

# 第4回まちづくり勉強会

令和5年10月9日

豊田市企画政策部都市計画課

1. 昨年度のふりかえり
2. 新上拳母駅西地区における開発手法について
3. 土地利用のイメージについて
4. 今後のまちづくりについて

# 1. 昨年度のふりかえり

## ▶まちづくり勉強会の目的

- ・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か考えていく

## ▶令和4年度は勉強会を計3回開催

**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** 2023/2/12(日)

- ・開発のイメージ ほか

# 第1回まちづくり勉強会（令和4年11月27日）

## まちづくり検討の流れ

### Step① 可能性の検討

意向調査の  
実施

- ・勉強会
- ・合意形成 など



まちづくり勉強会の実施  
まちづくりを進める合意形成

### Step② 事業化の検討

- ・区域の設定
- ・まちづくりの計画・手法の立案



- ・権利者組織の立ち上げ、運営等
- ・区域内権利者の合意形成

### Step③ 事業化

- ・法手続き
- ・事業認可
- ・開発許可



許認可  
→事業推進

## まちの将来像：基本的な考え方

市は「居住誘導拠点」と位置付け

住宅需要は旺盛

鉄道駅



童子山小学校



コミュニティ施設・活動



その他生活利便施設

- ・ドラッグストア
- ・クリニック
- ・クリーニング
- ・コンビニ

等々

・大規模な集客施設の誘致困難

・新たな公共施設（建物）の予定無し

住宅地として  
適している  
場所

## まちの将来像：開発コンセプト

### 【キーワード】

緑

農

自然豊か

愛着

子育て

文化

次世代

つながり

安心・安全

快適

つながり

愛着

### 【まちの将来像】

① 緑豊かな美しいまちなみ

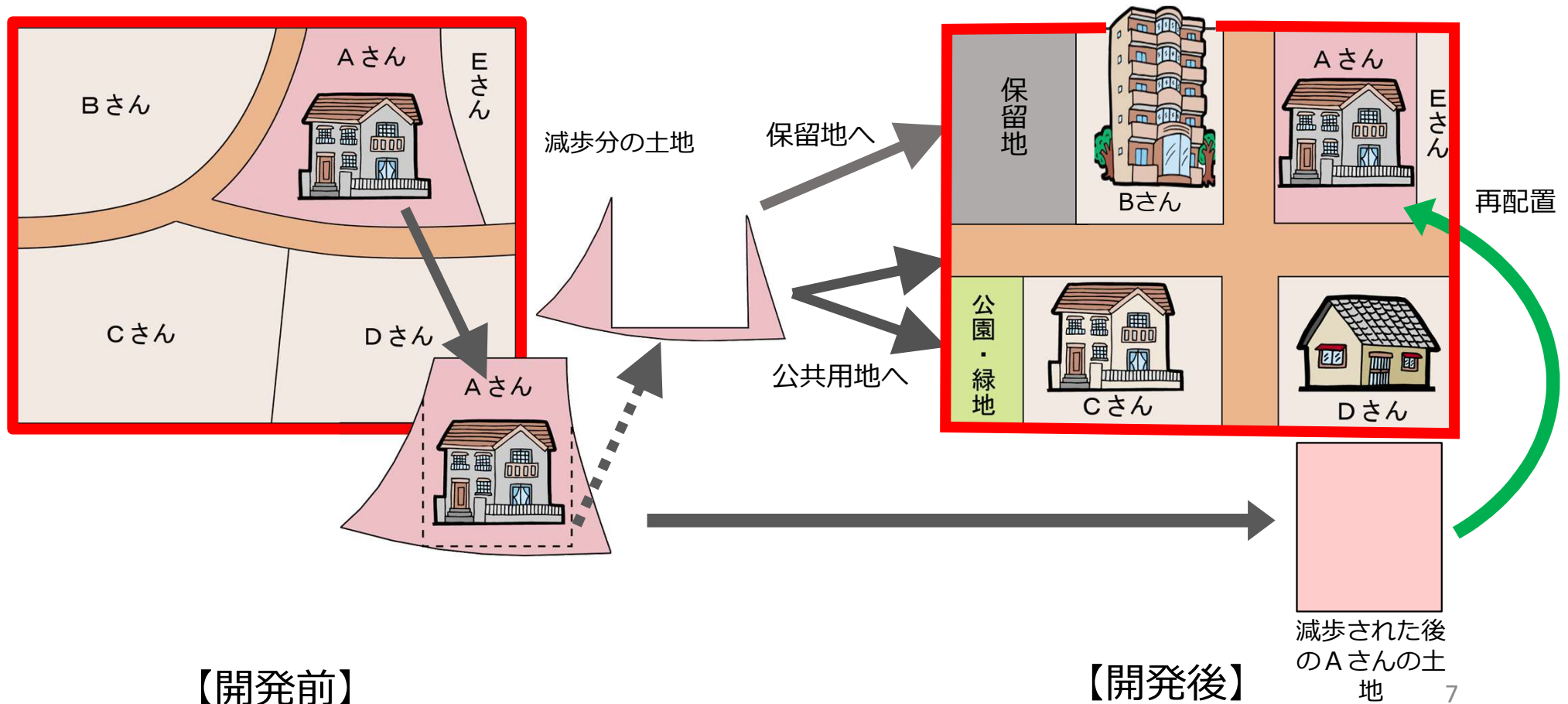
② 子育て世代が暮らしたくなるまち

③ 誰もが安心して  
住み続けられるまち

# 第3回まちづくり勉強会（令和5年2月12日）

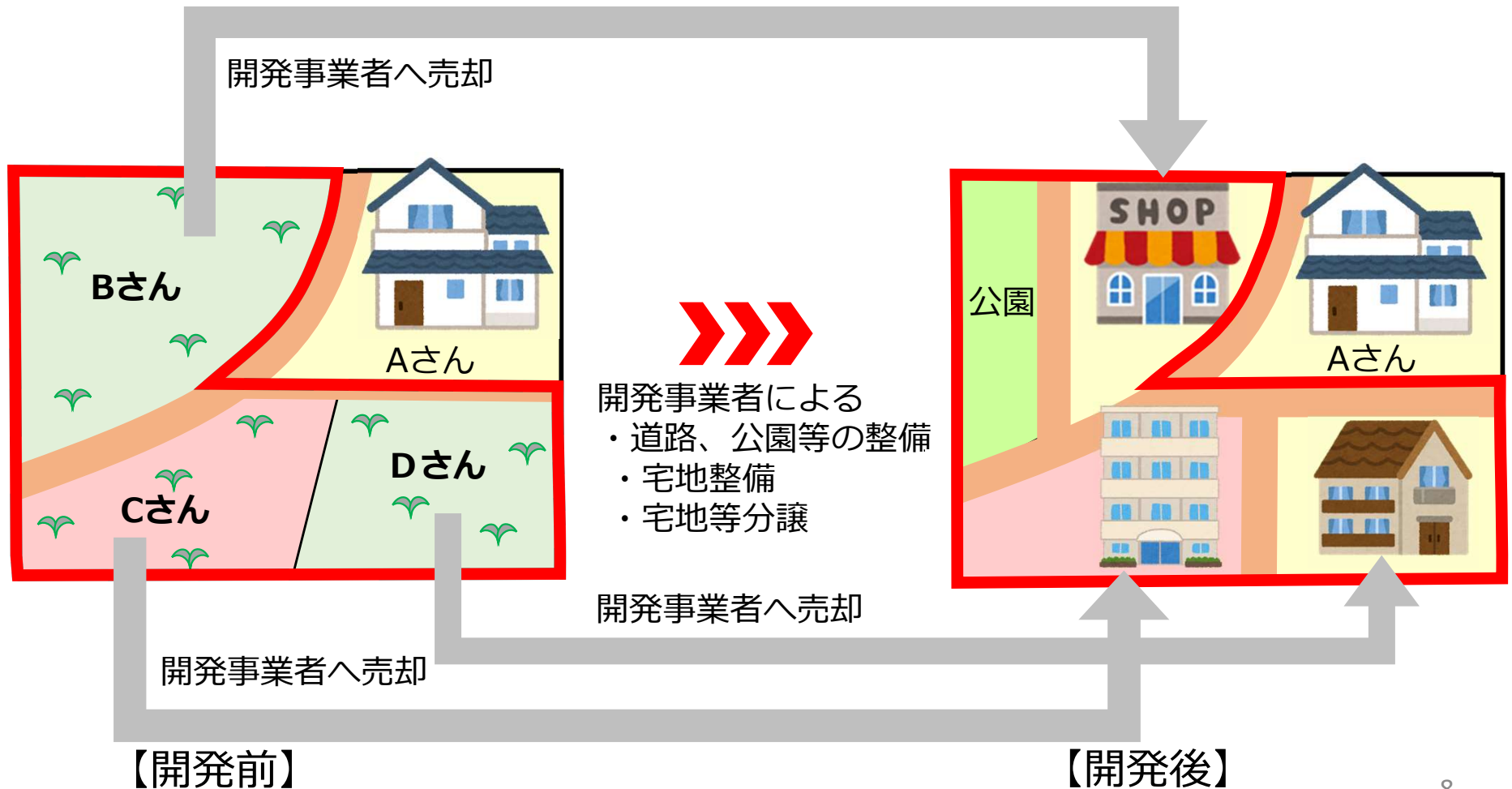
## まちづくりのイメージ：土地区画整理事業

### 土地区画整理事業の概念図



## まちづくりのイメージ：市街化調整区域内地区計画

市街化調整区域内の地区計画による開発の概念図

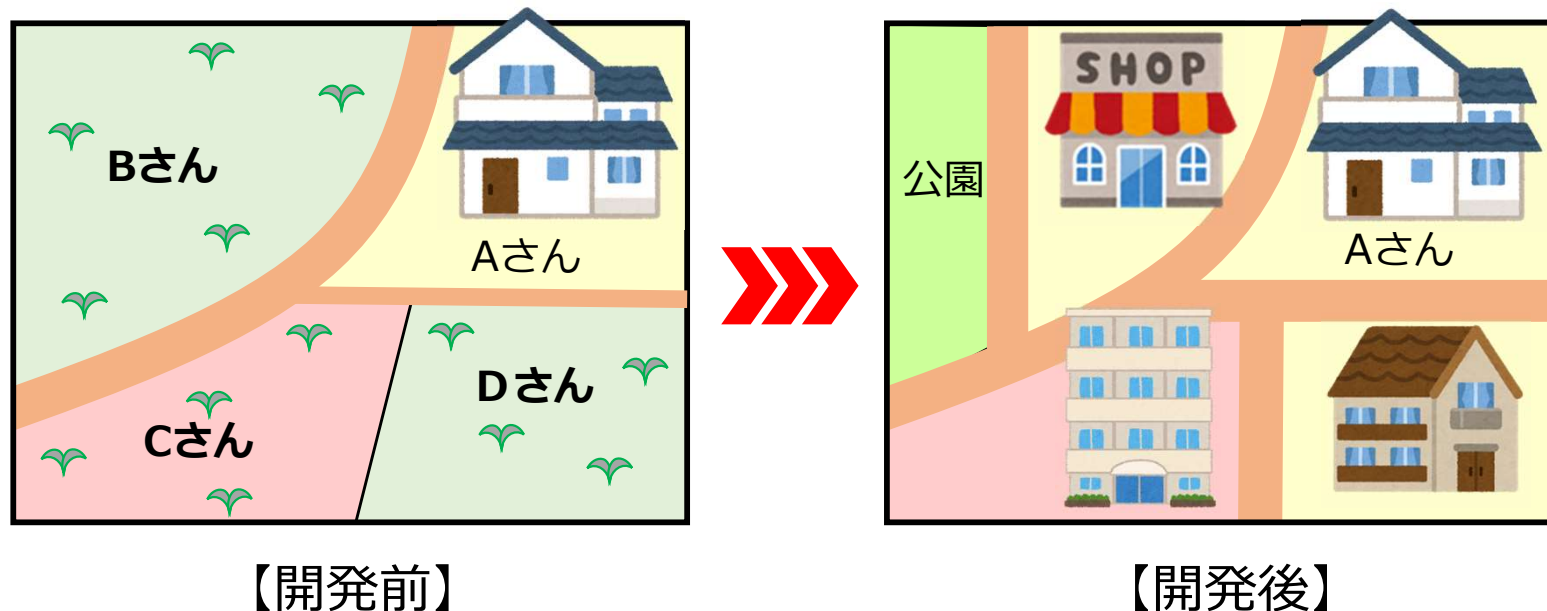




# 第3回まちづくり勉強会での主な質問

## ①土地の売却金額について

- 区画整理の場合、土地の売買は発生しない
  - 市街化調整区域内地区計画の場合、民間事業者が土地を購入するため、市による購入金額を示すことができない
- ➡ 整備の規模や施設の配置計画等によって大きく左右されるため、現状で具体的な土地の売却金額を明確に示すのは困難



# 第3回まちづくり勉強会での主な質問

## ②まちづくりの事例：四郷駅周辺土地区画整理事業

地区の面積：約26ha

施工期間：2015年1月7日～2023年3月1日

事業の経過：下表のとおり

減歩率：35.64%（公共保留地合算）

事項	年月日	備考
話の持ち上がった時	2010年 3月 11日	発起人会結成届提出
都市計画決定	2014年 3月 25日	市街化区域編入
第1回業務代行者選定委員会	2014年 6月 11日	
第2回業務代行者選定委員会	2014年 9月 16日	
組合設立認可	2015年 1月 7日	
仮換地指定	2016年 12月 19日	仮換地指定率100%
事業計画変更（第5回）	2022年 1月 17日	
換地処分公告	2022年 7月 15日	
組合解散	2023年 3月 1日	

## ②まちづくりの事例：四郷駅周辺土地区画整理事業



平成26年時点



令和5年時点



# 第3回まちづくり勉強会での主な質問

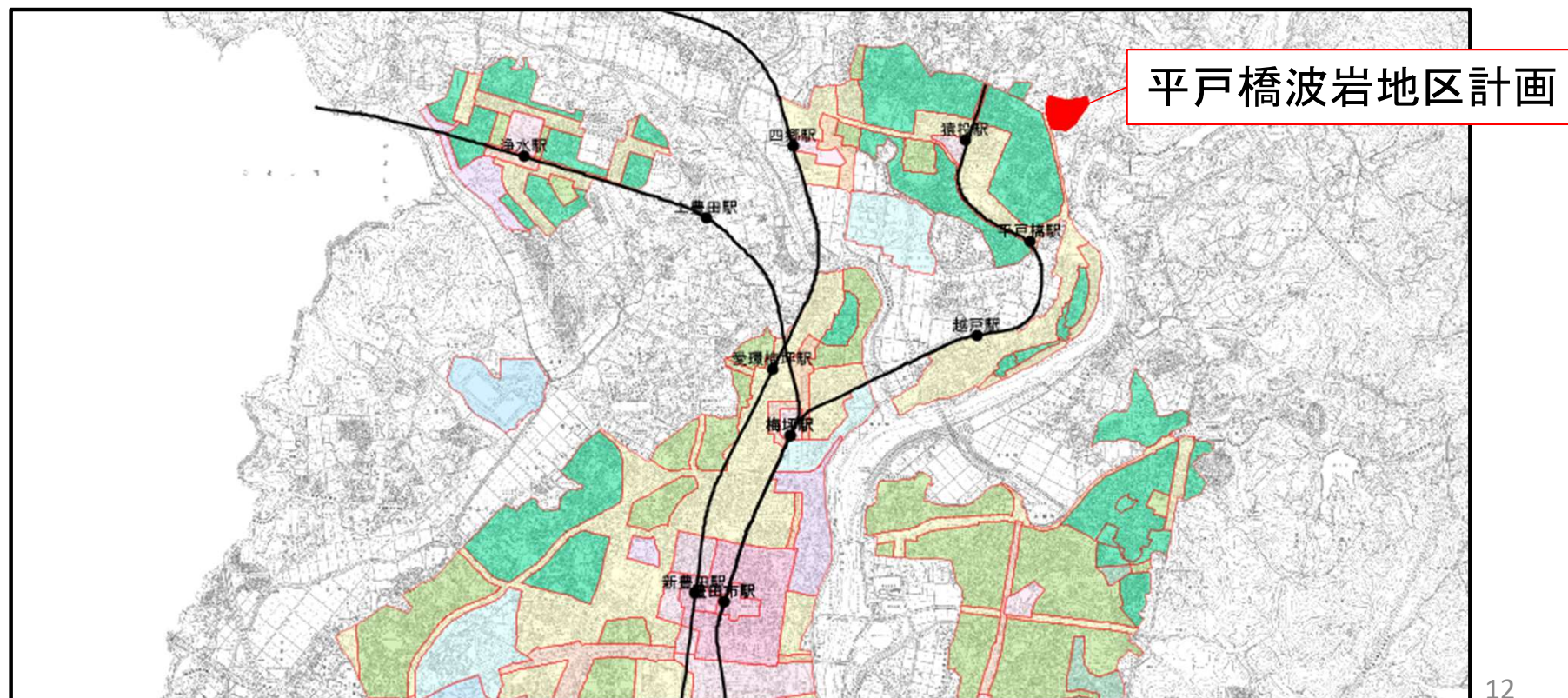
## ②まちづくりの事例：平戸橋波岩地区計画

地区の面積：約7.4ha

計画の告示：平成29年10月13日

予定宅地数：122戸

開発事業者：トヨタホーム



## ②まちづくりの事例：平戸橋波岩地区計画



### ●平戸橋波岩地区計画

#### <目標>

周辺の自然環境に配慮しながら、郊外住宅地にふさわしい良好な環境の形成を図り、魅力あるまちづくりを実現することを目指す。

#### <地区計画による制限>

用途、敷地面積、壁面位置など

#### <その他>

建築等の行為は届出を要する



## ②まちづくりの事例：平戸橋波岩地区計画



平成29年時点



令和5年時点



## ②まちづくりの事例のまとめ



四郷土地区画整理



平戸橋波岩地区

## ③現状のままの市街化編入の可能性

- 市街化区域：すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

⇒御幸地区については、現状の土地利用（農地が大半）のままでは、都市的な土地利用※が行われていないため、市街化区域に編入することはできない



面的な整備を行うなど、都市的な土地利用を図る必要あり

※都市的な土地利用：主として都市における生活や活動を支えるため、人為的に整備、開発された住宅地、工業用地、事務所・店舗用地、一般道路等による土地利用



## ④それぞれの開発手法の特徴

- 共通の特徴
  - ・ 市街化区域への編入を前提としていること
- 土地区画整理事業
  - ・ 面的整備により、土地が整形なものとなり、防災上安全できれいなまちがつくられること
  - ・ 土地に一定の減歩※が課されることで面積は減少するが、面積当たりの価値は高まること

※減歩：公共用地等を生み出すための面積の減少
- 市街化調整区域内地区計画
  - ・ 比較的スピーディな開発が行われること
  - ・ 事業者が土地を一括で買上げての開発が基本となること

## 今年度のまちづくりの検討にあたって

### ●令和4年度勉強会の総括：開発手法の紹介

⇒手法の紹介にとどまり、具体的なイメージにつながらず

▶今年度勉強会を通して当地区がどのようなまちになるか、  
ひいては、**当地区をどのようなまちにしたいか**、  
みなさんがイメージしやすいよう一緒に考えていきたい

そのために・・・

- ・昨年度も紹介した手法による新上拳母駅西地区における開発イメージを提示
- ・それ以外の開発手法についても研究を進め、勉強会にて紹介

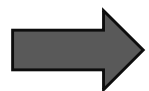
## 2. 新上挙母駅西地区における開発手法について

### 人口減少社会の到来に向けて

- 人口減少社会の到来
  - ・ 全国的に人口は増加していく傾向から、減少していく傾向に変化しており、豊田市も例外ではない  
⇒人口減少が避けられない中で、**減少幅を抑制することや人口密度を維持**することが必要
- 豊田市における特徴
  - ・ 新入社員などの若年層の転入はいまだある一方で、家族形成期の転出が進む  
⇒**家族形成期に向けた宅地供給**を進めることが必要

## 土地区画整理と市街化調整区域内地区計画

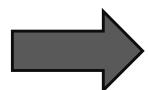
- 周辺産業との関連性
  - ・ 新上拳母駅西地区周辺には自動車関連企業が多く立地  
⇒ 一定の宅地需要が見込めるため、周辺企業などで働く**家族形成期世代の定住**に向け、当地区において宅地供給を図る
- 求められるのはスピーディな開発
  - ・ 現在はまだ人口減少が始まった段階  
⇒ 本格的な人口減少に推移する前に宅地を供給し、**減少幅の抑制**を図る



市街化調整区域内地区計画による開発が適している

## 地区計画制度について

- 地区計画とは
  - ・道路や公園などの施設や建築物のルールを定める  
(都市計画において決定する) ことにより、将来にわたり  
良好な環境を保全する制度  
⇒市街化区域、市街化調整区域のどちらにも指定可能
- 地区計画で定めるもの
  - ・建築物に関する事項
    - －用途、高さの制限
    - －敷地面積の最低限度      など
  - ・公共施設の配置、規模
    - －道路、公園      など



計画的に良好な住環境の形成を促す

## 市街化調整区域における地区計画について

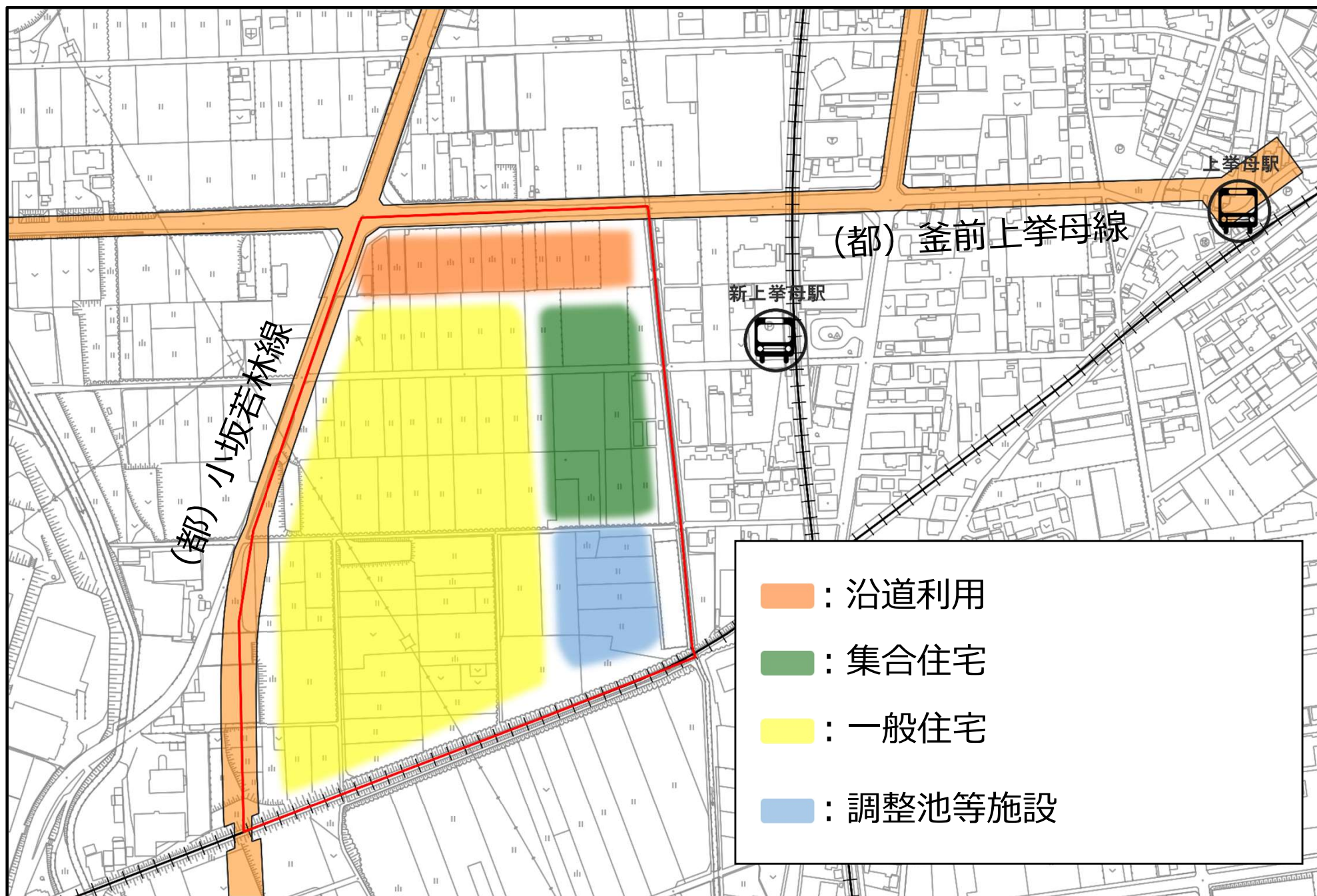
- 市街化調整区域：原則として市街化を抑制していくべき区域
  - ・地区計画を都市計画決定することで**計画的なまちづくりが図られる**ため、開発が許容される
- 地区計画案の作成から宅地の供給まで
  - ①（事業者） 市へ開発計画に関する相談
  - ②（市都計） 事業者へ地区計画に関する指導
  - ③（市都計及び事業者） 条例等に関係する手続
  - ④（市都計） 都市計画決定手続→決定告示
  - （事業者） その他個別の法律の許認可手続
  - ⑤（市開発調整課） 開発許可手続
  - ⑥（事業者） 住宅・宅地販売

## 検討の進め方

- 市街化調整区域内地区計画は民間主導の計画
  - ・基本は民間事業者が計画を作成するが、道路など行政も密接にかかわり検討を進める
- まちづくりに関する協議
  - ・開発を担う民間事業者が決定すれば、市、地元、事業者の3者で協議を進め、よりよいまちづくりの案を検討
- 計画案がまとまれば、都市計画の決定手続きに入っていく
  - ・都市計画手続きに関しては、地元、事業者との協議を継続しつつ、市が主導



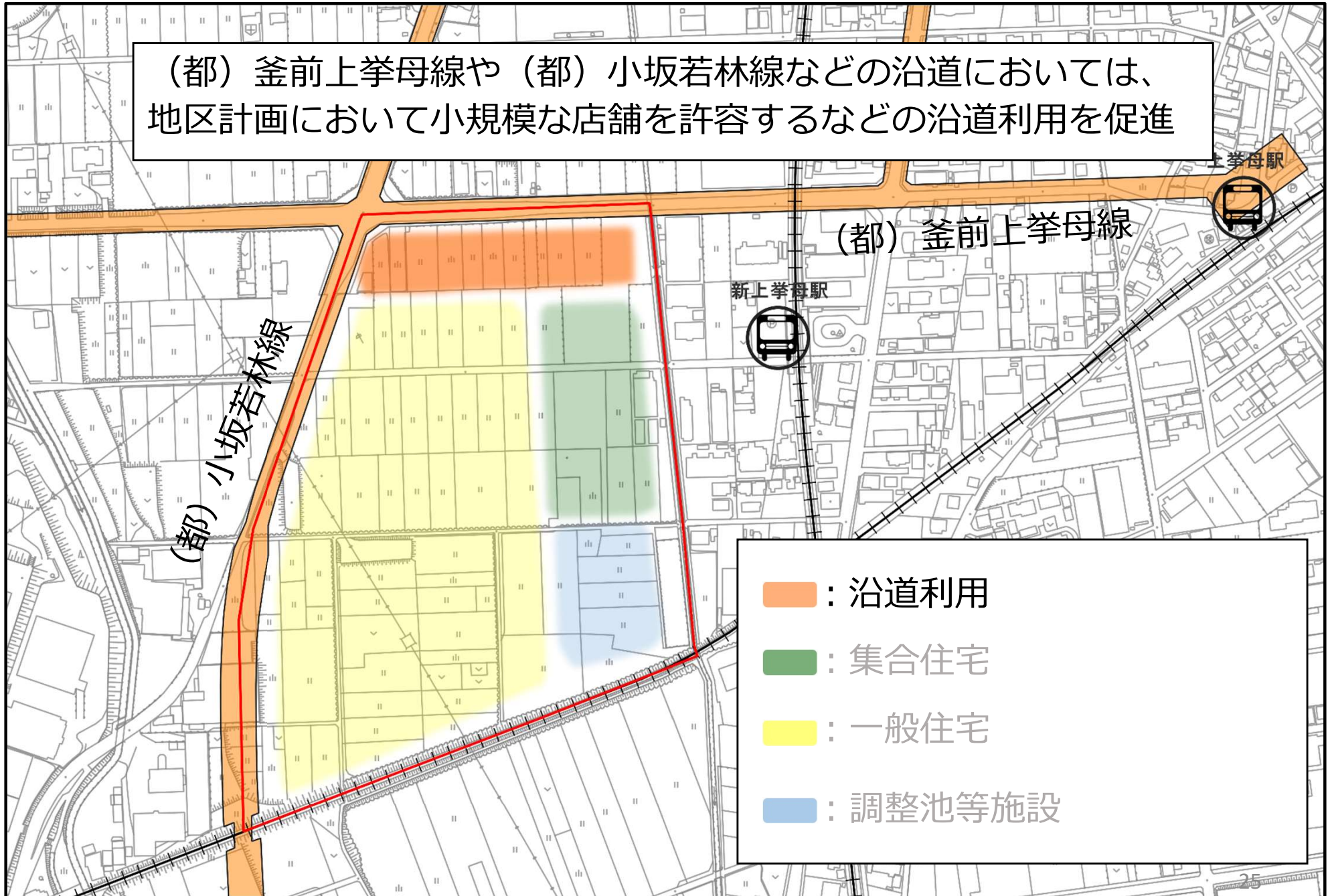
### 3. 土地利用のイメージについて





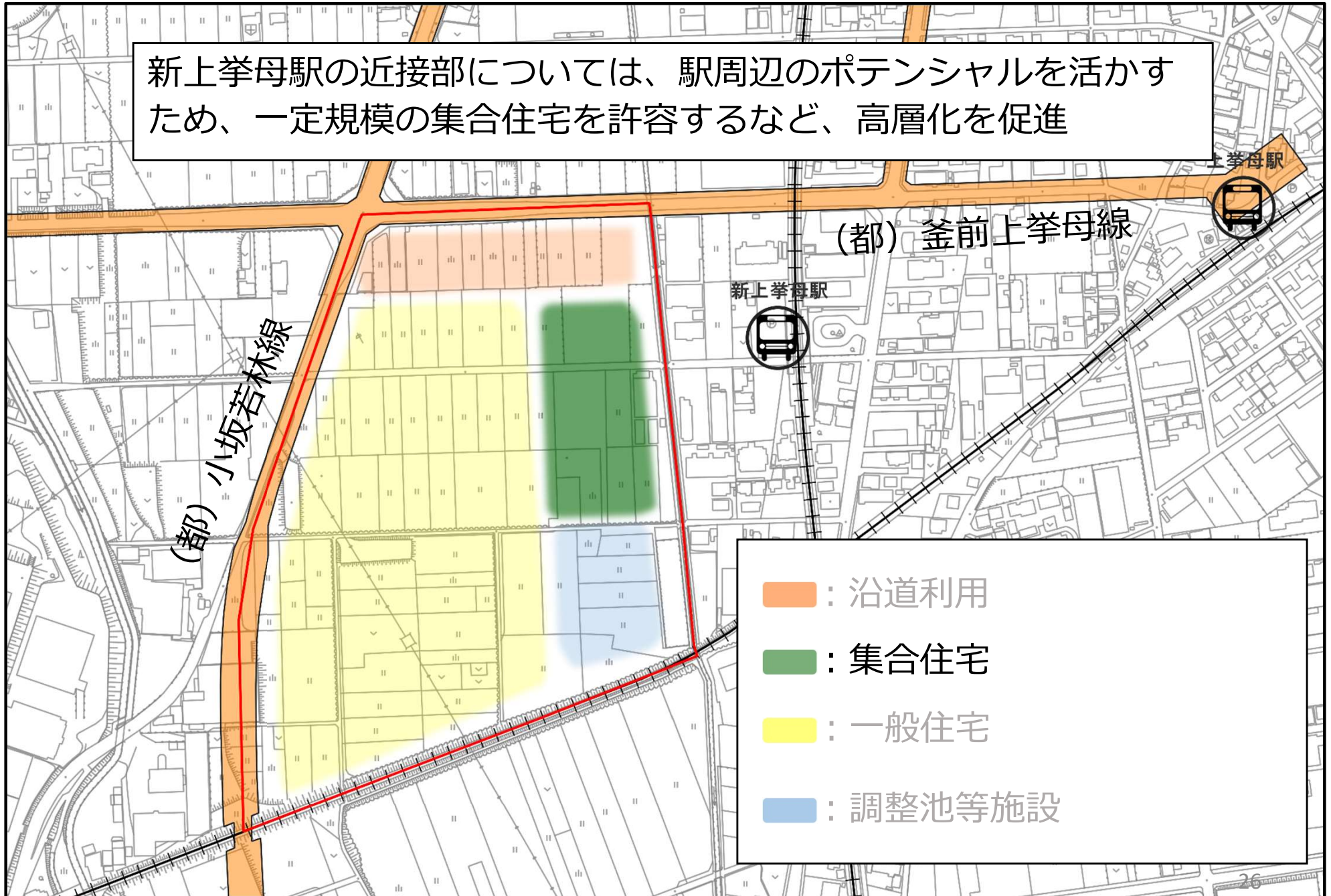
### 3. 土地利用のイメージについて

(都) 釜前上拳母線や (都) 小坂若林線などの沿道においては、  
地区計画において小規模な店舗を許容するなどの沿道利用を促進



# 3. 土地利用のイメージについて

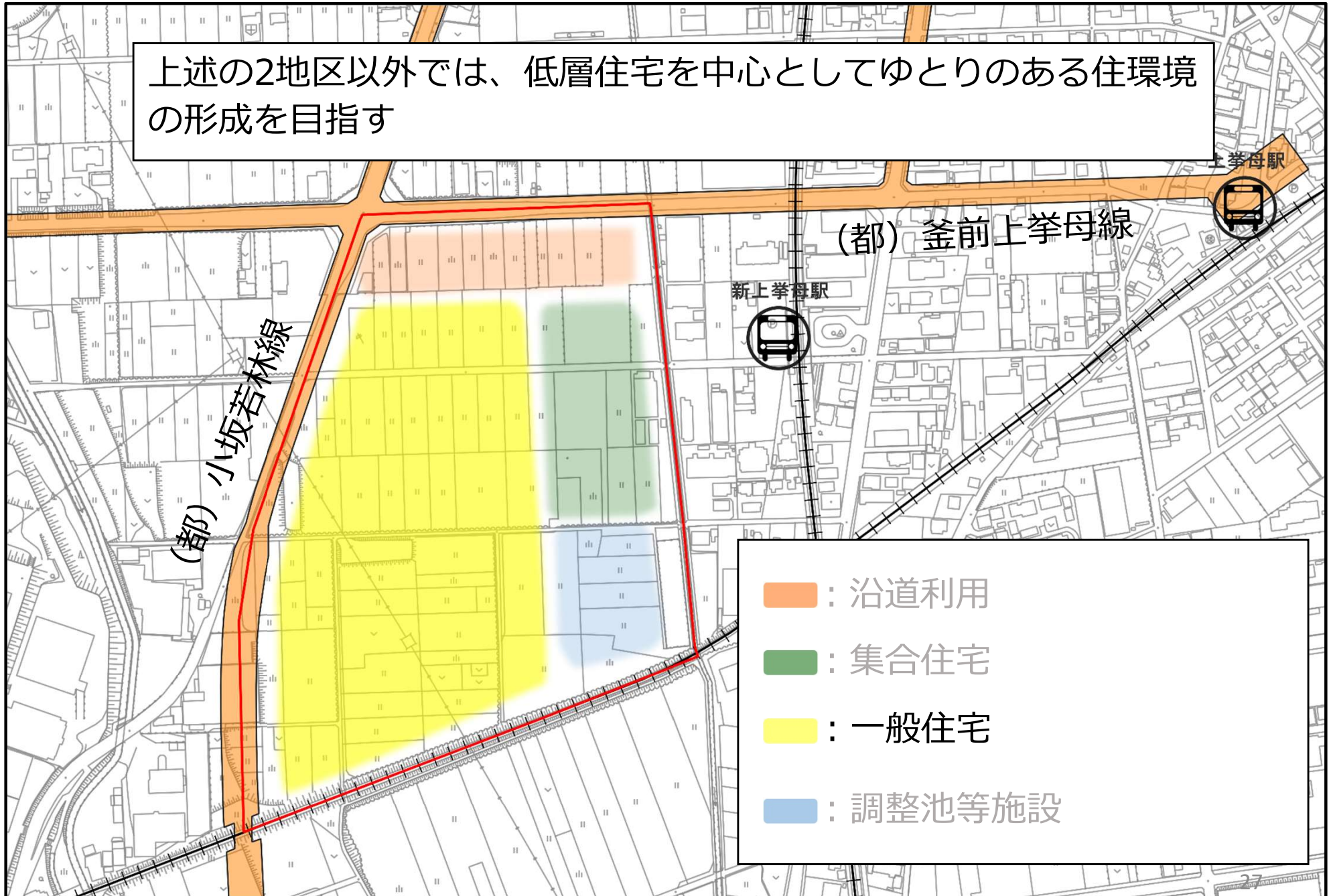
新上拳母駅の近接部については、駅周辺のポテンシャルを活かすため、一定規模の集合住宅を許容するなど、高層化を促進



- 沿道利用
- 集合住宅
- 一般住宅
- 調整池等施設



### 3. 土地利用のイメージについて



# 3. 土地利用のイメージについて

## 道路配置 (例)

各街区間や地区外の道路への接続を行う主な区画道路のイメージ。  
このほか各街区内部での細かな街区道路を整備する。





## 4. 今後のまちづくりについて

### 今年度の検討の内容

#### (1) 開発手法について

- ・市街化調整区域内地区計画による開発のほかにも手法に関する研究を続け、勉強会にて紹介
- ・紹介した内容を含め、まちづくりに関する検討を勉強会にて行う

#### (2) 土地利用の方針について

- ・区域内の土地利用を考えるにあたり、まず当地区をどのようなまちにしていきたいかを検討
- ・上記の内容をもとに土地利用計画についても検討を進め、具体的な整備の検討に向けた材料を整えていきたい



意向調査により、手法等について決定（年始頃予定）

1. 昨年度のふりかえり
  - ・まちづくり手法の紹介（調地区、区画整理）
  - ・そのほかの手法についても同時に検討
2. 新上拳母駅西地区における開発手法について
  - ・昨今の人口減少社会でも一定の宅地供給は必要
  - ・調地区のようなスピーディな開発が求められる
3. 土地利用のイメージについて
  - ・新上拳母駅西地区内においても、駅周辺は集合住宅など、土地の特性に応じた土地利用を検討していく
4. 今後の検討について
  - ・手法や土地利用計画について今後具体的な検討に入る
  - ・意向調査を実施し、地域としての意向をまとめる