

第3回まちづくり勉強会

令和5年2月12日

豊田市企画政策部土地利用調整課

本日の内容

- 1. 前回のふりかえり**
- 2. まちの将来像**
- 3. まちづくりのイメージ**
- 4. 令和5年度のまちづくり勉強会**

1. 前回のふりかえり

(1) 第2回まちづくり勉強会 実施概要

■開催日時：令和4年12月18日(日)午後4時～

■開催場所：朝日丘交流館 多目的ホール

■参加者：36名

■内容：

- ①前回のふりかえり
- ②事例紹介
- ③まちの将来像
- ④まちづくりの可能性
- ⑤質疑応答・意見交換



勉強会の様子

1. 前回のふりかえり

(2) 第2回まちづくり勉強会 主な質問

○まちづくり検討区域の選定について①

○まちづくり検討の必要性や時期について

〔 なぜ、まちづくりの検討をするのか②

なぜ、今まちづくりの検討なのか③

1. 前回のふりかえり

(3) 質問への回答① 【検討区域の選定】

【意向調査による順位】

町丁目	A	B	C	D	E
御幸町 1 丁目	5	12	7	10	11
御幸町 2 丁目	12	11	9	13	7
御幸町 3 丁目	9	9	14	11	5
御幸町 4 丁目	13	14	6	12	10
御幸町 5 丁目	3	2	1	6	4
御幸町 6 丁目	3	2	4	3	2
丸山町 1 丁目	7	6	13	5	12
丸山町 2 丁目	1	5	3	4	13
丸山町 3 丁目	11	7	5	9	3
司町 3 丁目	16	16	15	8	15
司町 4 丁目	14	15	8	14	6
司町 5 丁目	7	10	12	15	9
司町 6 丁目	6	4	11	1	14
金谷町 8 丁目	10	8	10	16	1
下市場町 1 丁目	2	1	2	2	8
下市場町 2 丁目	14	13	16	7	16

まちづくり意向調査より

○ 今後のまちづくり意向

A:「積極的に進める」 B:「今のままでよい」

○ 将来の土地利用形態

C:「自己利用」 D:「売却」

○ 将来の土地利用意向

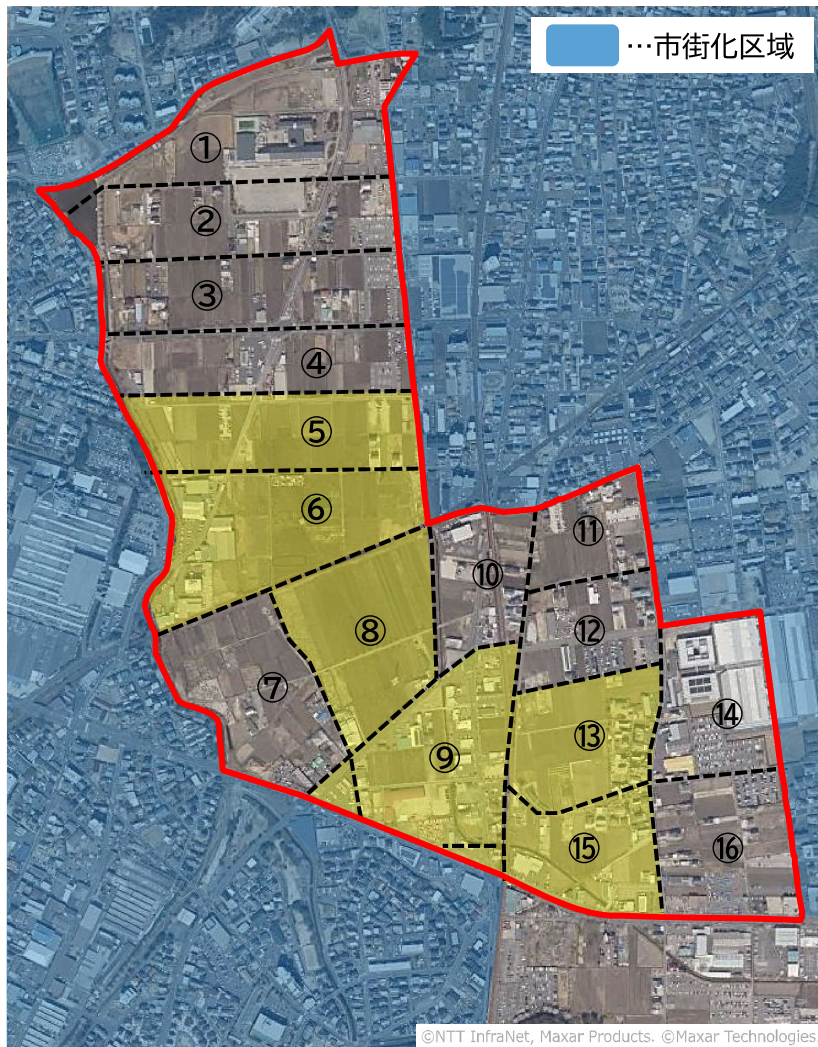
E:「都市的土地利用(農地以外の目的で利用)」

各項目の回答割合から丁目ごとに順位付け

- ・A、D、Eについては割合が高い場合、順位が上位
- ・B、Cについては割合が低い場合、順位が上位

1. 前回のふりかえり

(3) 質問への回答① 【検討区域の選定】



町丁目	A	B	C	D	E
① 御幸町 1 丁目	5	12	7	10	11
② 御幸町 2 丁目	12	11	9	13	7
③ 御幸町 3 丁目	9	9	14	11	5
④ 御幸町 4 丁目	13	14	6	12	10
⑤ 御幸町 5 丁目	3	2	1	6	4
⑥ 御幸町 6 丁目	3	2	4	3	2
⑦ 丸山町 1 丁目	7	6	13	5	12
⑧ 丸山町 2 丁目	1	5	3	4	13
⑨ 丸山町 3 丁目	11	7	5	9	3
⑩ 司町 3 丁目	16	16	15	8	15
⑪ 司町 4 丁目	14	15	8	14	6
⑫ 司町 5 丁目	7	10	12	15	9
⑬ 司町 6 丁目	6	4	11	1	14
⑭ 金谷町 8 丁目	10	8	10	16	1
⑮ 下市場町 1 丁目	2	1	2	2	8
⑯ 下市場町 2 丁目	14	13	16	7	16

まちづくり検討を進めるにあたり

・既存の建物が多い場合は移転等の対応が必要となる。

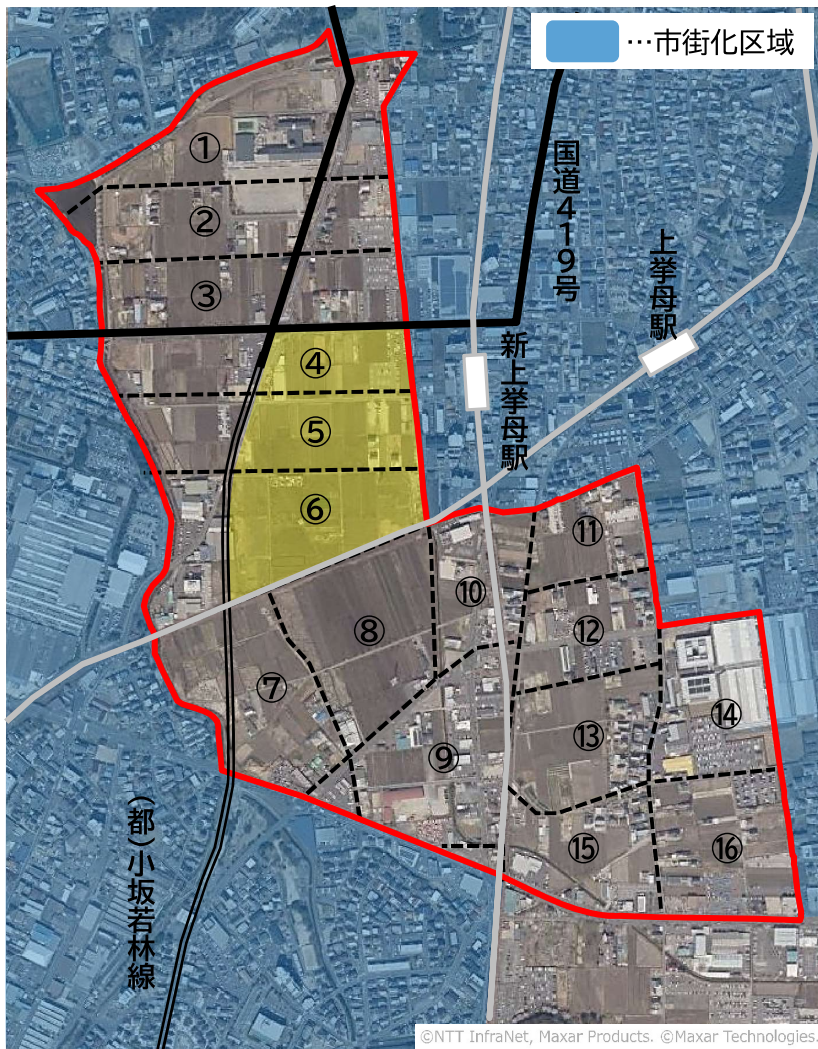
⇒⑨丸山町3丁目は難しい。

・将来的な市街化区域への編入を見据え、市街化区域に隣接している必要がある。

⇒⑧丸山町2丁目,⑬司町6丁目,⑮下市場町1丁目は難しい。

1. 前回のふりかえり

(3) 質問への回答① 【検討区域の選定】



⑤御幸町5丁目、⑥御幸町6丁目

- ・意向調査の結果、まちづくりの検討を進めやすいと考えられる。
- ・市街化区域に隣接している。
- ・鉄道駅が近い。

検討区域の選定

- ・鉄道駅に近い都市計画道路の東側
- ・④御幸町4丁目は国道へのアクセスのため一体として検討を進める必要がある。

1. 前回のふりかえり

(3) 質問への回答②【なぜ、まちづくりの検討をするのか】

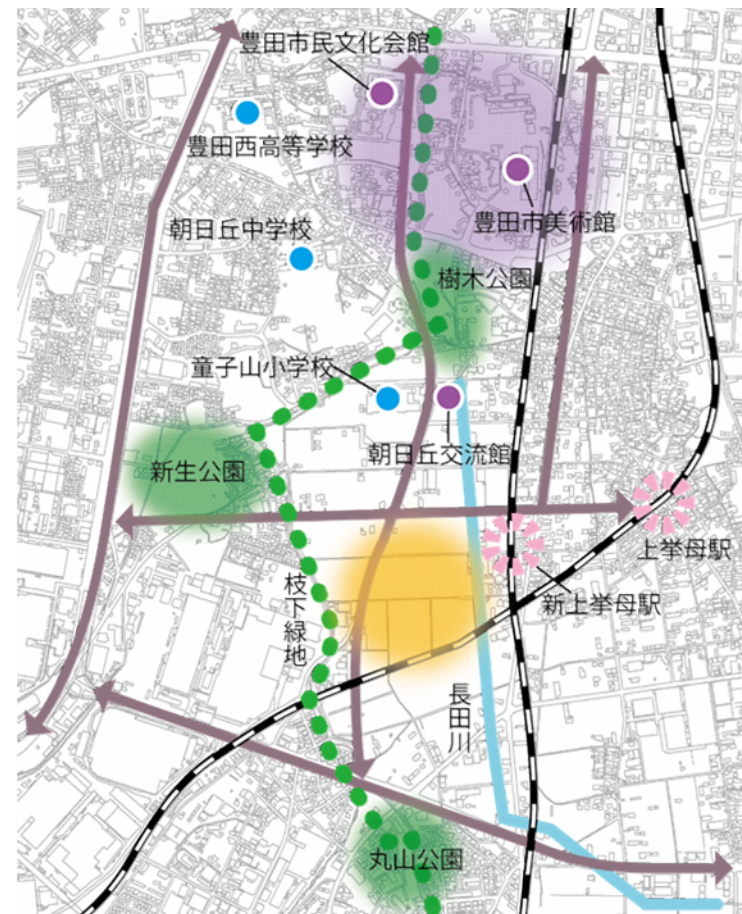
立地は
①住宅地として適地

【御幸地区は、現在 主に農地ですが・・・】

- ・周辺に市街地広がる
- ・交通が便利（駅に近い、国道に接道）
- ・周辺に学校や生活利便施設等が立地
- ・周辺には事業所(働く場)が多く立地



開発ポテンシャルが **高い**



【当地区周辺 主な地域資源】

1. 前回のふりかえり

(3) 質問への回答②【なぜ、まちづくりの検討をするのか】

現状のままでは
②将来の土地利用に懸念あり

【何もしない場合、将来、懸念されることは・・・】

- ・一部の乱開発による宅地と農地との混在
- ・農地として利用しづらくなること
- ・農業の担い手不足
- ・地域イメージの低下(悪化)



将来にわたり現状維持は **困難？**



【懸念される将来のイメージ】

1. 前回のふりかえり

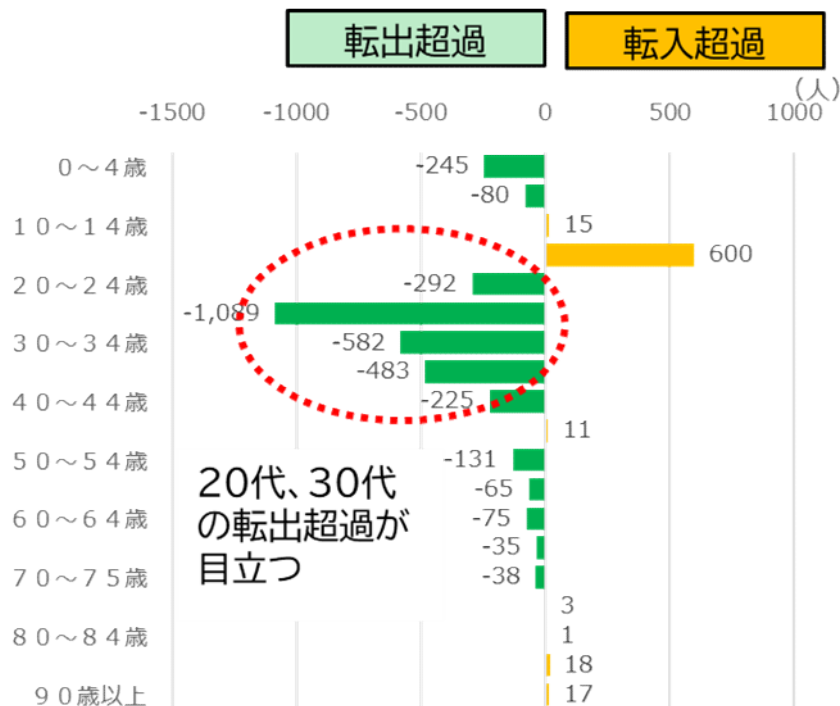
(3) 質問への回答②【なぜ、まちづくりの検討をするのか】

まちづくりが実現すれば……
③地域や市の発展に寄与

【まちづくりにより期待されること】

- ・若い世代の居住
- ・生活利便施設の立地
- ・人口の流出抑制
- ・地域としての不動産価値の向上
例) 宅地化、道路拡幅、公園整備

地域の**活力・価値向上**



【豊田市 年齢別転出入者数】
(2020年)

1. 前回のふりかえり

(3) 質問への回答③ 【なぜ、今まちづくりの検討なのか】

今なら・・・

①市も住宅施策に取り組んでいる

【地元が独自でまちづくりを検討するときは・・・】

例えば、以下を地元で自主的に行うことが必要

- ・土地所有者の意向把握、集約
- ・進め方の検討
- ・市とまちづくりに関する調整

など



地元と市が取り組む **良い機会**



1. 前回のふりかえり

(3) 質問への回答③ 【なぜ、今まちづくりの検討なのか】

今なら・・・

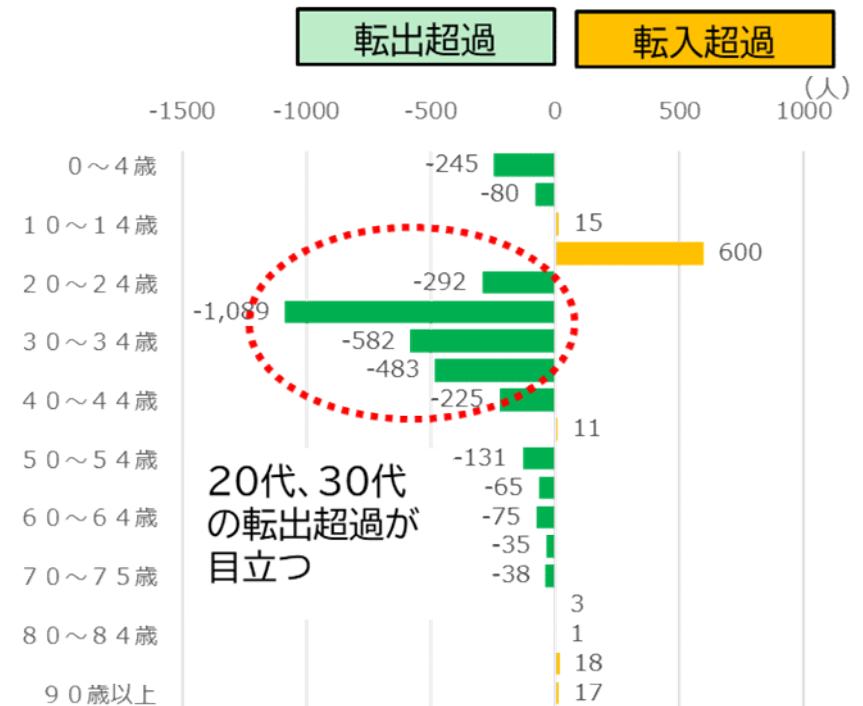
②まちづくりの意義・必要性が高い

【市の人口や、民間の意向は・・・】

- ・人口減の要因の1つは、市外への転出
- ・特に若い世代の転出が課題
- ・民間事業者の感触(現時点)
住宅、住宅地に対するニーズは高い



まちづくりの**早期実現**が重要



【豊田市 年齢別転出入者数】
(2020年)

1. 前回のふりかえり

(3) 質問への回答③ 【なぜ、今まちづくりの検討なのか】

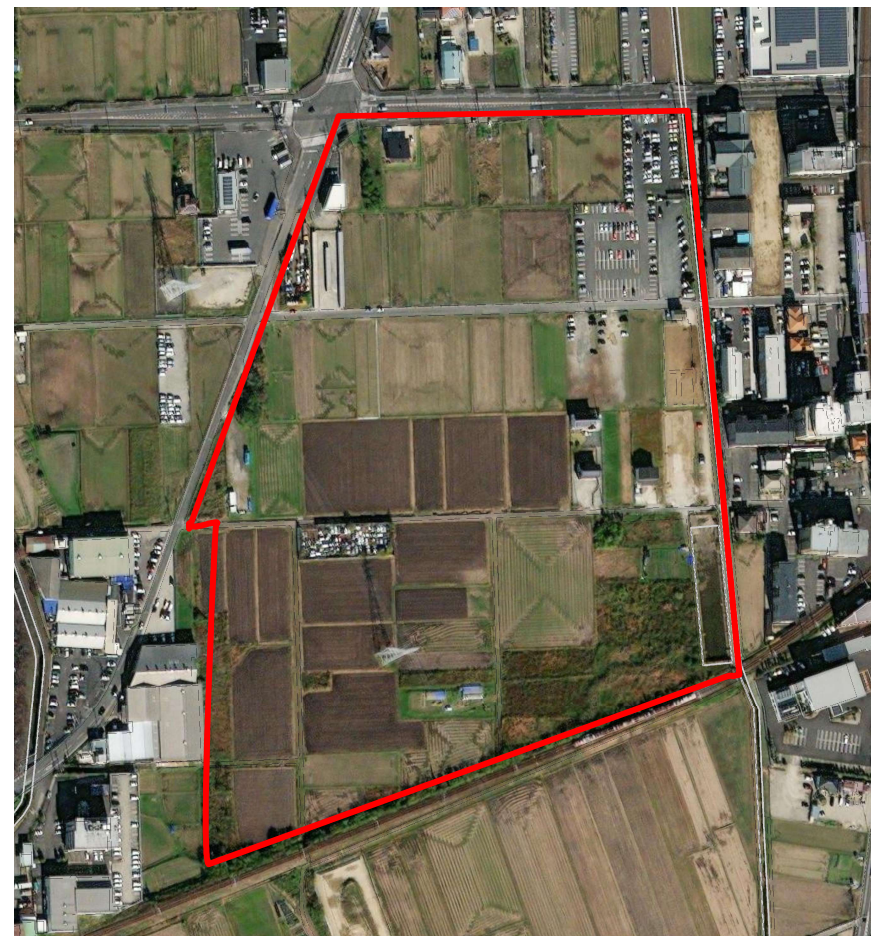
今なら…
③開発の支障となる事項が少ない

【個別の開発等が進むと…】

- ・時間の経過とともに
建物などが増えることを懸念
- ・その補償対応などで
実現に向けたハードルが高くなる



時間経過とともに まちづくりが**困難**



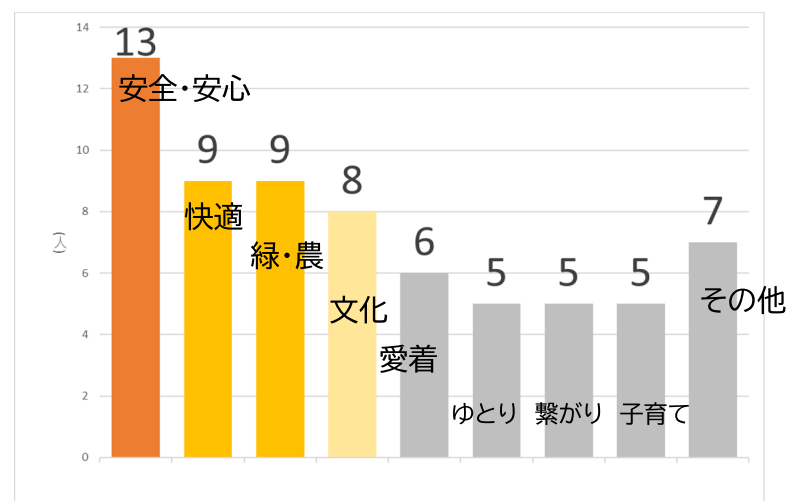
【当地区の現況】

1. 前回のふりかえり

(4) 第2回勉強会アンケートの結果

○新上拳母駅西地区 まちの将来像を表現するキーワード

- ・23名の方が回答（出席者36名）
- ・「安全・安心」が最多
- ・「快適」、「緑・農」、「文化」も多い
- ・その他ご提案
「にぎわい」、「DX」、「自給自足」、
「自然豊か」、「モビリティ」、「便利」



○当地区の名稱

- ・多数の方が「新上拳母駅西地区」に賛成 → 「新上拳母駅西地区」

○新上拳母駅西地区 まちづくり通信の愛称

- ・愛称募集を継続中

2. まちの将来像

まちの
将来像

実現する
手法

・基本的な考え方

・開発コンセプトやイメージ

・土地利用構想

・開発する区域の抽出

・開発計画の検討

・開発手法の検討

・事業採算の検討

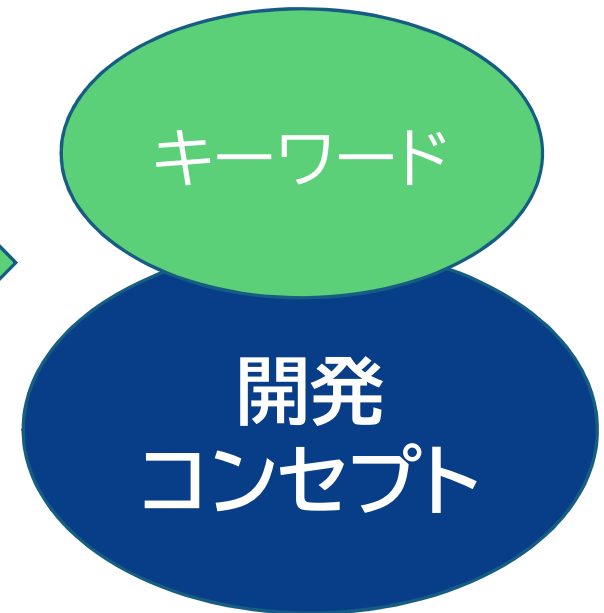
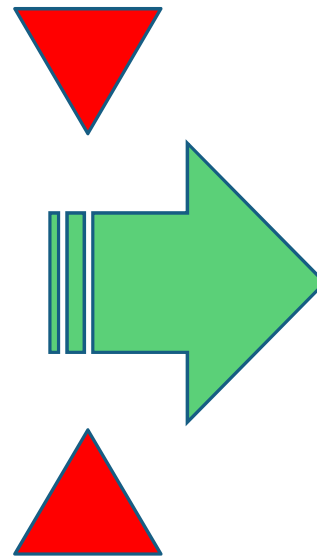
など

2. まちの将来像

(1) どのようなまちを目指すか(開発コンセプト)?

皆様のご意見や考え

- ・時代潮流や社会のニーズ
- ・地域資源 (周辺地域含む)
- ・住宅地としての需要
- ・その他 まちづくりの要素



市のまちづくりの考え

2. まちの将来像

(2)開発コンセプト検討 : 時代の潮流、社会のニーズ

【SDGs】

2030年までに

持続可能でよりよい世界

を目指す国際目標



外務省HPより抜粋

【多様性】

暮らし、労働、学び等
市民の **価値観が**
多様化する社会

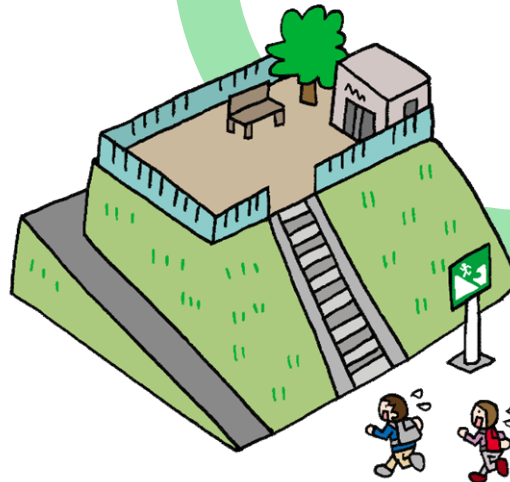


【防災まちづくり】

大規模自然災害に対
応するための

安全・安心

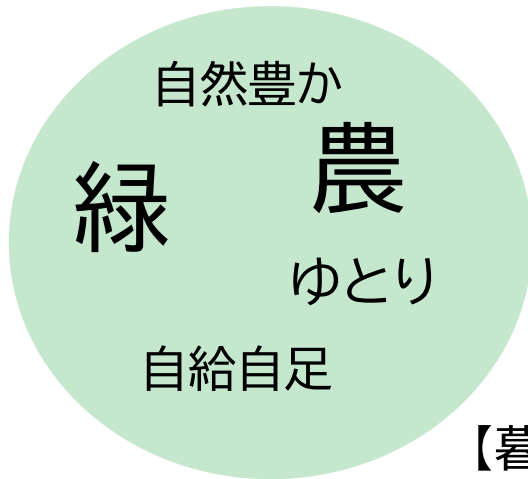
のまちづくり



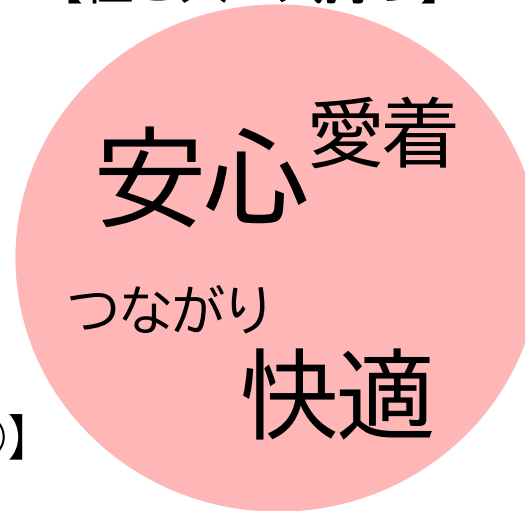
2. まちの将来像

(2)開発コンセプト検討 : キーワード

【暮らしのシーン①】



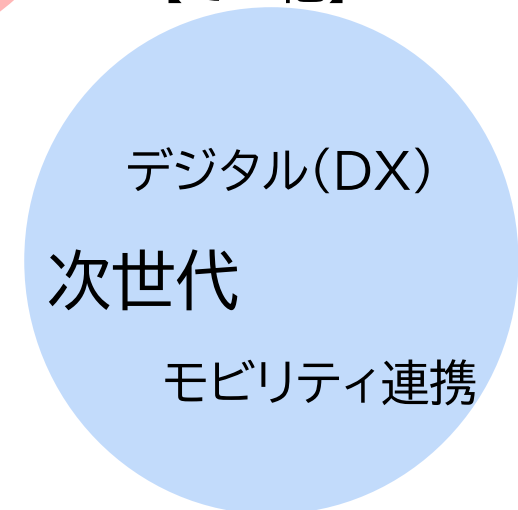
【住む人の気持ち】



【暮らしのシーン②】



【その他】



2. まちの将来像

(3) 開発コンセプト【まちの将来像 3つの柱】

【キーワード】

緑

農

自然豊か

愛着

【まちの将来像】

① 緑豊かな美しいまちなみ

子育て

文化

次世代

つながり

② 子育て世代が暮らしたくなるまち

安心・安全

快適

つながり

愛着

③ 誰もが安心して

住み続けられるまち

今後、開発検討が進捗した段階で、
上記を踏まえた開発コンセプト(キャッチフレーズ)を検討

2. まちの将来像

(3)開発コンセプト【まちの将来像 ①】

○緑豊かな美しいまちなみ

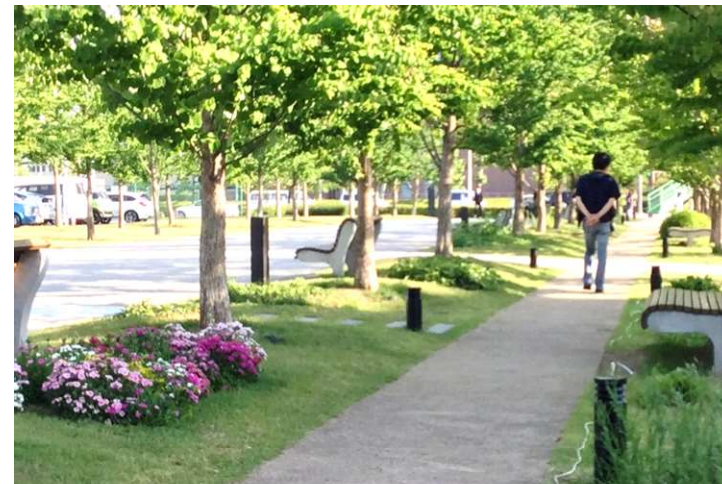
緑

農

自然豊か

愛着

地区周辺の枝下緑地や農地、地区内の公園や敷地内の緑化など、四季折々、身近な緑が暮らしと調和し、美しいまちなみを演出し、住む人が愛着と誇りを感じられるまち



2. まちの将来像

(3)開発コンセプト【まちの将来像 ②】

○子育て世代が暮らしてみたいくなるまち

子育て

文化

次世代

つながり

当地区の生活利便性にくわえ、博物館はじめ文化・交流施設の利用しやすさや、地域の伝統文化の継承など、次世代を担う子育て世代のニーズを捉える「住まい」、「暮らしかた」が実現できる、暮らしてみたいと思うまち



2. まちの将来像

(3)開発コンセプト【まちの将来像 ③】

○誰もが安心して住み続けられるまち

安心・安全

快適

つながり

愛着

地域の安全・安心を高めるための都市のインフラや、住民相互のつながり、地域コミュニティを基盤とし、誰もが安全に、安心して、そして都市的な利便性や自然環境を享受し快適に暮らし続けることができるまち



3. まちづくりのイメージ

まちの
将来像

実現する
手法

・基本的な考え方

・開発コンセプトやイメージ

・土地利用構想

・開発する区域の抽出

・開発計画の検討

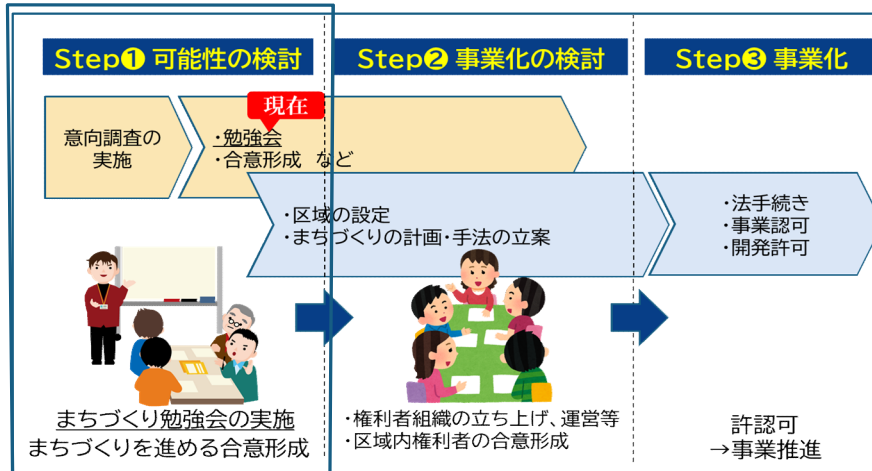
・開発手法の検討

・事業採算の検討

など

3. まちづくりのイメージ

(1) まちづくり検討の流れと 土地所有者と市の役割



当地区のまちづくり

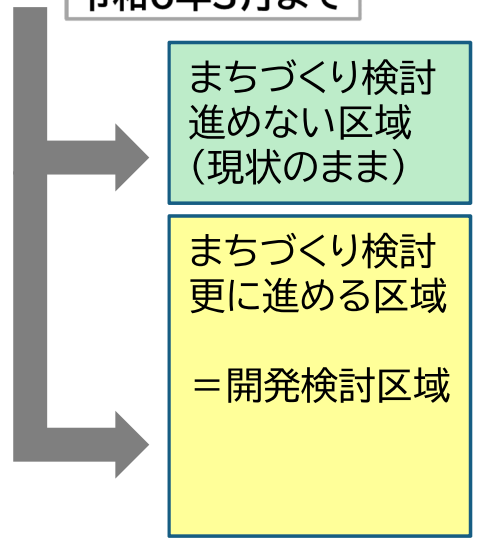
【土地所有者の役割】

- ・開発区域、計画、手法の立案(決定)
- ・地元組織の立ち上げや運営 など

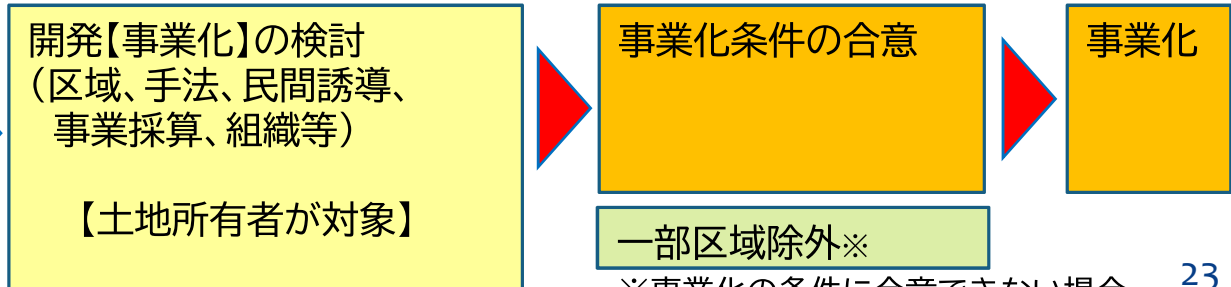
【市の役割】

- ・意向調査、勉強会等まちづくりのきっかけづくり
- ・地元組織の立ち上げ、運営の支援
- ・都市計画手続、許認可 など

令和6年3月まで



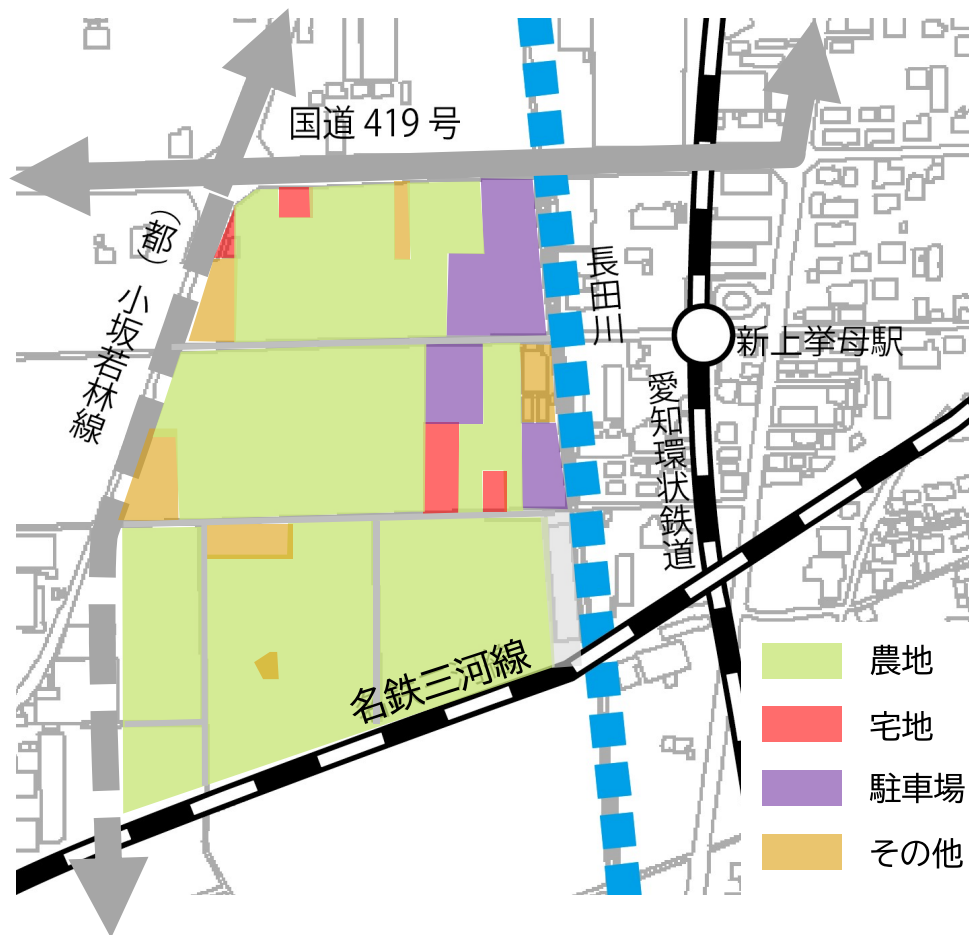
Step② 令和6年度～



※事業化の条件に合意できない場合

3. まちづくりのイメージ

(2) 当地区の現状



- ・大部分が農地
- ・宅地等(住宅、駐車場、資材置場等)が点在
- ・長田川改修計画あり
- ・国道419号、(都)小坂若林線(計画)に接道
- ・名鉄三河線に接する
- ・新上挙母駅が最寄り駅

3. まちづくりのイメージ

(3) 開発検討区域の想定

【現状】

小規模な開発区域での検討は可能だが、
より大きな区域とすることが望ましい

- ・意向調査(R4.2実施)
- ・勉強会やアンケートでのご意見
- ・開発に必要な規模、周辺との関係性
- ・開発に係る技術的な事項

今後、開発検討区域として想定されるケース

【ケース1：一部開発】
合意が得られる区域で
まちづくり(開発)を進め
それ以外は現状のまま

【ケース2：全域開発】
全域の土地所有者の
合意を得てまちづくり
(開発)を進める

【ケース3：開発しない】
全域、現状のまま
(まちづくりは進めない)

3. まちづくりのイメージ

(4)一部開発の場合【開発手法】

【条件】

まとまった規模(原則、10,000㎡以上)、
開発可能な位置で、
土地所有者の**全員**が開発と**土地売却に同意**

【有力な開発手法】

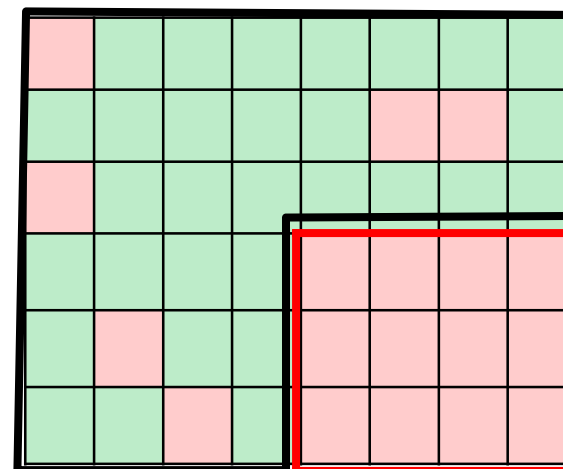
市街化調整区域内の地区計画

- ・一般的に土地区画整理事業に比べ早期開発が可能
- ・民間事業者が参入しやすい

【主な役割】

- ・土地所有者:開発事業者の決定、同事業者への土地譲渡
- ・開発事業者:開発計画の立案～分譲まで開発に係る行為

土地所有者の意向と開発検討区域の関係
(一般論としてのイメージ図)



開発検討しない
区域

開発検討区域

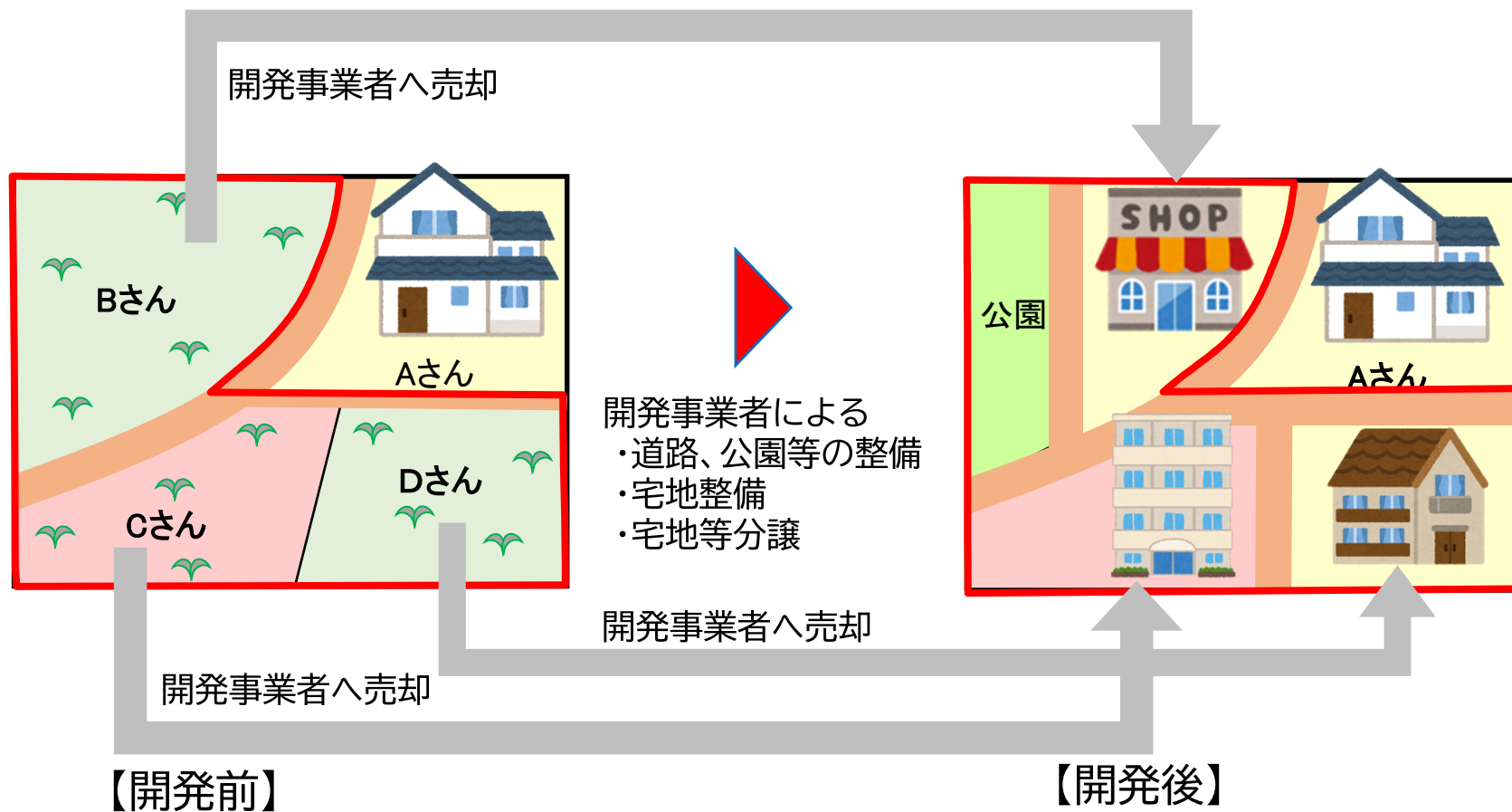
売却希望あり

売却意向なし

3. まちづくりのイメージ

(4)一部開発の場合 【市街化調整区域内の地区計画とは？】

市街化調整区域内の地区計画による開発の概念図



3. まちづくりのイメージ

(5) 全域開発の場合 【開発手法】

【開発手法】

土地区画整理事業(組合施行)

- ・全面買収し開発することは困難
- ・個々の土地所有者の土地利用意向等への対応が可能

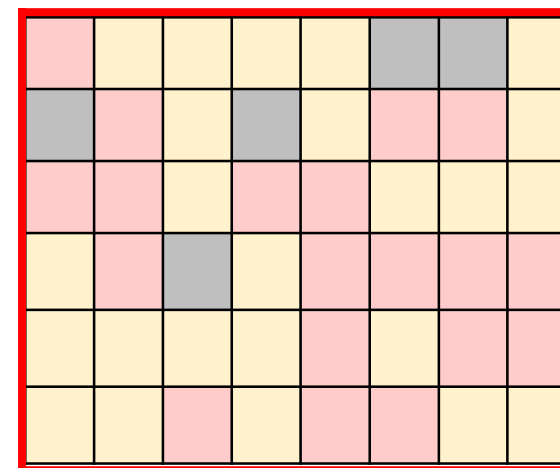
【条件】

- ・土地所有者の**90%以上が土地区画整理事業に賛同**
(現状では、厳しいと思われます)

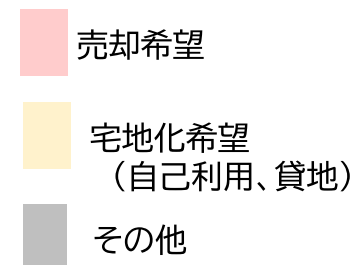
【主な役割】

- ・土地所有者: 組合員として事業に参画、業務代行者の決定
- ・業務代行者: 区画整理組合が行う業務を代行
(計画、工事、補償、換地、保留地処分等)

土地所有者の意向と開発検討区域の関係
(一般論としてのイメージ図)



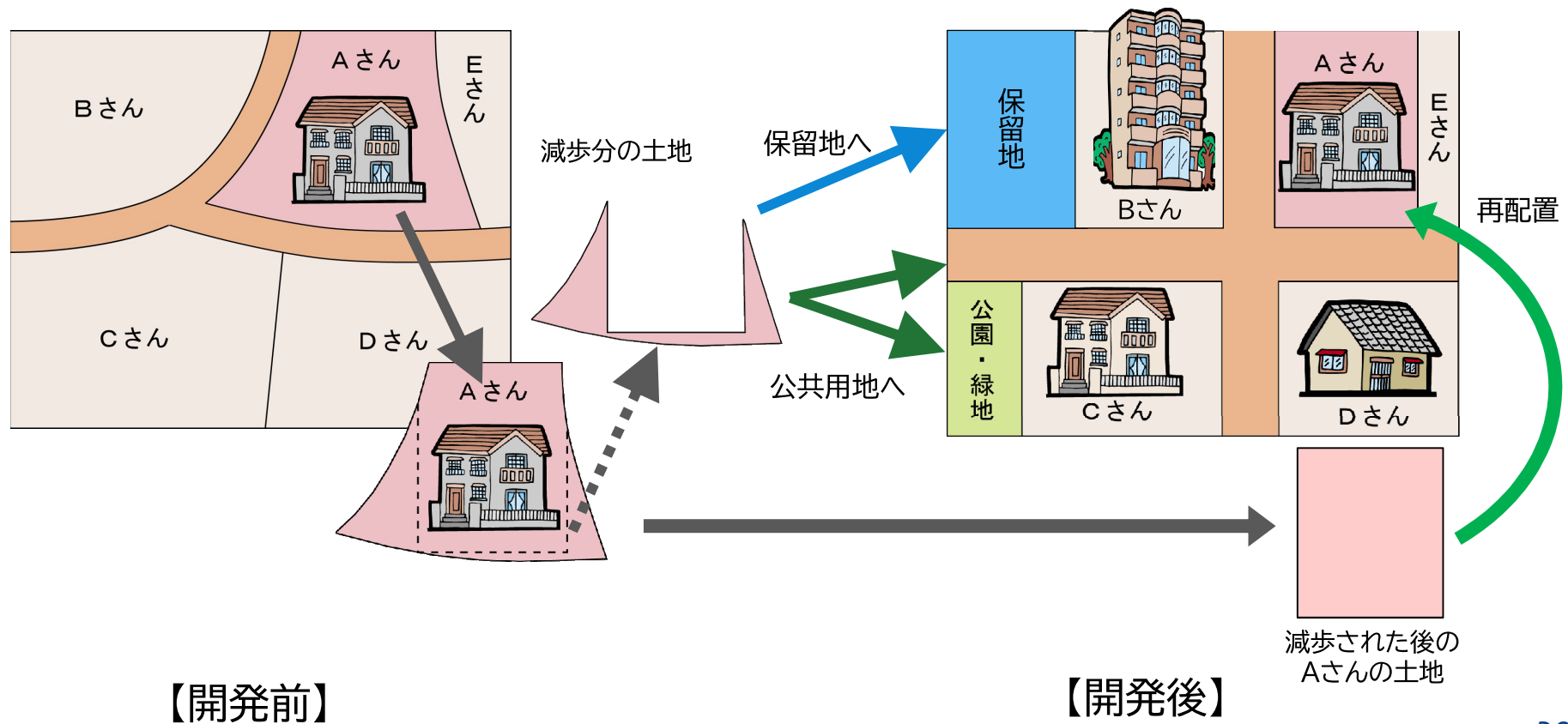
開発検討区域



3. まちづくりのイメージ

(5) 全域開発の場合 【土地区画整理事業とは？】

土地区画整理事業の概念図



3. まちづくりのイメージ

(5) 全域開発の場合 【土地区画整理事業の留意事項】

① 減歩

- ・事業に必要な公共用地、保留地を確保するため、所有地の面積が減少
- ・市内の組合施行済地区(平成以降)の減歩率は約32～45%

② 換地

- ・現在の所有地は、宅地として造成、整形化後、再配置される

③ 事業リスク

- ・事業採算を確保するため、事業途中で減歩率の変動や賦課金を徴収する場合もある

④ その他

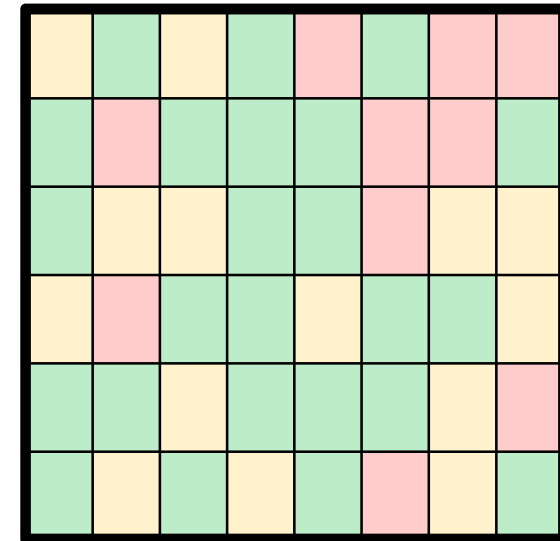
- ・宅地化に伴い固定資産税評価額、相続税評価額が上昇
- ・市街化編入に伴い 都市計画税がかかる
- ・農地として残すことは難しい

3. まちづくりのイメージ

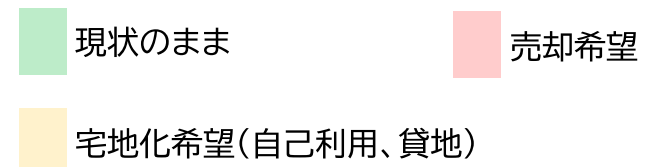
(6) 開発しない場合

- 市街化区域に編入されることは期待できない
- 現行制度では、市街化調整区域における建物等は原則不可
- 一部で徐々に土地利用転換が進展することを懸念
例) 農地 → 資材置き場、駐車場等
- 地域のイメージや環境、不動産としての価値は……

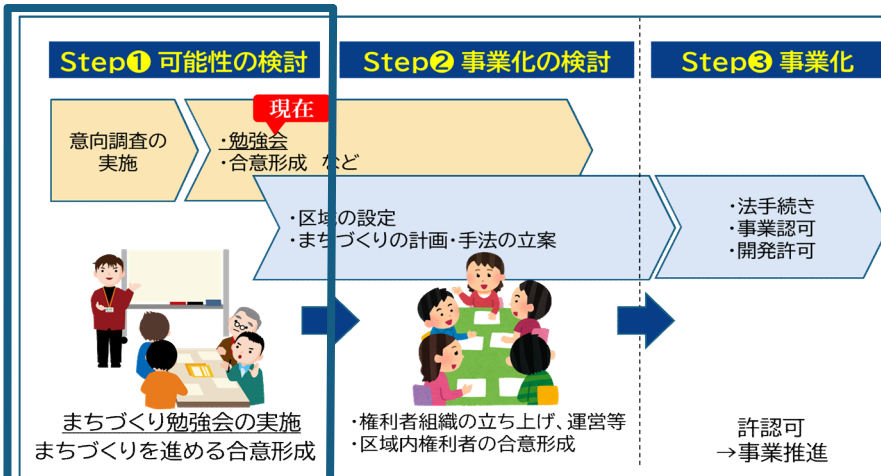
土地所有者の意向と開発検討区域の関係
(一般論としてのイメージ図)



開発検討しない区域



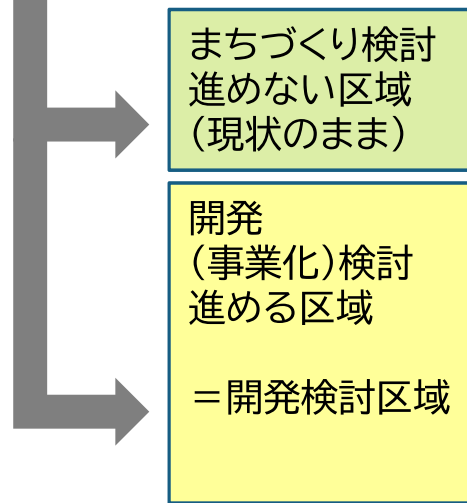
4. 令和5年度 まちづくり勉強会(予定)



【令和5年度】

開発(事業化)検討区域の設定
に向け、勉強会を進める予定

令和6年3月まで



Step② 令和6年度～

開発(事業化)の検討
(区域、手法、民間誘導、
事業採算、組織等)
【土地所有者が対象】

事業化条件の合意

事業化

一部区域除外※

※事業化の条件に合意できない場合

4. 令和5年度 まちづくり勉強会(予定)

R5.夏頃～

第4・5回

- まちづくり手法等の検討
- 関連計画の現状

R5.秋～

第6回

- まちづくり手法等のおさらい
- まちづくり参画意向の調査依頼

R5.冬～

第7回

- まちづくりの可能性の検討
(参画意向に基づく)

R6.～春

第8回

- まちづくり勉強会のまとめ

丁目別や個別にお話を伺うことが出てくる場合もありますので、
その際はご協力お願いいたします