

第1回

福谷北地区まちづくり説明会

日 時：令和7年9月6日（土）10時～

会 場：福谷ハピネスホール

本日の内容

§ 1 まちづくりの経緯及び説明会について

§ 2 まちづくりの構想（案）

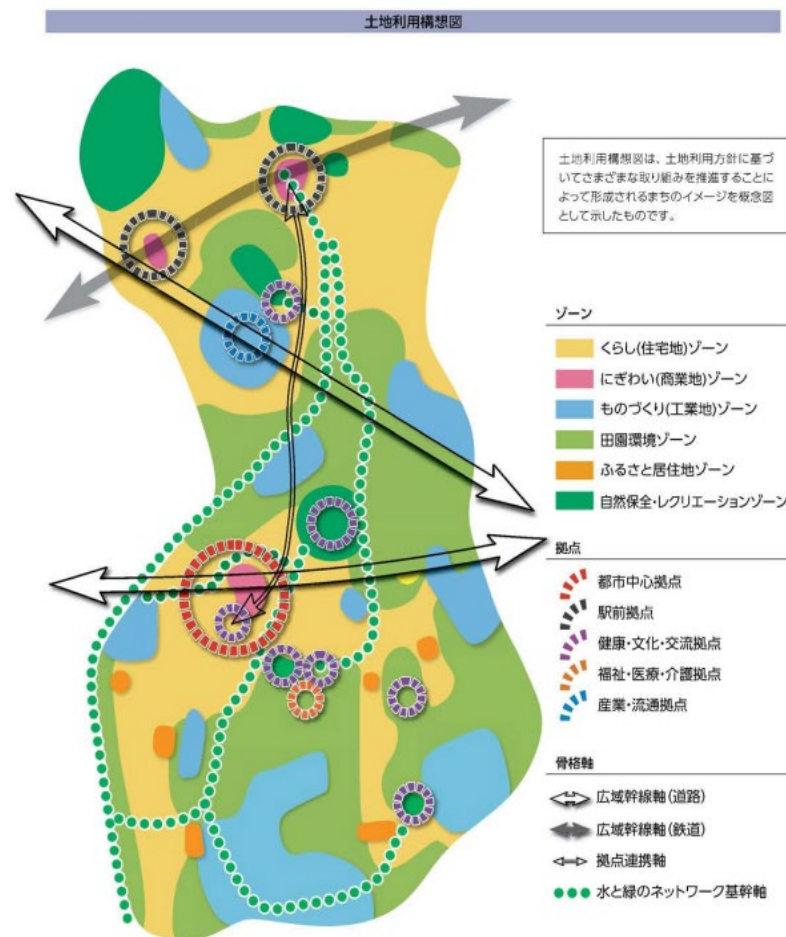
§ 3 令和6年度 意向調査の結果について

§ 4 土地区画整理事業について

§ 1 まちづくりの経緯及び 説明会について

① 経緯

- 「第2次みよし市総合計画」において、福谷北地区は交通アクセスなどの都市基盤が整った**良好な住環境の形成を図る**
「くらし（住宅地）ゾーン」に位置づけられている。
- また、福谷北地区の一部については、交通結節点としての利便性を高め、**暮らしを支える生活機能の整備・充実を図る**
「駅前拠点」にも位置付けられている。
- 市では、本地区において、**立地特性を活かした計画的な土地利用を図る**ため、今後のまちづくりについて、検討を開始した。



② 現在までの取り組み

～令和3年度

- ・ 福谷区からみよし市に市街化区域内地区計画による開発に関する事前相談書の提出。（区域：福谷町八兵・築田・北井山・南井山・才戸・細田・壺丁田 約16ha）
- ・ 福谷北地区まちづくり協議会の設立（設立準備委員会を随時開催）
- ・ 農地所有者へアンケートを実施。
- ・ 地権者説明会を実施（福谷北地区の位置付け、準備委員会の経過、アンケート調査結果の報告等について）

令和4年度

- ・ 地元からの意向で準備委員会へまちづくりの手法や想定されるスケジュールなどについての意見交換会を実施。

令和5年度

- ・ 準備委員会へ組合による土地区画整理事業を進めるために必要な地域の役割や組織作りなどについての意見交換会を実施。

② 現在までの取り組み

令和6年度

- ・ 福谷北地区まちづくり調査検討業務委託を発注し、福谷北地区のまちづくり構想案を作成。（市企画政策課）
- ・ 土地所有者の方に将来の土地活用への意向を調査した。（市企画政策課）
- ・ 福谷北地区まちづくり協議会設立準備委員会と会合を行い、**土地区画整理事業による整備手法の方針**が示された。

令和7年度

- ・ 福谷北地区まちづくり世話人会を設立。（世話人会＝地権者の有志）
 - ・ 世話人会を開催（第1回：7月29日 第2回：8月26日）
 - ・ 全地権者対象の説明会の実施（9月6日）
- 今後の予定-----
- ・ 土地区画整理事業の理解を深めるため説明会・勉強会・現地視察等の実施
 - ・ **意向確認（仮同意）**等の実施

③ 説明会の趣旨

背景

- ・ みよし市では、福谷北地区において立地特性を生かした計画的な土地利用を図るため、市が策定した各種上位計画や福谷区の該当地開発意向を踏まえて、今後のまちづくりの検討を開始しました。

目的

- ・ 令和6年度に福谷北地区の**開発手法の方針を土地区画整理事業に定めた**ことから、みよし市及び世話人会は、福谷北地区の地権者の皆さまと情報を共有し、魅力あるまちづくりを推進します。
- ・ 今年度は、地権者への説明会・勉強会を通じて土地区画整理事業への理解を深め、市へ技術援助申請（補助金等）を行うために必要な**仮同意（地権者の2/3以上）**をいただくことを目指します。

対象者

- ・ 地権者（代理出席も可）

④説明会の進め方（R7年度の予定）

説明会	まちづくり構想	
	将来像	事業手法
第1回 (本日)	① R6度の検討 (コンセプト等)	① 有力な事業手法 ② 区画整理の特徴、仕組み メリット・デメリット
第2回 (11月頃)	② ゾーニング・主な動線 ※①、②についての意見聴取	③ 区画整理の組織、事業計画
第3回 (R8.1月頃)	上記を踏まえた、 将来像（案）	④ 民間事業者の活用 ⑤ 税金、補償
意向確認 (R8.2月頃)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区画整理事業への賛同（仮同意） ・ 土地活用方法（土地毎） 	

④ 説明会（参考：まちづくり構想 主な内容）

まちづくり構想

①どのような
まちにするか
（将来像）

①コンセプト：まちづくりの基本的な考え方

②ゾーニング：設ける機能と、概ねの配置

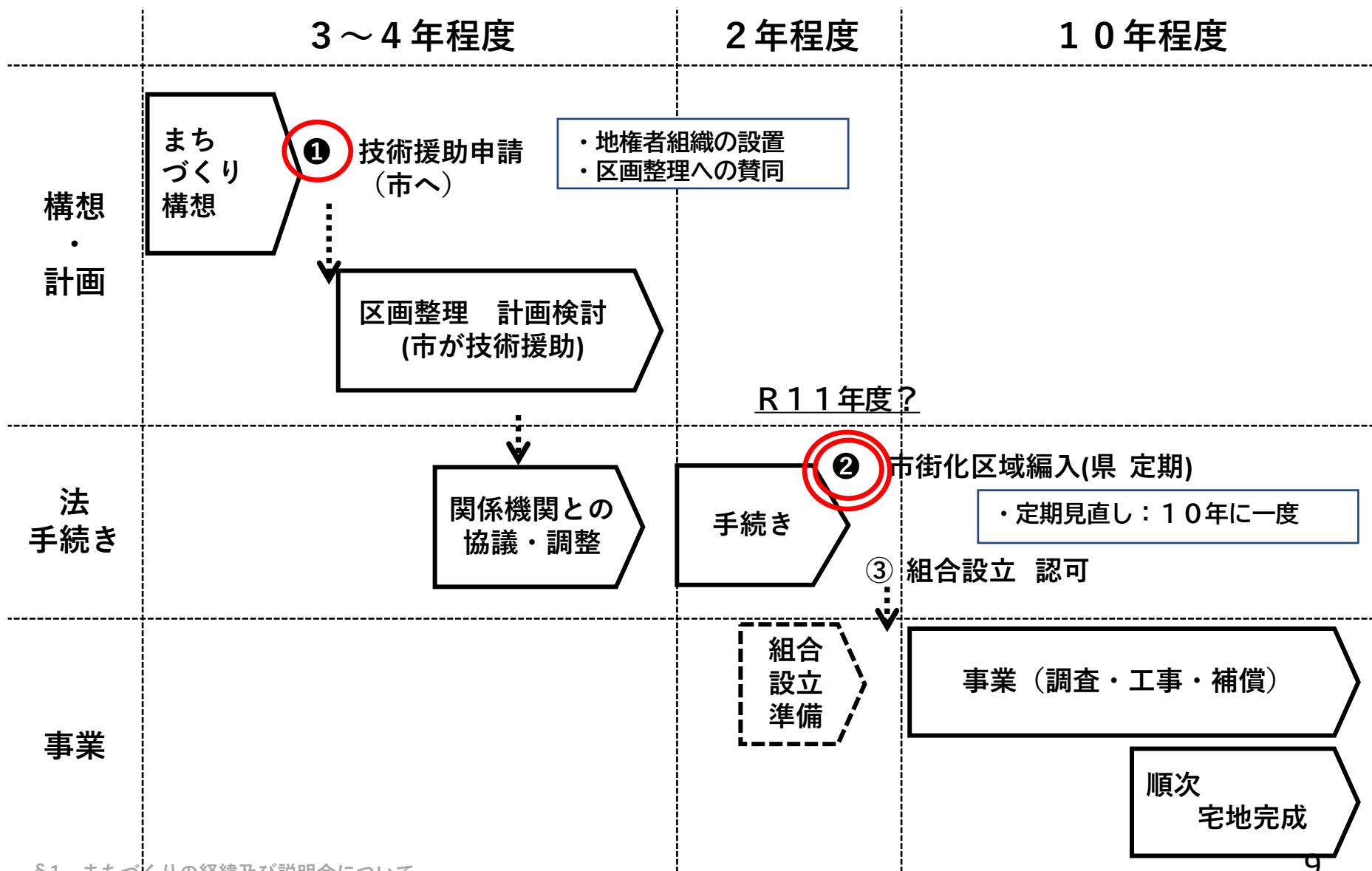
③動線：車、歩行者の主な動線

②どのように
実現するか
（事業手法）

④事業手法：例）・区画整理
・全面買収による開発行為

〔皆様の土地活用意向、規模、実現可能性
等を勘案し選択〕

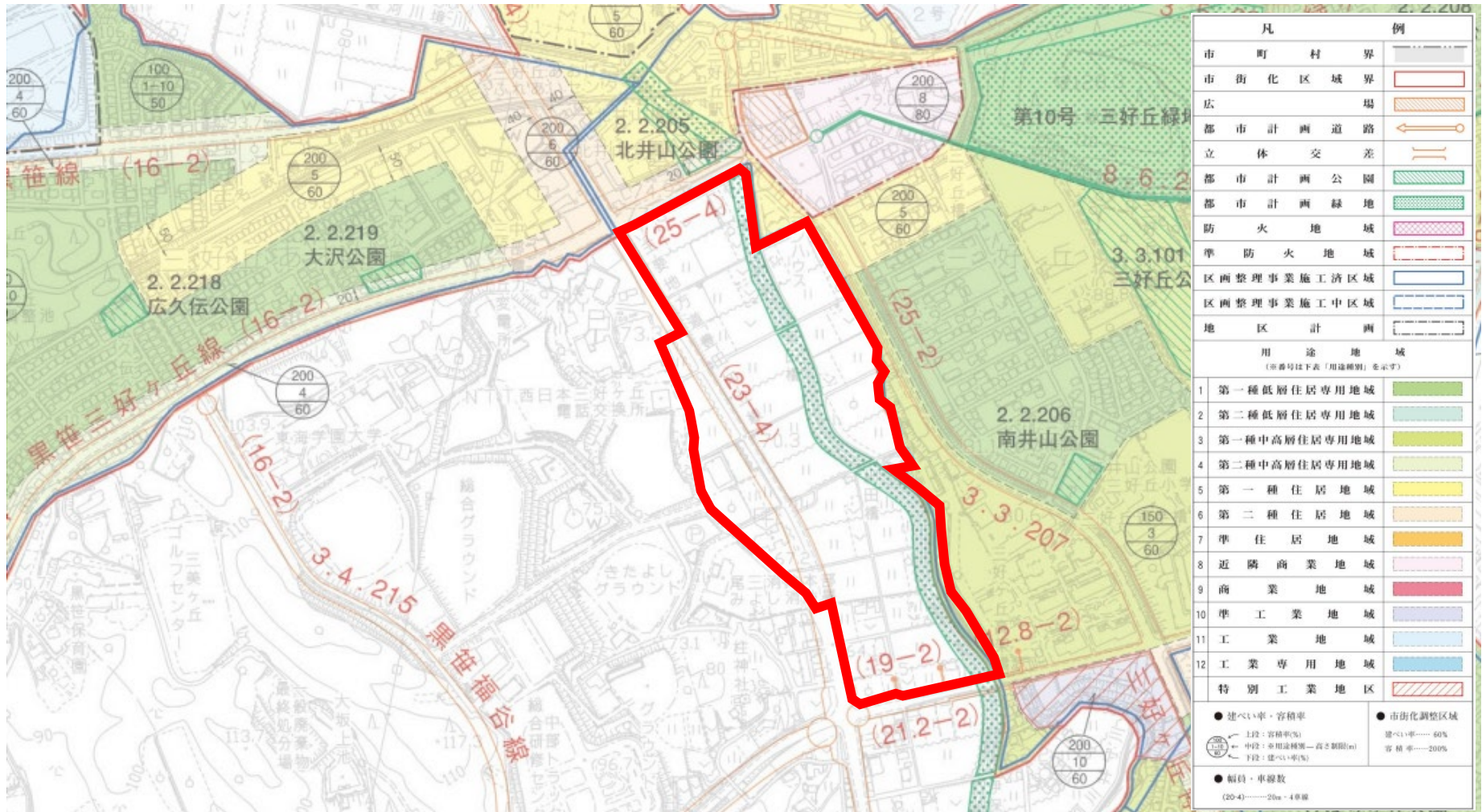
④ 説明会（参考：まちづくりの流れ 区画整理の場合）



§ 2 まちづくりの構想（案）

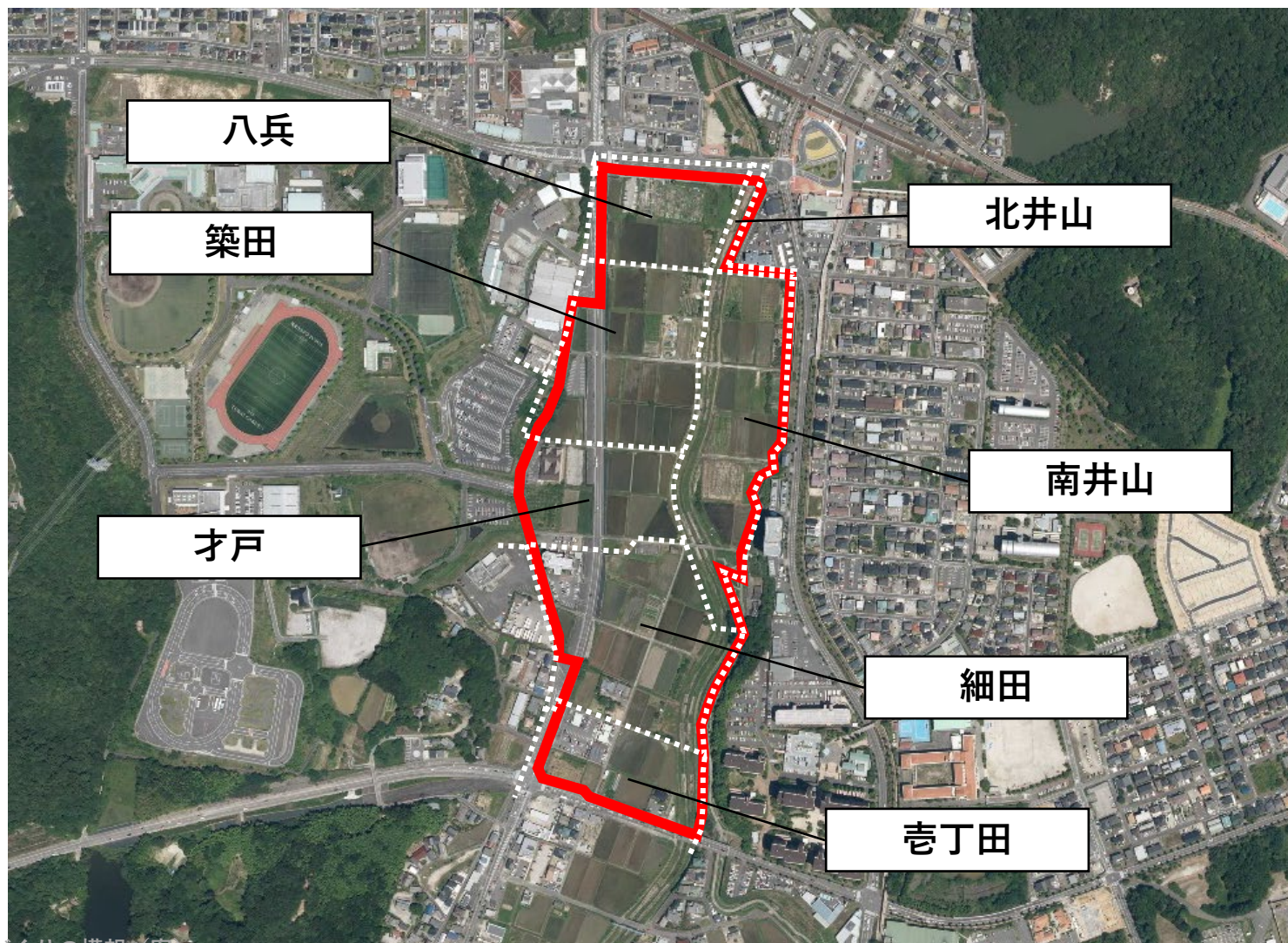
① 現況

- 本地区は市街化調整区域（＝市街化を抑制する区域）に指定されています。



① 現況

- 対象区域に含まれる字は以下のとおりです。



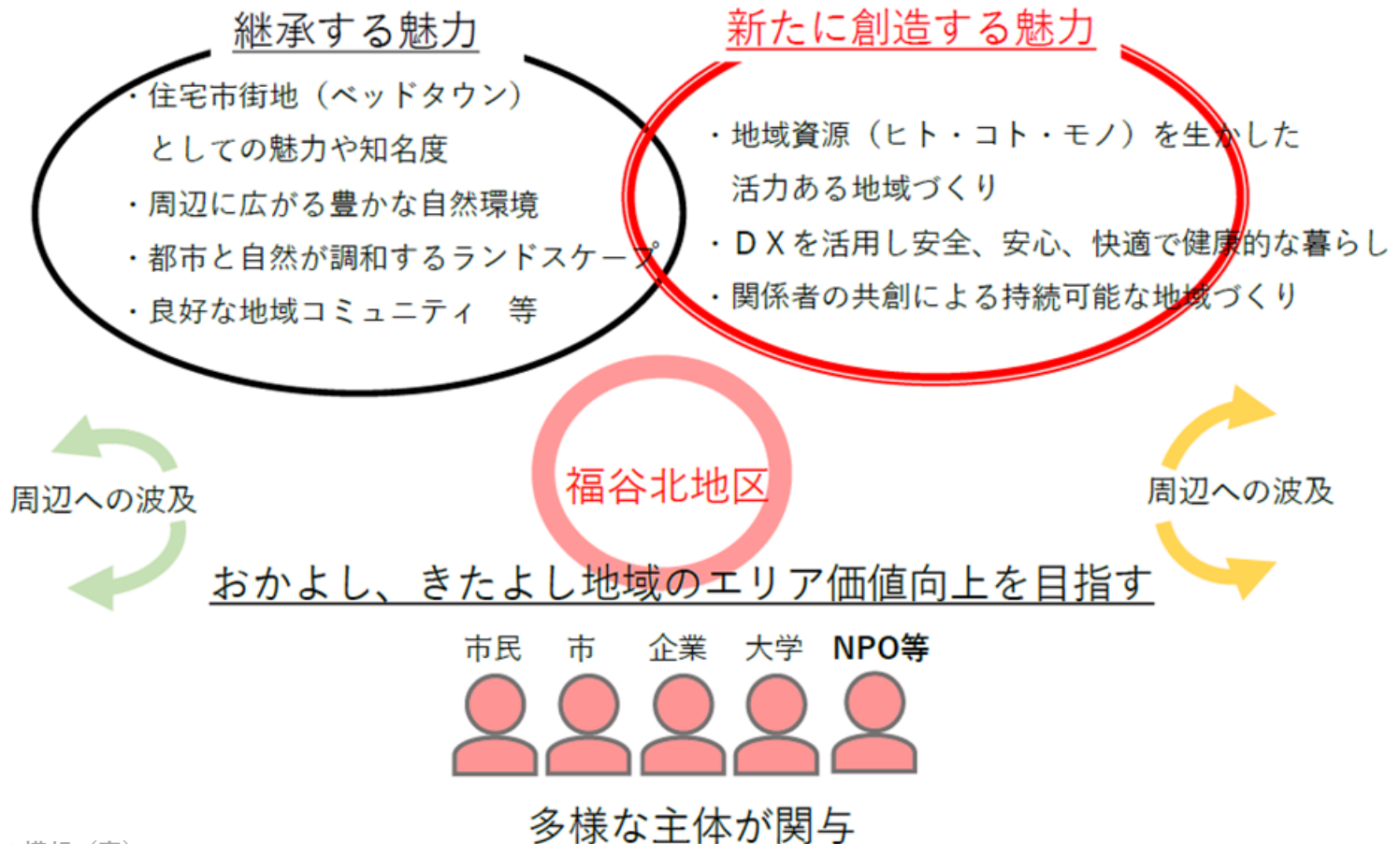
② 位置づけ、特性等

上位計画	<p><u>市の将来像</u></p> <ul style="list-style-type: none">• みんなで育む 笑顔輝く ずっと住みたいまち• 魅力ある自立したまち、いつまでも住み続けたいまち <p><u>地域の将来像</u></p> <ul style="list-style-type: none">• きたよし：緑と史跡・文化を大切にするまち• おかよし：人々をひきつける交流のまち
地域の課題	<ul style="list-style-type: none">• 市の玄関口としての顔づくり• 持続可能な地域づくり• 新たな魅力づくり
地域資源	<ul style="list-style-type: none">• 周辺に立地する大学、施設、団体等• 境川や周辺に広がる里山等の豊かな自然環境
時代潮流	<ul style="list-style-type: none">• 持続可能な開発目標（SDGs）の浸透やDXの進展

③ まちづくり構想

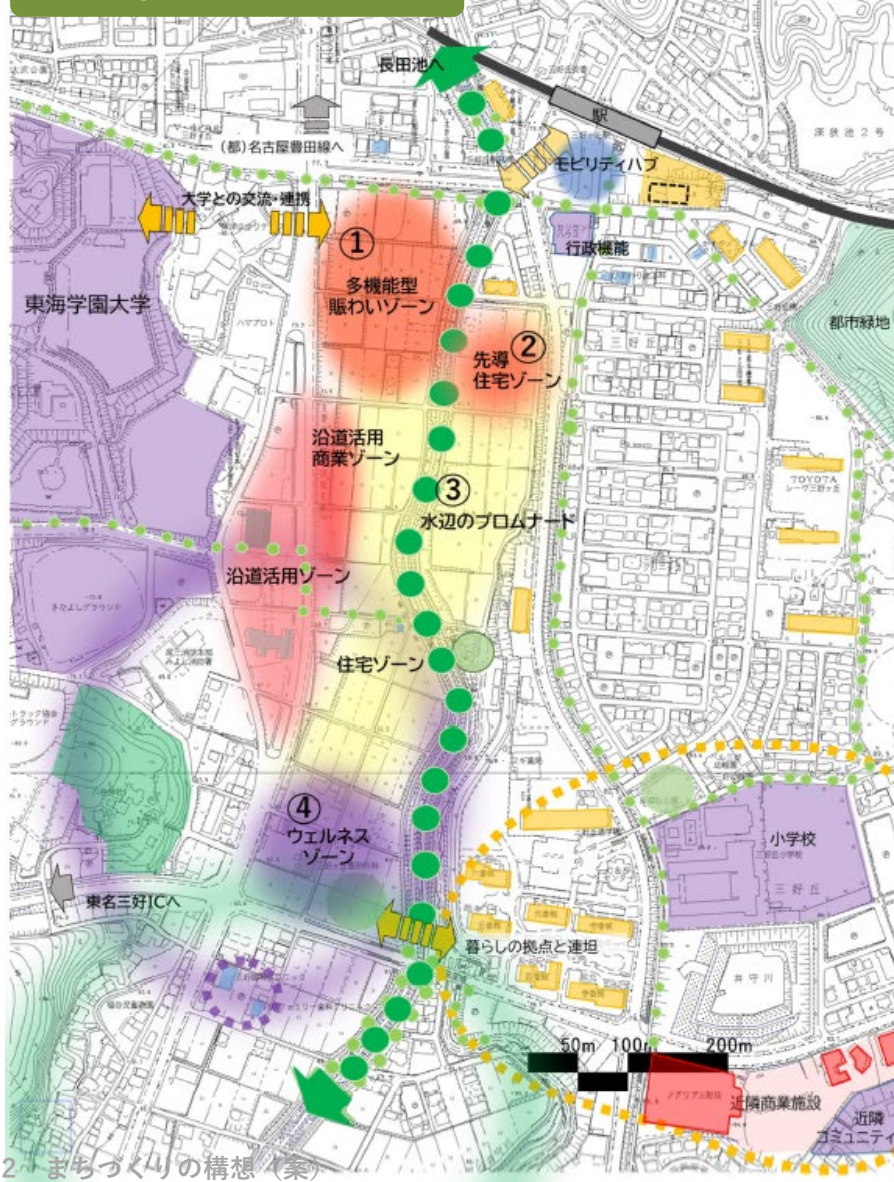
コンセプト

地域のヒト、コト、モノをつなぎ
人々の笑顔と活力で暮らしを彩るMIYOSHIのゲートタウン



③ まちづくり構想

土地利用ゾーニング



*活動シーンや取組みのイメージ

① 多機能型 賑わいゾーン

・市の玄関口に相応しい賑わいと活気ある活動の場

- スポーツを生かした地域づくり
- カフェ・レストラン等の地元食材を堪能
- コミュニティビジネス等の起業
- 子育て世代の総合的支援



③ 水辺のプロムナード

・暮らしに彩りを添える境川沿いの水辺空間

- 川辺の緑陰空間を楽しむ
- 水辺の公園で寛ぐ
- 自然を学び、楽しむ



② 先導住宅ゾーン

- エネルギーの地産地消
- 健康・快適な住宅



④ ウェルネスゾーン

・公園、地区周辺の緑、農業資源、クリニック等を生かし、地域の健康的な暮らしを支える場

- 健康を学び暮らしに取り入れる
- 農を通じた心身の健康づくり



その他

- 次世代モビリティを活用
- デジタル技術の活用



§ 3 令和6年度 意向調査の結果について

① 意向調査の概要

調査目的

本地区において、今後の**まちづくり構想を検討**しており、そのためには**土地所有者の意向が大切**と考え、将来の事業等についての考え方を調査することとしました。

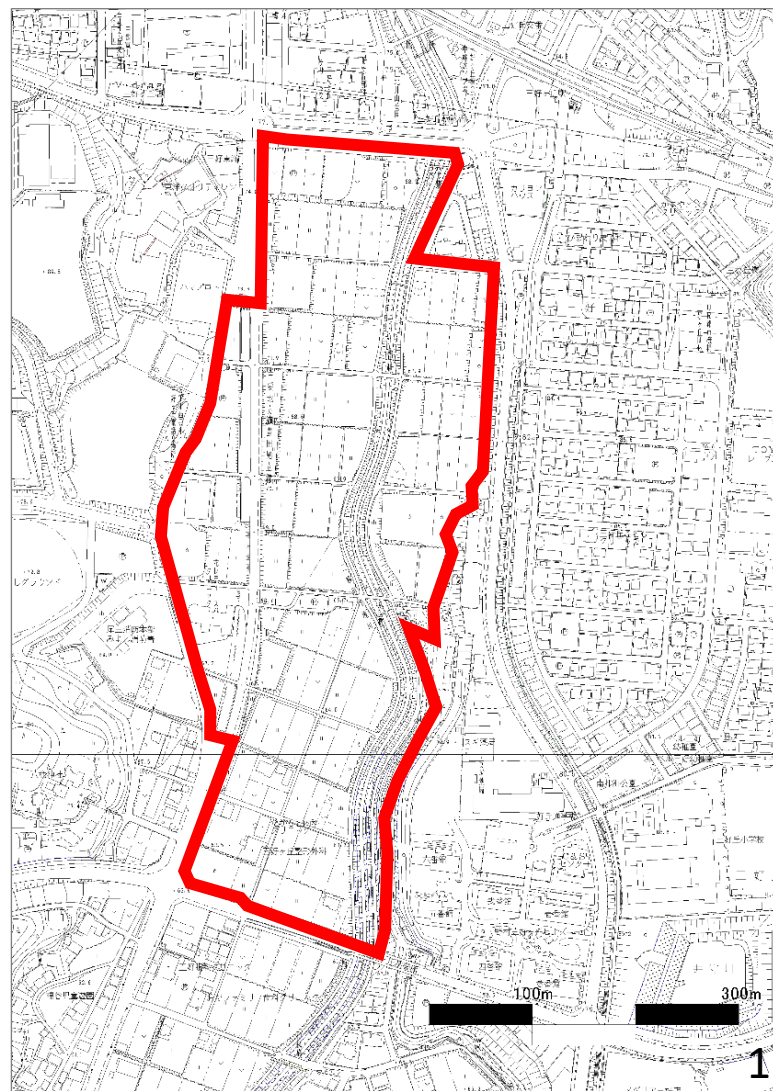
実施時期

令和6年12月～令和7年1月

対象者

対象区域内の土地所有者

対象区域



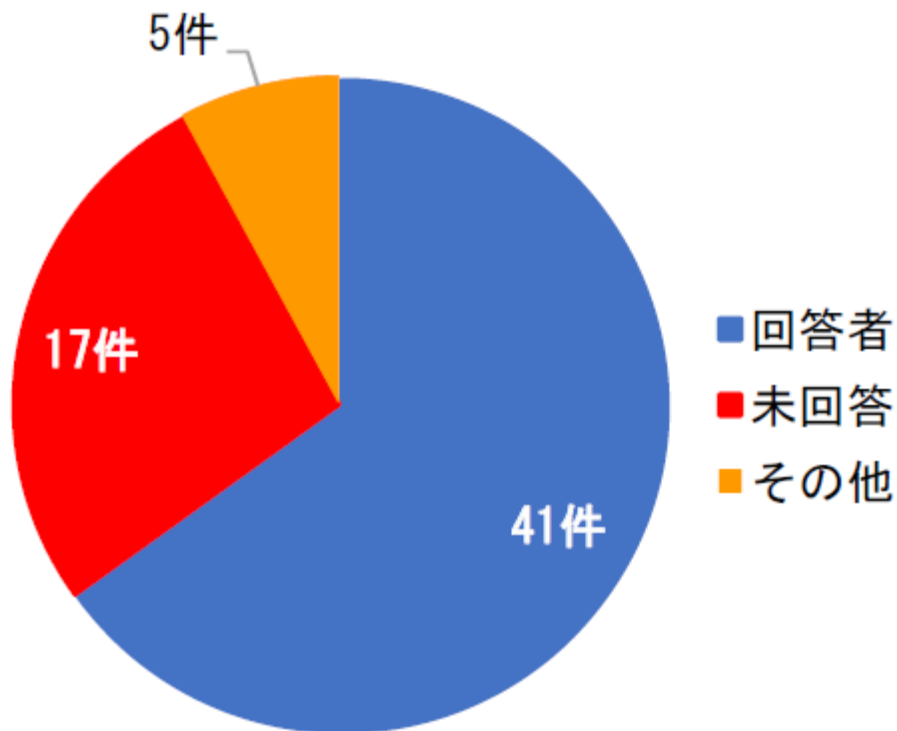
② 意向調査の結果

質問1 共通

あなた（ご記入者）のお名前、年齢及びご住所をご記入ください。

- 送付数63件中、回答者数が41件と約7割でした。

回答者数 （41件/63件）



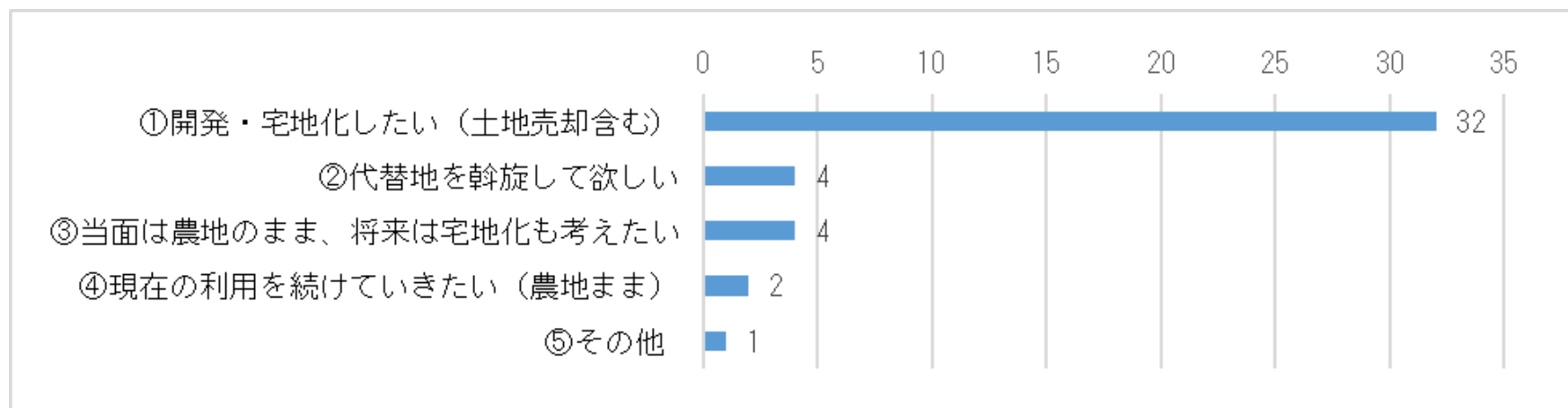
② 意向調査の結果

質問3

農地所有者

あなたが所有している土地を将来どのように利用したいとお考えか、以下の選択肢の番号に○印をつけてご回答ください。（※複数回答可）

- 回答者37人（空白だが次の質問に回答がある場合を含む）、総数43
- **9割以上**の方が、①土地売却を含めた**開発・宅地化を希望**されています。
- ②代替地の斡旋、③当面は農地のまま、についてはそれぞれ4名が、希望されています。



② 意向調査の結果

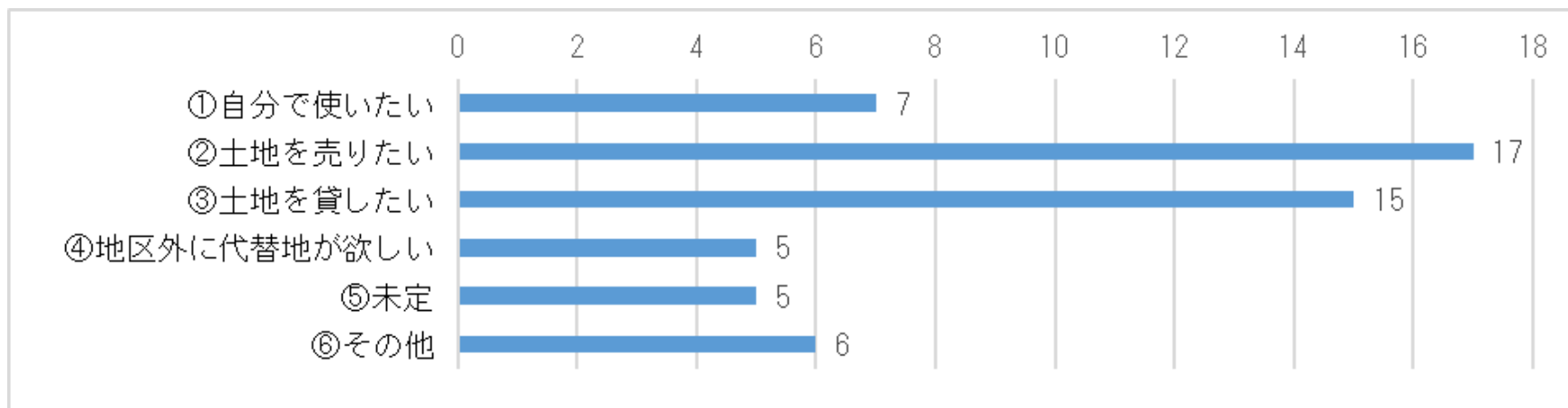
質問3-2

農地所有者

質問3で「①開発・宅地化したい（土地売却含む）」と回答した方にお聞きします。

開発後の土地をどのように利用したいか、以下の選択肢の番号に○をつけてご回答ください。（※複数回答可）

- 回答者34人、総数55
- ①③の**所有継続希望が22名**、②の**売却希望が17名**となっています。
- 他に、④地区外の**代替地を希望する方が5名**となっています。

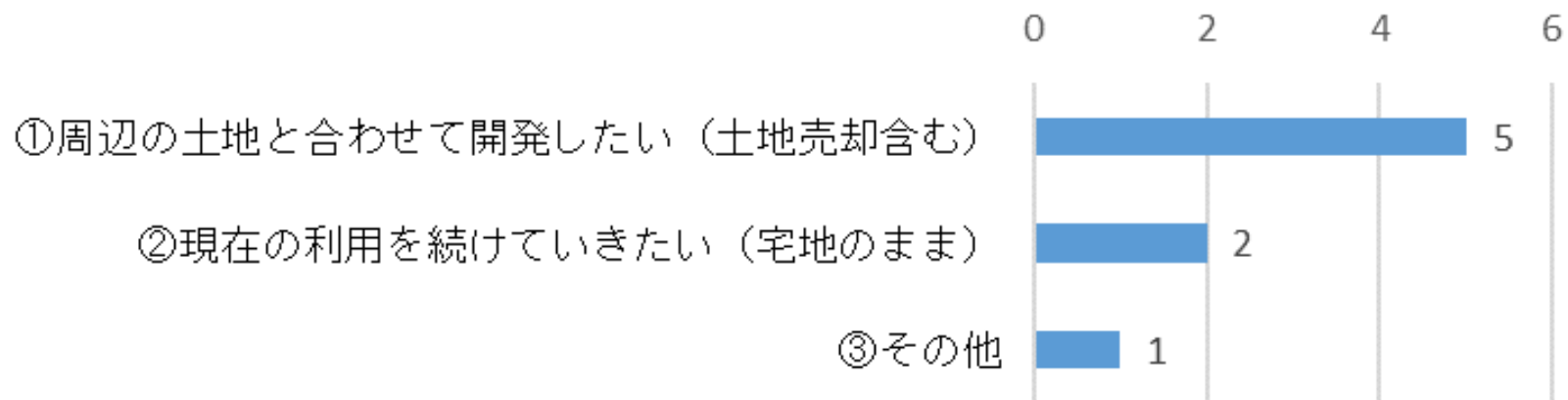


② 意向調査の結果

質問4 宅地所有者

あなたが所有している土地を将来どのように利用したいとお考えか、以下の選択肢の番号に○をつけてご回答ください。（※複数回答可）

- 回答者7人、総数8
- ①の**開発希望が5名**となっています。
- ②の**継続利用希望が2名**となっています。そのうち1名は、現在の土地をそのまま残していくことを希望されています。

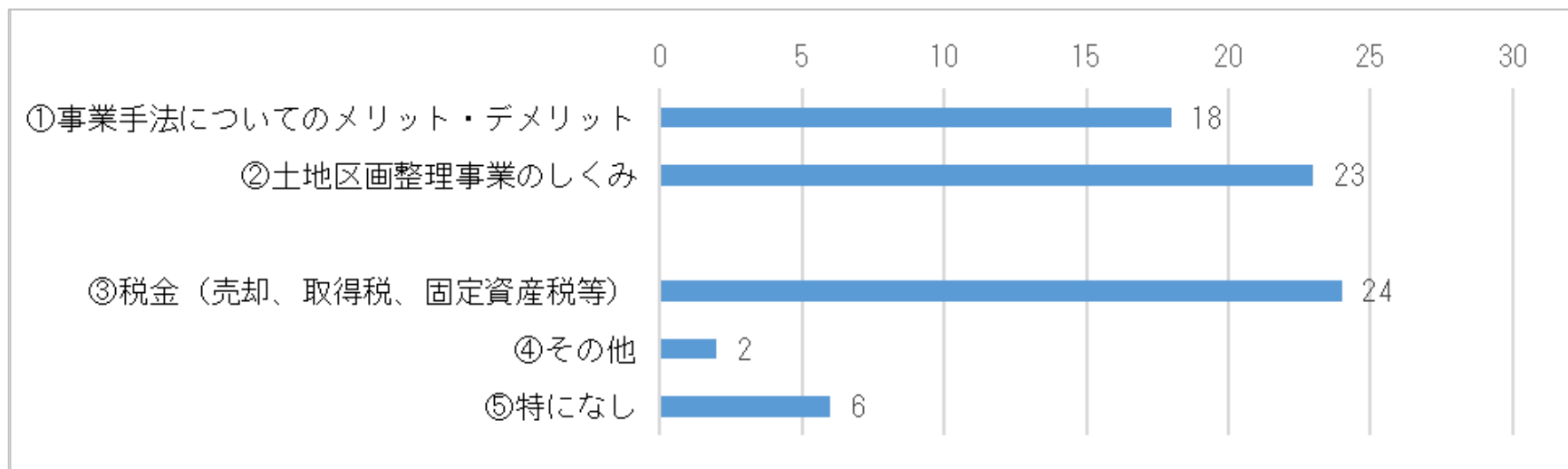


② 意向調査の結果

質問5 共通

まちづくりの事業手法で土地区画整理事業は有効な手法の一つと考えますが、他の事業手法も含めて詳しく知りたい、不安に思うことがありましたら、以下の選択肢の番号に○をつけてご回答ください。（※複数回答可）

- 回答者39人、総数73
- ③の**税金**に関することが最も多く、次いで②**土地区画整理事業のしくみ**、①**事業手法のメリット・デメリット**の順に多くなっています。

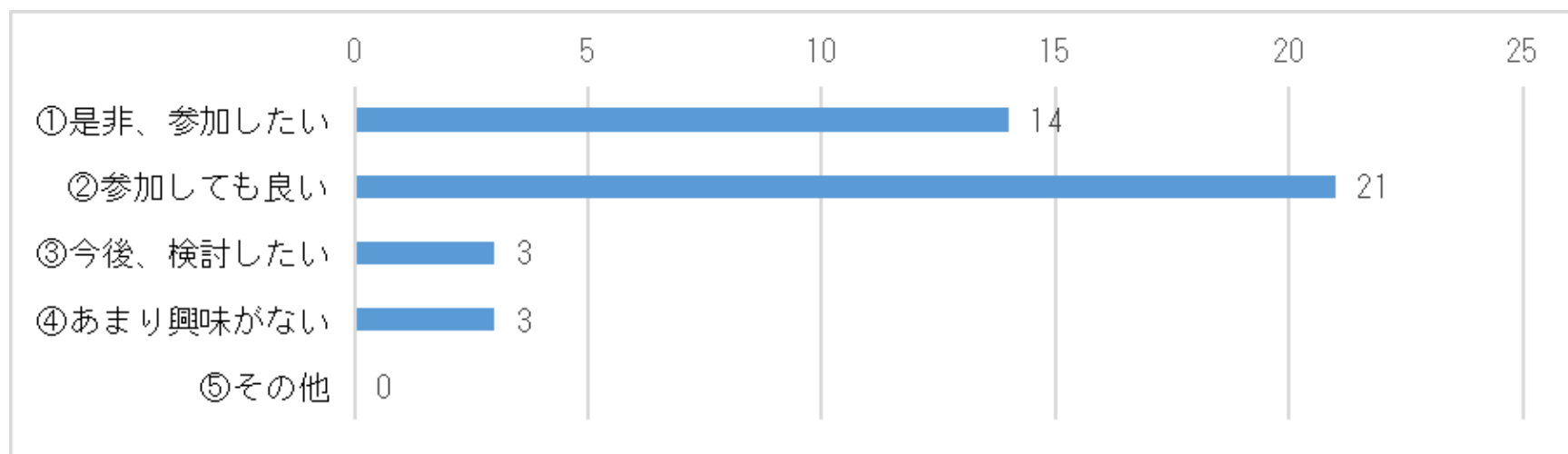


② 意向調査の結果

質問6 共通

本地区の事業化に向けて、勉強会が開催された場合、参加したいかどうか、以下の選択肢の番号に○印をつけてご回答ください。

- 回答者40人、総数41
- **35名（約9割）**の方から**勉強会参加に前向き**な回答（①②）をいただいています。



③ 調査結果のまとめ

将来の利用に対する考え方

- 農地所有者：**開発・宅地化**したい（土地売却含む）等の回答が非常に多かった。（約9割）
- 宅地所有者：周辺の土地と合わせて**開発**したい（土地売却含む）の回答が多かった。（約7割）

開発後の土地をどのように利用したいか

- 農地所有者：**①土地を売りたい（約5割）、②土地を貸したい（約4割）、③自分で使いたい（約2割）等、**
いろいろな活用方法を考えている方が多かった。

土地区画整理事業について知りたいこと

- 土地区画整理事業に関する情報（**①税金、②事業のしくみ、③メリット・デメリット等**）を知りたい方が多かった。

勉強会の参加希望

- 勉強会の**参加希望**の回答が非常に多かった。（約9割）

④ 有力な事業手法

項目	①民間による開発行為	②組合による 土地区画整理事業
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地権者は開発事業者へ土地を売却 ・ その後、開発事業者が、道路、公園、宅地等の整備を行い、宅地を分譲する 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地権者は、宅地として整形化後、再配置される ・ 区画整理事業により、新たに道路、公園等の施設整備と宅地の整備を行う
地権者の同意	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地所有者の全員の同意（開発事業者への売却） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業計画等について、土地所有者、借地権者、それぞれの人数、面積の2/3以上の同意

全員が売却意向ではなく、賃貸や自己利用したい意向があり、
また、当地区の開発規模においては、**土地区画整理事業が適しています。**

§ 4 土地区画整理事業について

①土地区画整理事業の特徴

○公共施設の整備改善

(道路、公園、広場、河川、緑地等)

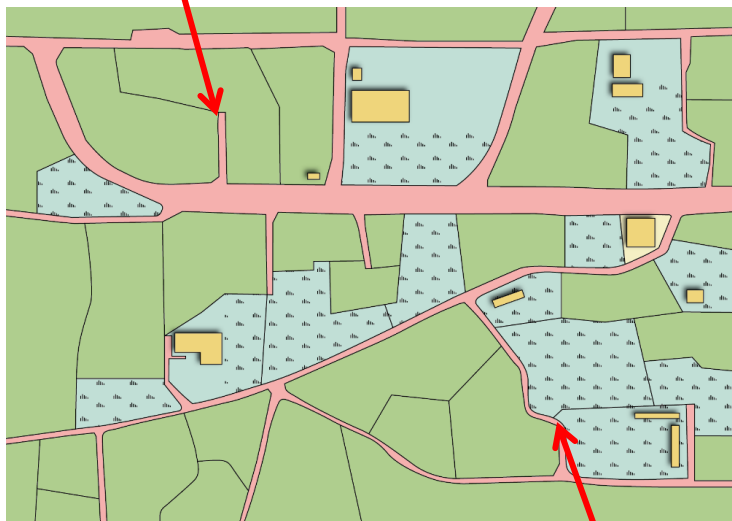
○宅地の利用増進 → 土地の価値を高めます

(公共施設以外)

土地区画整理事業のイメージ

施行前

行き止まりの道路

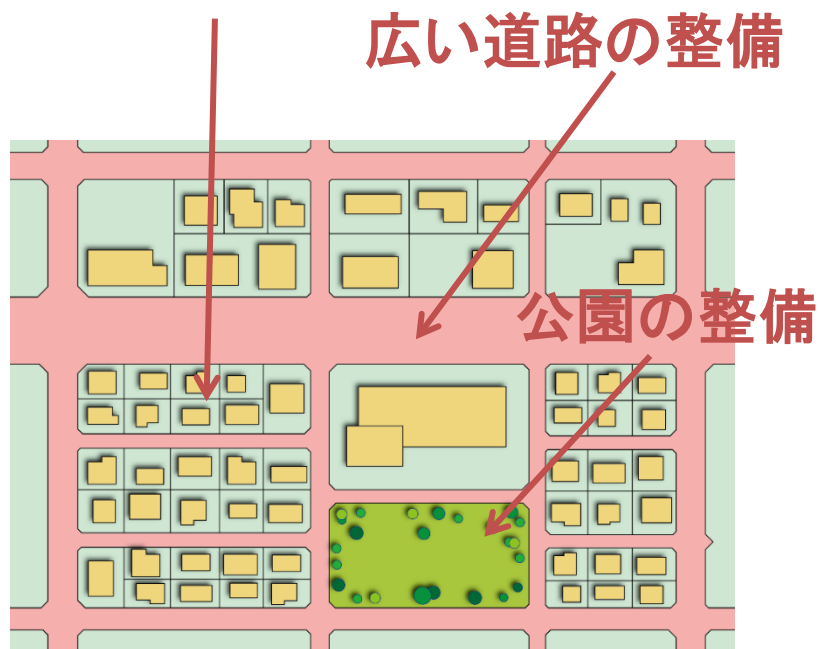


狭く曲がった道路



施行後

整形化された宅地



全ての宅地が道路に面する

②土地区画整理事業の仕組み

かんち

- 換地

げんぶ

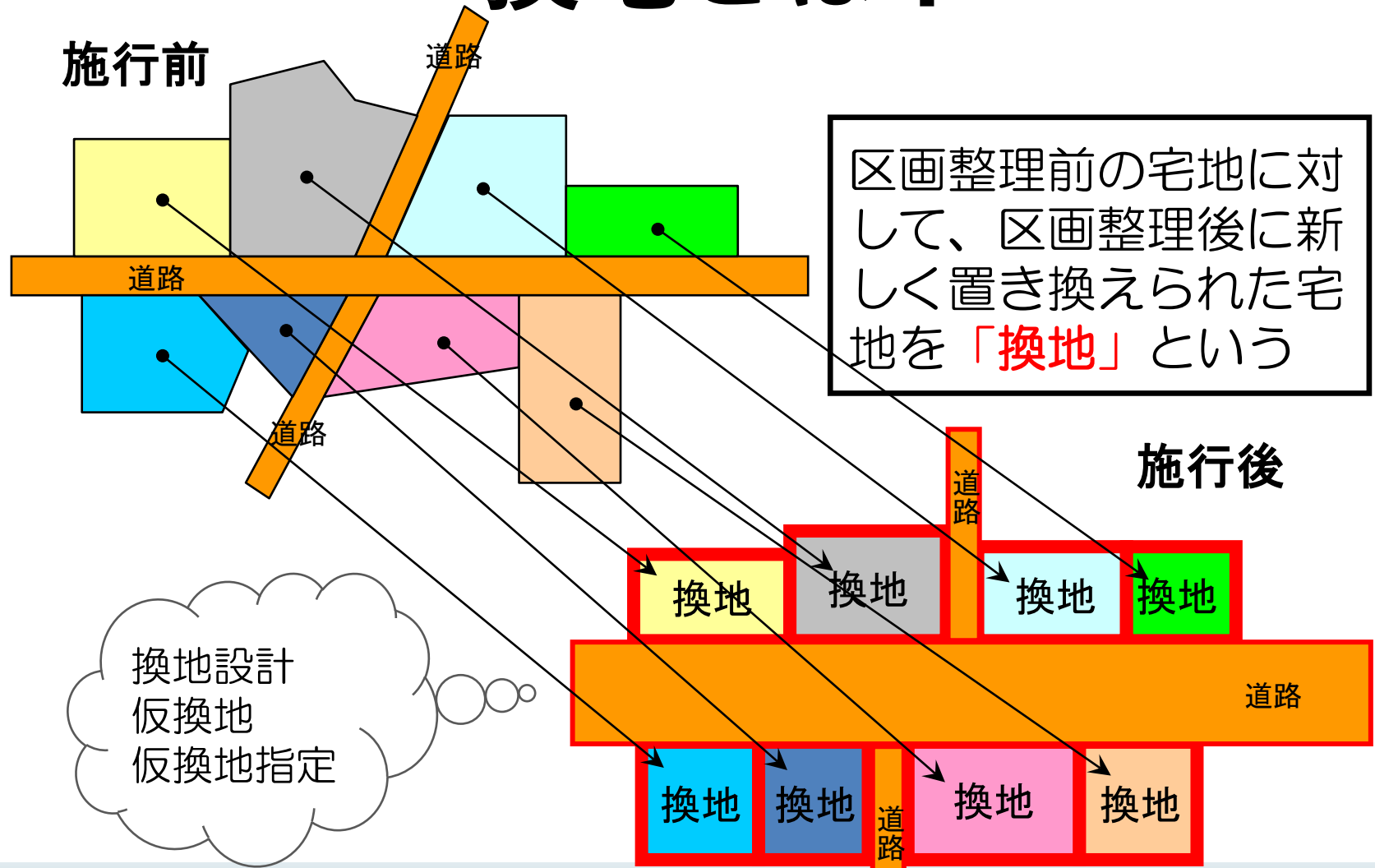
- 減歩

ほりゅうち

- 保留地

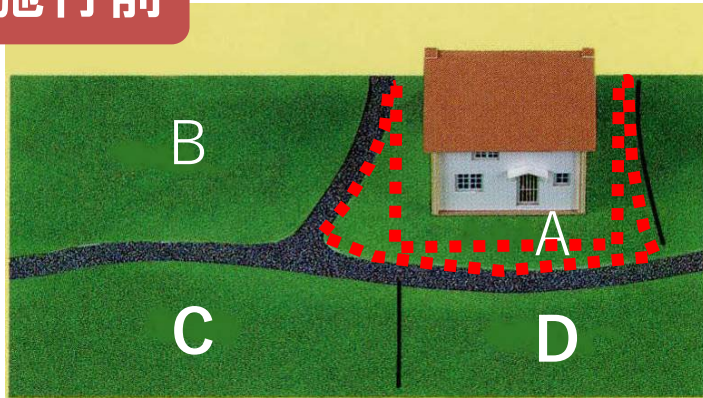


換地とは？

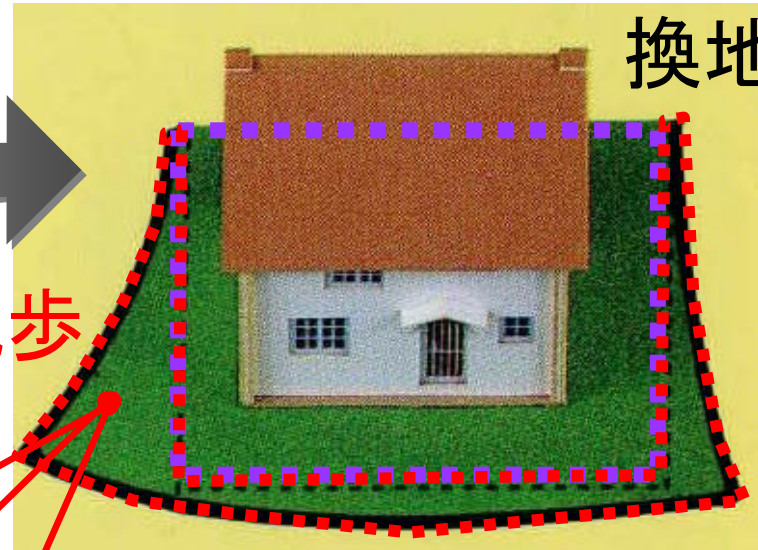


減歩とは？

施行前



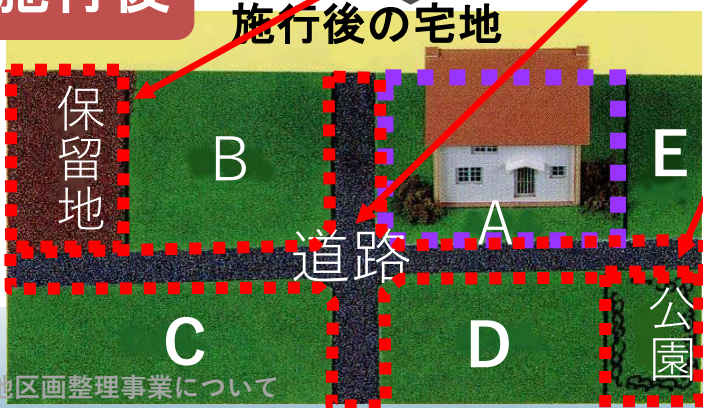
換地



減歩

工事・移転

施行後



施行後の宅地

保留地

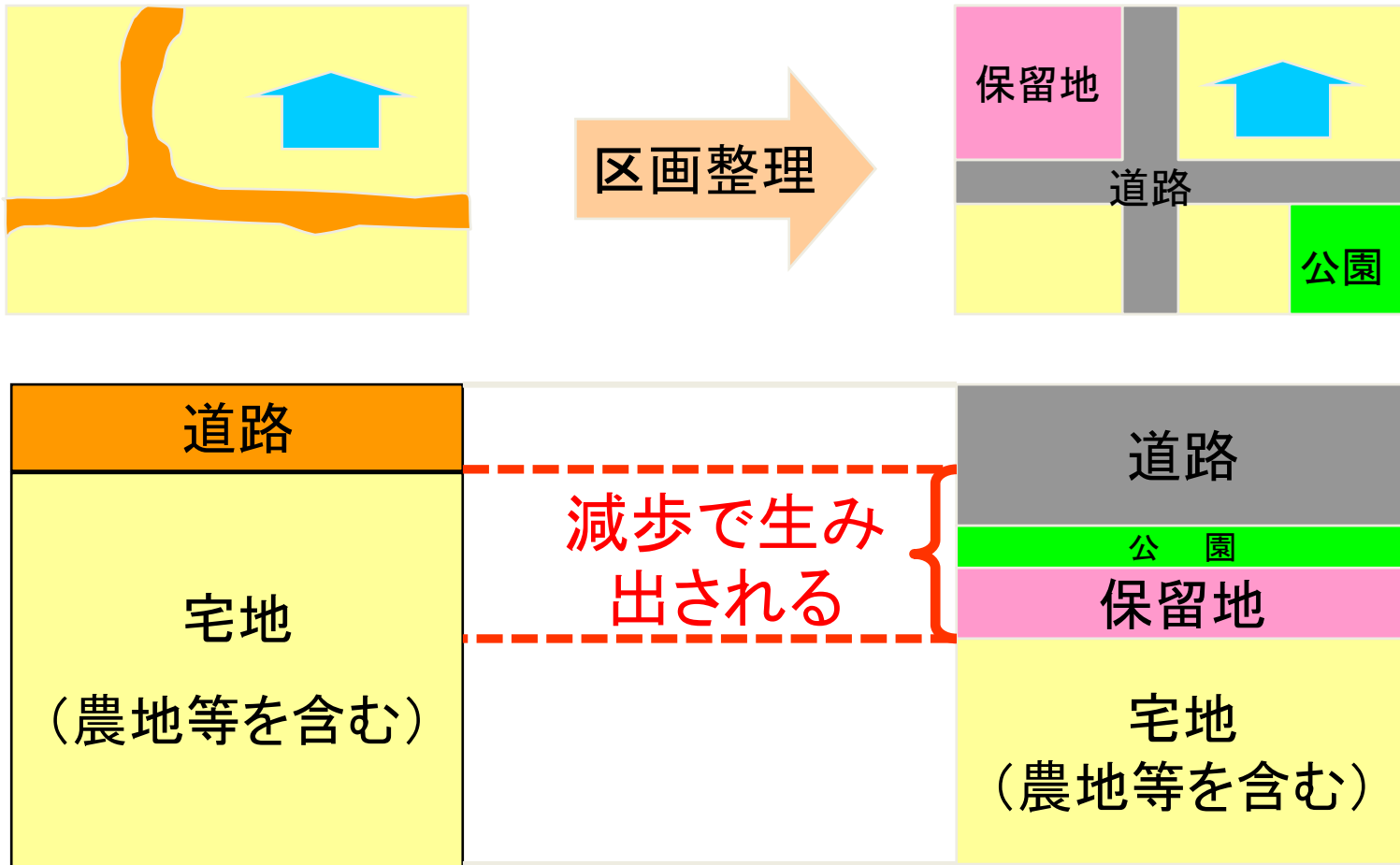
道路

公園

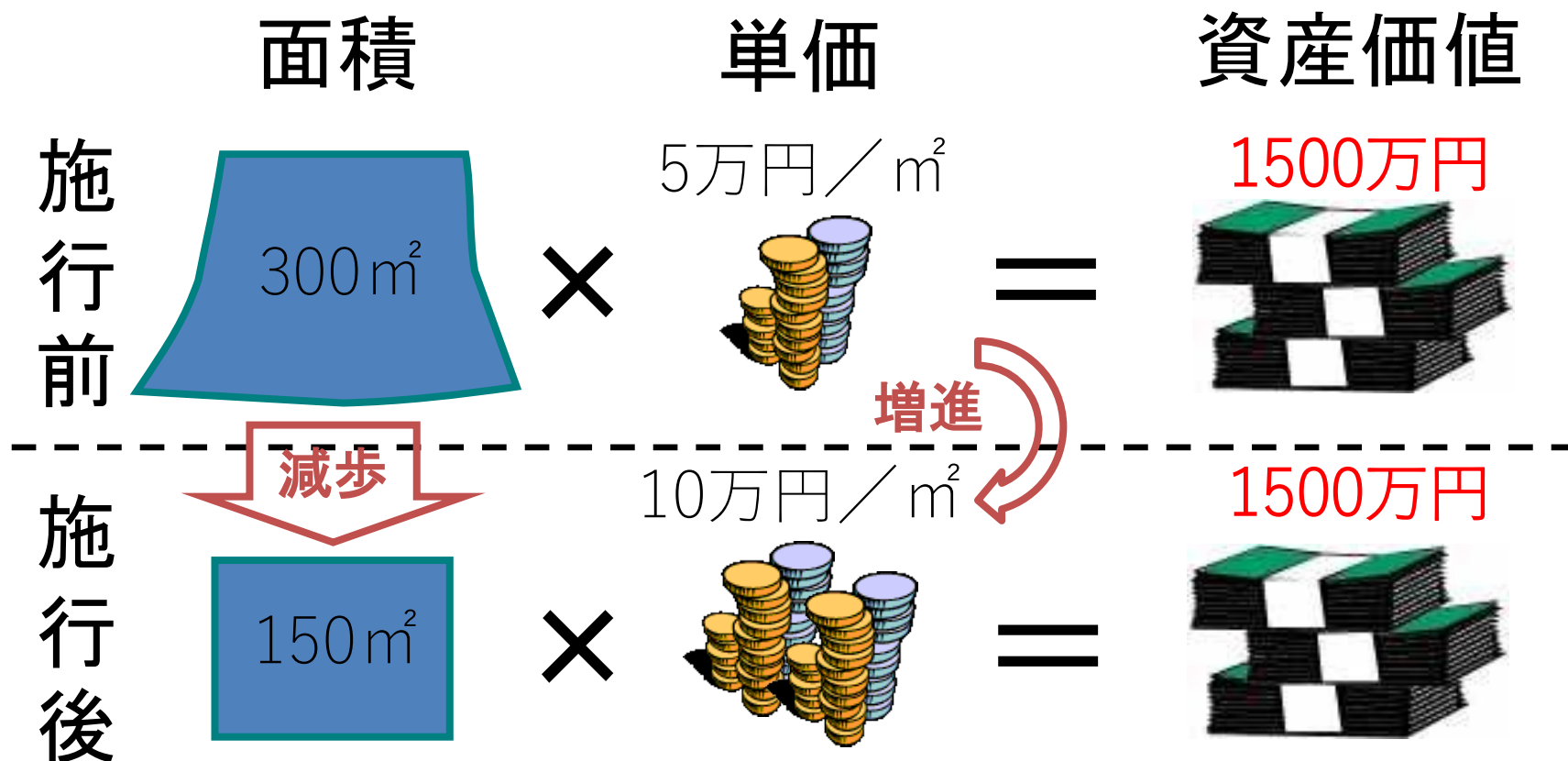
公共減歩

保留地減歩

減歩の仕組み



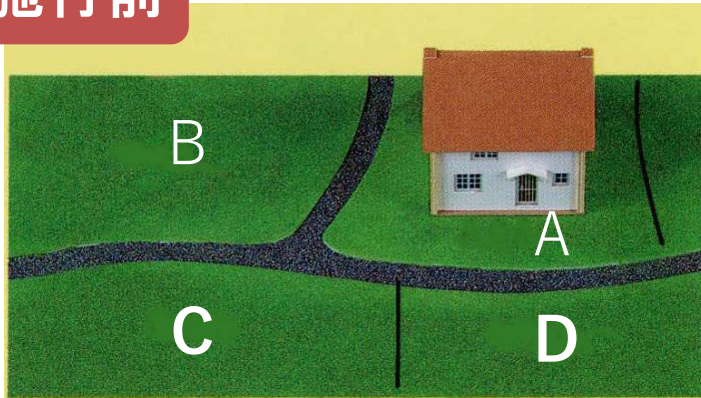
減歩されると損する？



土地が狭くなっても、土地の評価が上がるので
損をするわけではない

保留地とは？

施行前



工事・移転

施行後



減歩された土地

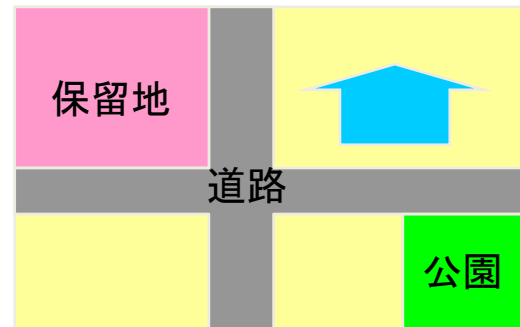
公共施設

保留地

売却

重要な資金源

収支の仕組み



事業費(支出)

道路公園等の築造費
建物移転補償費
宅地整地費
調査設計費
事務運営費

=
(同額)

事業費(収入)

保留地処分金
補助金等
市助成金
その他

③土地区画整理事業のメリット・デメリット

土地区画整理事業のメリット

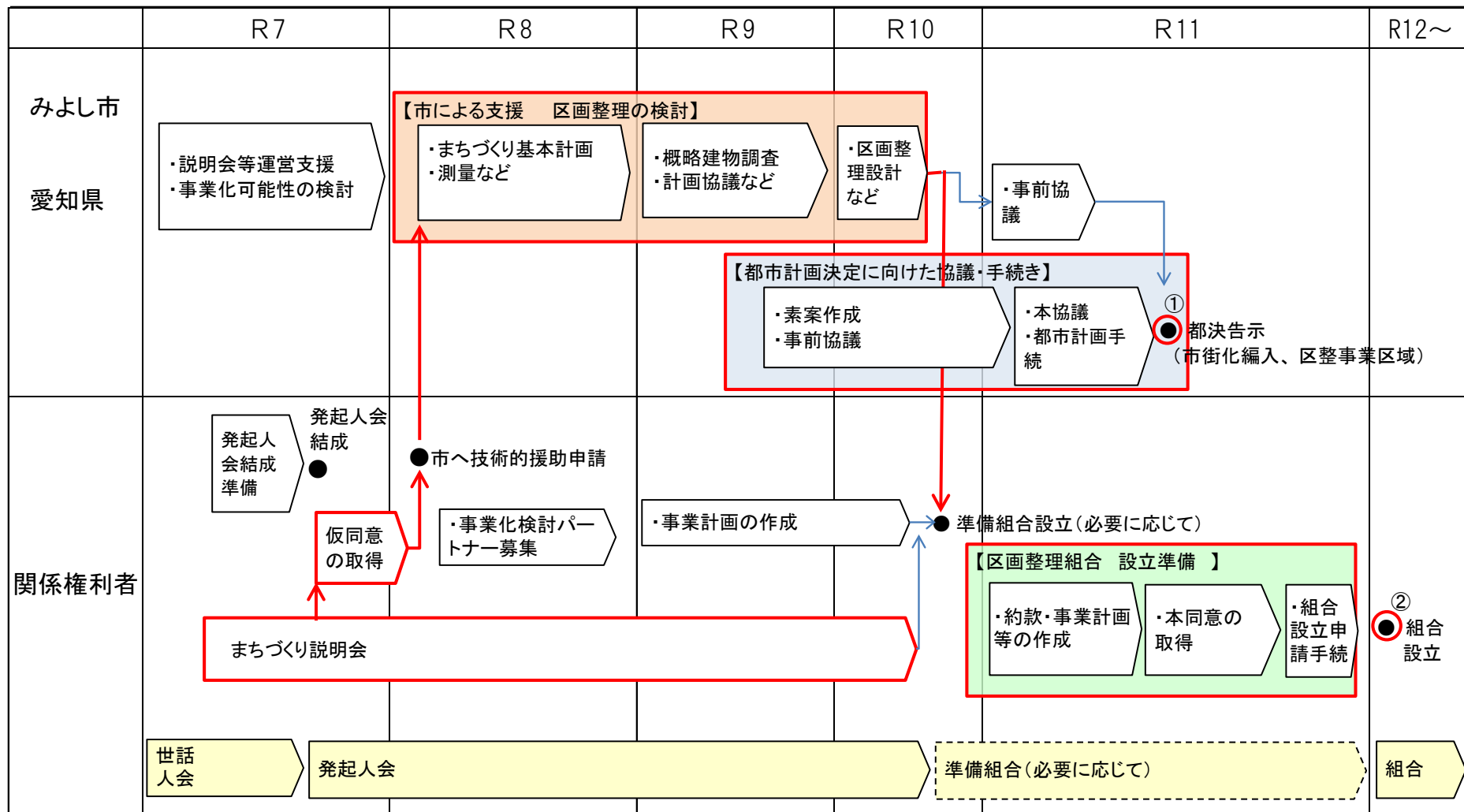
- ① 公共施設の整備と敷地形状の整形化を行うことにより、
土地の資産価値が向上する。
- ② 農地の宅地化、散在する所有地の集約化により、
土地活用の選択肢が増える。
- ③ 全ての宅地が道路に面するとともに、
個々の土地境界が明確となり、建築行為が可能となる。
- ④ 道路、公園等を整備することにより、
安全性、防災性、快適性が向上する。

土地区画整理事業のデメリット

- ① 減歩の分だけ、土地が減少する。
- ② 固定資産税（評価額）が上がる。
- ③ 工事中など土地が使えない期間がある。
- ④ 事業完了までに時間がかかる。

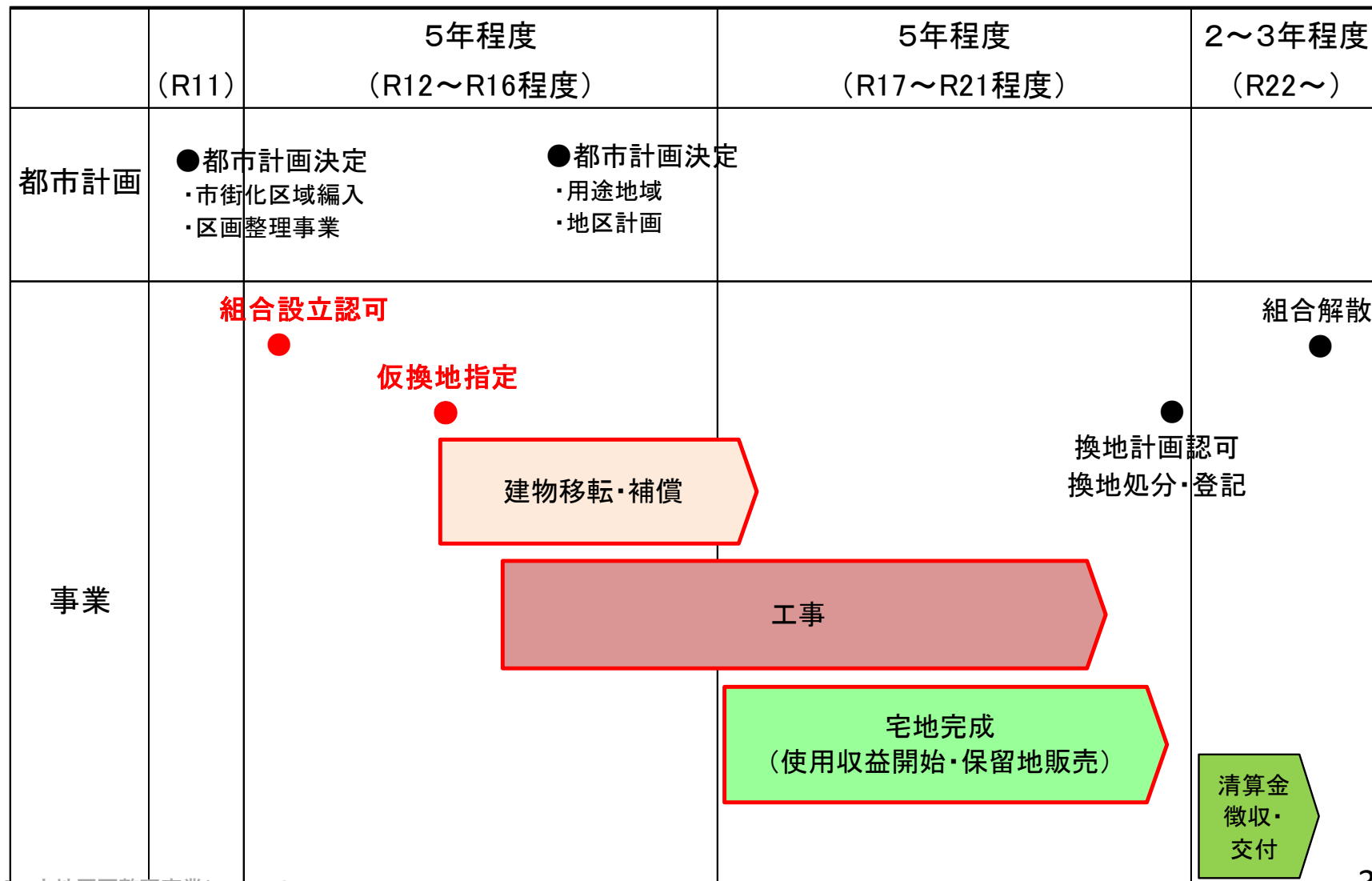
【参考】今後のまちづくりの進め方①（組合設立まで）

※今後の検討により、スケジュールの見直しがあります。



【参考】今後のまちづくりの進め方②（組合設立後）

※今後の検討により、スケジュールの見直しがあります。



説明は以上となります。

ありがとうございました。