

# 八草地区開発促進区域 まちづくりだより

令和6年2月発行

八草まちづくり推進委員会  
豊田市役所 都市整備部 市街地整備課 発行

## 1. ごあいさつ

春寒の候、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、八草地区のまちづくりにつきましては、「開発促進区域における地権者説明会」を令和5年11月11日（土）、11月14日（火）に開催、また令和6年1月下旬から個別相談会も開催しました。当日は、多くの地権者様にご参加いただき、誠にありがとうございました。

今回のニュースレターでは、説明会の概要や質疑内容等について掲載しておりますので、ご確認いただきますようよろしくお願いいたします。

今後も地元組織等の方々と相談させていただきながら、勉強会や説明会等を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、よろしくお願いいたします。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. 地権者説明会及び意向調査の概要

### ◆説明会の概要

- ①日 時：令和5年11月11日（土）10:00～  
11月14日（火）19:00～
- ②会 場：八草町公民館 2階
- ③出 席：37名（開催2回の合計）  
（八草町内：35名、八草町外：2名）



地権者説明会の様子

### ◆開発促進区の意向調査

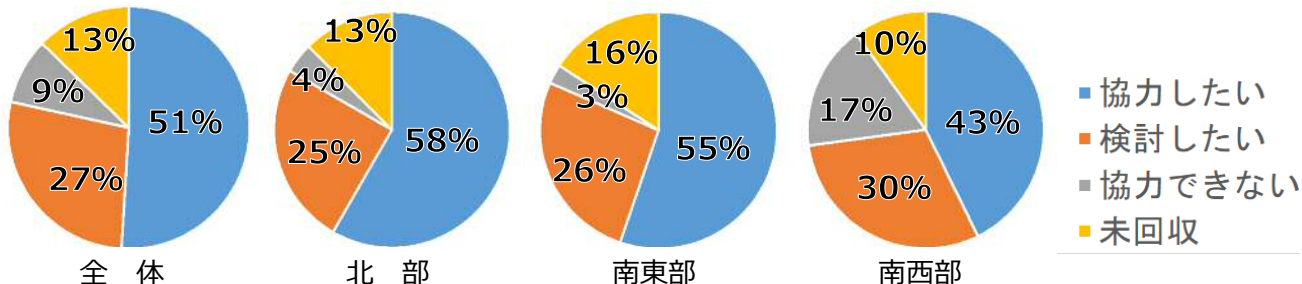
意向調査の目的：開発促進区域は、民間事業者による買収を基本とした住宅開発を想定しています。そのため、土地所有者の意向を把握することで、**住宅地開発の可能性と具体的な開発促進区域（範囲）**を決めていくことを目的として実施しました。

意向調査の設問：開発促進区域内に所有されている土地が住宅開発されることについて、どのようなお考えをお持ちですか。

1. 住宅開発に協力したい
2. 現時点ではわからないが、検討したい
3. 住宅開発に協力できない


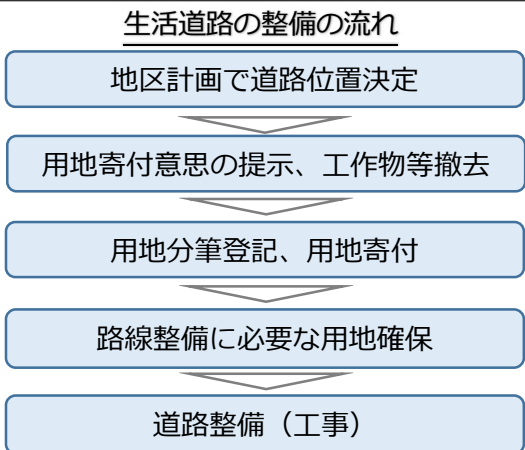
調査結果の概要：どの地区もおよそ8割の方が、「協力したい」、「検討したい」と意向をお持ちであることが把握できました。今後は、皆様の不安や疑問の解消に繋がる勉強会や具体的な事業者を決めていく取組みなどを提案させていただきます。

### ★意向調査結果



◆地権者説明会でのご意見をご紹介します。

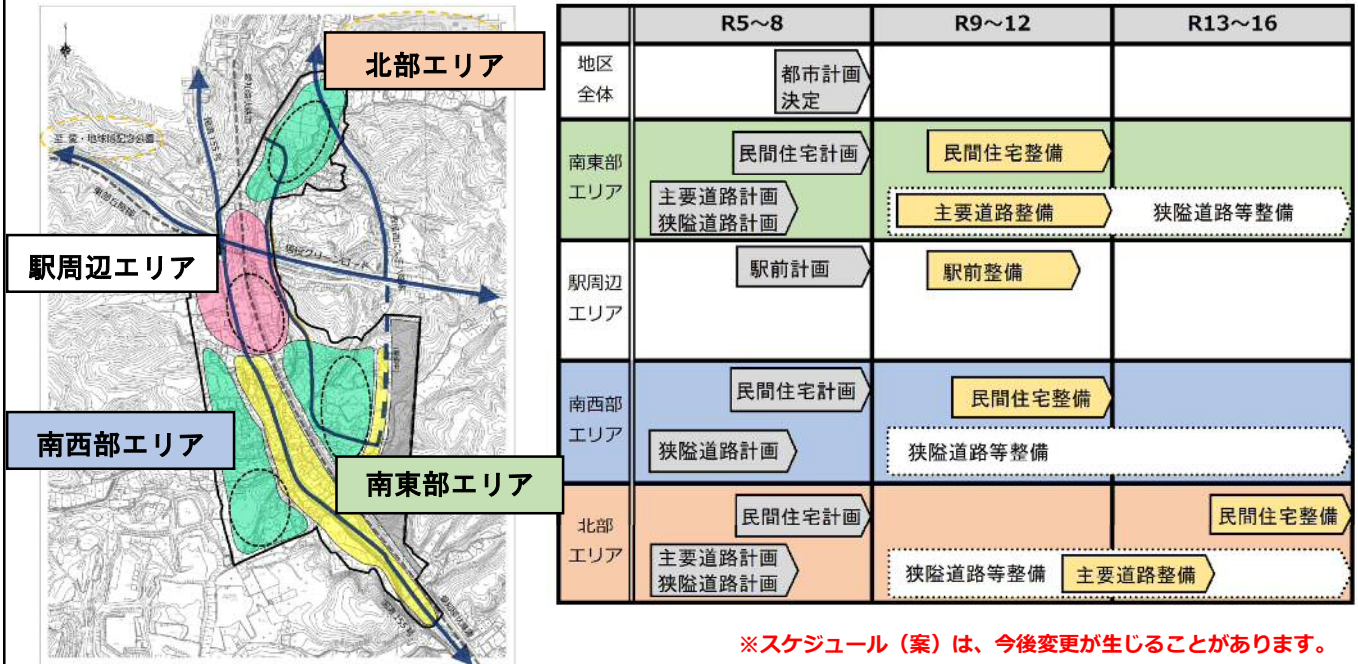
Q	<p>開発促進区域における開発事業者と市の関わり方がよくわかりません。地権者は誰を頼りにすればいいですか。</p>
A	<p>開発促進区域の土地は、地権者の方々の所有地であるため、市が用地交渉等に直接関与することはできません。市は、開発事業者の募集方法や選定方法など、八草地区に相応しい方法を検討し様々な場面でサポートしながら一緒に進めて行くものと考えています。</p> <p>◇開発促進区のそれぞれの関わり（1つの例を紹介します）</p> <pre>             graph TD             A[八草まちづくり推進委員会（八草自治区）] -- "事業者選定、まちづくり意見" --&gt; B[事業化検討パートナー（民間協力事業者）]             B -- "事業提案（計画、用地買収等）" --&gt; C[地権者（開発促進区）]             C -- "意見、用地提供（売却）" --&gt; B             D[豊田市によるサポート] -- "まちづくり活動支援" --&gt; A             D -- "指導、各種庁内調整等" --&gt; B             D -- "個別相談対応" --&gt; C             </pre>
Q	<p>意向調査の対象地以外にも土地を所有しています。その土地も開発の対象区域に含むことはできませんか。</p>
A	<p>今回、意向調査を実施した開発促進区域は、市が想定した区域で、八草地区の市街化区域内に存在する一団の低未利用地（既存住宅が少ないエリア）を対象としております。実際に行う開発対象区域は、地権者の皆様の意向を踏まえて、今後選定される開発事業者が決めていくこととなります。</p>
Q	<p>現在、地元住民が暮らしている地域の公共施設整備が後回しにならないように配慮してほしい。</p>
A	<p>地区計画に位置付けていく公共施設については、検討や設計、用地取得などの準備が整ったところから、公共施設整備（道路、公園など）を進めていくこととなります。</p>
Q	<p>説明会時点での内容はぼんやりしている。市に基本的なまちづくりの計画を示してほしい。</p>
A	<p>豊田市が提案するまちづくりの方針（案）では、「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」をテーマとして基本計画を提案しています。詳細は、今後測量や設計検討を踏まえて、皆様に順次提案していくこととなります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆道路 八草地区の東側に主要道路を南北に整備 狭くて緊急車輛（救急車等）も入れない道路の拡幅 家が建てられないような未接道地を無くす道路の整備</li> <li>◆公園 誘致距離（250m/箇所）を考慮した公園の整備</li> <li>◆民間開発による居住誘導 一団となった低未利用地（既存住宅が少ないエリア）については、民間事業者と連携を図りながら、宅地開発（開発促進区域）を進めることを考えています。</li> <li>◆まちづくりルール 道路や公園の位置、建物用途、建築意匠など「まちづくり計画（地区計画）」といったルールを決めて進めていきたいと考えています。今後は、用途地域や建ぺい率、容積率、高さ制限等についても併せて見直しを検討していきます。</li> </ul> <p>八草地区のまちづくり構想図（案）</p> <p>● 戸建を基本とした住宅地域 ● 用途利用多岐住宅地域 ● 都市機能、公共交通の集積</p> <p>● 戸建住宅を基本とした低層住宅による居住誘導 ● 戸建住宅を基本とした高層住宅による居住誘導 ● 用途多岐エリア（用途別開発促進区域） ● 用途多岐エリアにおける、整備後用途地域の再編と設定</p>

Q	<b>開発促進区域の100%同意は難しくありませんか。事業に協力できない残った土地はどうなるのですか。</b>
A	反対する地権者の土地を無理に買収することではなく、開発促進区域のエリアを変更したり、縮小して検討することになると考えますが、最終的には選定される開発を行う民間事業者の考えによることとなります。そのため、賛同を頂けた土地を中心に開発促進区域のエリアを開発事業者が決定することとなります。
Q	<b>近隣で同様の地区計画でまちづくりを行った事例はありませんか。事例があれば、その地域住民の声を聞いたり、経過状況を確認することもできる。</b>
A	民間事業者が地区計画の始どを計画・施工している案件は少ないですがあります。しかし、八草地区のように地区計画を豊田市が進め、その一部を民間事業者と協力しながらやった事例はありません。
Q	<b>子や孫のために土地を残したい人は、どうすればよいですか。</b>
A	土地を残したい方は、一度全てを民間事業者へ売却していただき、必要な分を買い戻してもらうことが一般的です。今後、民間事業者が決まりましたら良い方法を検討できないか相談させていただきます。
Q	<b>開発促進区域における地権者の費用負担、税控除、固定資産税等はどうなるか。</b>
A	開発促進区域における地権者の費用負担はありませんが、土地を売却した時の税控除がどこまで可能かは選定される開発事業者によることもあります。今回想定している開発促進区域においては、公共事業における税控除はありません。固定資産税は、開発による土地の価値の変動に伴い、上昇する可能性があります。
Q	<b>八草のまちづくりを進めるための地区計画の都市計画決定を令和8年度に予定されていますが、その前に民間開発の区画が決まってしまうことはおかしくありませんか。</b>
A	現在検討している地区計画を定めた後に、民間開発を検討することも可能です。しかし、民間開発が事前に想定できているならば、開発エリア（開発促進区域）と周辺道路の接続を事前に調整することが可能です。また、個人個人で検討を進めるよりも八草地区で1つのまちづくり計画（地区計画）をつくることで、八草町全体が良くなり、個々の整備に対する相乗効果が見込めると考えています。
Q	<b>各地権者は、公共施設が整備されれば、必要な時に土地を売却することができます。なぜ、行政が民間開発を進めようとするのですか。</b>
A	行政ができることは、生活道路拡幅など既存施設に沿った道路整備や主要区画道路、公園などの公共施設の整備に限られます。今回の豊田市からの提案は、全てを民間に任せて乱開発をするのではなく、八草町全体を見回した中で、住宅開発を促進する区域を定めて、アクセスする道路などの整備と併せて住宅地を整備していくことが、安全で安心して住みやすいまちになり、まちの活性化にもつながると考えています。 一方、八草地区は、豊田市の総合計画で居住誘導を図る地域に位置付けられているため、道路などの公共施設と居住誘導を併せたまちづくりを進めていければと考えています。 なお、民間開発は公共事業ではないため、市が勝手に開発を進めることはできません。そのため、各地権者の意向確認等を行いながら、サポートする立場で進めていきたいと考えています。
Q	<b>民間開発をしない場合はどうなるのですか。</b>
A	民間開発をしない場合は、今の土地形態のままで残ることになるため、未接道地（道路に接道していない土地）があれば、それを解消するため、既存の赤道などを活用した新設道路を整備することとなります。ただし、新設道路の用地（土地）については、生活道路の整備と同様、計画道路の用地を豊田市に寄付していただくことで豊田市が道路を整備することとなります。
Q	<b>道路整備については、もっと、細かい道路の整備もしてほしい。</b>
A	<p>八草地区内には、4m以上の市道、4m未満の市道、赤道、私道など様々な種類の道路が存在します。すべての路線を整備することは膨大であり難いため、ルールに基づき整備する路線を選定しています。なお、検討している路線については、地元と協議調整しながら進めております。</p> <p>※検討しない路線は、4m以上の市道、私道や行き止まり道路、川沿い道路（河川整備に合わせて検討）などです。</p> 
	<p style="text-align: center;"><b>生活道路の整備の流れ</b></p> 

◆開発促進区のエリア別スケジュール（案）および進め方について、ご紹介します。

◆エリア別スケジュール（案） **説明会当日の資料より**

開発に対する機運や開発条件（生産緑地、周辺道路整備）が整った地区（エリア）から民間協力事業者が中心となり、検討を進めていきます。



※スケジュール（案）は、今後変更が生じることがあります。

◆開発促進区域の進め方について（案）

◆進め方のポイント **説明会当日の資料より**

- ・地権者意向に沿ったエリア設定
- ・地権者に極力リスクの負担を掛けない
- ・八草地区全体のまちづくりの転換点となる都市計画変更決定を見据えた進め方

地権者勉強会を3月16日（土）に開催します  
※来年度も勉強会を予定しています。開発促進区域内の方はどなたでもご参加いただけます。

**Step 1（令和5年度）**

地権者意向調査とエリア設定

**Step 2（令和5年度～令和6年度）**

地権者勉強会と協力事業者の選定

**Step 3（令和6年度～令和8年度）**

協力事業者による事業化調査、推進

**Step 4（令和8年度末）**

豊田市による都市計画変更手続き

**Step 5（令和9年度～）**

事業者による諸申請及び用地買収、工事施工



※進め方（案）は、協力事業者との調整で変わる場合があります。

【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

