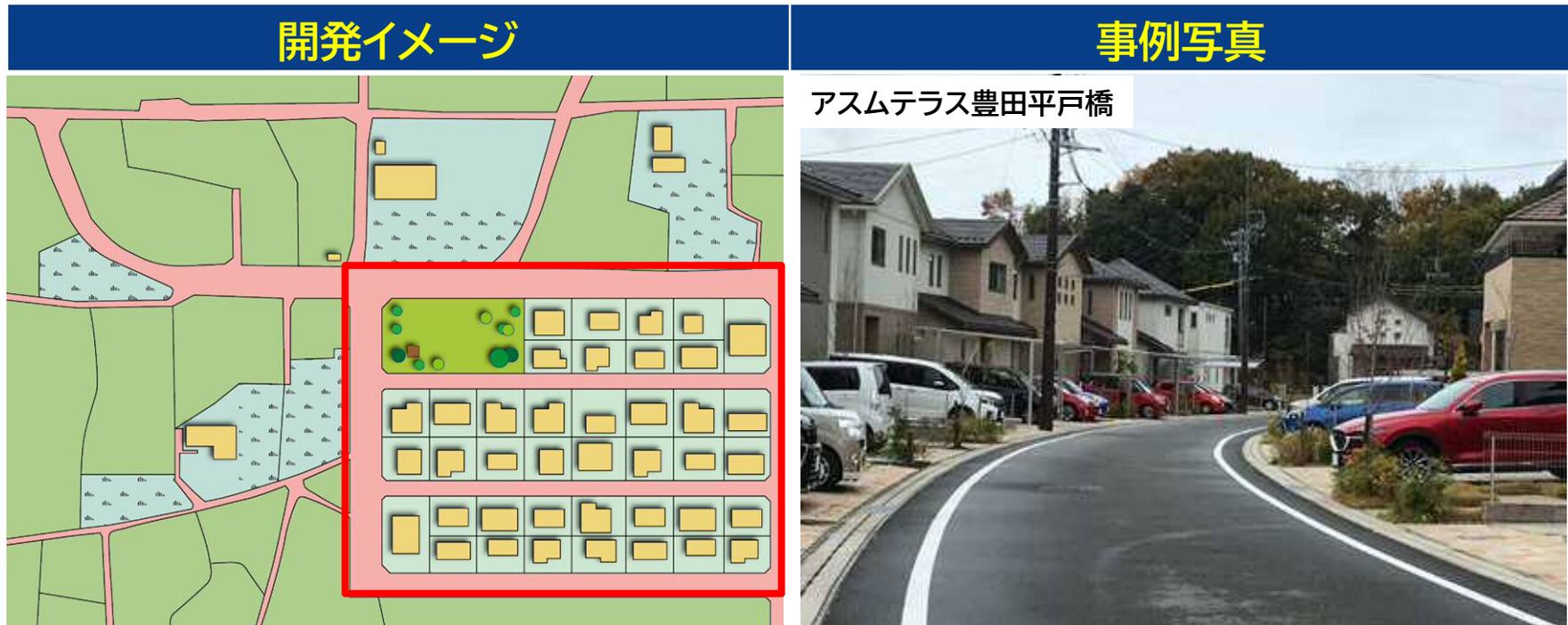
事例写真



4. 開発手法の紹介

②地区計画（スピード感のある開発可能）

- 通常、民間事業者が全て用地買収し開発
- 一定規模以上 まとまった区域で、計画を定め開発

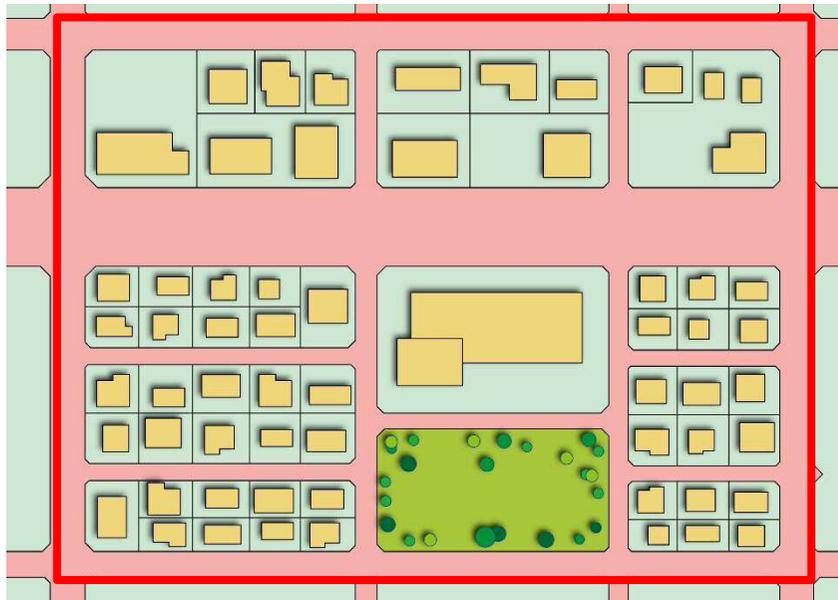


4. 開発手法の紹介

③ 土地区画整理事業

- 組合施行の場合、地権者が組合員となり事業に関与
- 一定の規模以上 まとまった区域で、計画を定め開発
- 土地を保有したまま開発が可能 一方、減歩あり
- 時間を要する

開発イメージ



事例写真



次回勉強会のご案内

日 時： 令和4年12月18日(日)
16:00~17:30
(本日と同じ)

場 所： 朝日丘交流館 多目的ホール
(本日と同じ)

テーマ： まちの将来像(予定)

※皆さまのご参加をお待ちしています