

第 2 回 福谷北地区まちづくり説明会

日 時 : 令和 7 年 11 月 8 日 (土) 13 時 30 分 ~

会 場 : 福谷ハピネスホール

本日の内容

(第1回説明会に引き続き)

§1 まちづくりの構想

§2 土地区画整理事業について

§ 1 まちづくりの構想

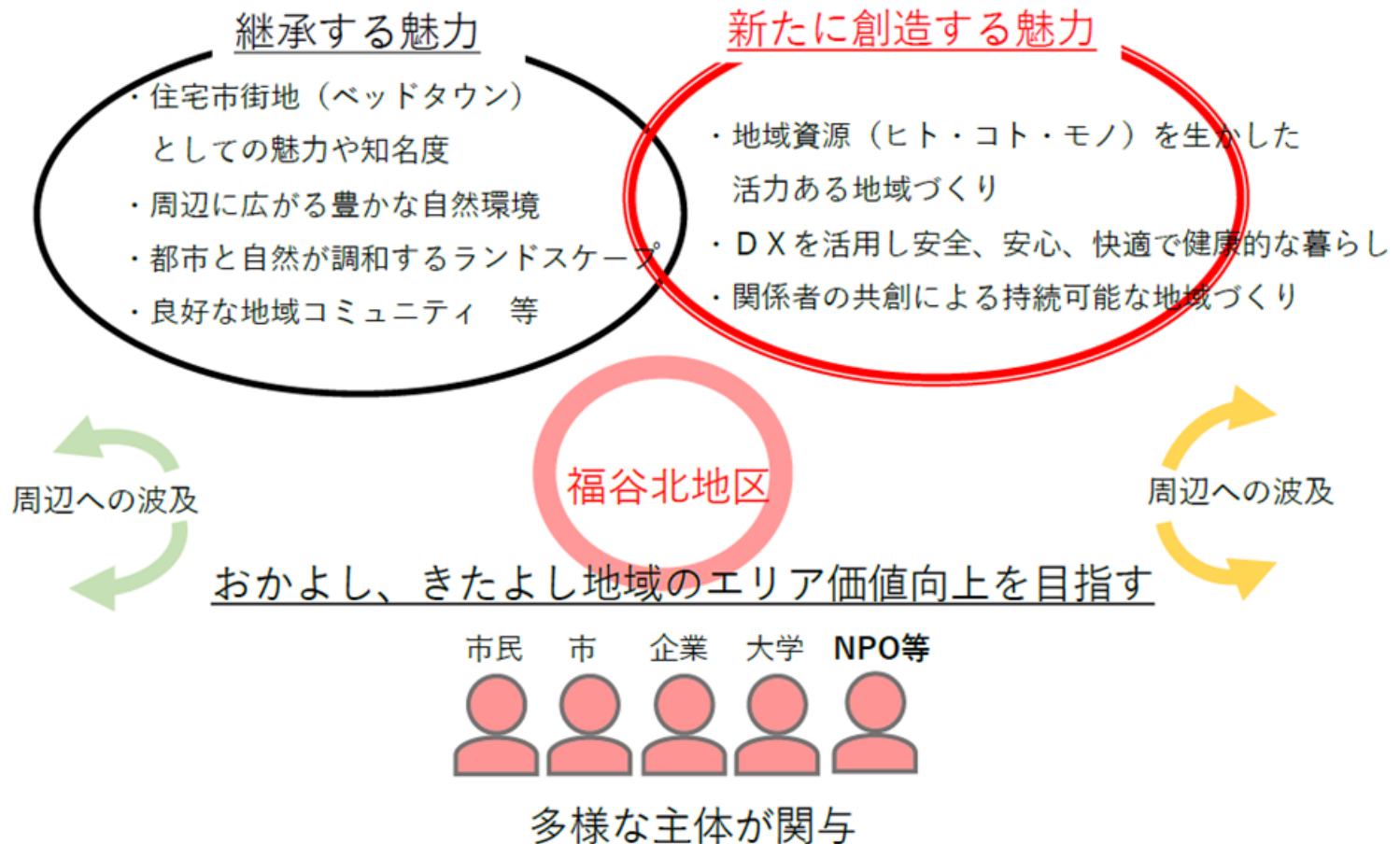
説明会の進め方（R7年度の予定）

説明会	まちづくり構想（案）	
	将来像	事業手法
第1回 （R7.9.6）	① R 6 年度の検討 （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 （本日）	② ゾーニングと動線	③ 区画整理の事業化 ④ 組合の運営
第3回 （R8.1月頃）	上記を踏まえた、 将来像（案）	⑤ 民間事業者の活用 ⑥ 税金、補償
意向確認 （R8.2月頃）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区画整理事業の賛同（仮同意） ・ 土地活用方法（土地毎） 	

① まちづくり構想

コンセプト（おさらい）

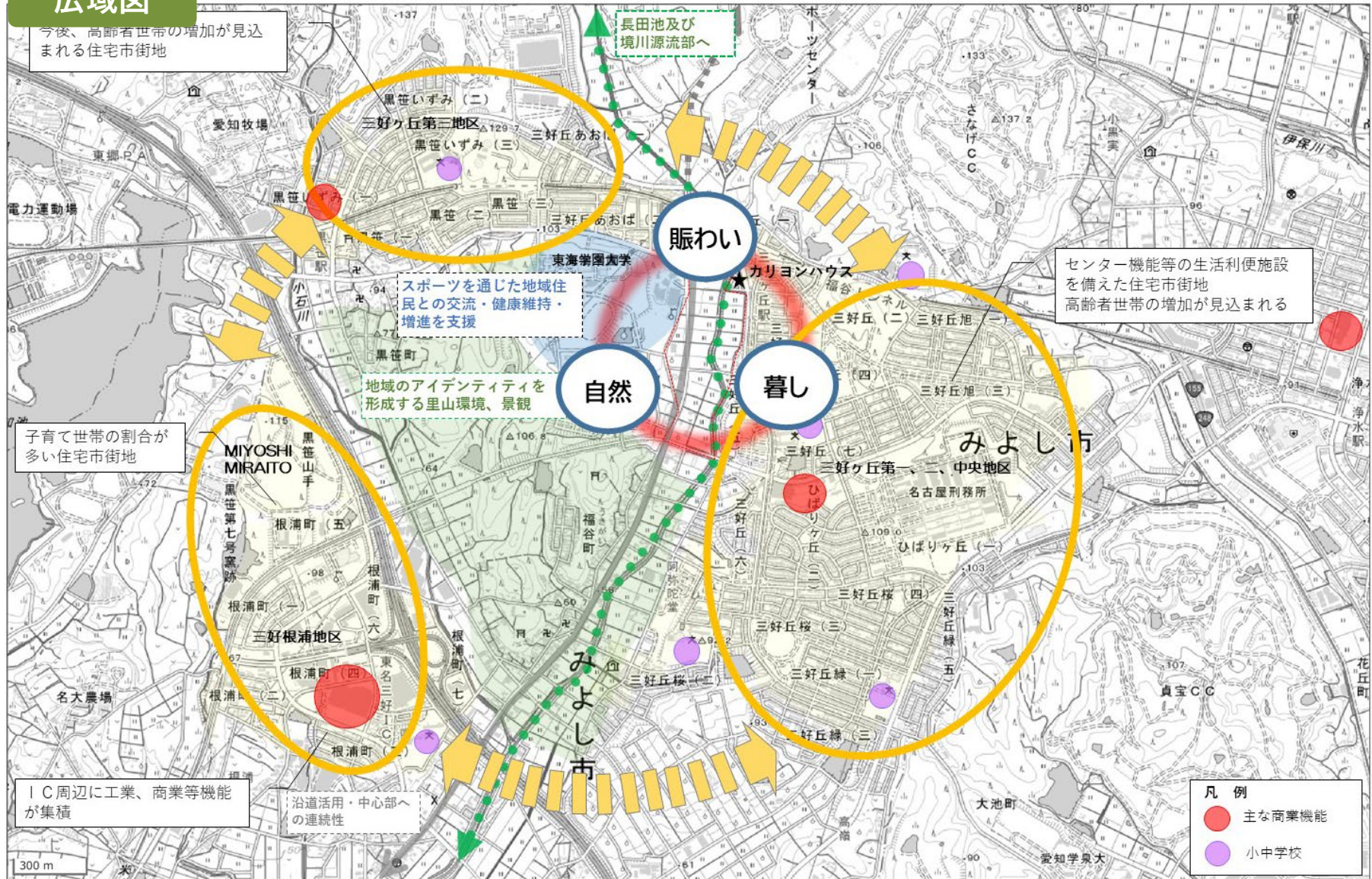
地域のヒト、コト、モノをつなぎ
人々の笑顔と活力で暮らしを彩るMIYOSHIのゲートタウン



① まちづくり構想

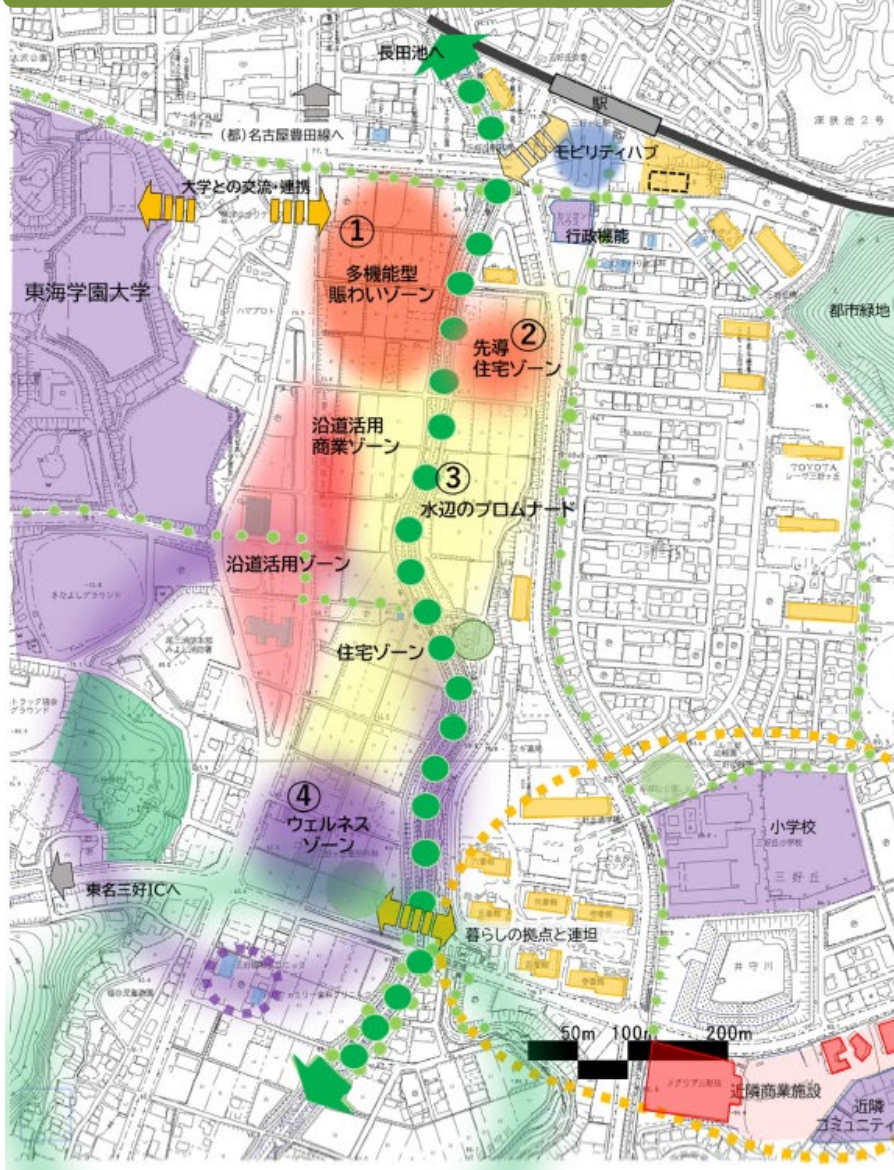
広域図

今後、高齢者世帯の増加が見込まれる住宅市街地



① まちづくり構想

土地利用ゾーニング（おさらい）



*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



② 土地利用ゾーニング

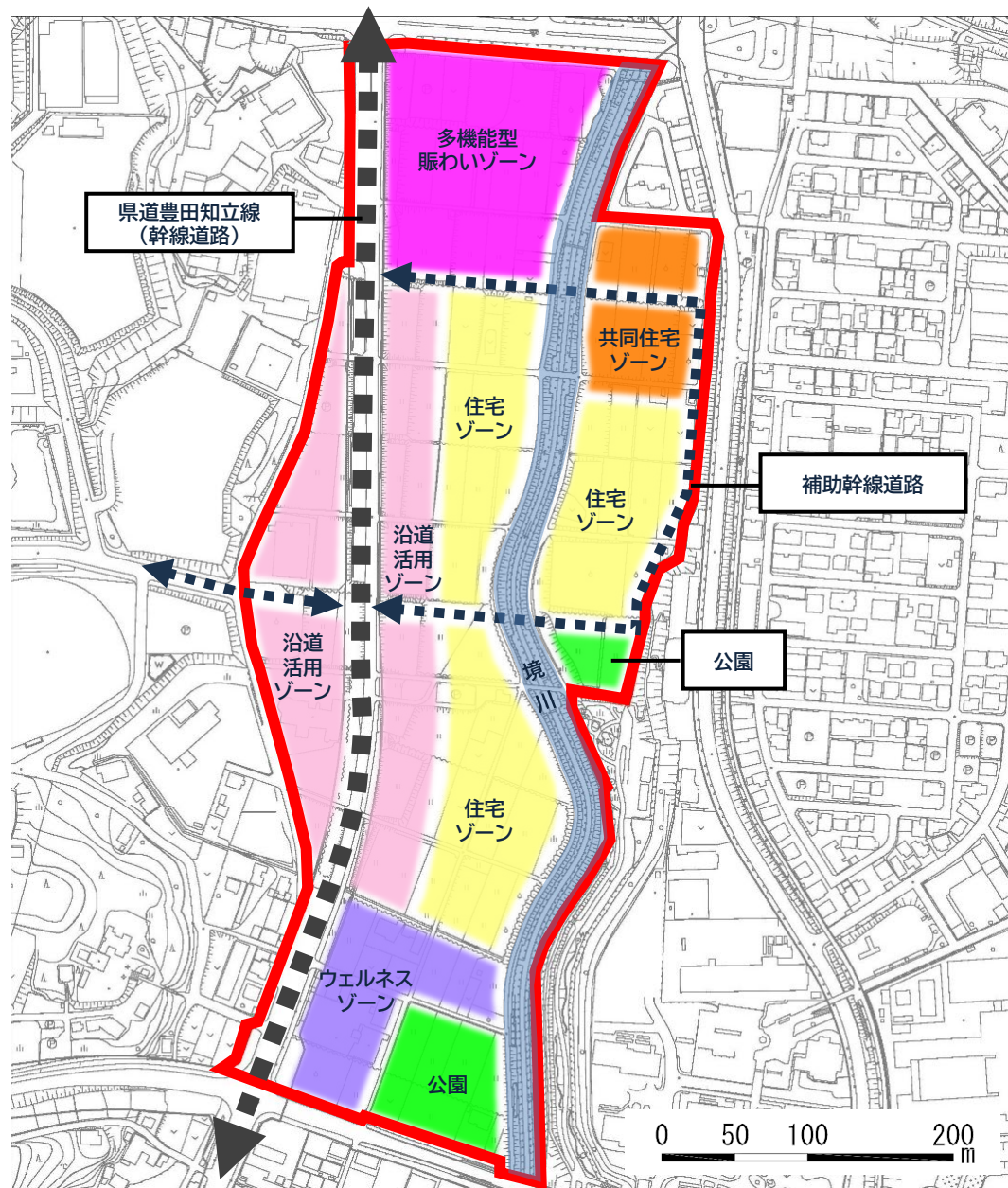
◆ 宅地

- 1) 多機能型賑わいゾーン
- 2) ウェルネスゾーン
- 3) 沿道活用ゾーン
- 4) 先導住宅ゾーン
- 5) 住宅ゾーン

◆ 公共施設

- 1) 主要道路（車の動線）
- 2) 歩行者動線
- 3) 公園・緑地
- 4) 調整池

ゾーニングと動線の
考え方について、次頁以降で
詳しく説明します。



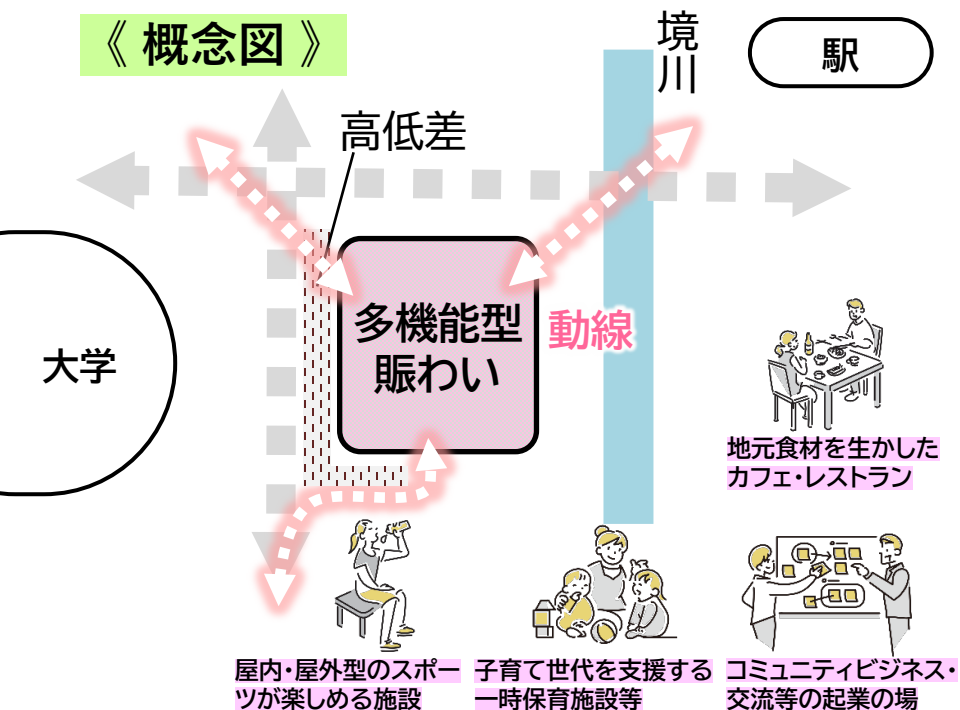
◆ 宅地について

1) 多機能型賑わいゾーン

《ゾーニングの考え方》

- 駅近で、県道及び市道からの視認性が良く、市の玄関口に相応しい賑わいと活気のある活動の場として、多機能型賑わいゾーンを配置します。
- 設えは、日進市香久山地区をイメージしています。

《概念図》



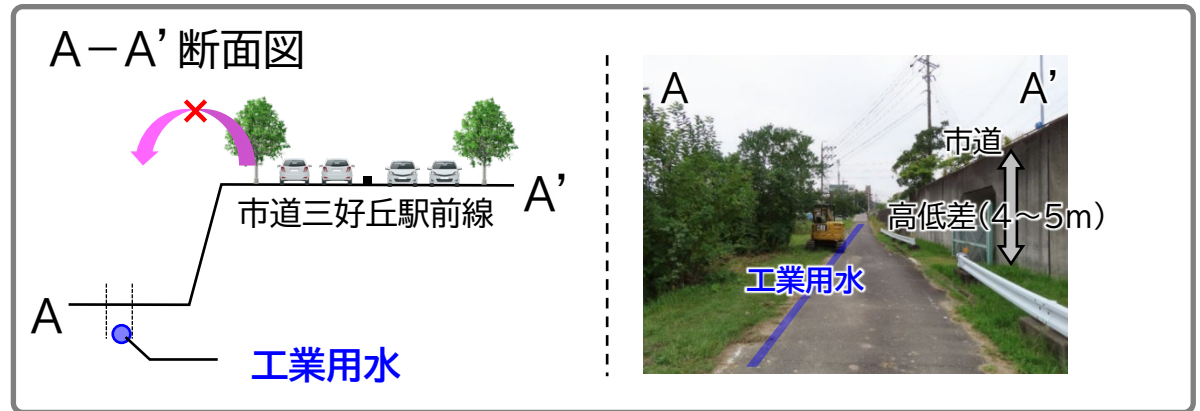
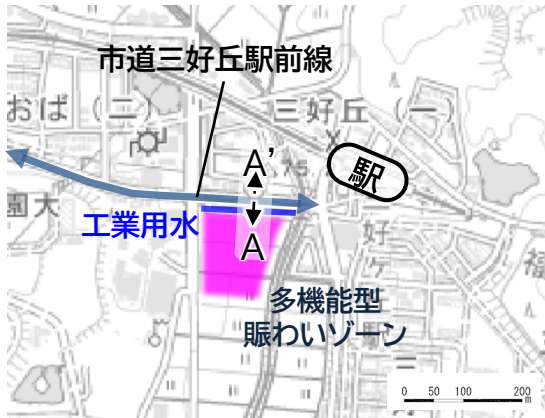
《ゾーニング》



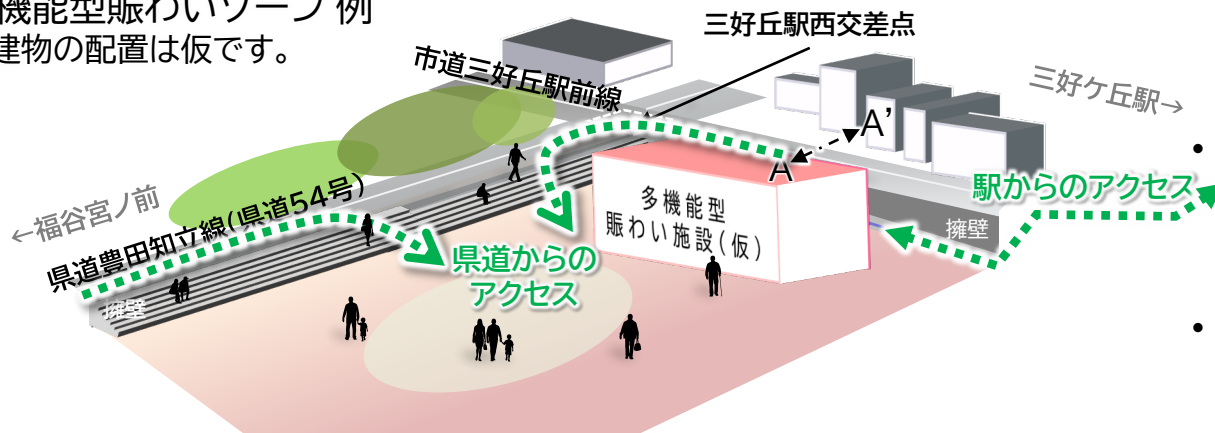
1) 多機能型賑わいゾーン

《 高低差処理について 》

- 大きく盛土することは、コスト面及び工業用水の関係から難しい。
- 駅及び県道等からの歩行者動線を確保します。
- 県道との高低差を賑わいゾーンの一部として活用を検討します。



多機能型賑わいゾーン 例 ※建物の配置は仮です。



- 県道から歩いてアクセスできるように検討を行います。(県道からの階段等)
- 駅からのアクセス性向上についても検討します。

2) ウェルネスゾーン

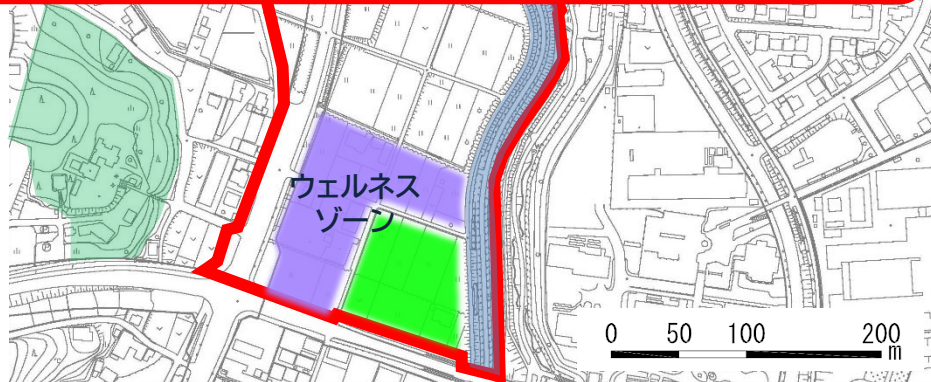
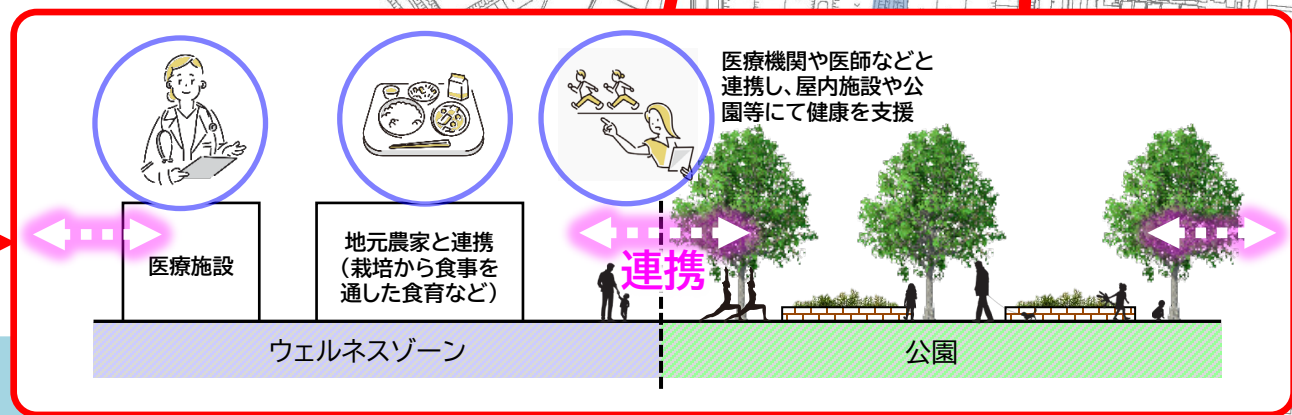
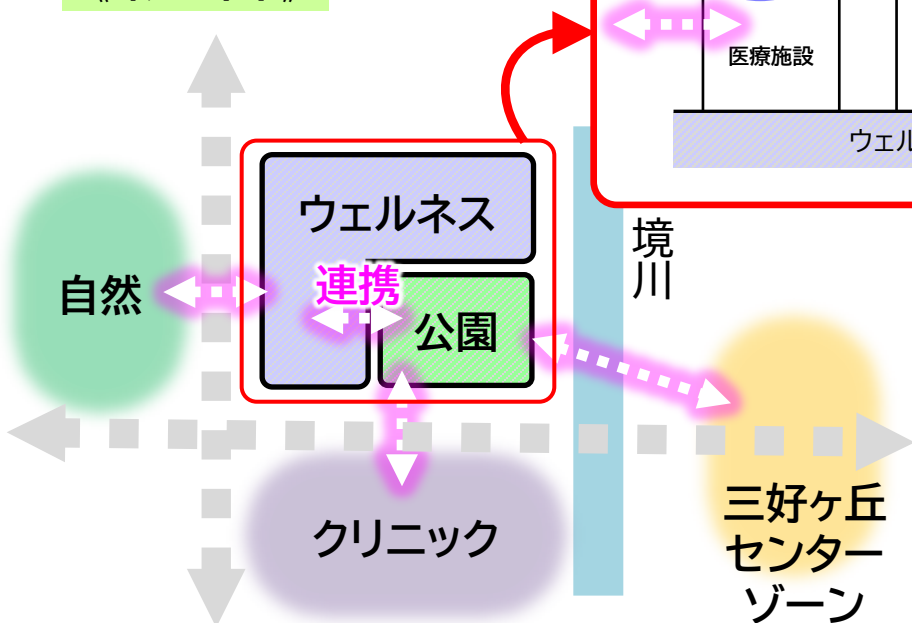
《 ゾーニングの考え方 》

- 公園や地区周辺の緑、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**として、ウェルネスゾーンを配置します。

《 ゾーニング 》



《 概念図 》

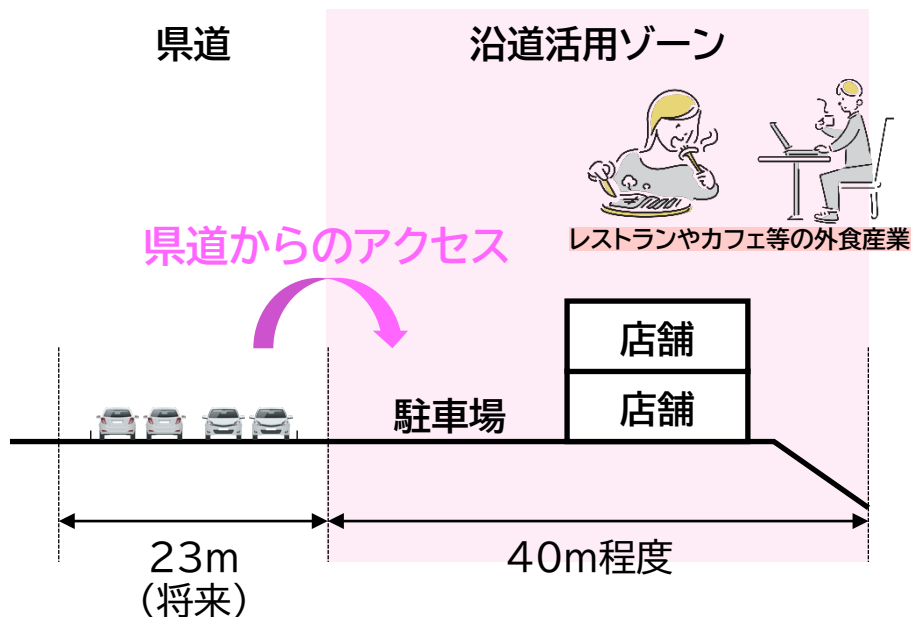


3) 沿道活用ゾーン

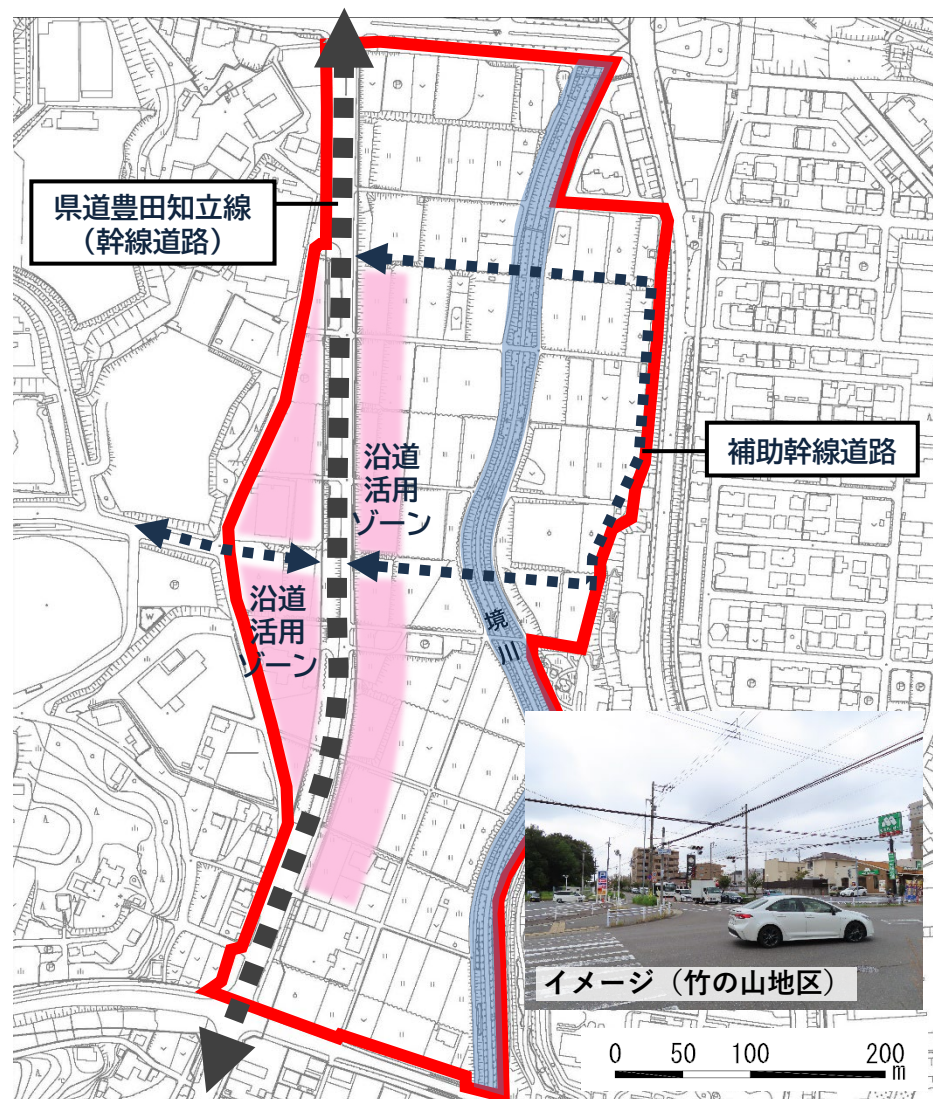
《 ゾーニングの考え方 》

- 県道豊田知立線沿いの利便性を生かし、沿道型の商業店舗等の立地を促す、沿道活用ゾーンを配置します。
- 日進市竹の山南部地区の沿道利用をイメージしています。

《 概念図 》



《 ゾーニング 》



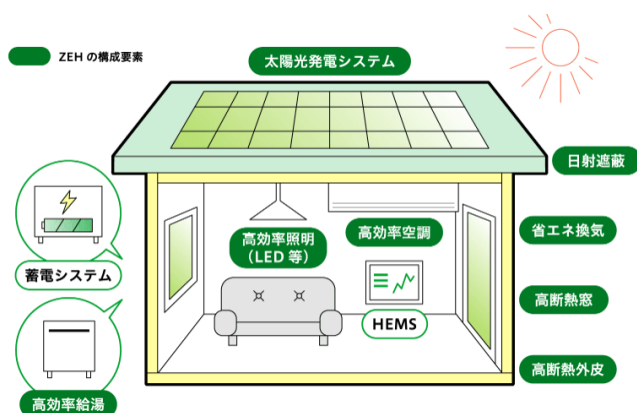
4) 先導住宅ゾーン

《ゾーニングの考え方》

- ・ 駅の近接性を考慮し、境川の風景やうるおいを感じられる 場所に、先導住宅ゾーンを配置します。
- ・ 民間活力を生かし、先導的な共同住宅等の立地を促します。

《共同住宅等のイメージ》

高いレベルの省エネ・創エネを実現する快適な住宅を想定しています。



出典：環境省HP

《ゾーニング》

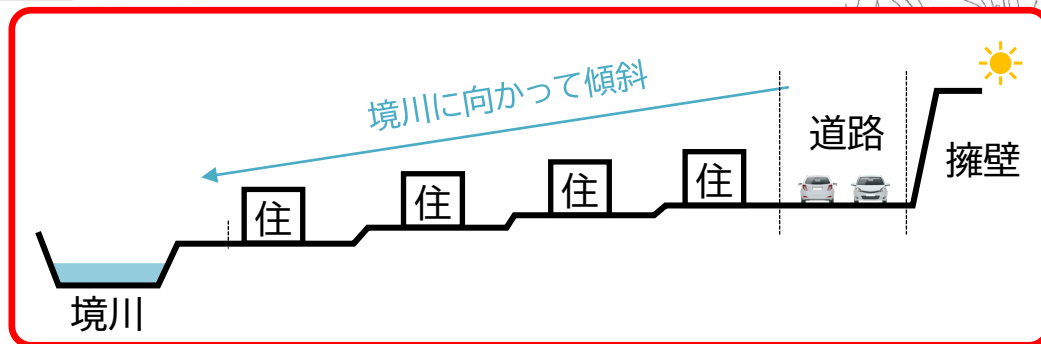
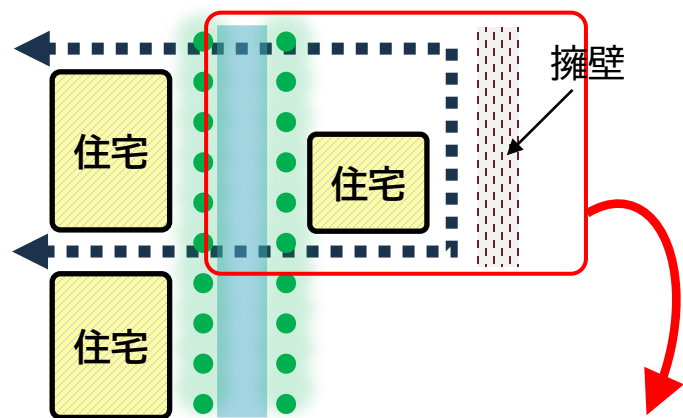


5) 住宅ゾーン

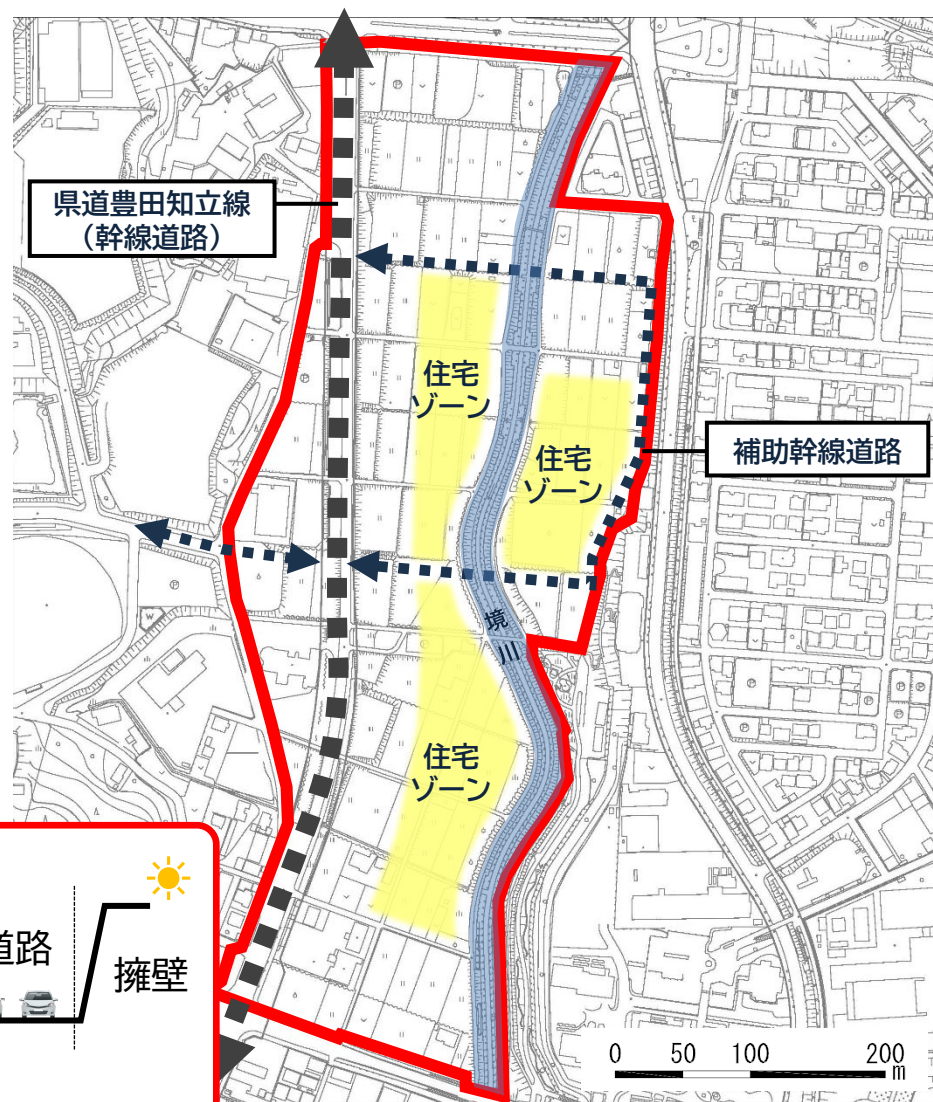
《ゾーニングの考え方》

- ・ 境川の風景やうるおいを感じられるよう、川沿いを中心に住宅ゾーン（戸建、低層住宅）を配置します。
- ・ 景観に配慮した地区計画等の導入を目指します。

《概念図》



《ゾーニング》



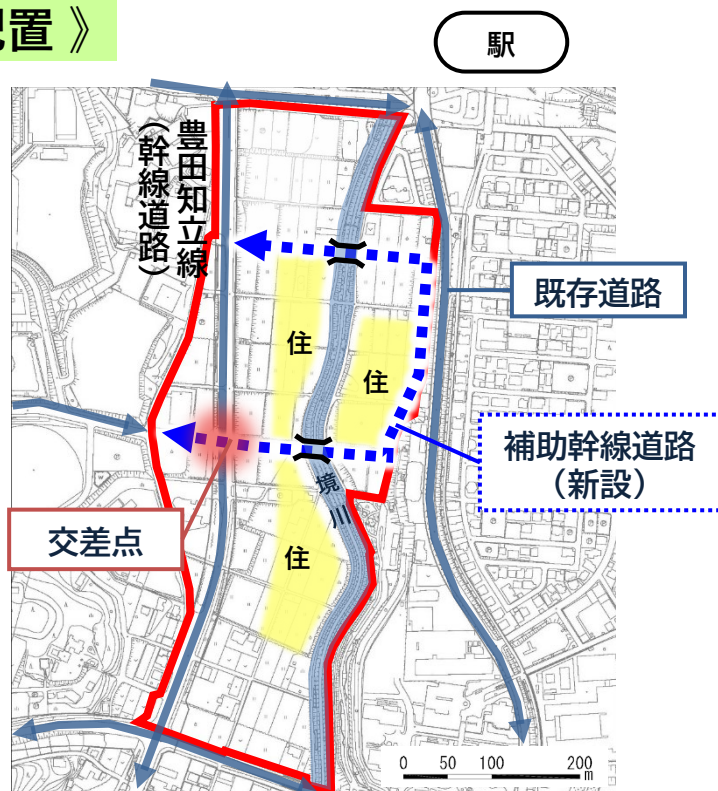
◆ 公共施設について

1) 主要道路 (車の動線)

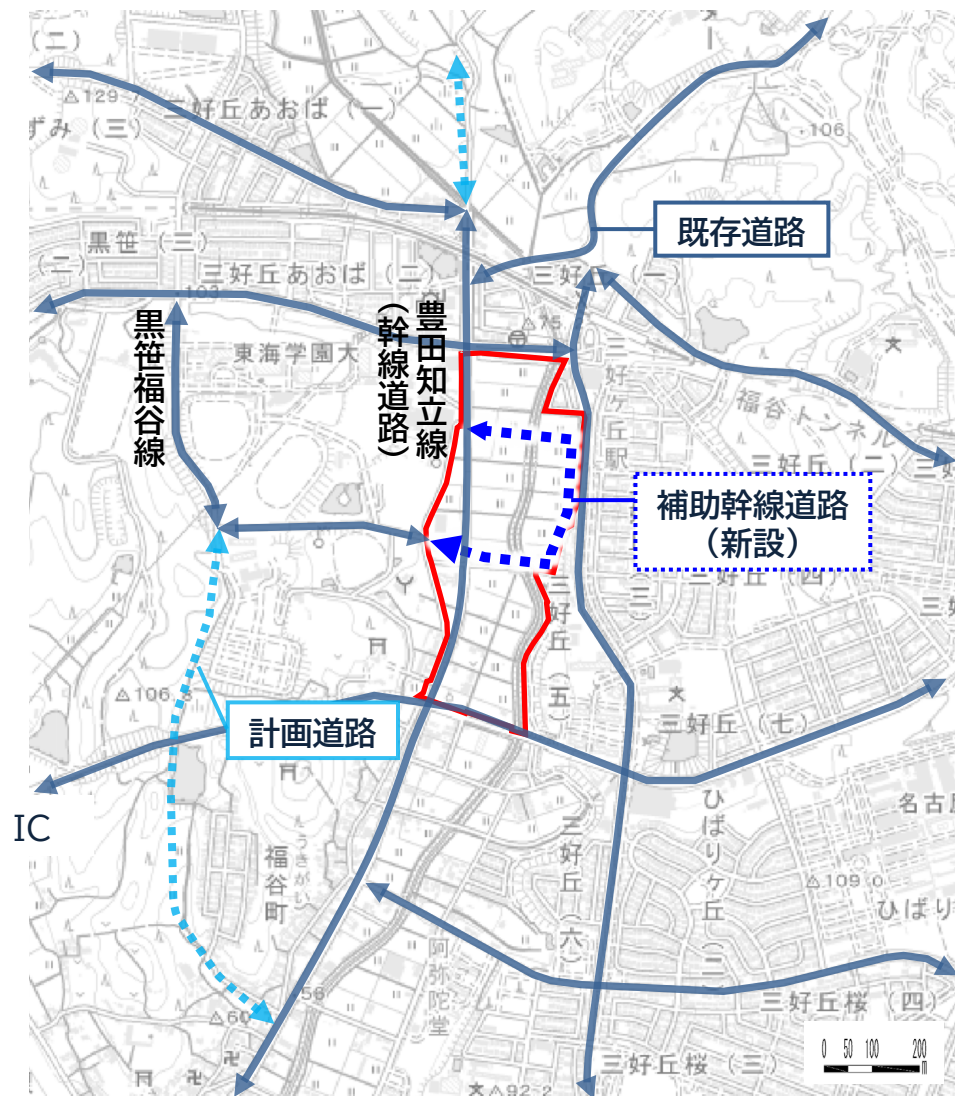
《 配置の考え方 》

- ・ 幹線道路 (地区内) は、豊田知立線で4車線を計画しています。
- ・ 補助幹線道路は、地区内交通の集散道路として計画しています。また、黒笹福谷線から東海学園大学南側道路を経由し、福谷北地区に接続します。

《 配置 》



《 ネットワーク図 (周辺含む) 》

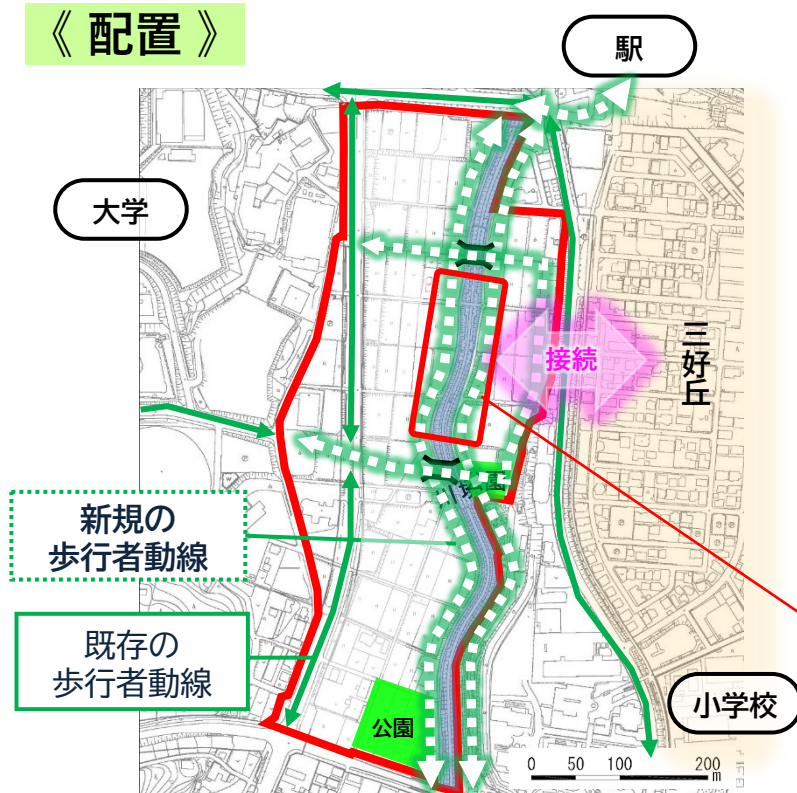


2) 歩行者動線

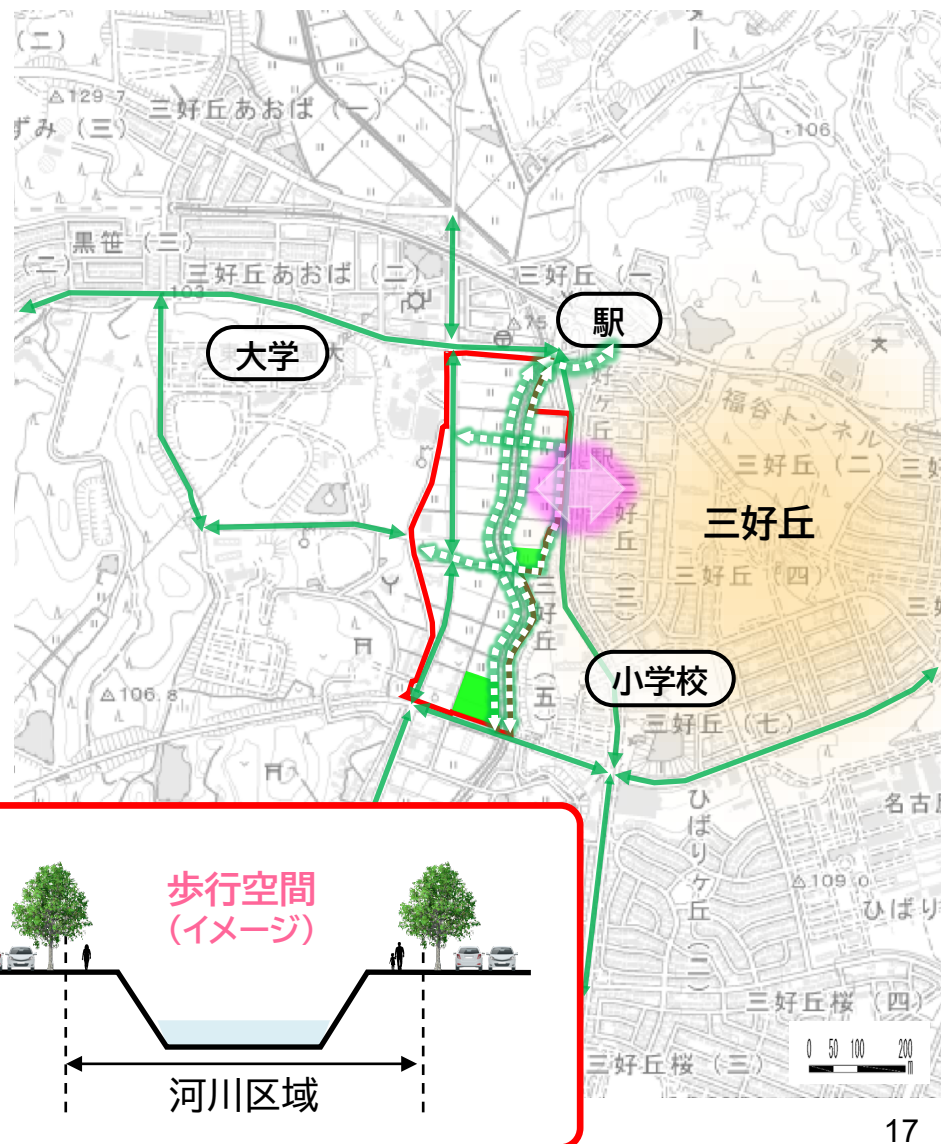
《 配置の考え方 》

- ・ 周辺との歩行者ネットワークを考慮して、境川沿いに街区公園と駅とを結ぶ歩行空間を形成します。
- ・ 地区内から三好丘方面（地区東側）へのアクセス性の向上を図ります。

《 配置 》



《 ネットワーク図（周辺含む） 》

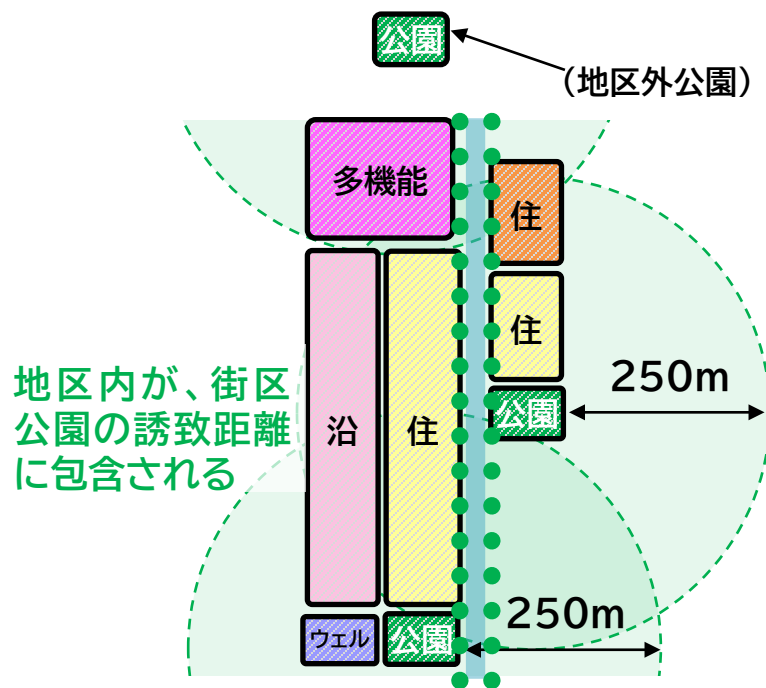


3) 公園・緑地 ※地下部に調整池

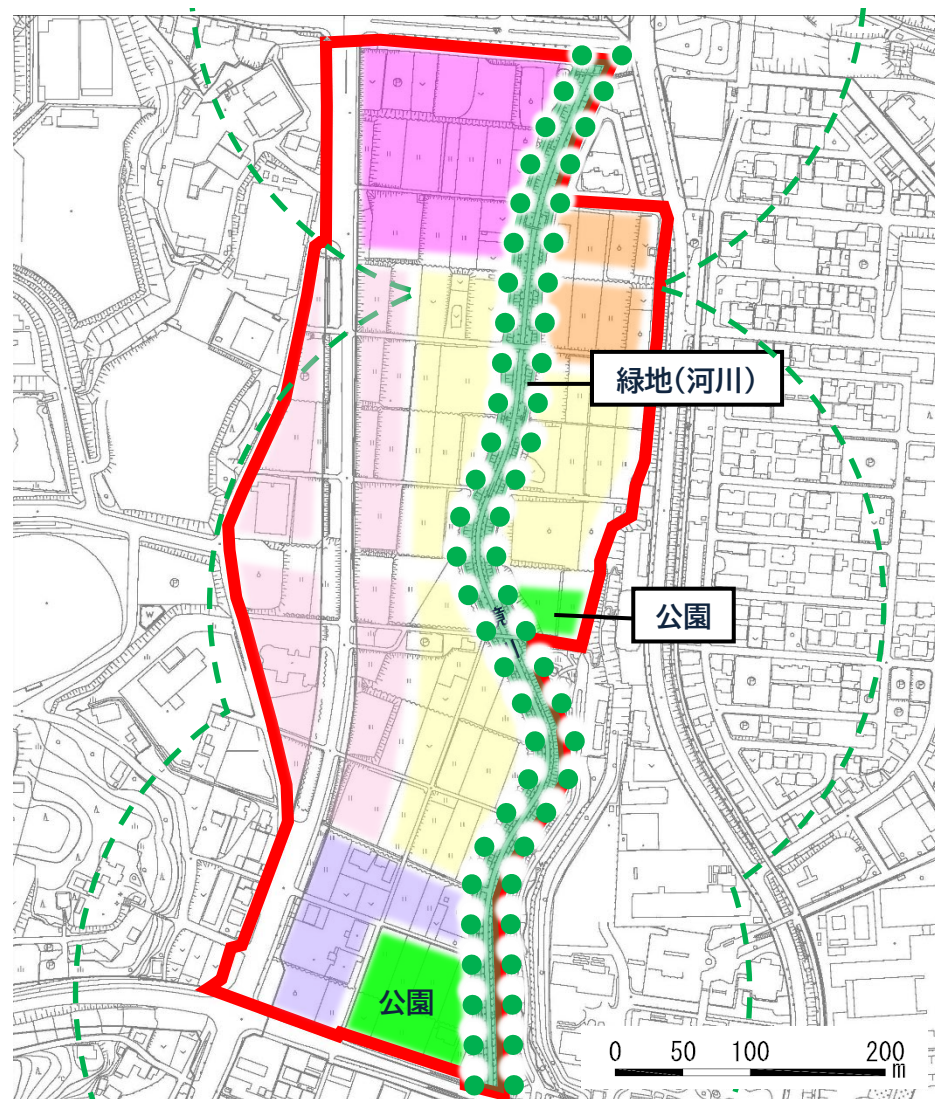
《 配置の考え方 》

- 地区内外の公園からの誘致距離を考慮して、地区中央部と南部の2か所に街区公園を配置します。

《 概念図 》



《 配置 》



境川沿いのイメージ

《 親水公園 》

- 境川と公園が一体的となった、居心地の良い空間形成を目指します。



親水公園（長久手市）

自然との共生をねらい、人々が水に親しんで遊べるように、河川と一体的に整備しています。

《 境川沿いに店舗 》

- 境川沿いには、小規模店舗（コーヒースタンド、カフェ等）が立地し、憩いや交流の場となることを目指します。



木伏緑地（岩手県盛岡市）

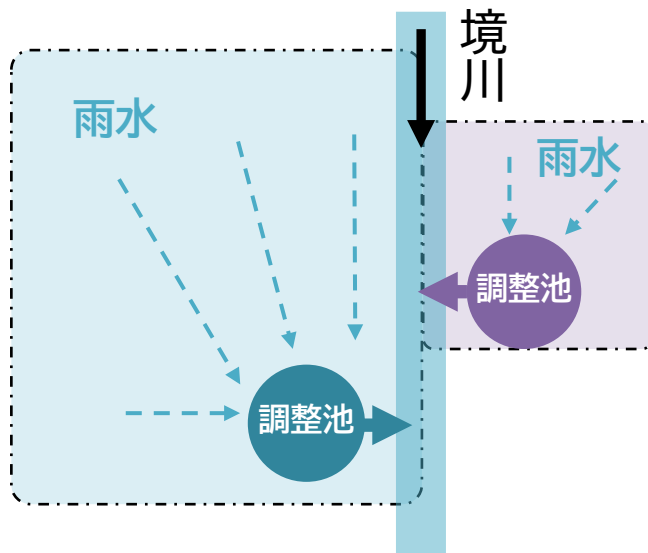
北上川河川敷と一体的に活用することを目指し、飲食店や芝生広場が整備されています。

4) 調整池（上部利用）

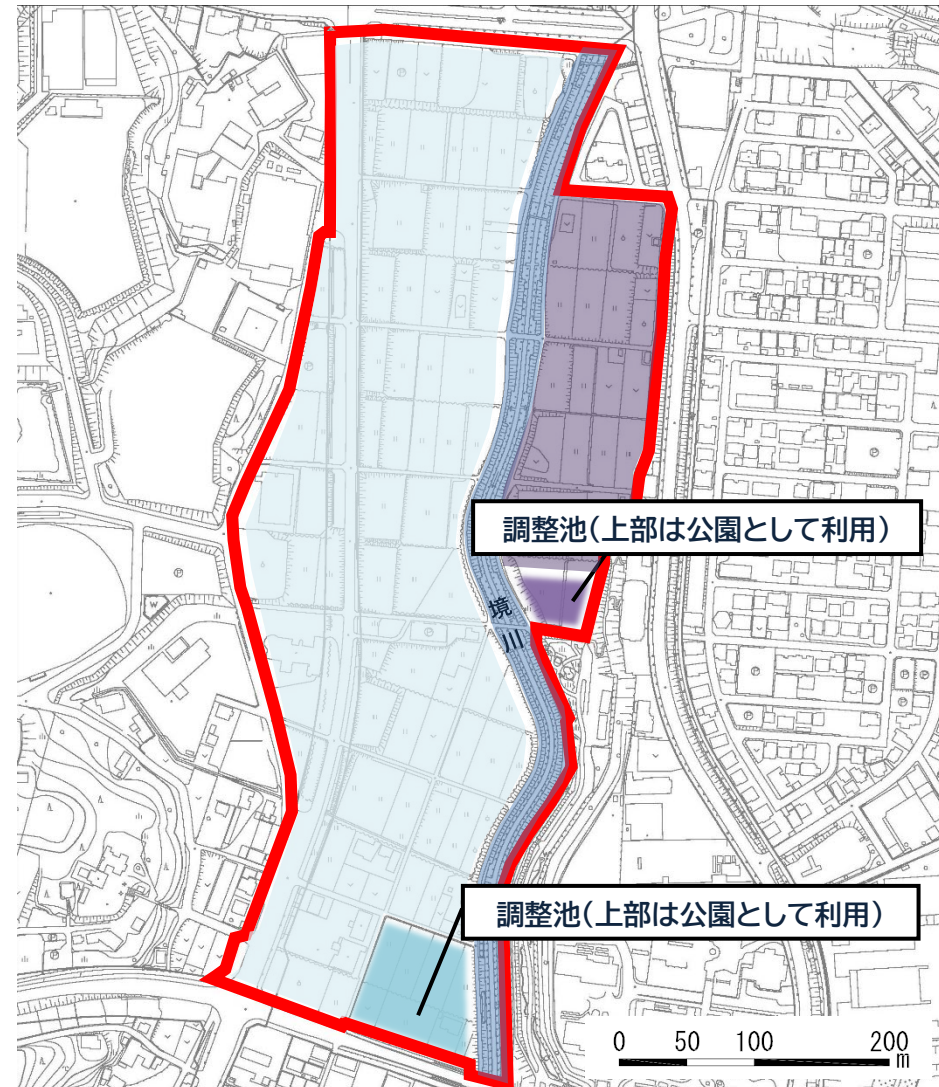
《 配置の考え方 》

- 地区内の雨水を適切に処理するために、調整池を配置します。
- 地区の最下流部に2か所配置します。

《 概念図 》



《 配置 》



調整池 上部利用イメージ

《 利用の考え方 》

- 調整池を地下に配置することで、上部の空間は、緑化や遊具などを設置し、憩いの場所としての活用を検討します。

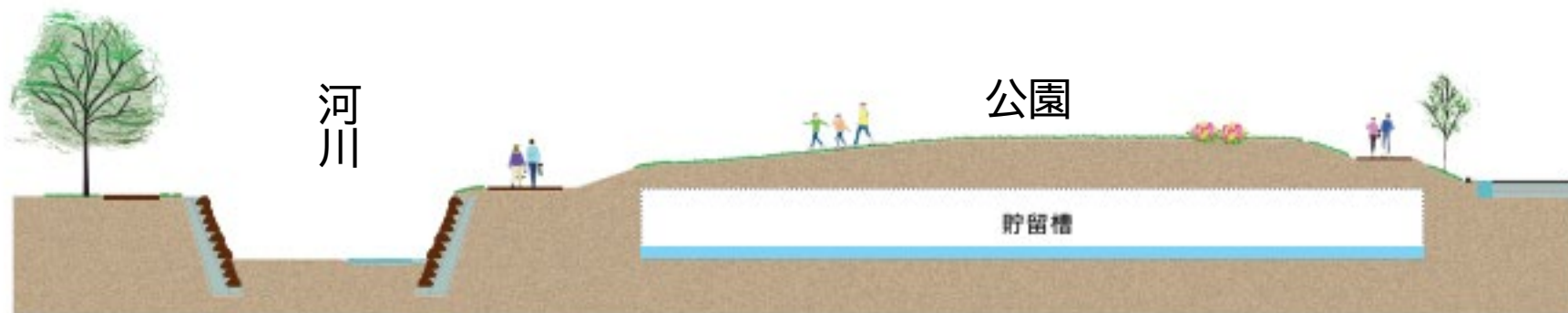


鷺宮調節池（東京都中野区）

調整池の上部は、憩いの場やスポーツ活動等ができるオープンスペースを有する公園

写真：東京都

《 イメージ 》



§ 2 土地区画整理事業について

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 (R7.9.6)	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 (本日)	② ゾーニングと動線	③ 区画整理の事業化 ④ 組合の運営
第3回 (R8.1月頃)	上記を踏まえた、 将来像（案）	⑤ 民間事業者の活用 ⑥ 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） 	

1. 前回のふりかえり

①土地区画整理事業の特徴

○公共施設の整備改善

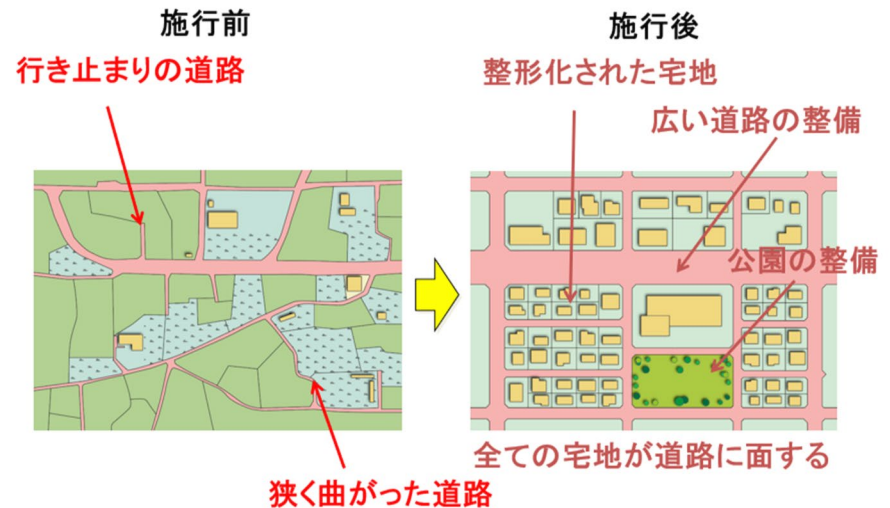
(道路、公園、広場、河川、緑地等)

○宅地の利用増進 → 土地の価値を高めます

(公共施設以外)

§4 土地区画整理事業について

土地区画整理事業のイメージ



§4 土地区画整理事業について

28

1. 前回のふりかえり

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

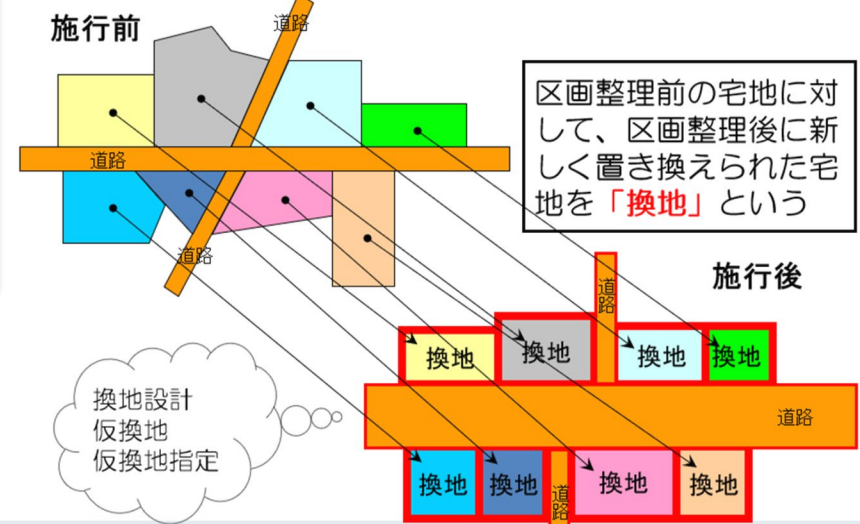
- ・ 保留地



§4 土地区画整理事業について

29

換地とは？

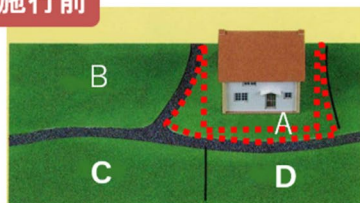


30

1. 前回のふりかえり

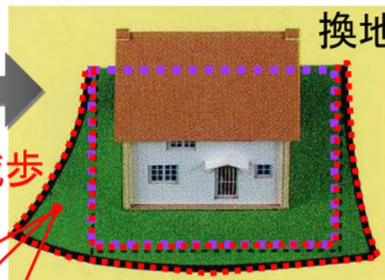
減歩とは？

施行前



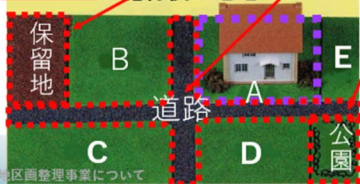
換地

減歩



施行後

施行後の宅地



公共減歩

保留地減歩

§4 土地区画整理事業について

31

保留地とは？

施行前



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

§4 土地区画整理事業について

34

1. 前回のふりかえり

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。

§4 土地区画整理事業について

36

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。

§4 土地区画整理事業について

37

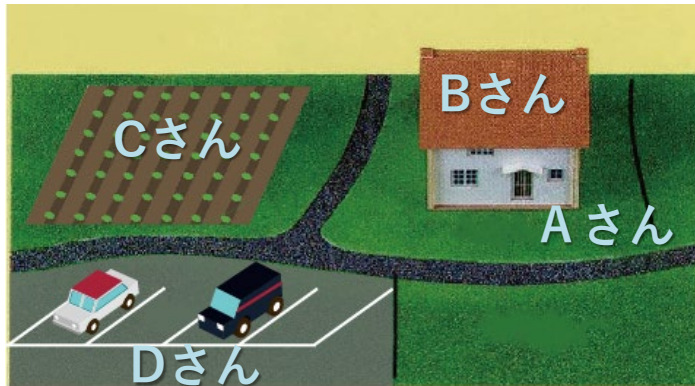
2. 組合による区画整理

最初に

◆組合による区画整理とは、**組合員全員で土地区画整理事業**を実施することです。

・組合員となる権利者とは？

⇒「**土地所有者**」と「**借地権者**」です。



○Aさん（土地所有者）

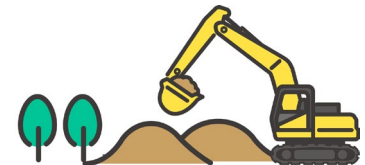
○Bさん（借地権者）※建物を所有

×Cさん（農地を借りて営農）

×Dさん（土地を借りて駐車場経営）

・土地区画整理事業とは何をするの？

⇒事業に必要な「**調査・設計**」、「**工事**」、「**保留地の処分**」、「**金融機関から融資**」、
などを行います。



3. 区画整理の事業化

- ・ 区画整理を事業化（組合の設立）するために、必要なことは何ですか？

⇒ ① 事業計画の作成

② 定款の作成

③ ①、②に対する地権者の同意

※ ①、②については、県知事の認可を受ける必要があります。



3. 区画整理の事業化

- ・事業計画とはどのような計画を作成するのですか？

⇒ **事業計画**とは、次の内容になります。

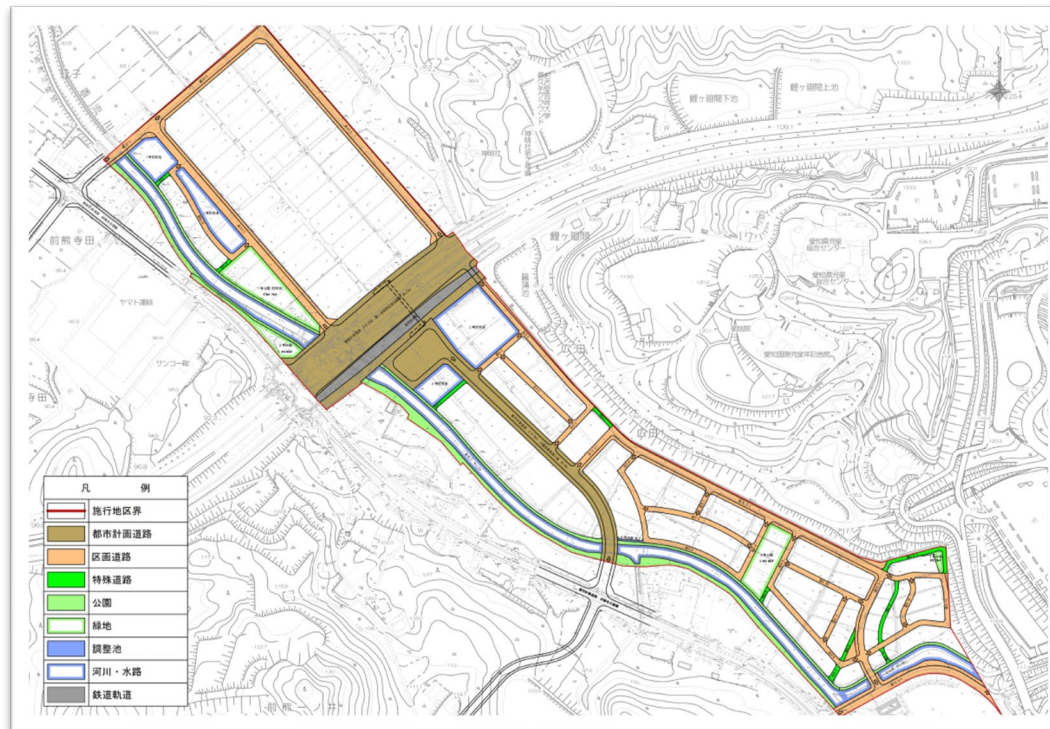
1)区域	・ 区画整理を行う土地の区域
2)設計	・ 公共施設（道路、公園等）の整備方針 ・ 整備方針に基づいた設計図 ・ 平均減歩率 など
3)施行期間	・ 事業の開始から事業の完了までの期間
4)資金計画	・ 事業を行うための支出と収入

3. 区画整理の事業化

- ・「設計図」について

- ⇒ ① 公共施設（道路、公園、河川等）
② 宅地（公共施設以外） を設計します。

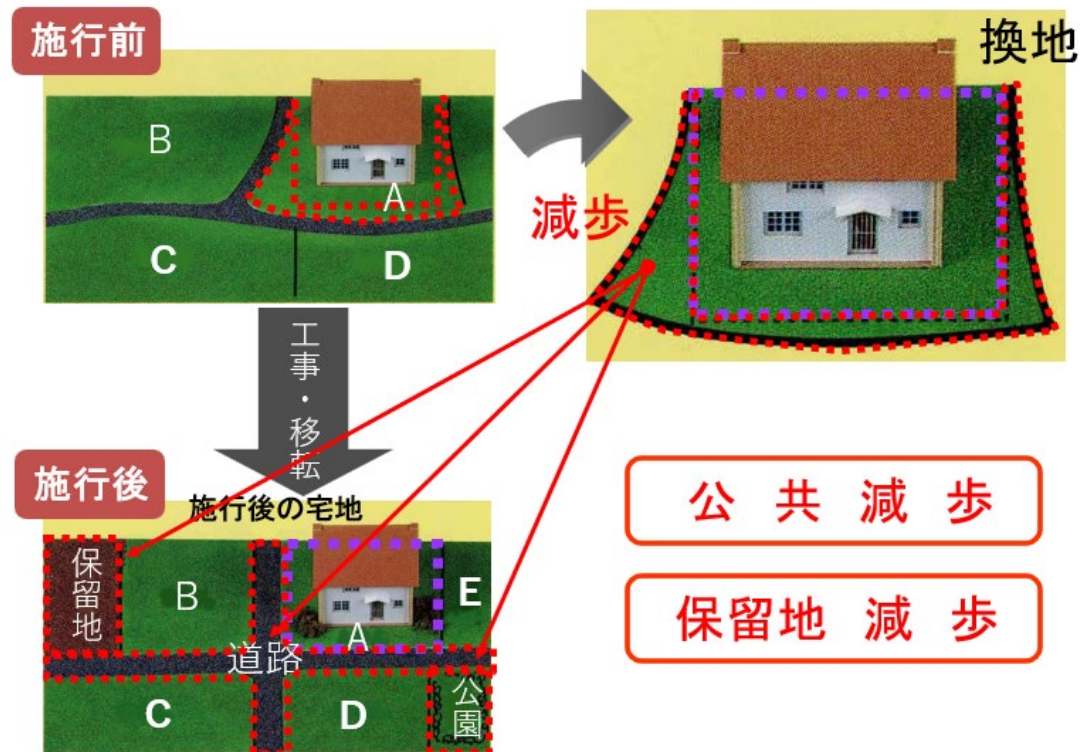
例（公園西駅周辺土地区画整理事業）



3. 区画整理の事業化

- ・「減歩」について

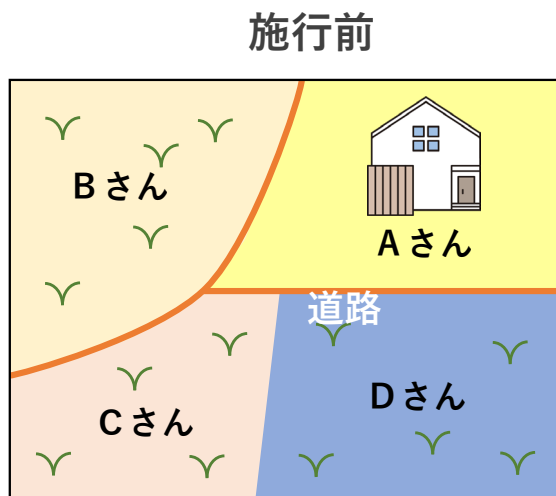
⇒減歩は、「公共減歩」と「保留地減歩」の2つになります。



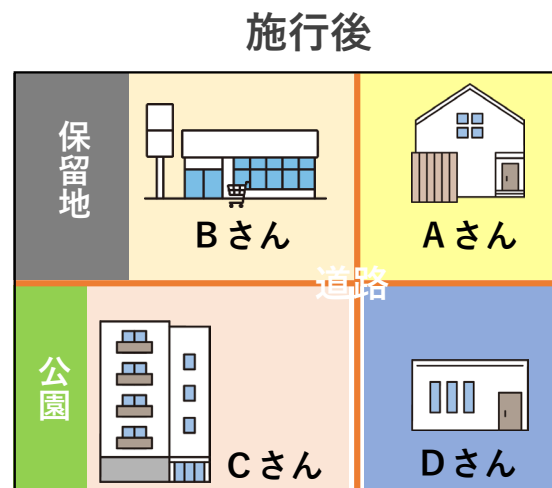
3. 区画整理の事業化

- ・「公共減歩」について

⇒「公共減歩」は、公共用地の増加面積です。



(公共用地)	
道路面積	1 0
公園面積	0
計	1 0

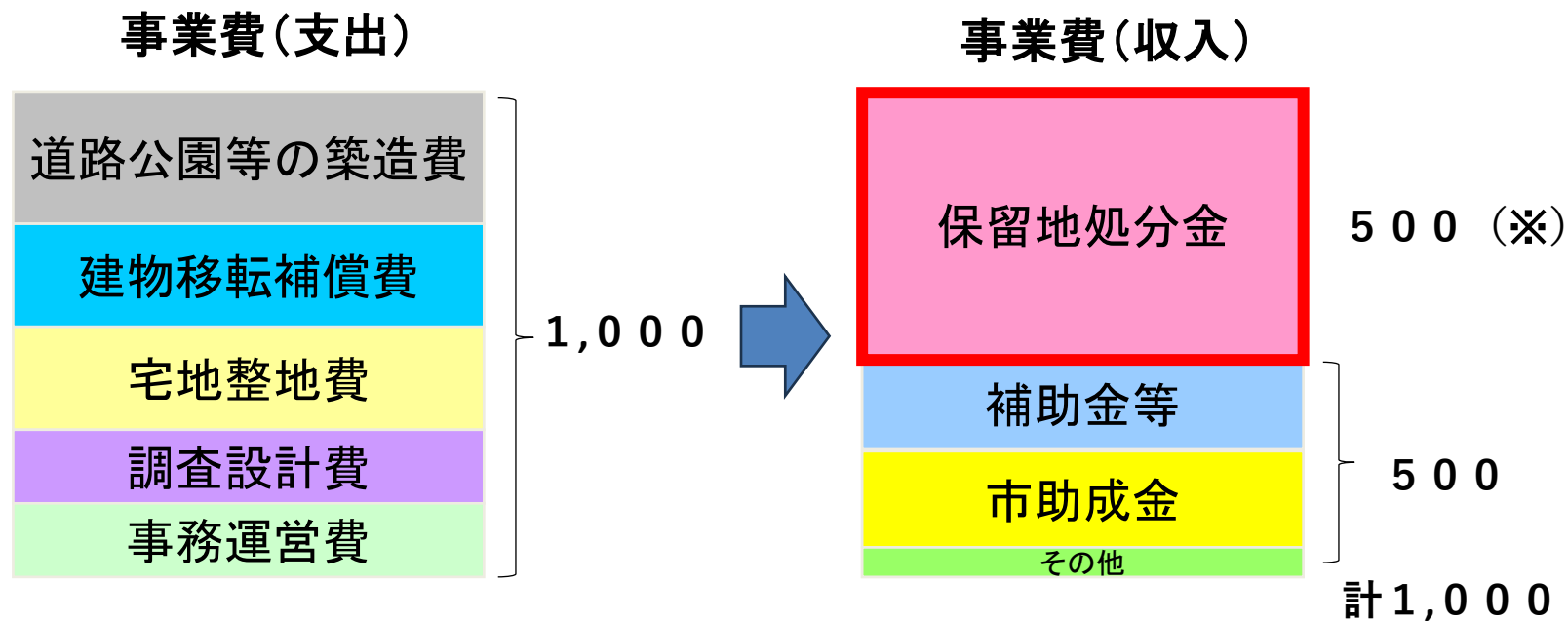


(公共用地)	
道路面積	3 5
公園面積	5
計	4 0 (+ 3 0 増)

3. 区画整理の事業化

- ・「保留地減歩」について

⇒「**保留地減歩**」は、支出に充当する収入である保留地処分金から保留地の面積が定まります。

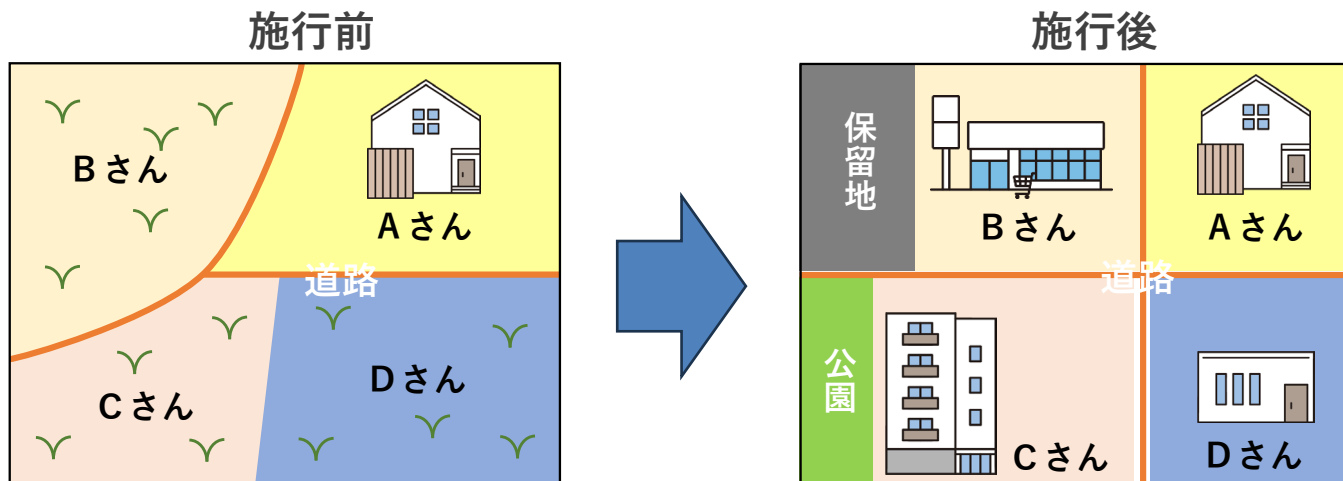


※保留地処分金 500 / 保留地単価 25 = **保留地面積 20**

3. 区画整理の事業化

- 「平均減歩率」について

⇒「公共減歩」と「保留地減歩」を合算したもののから、
「平均減歩率」が定まります。



宅地面積 100

公共減歩	30	⇒	減歩率	30%
保留地減歩	20	⇒	減歩率	20%
計	50		平均減歩率	50%

3. 区画整理の事業化

- ・ 組合の設立に当たり、権利者の同意について決まりはありますか？

⇒ 一定以上の権利者の同意が必要となります。

○ 地区内の土地所有者、借地権者のそれぞれの3分の2以上の同意

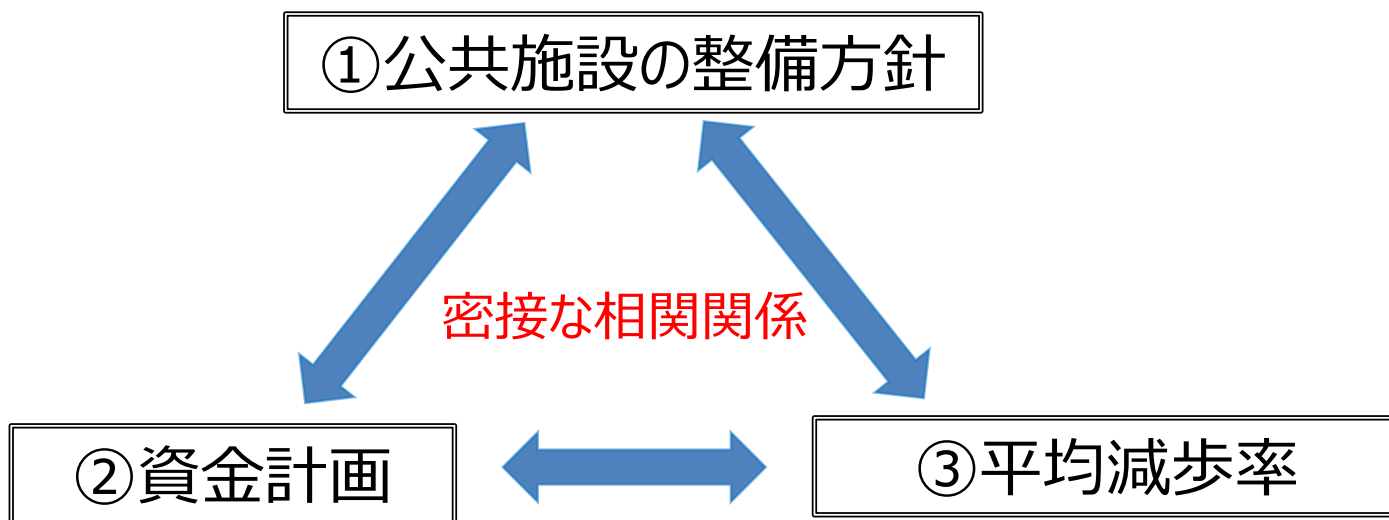
○ 同意した者の所有、借地する面積合計が、総地積の3分の2以上



3. 区画整理の事業化

- ・事業計画の策定について

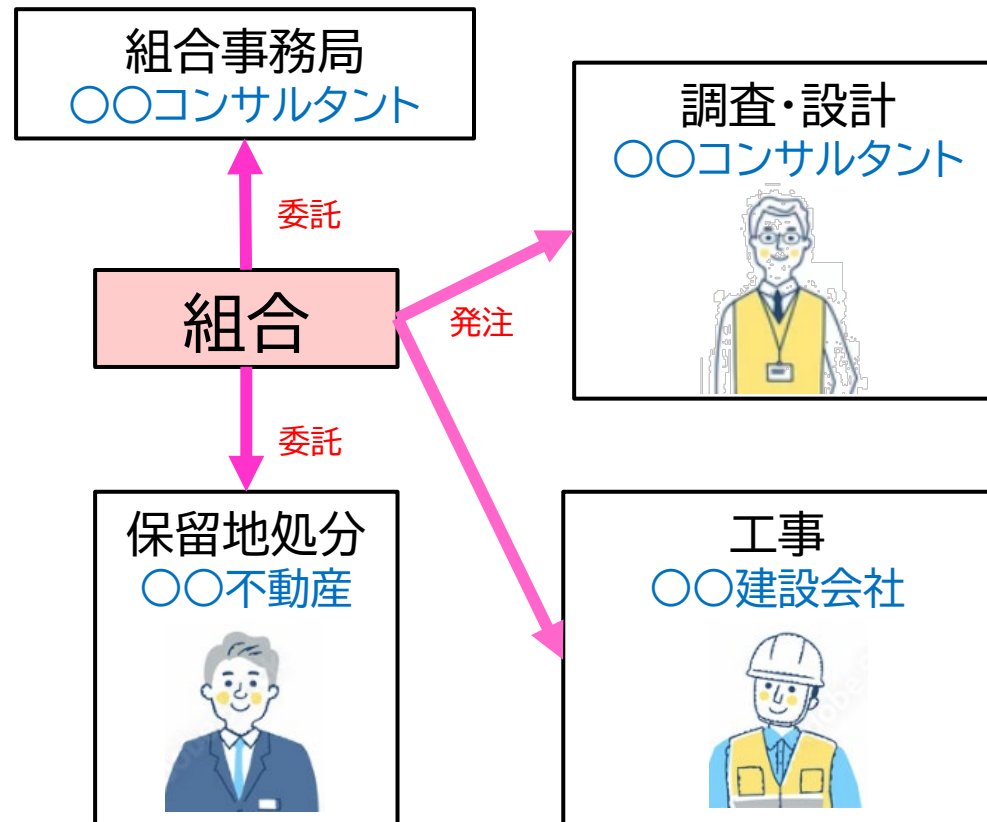
「①公共施設の整備方針」、「②資金計画」、
「③平均減歩率」は密接な関係があり、区画整理の
事業化に向けて重要な計画となります。



4. 組合の運営

- ・ 組合が設立後、調査・設計や工事などは専門的であり、組合員だけで行うことは難しい。

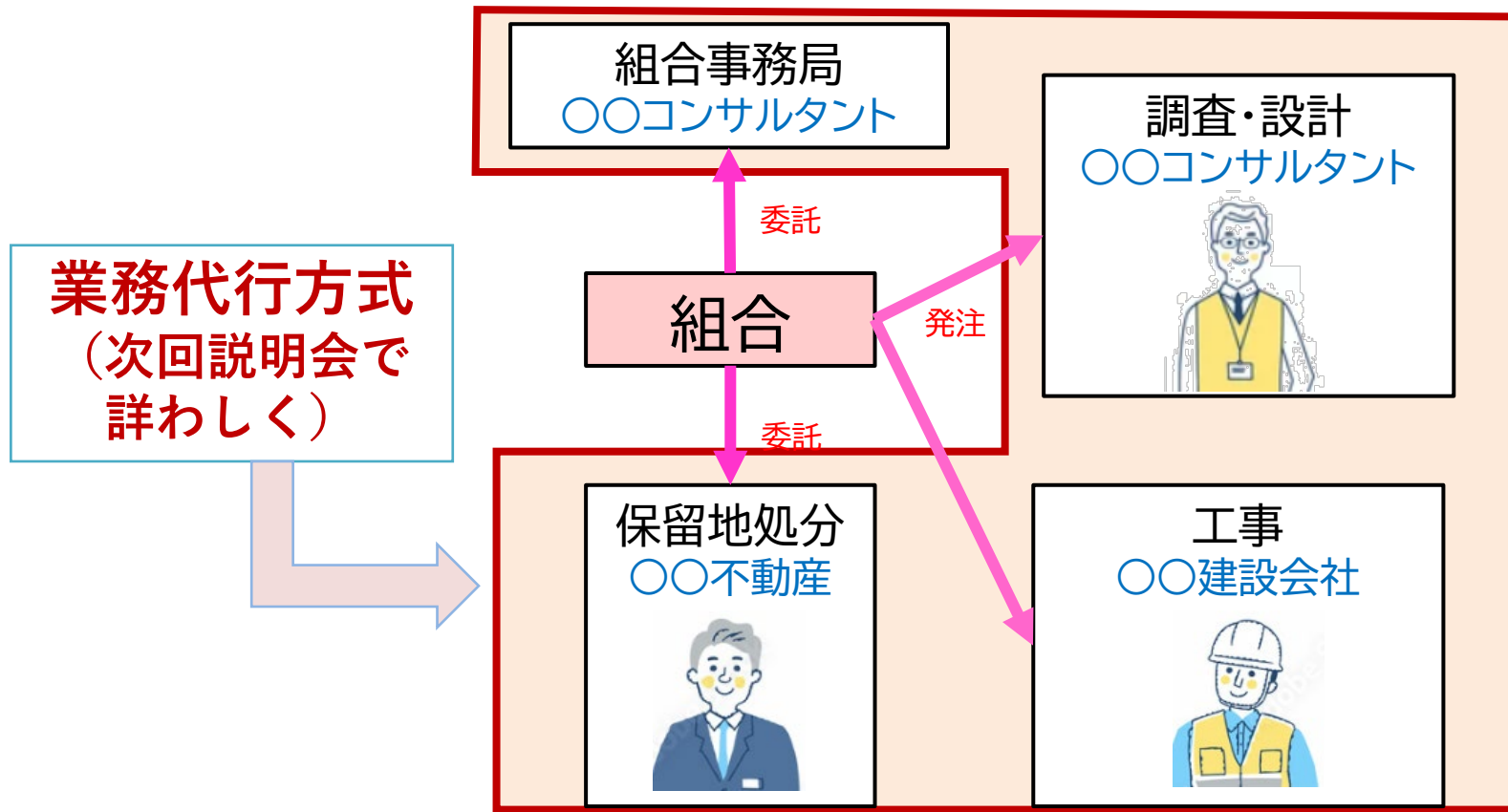
⇒ 組合から、専門的に行う〇〇建設会社や〇〇コンサルタント等に発注・委託をします。



4. 組合の運営

- ・ 組合が設立後、調査・設計や工事などは専門的であり、組合員だけで行うことは難しい。

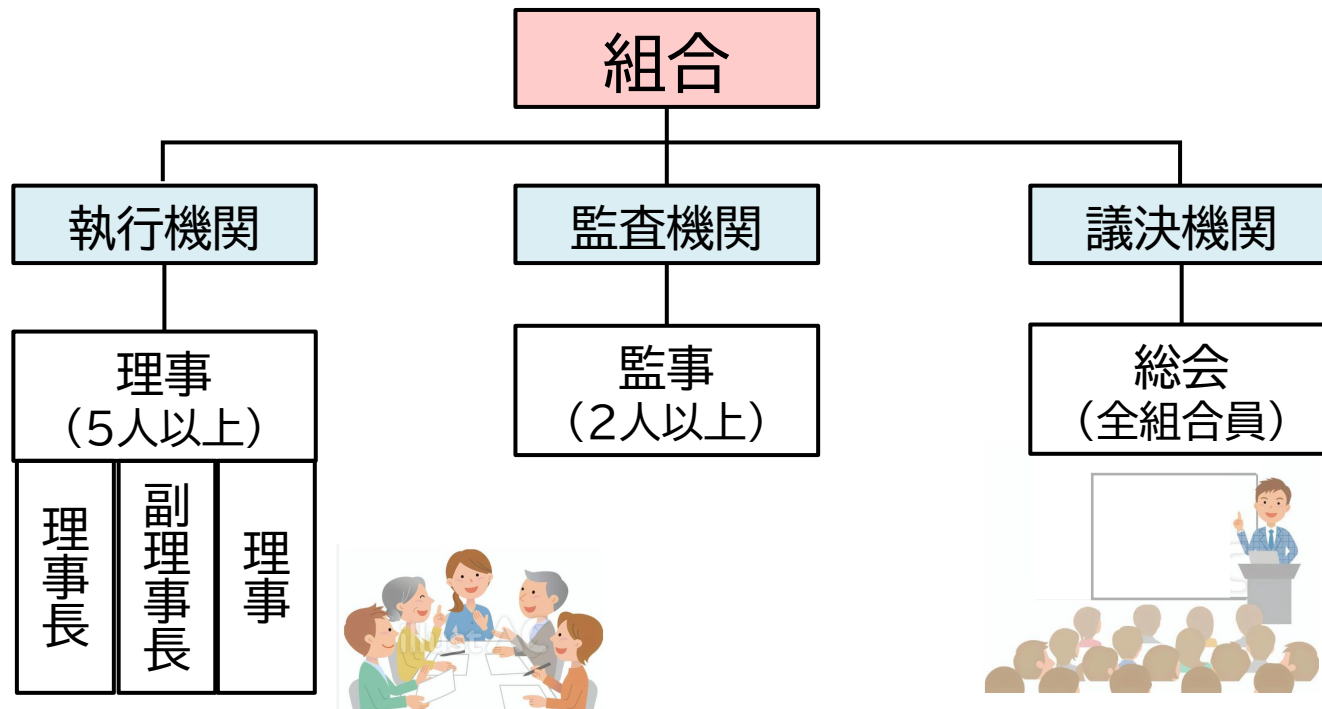
⇒ 組合から、委託を受けた民間事業者が業務を代行します。



4. 組合の運営

- ・ 組合員はどのようにして組合を運営していくの？

⇒ 「執行機関」、「監査機関」、「議決機関」に権限を分けて、組合を運営していきます。



説明は以上となります。

ありがとうございました。