

## 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

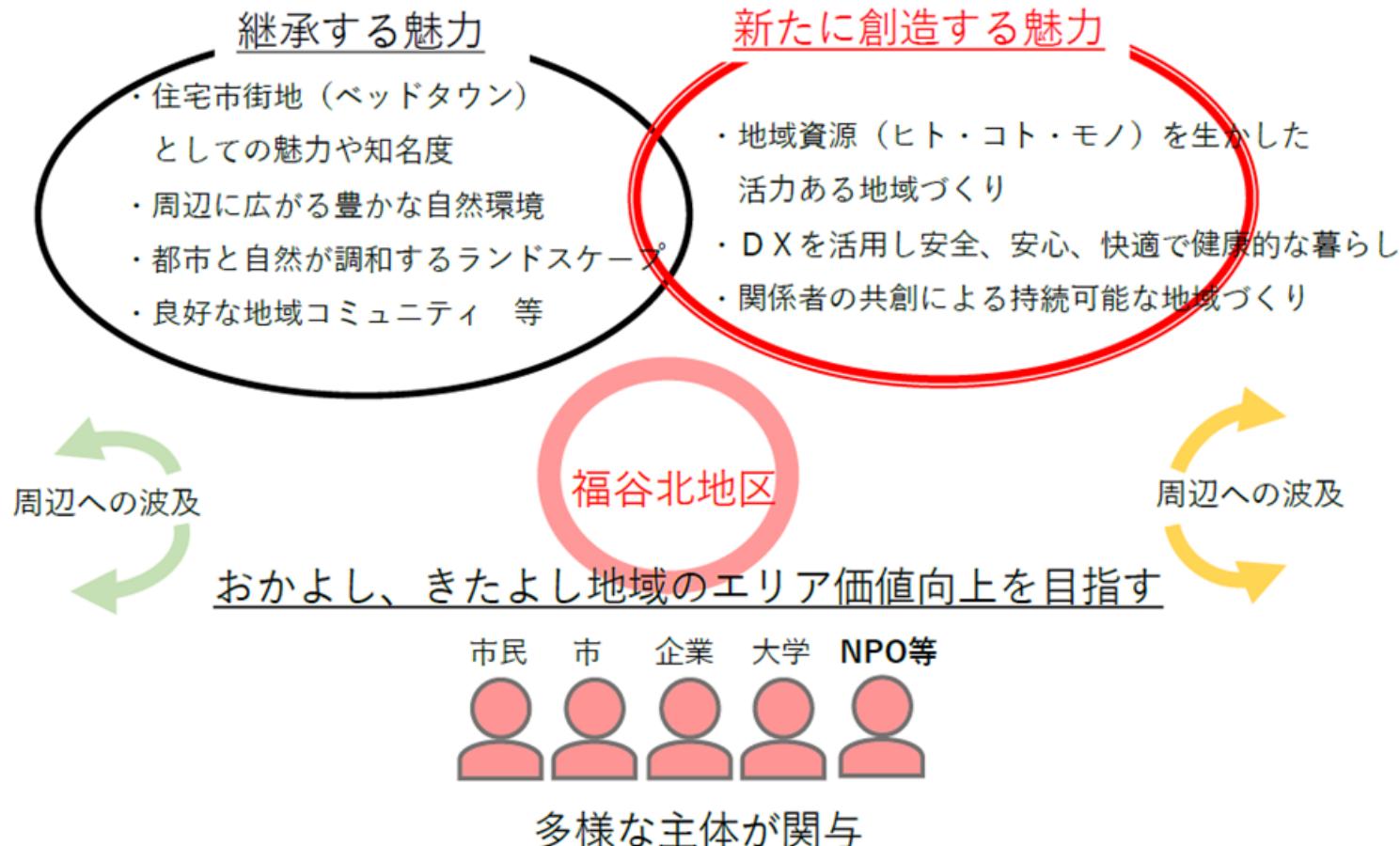
# 説明会の進め方（R7年度の予定）

| 説明会              | まちづくり構想（案）           |  |
|------------------|----------------------|--|
|                  | 将来像                  | 事業手法                                   |
| 第1回<br>(R7.9.6)  | ①R6年度の検討<br>(コンセプト等) | ①有力な事業手法<br>②区画整理の特徴、仕組み<br>メリット・デメリット |
| 第2回<br>(本日)      | ②ゾーニングと動線            | ③区画整理の事業化<br>④組合の運営                    |
| 第3回<br>(R8.1月頃)  | 上記を踏まえた、<br>将来像（案）   | ⑤民間事業者の活用<br>⑥税金、補償                    |
| 意向確認<br>(R8.2月頃) |                      | ・区画整理事業の賛同（仮同意）<br>・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）

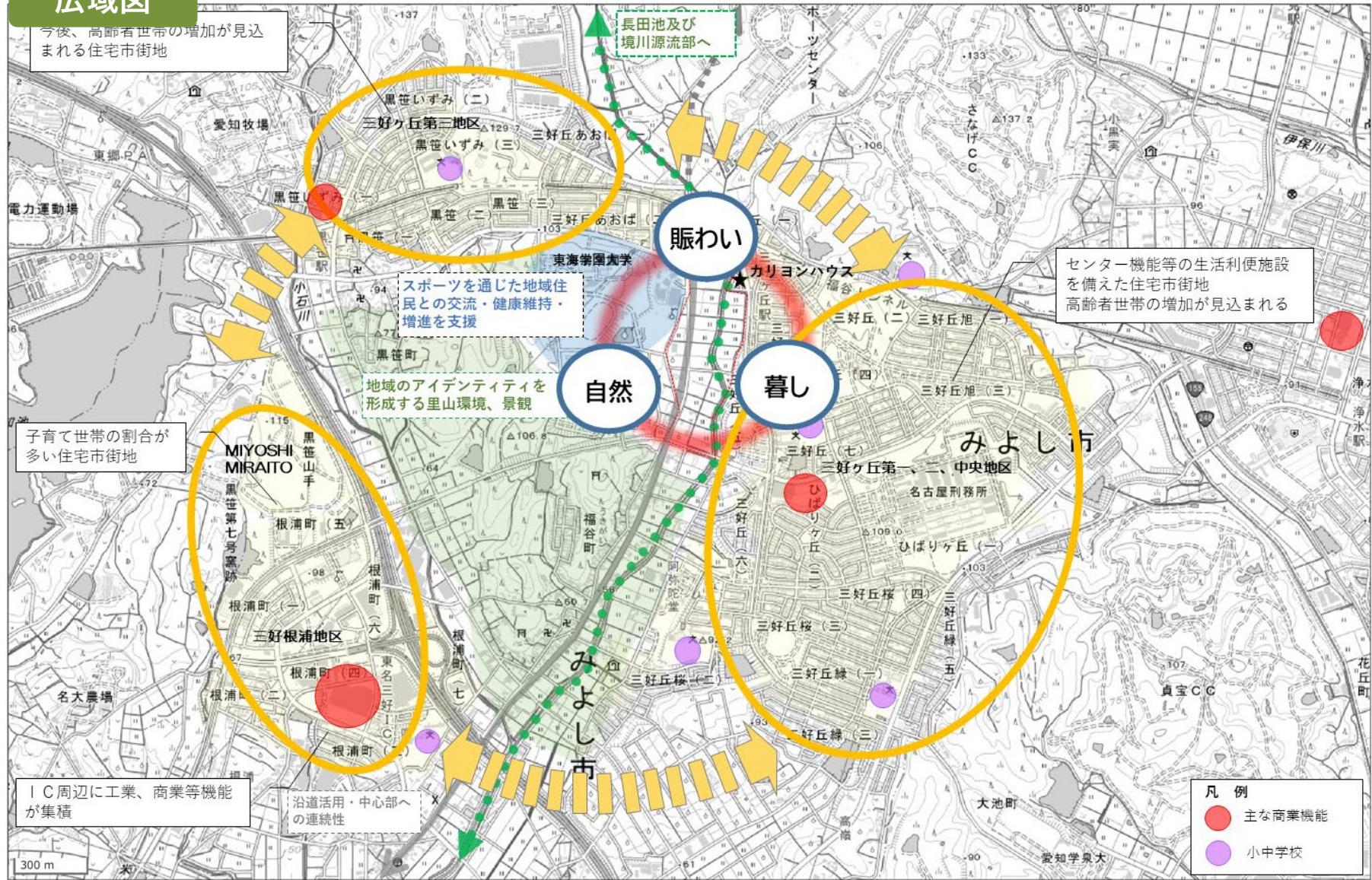
地域のヒト、コト、モノをつなぎ  
人々の笑顔と活力で暮らしを彩るMIYOSHI のゲートタウン



## ① まちづくり構想

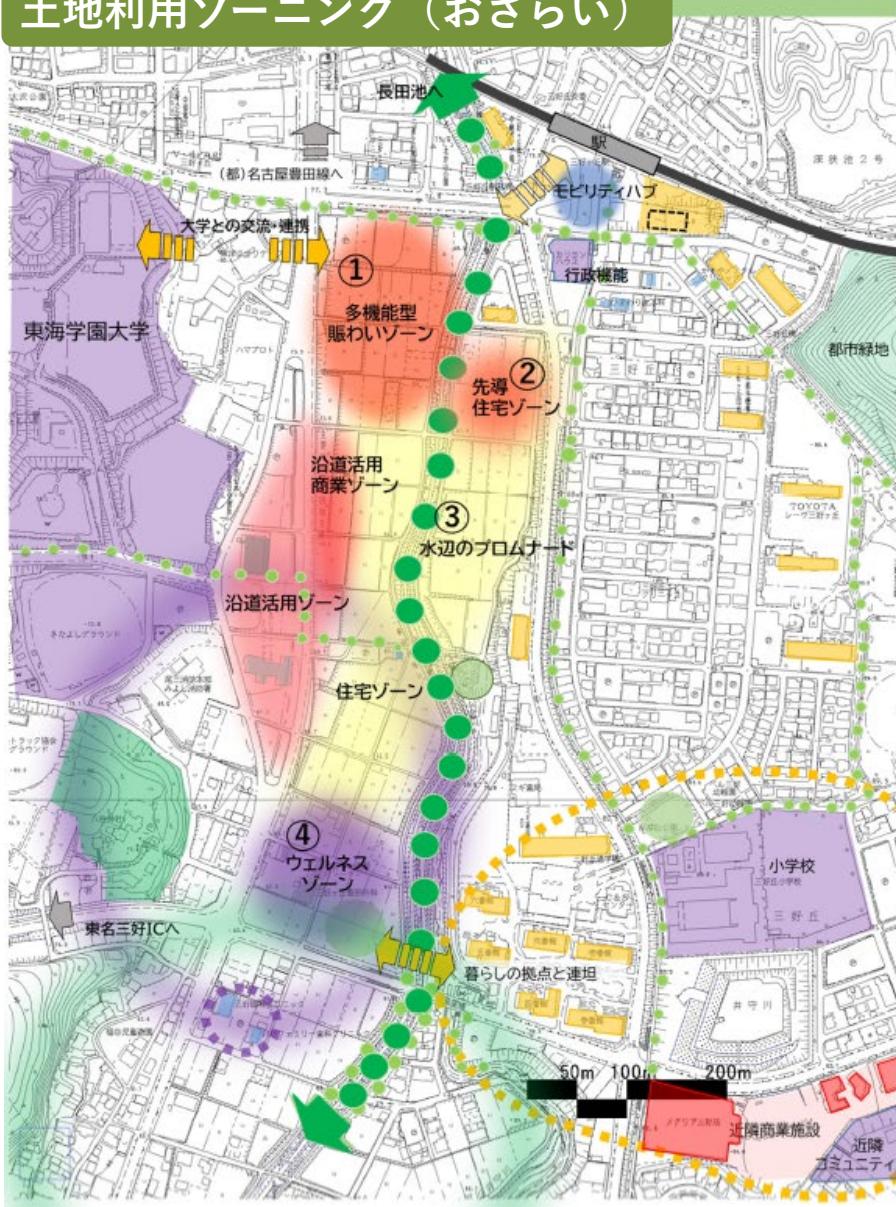
## 広域図

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

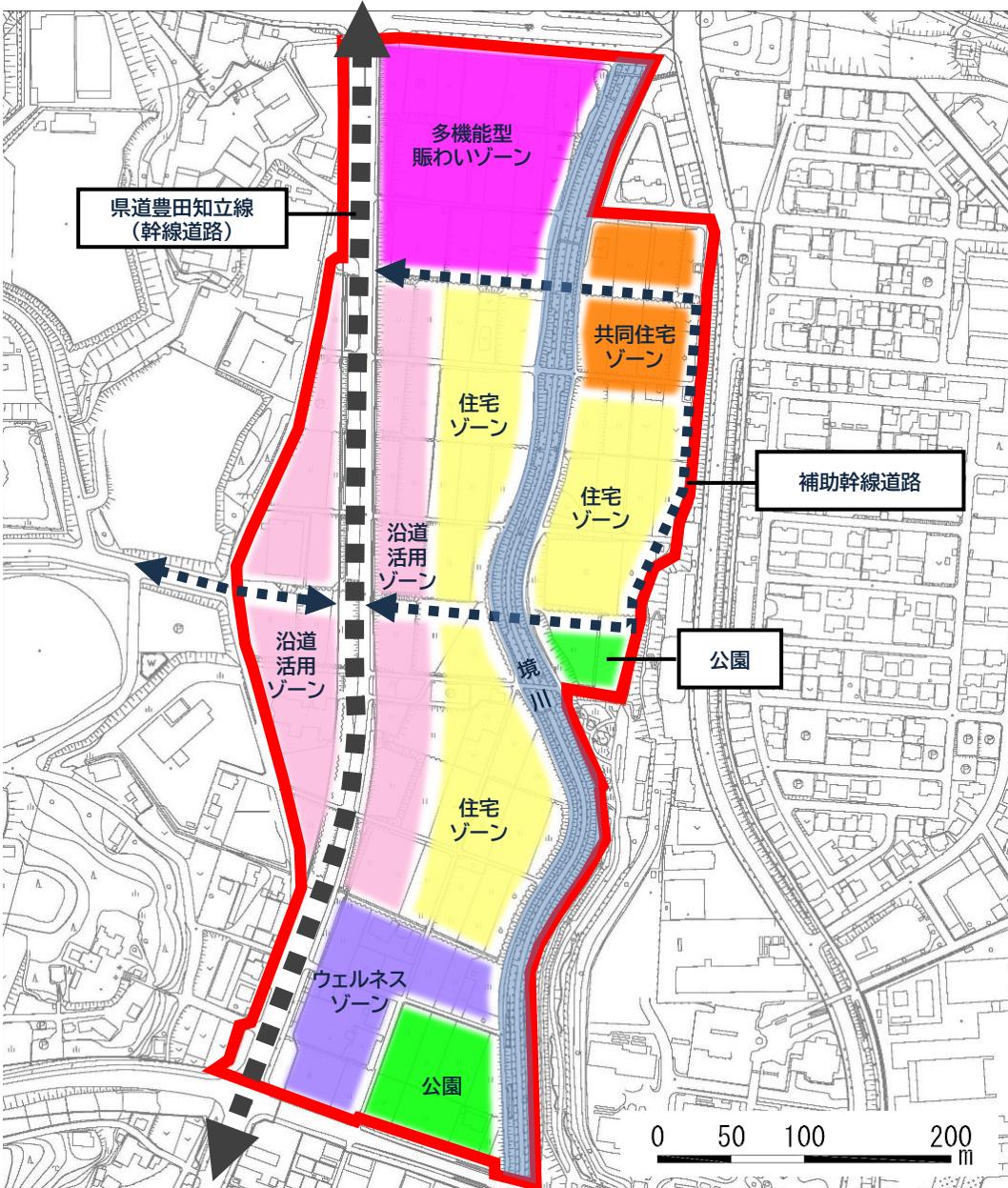
## ◆ 宅地

- 1) 多機能型賑わいゾーン
  - 2) ウエルネスゾーン
  - 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。



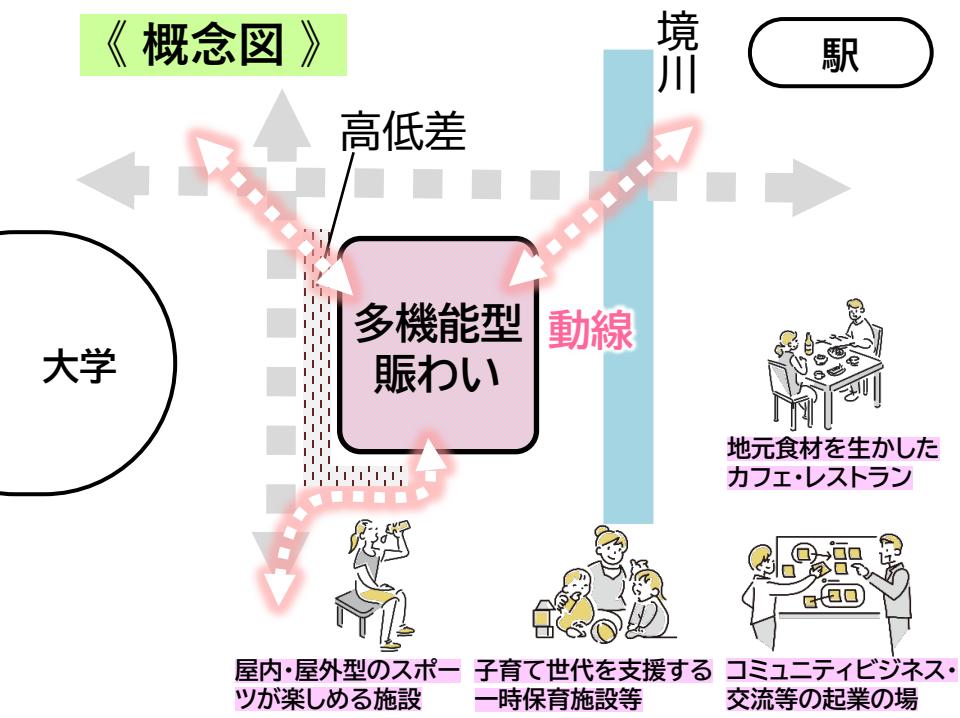
◆ 宅地について

# 1) 多機能型賑わいゾーン

## 《ゾーニングの考え方》

- 駅近くで、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》



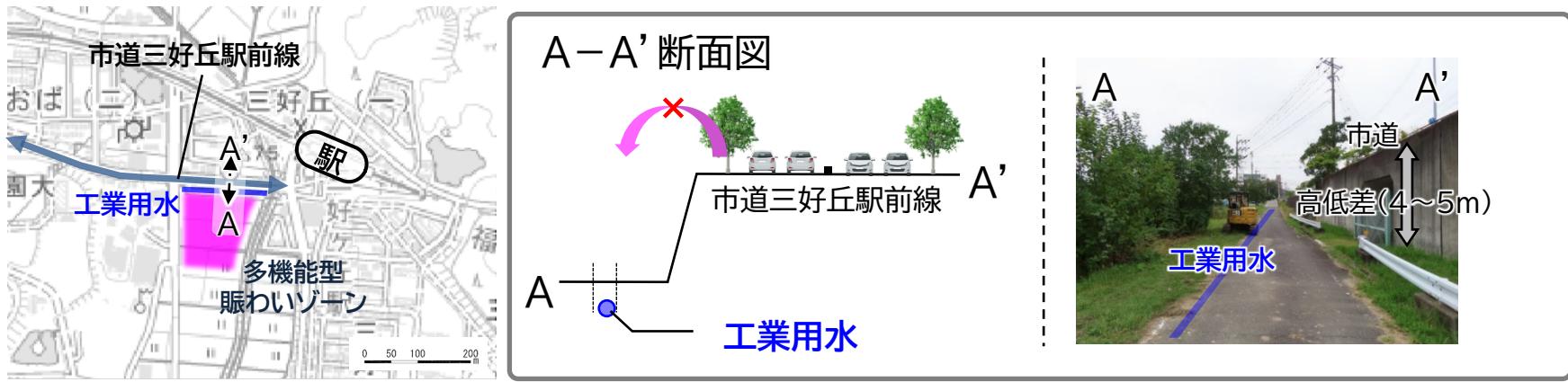
## 《ゾーニング》



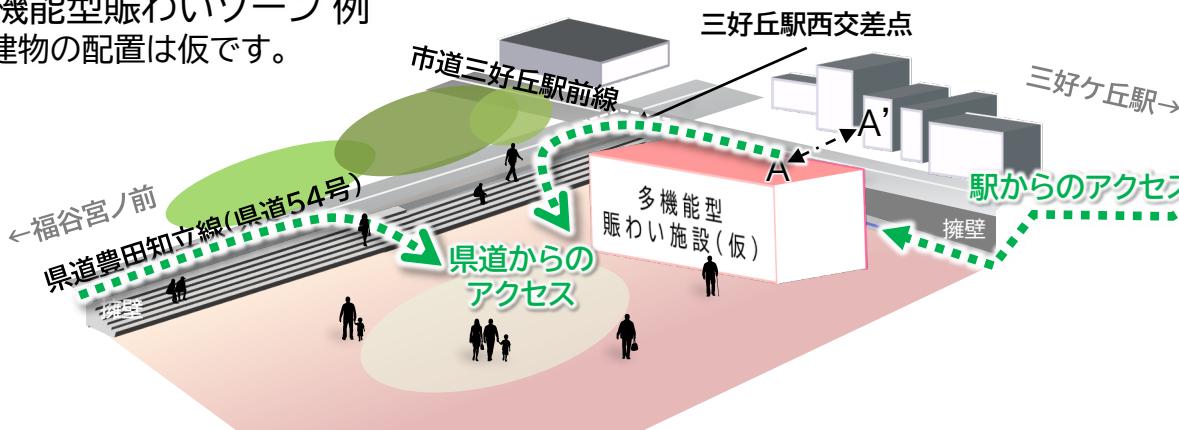
## 1) 多機能型賑わいゾーン

## 《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。



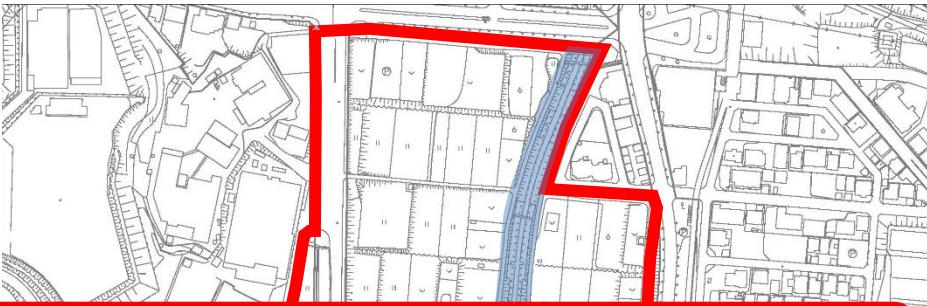
- 県道から歩いてアクセス  
できるよう検討を行います。（県道からの階段等）
  - 駅からのアクセス性向上  
についても検討します。

## 2) ウェルネスゾーン

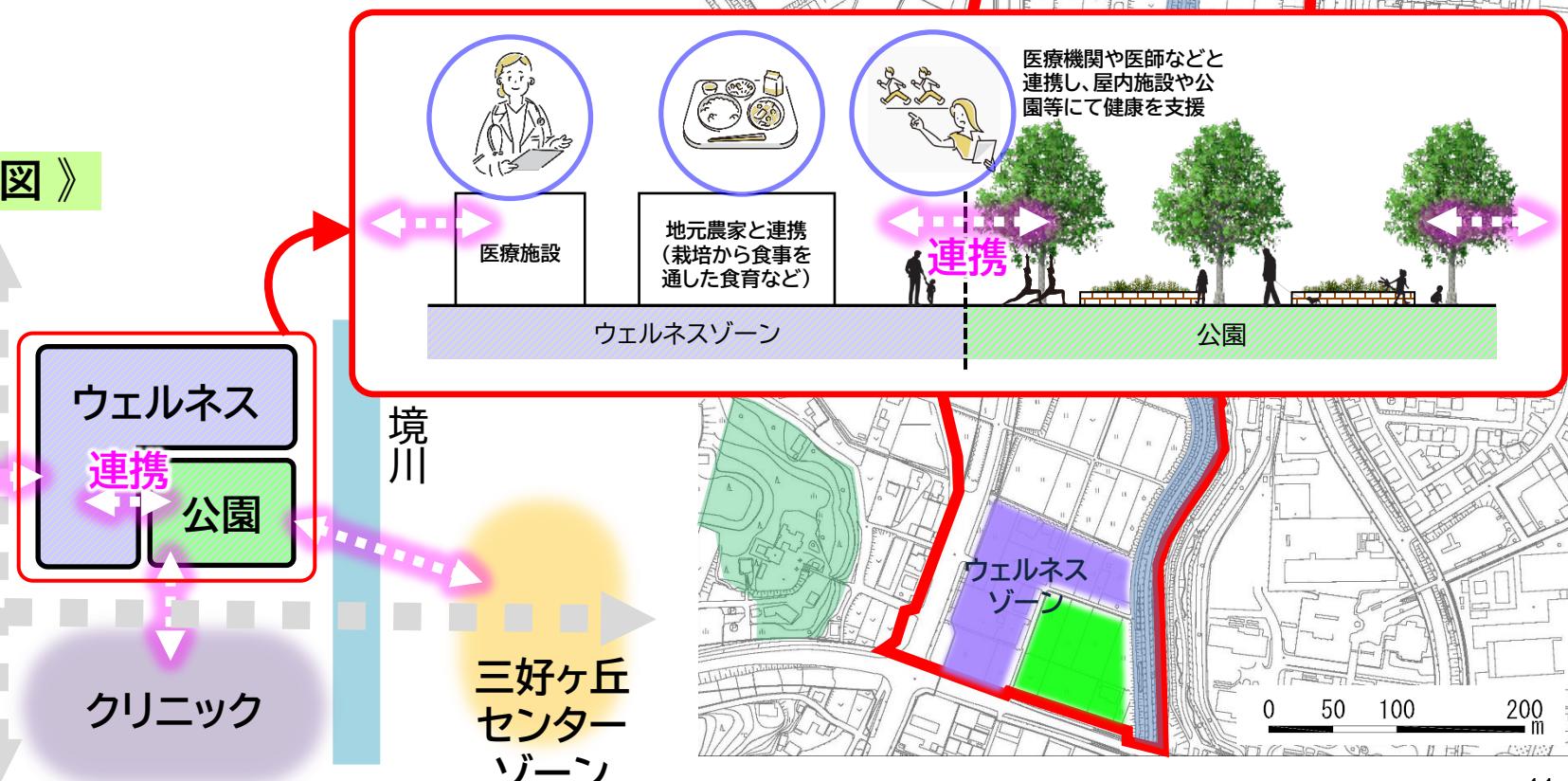
### 《ゾーニングの考え方》

- 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》

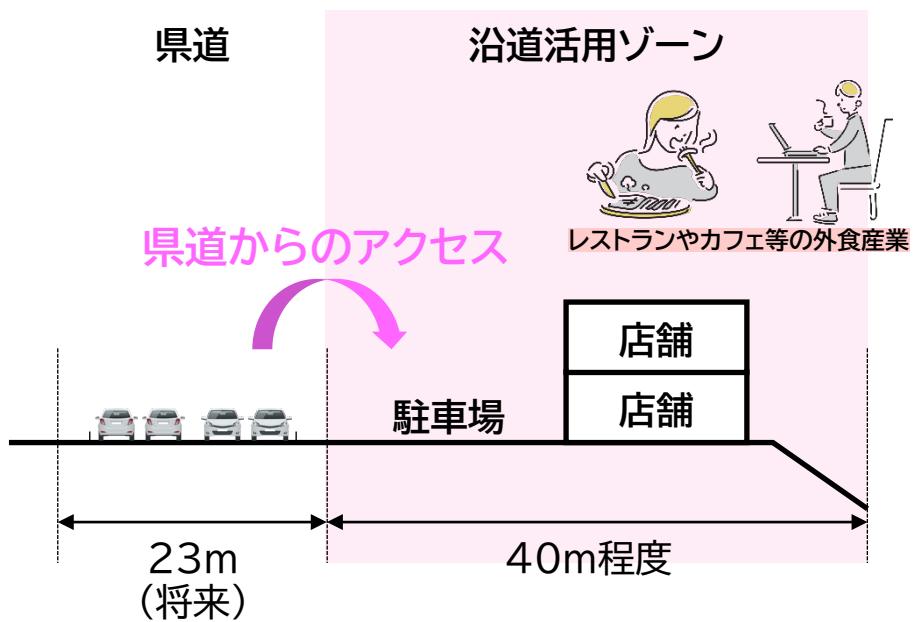


### 3) 沿道活用ゾーン

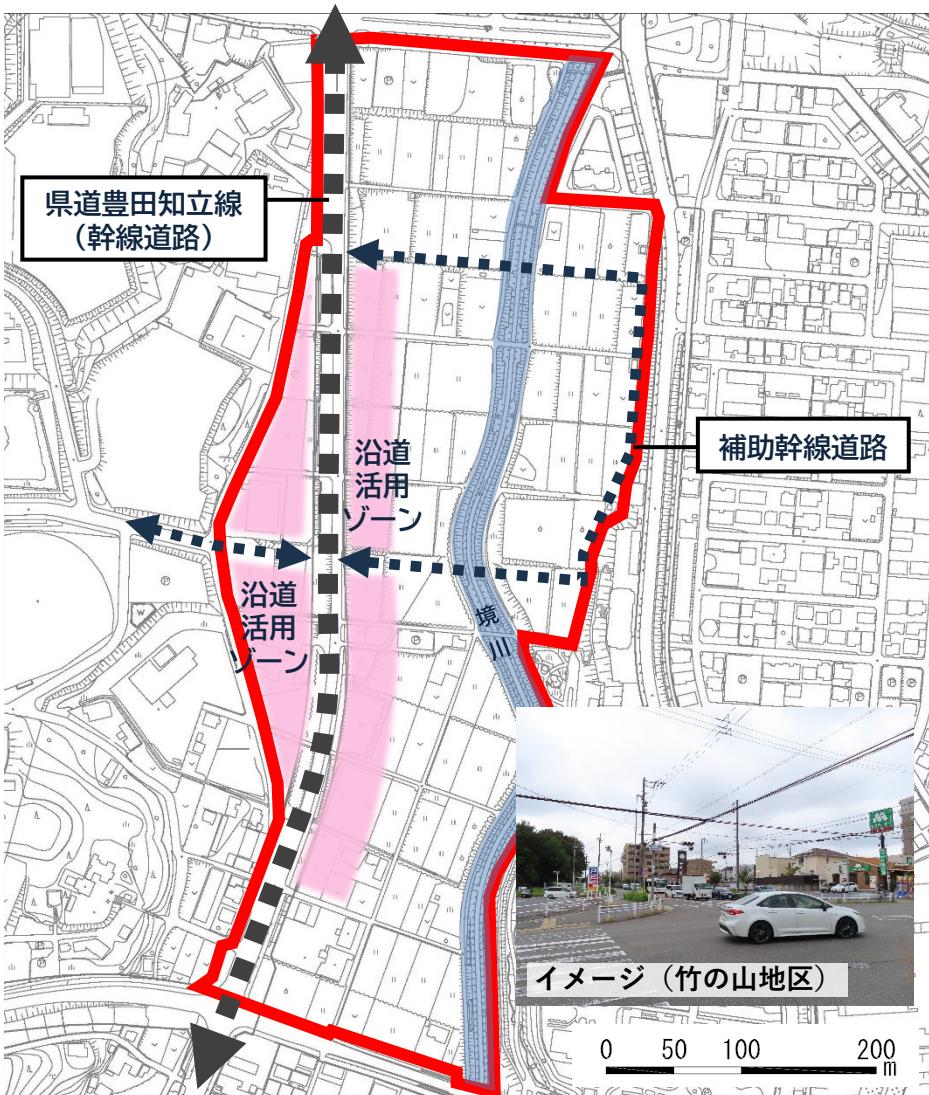
#### 《ゾーニングの考え方》

- ・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》



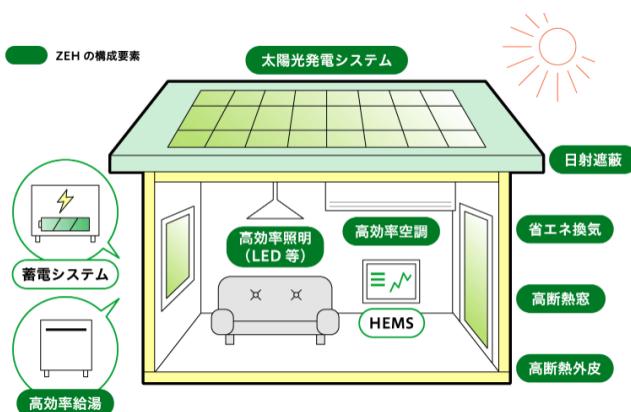
## 4) 先導住宅ゾーン

### 《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。

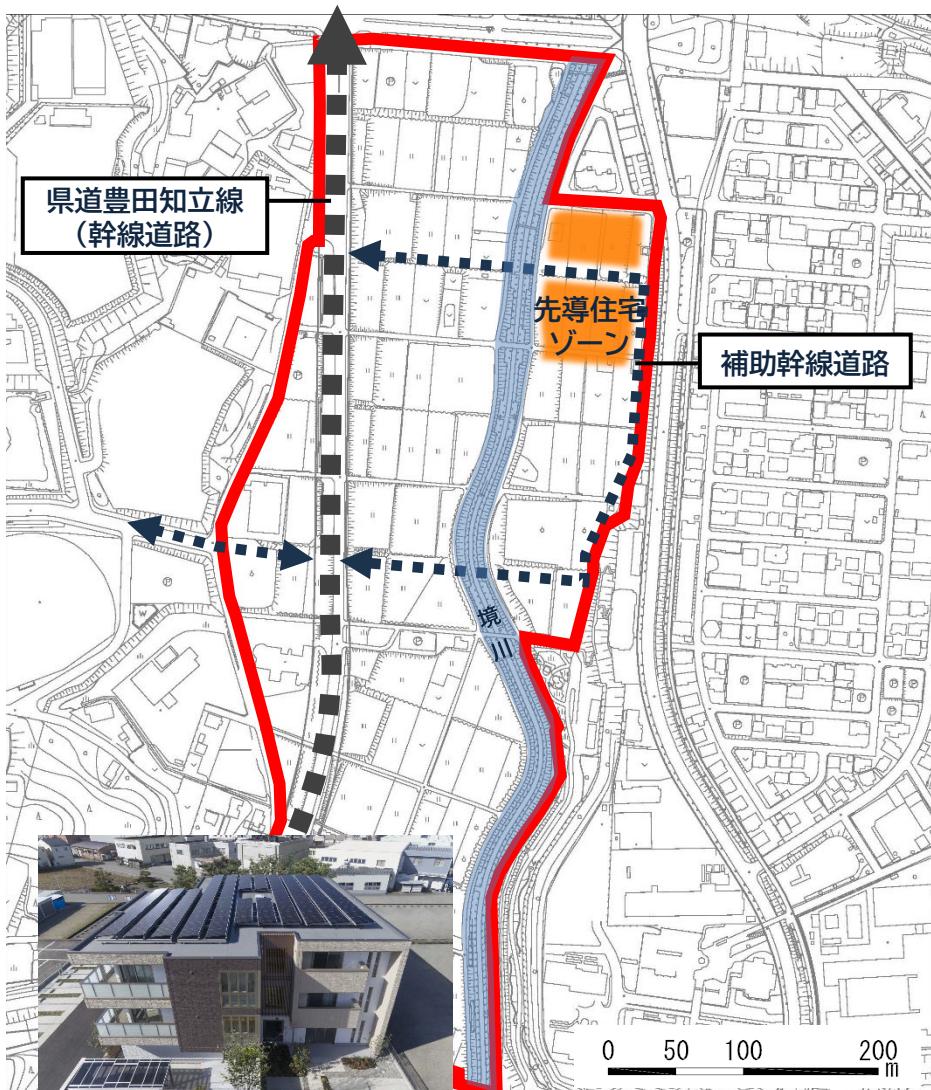
### 《共同住宅等のイメージ》

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》



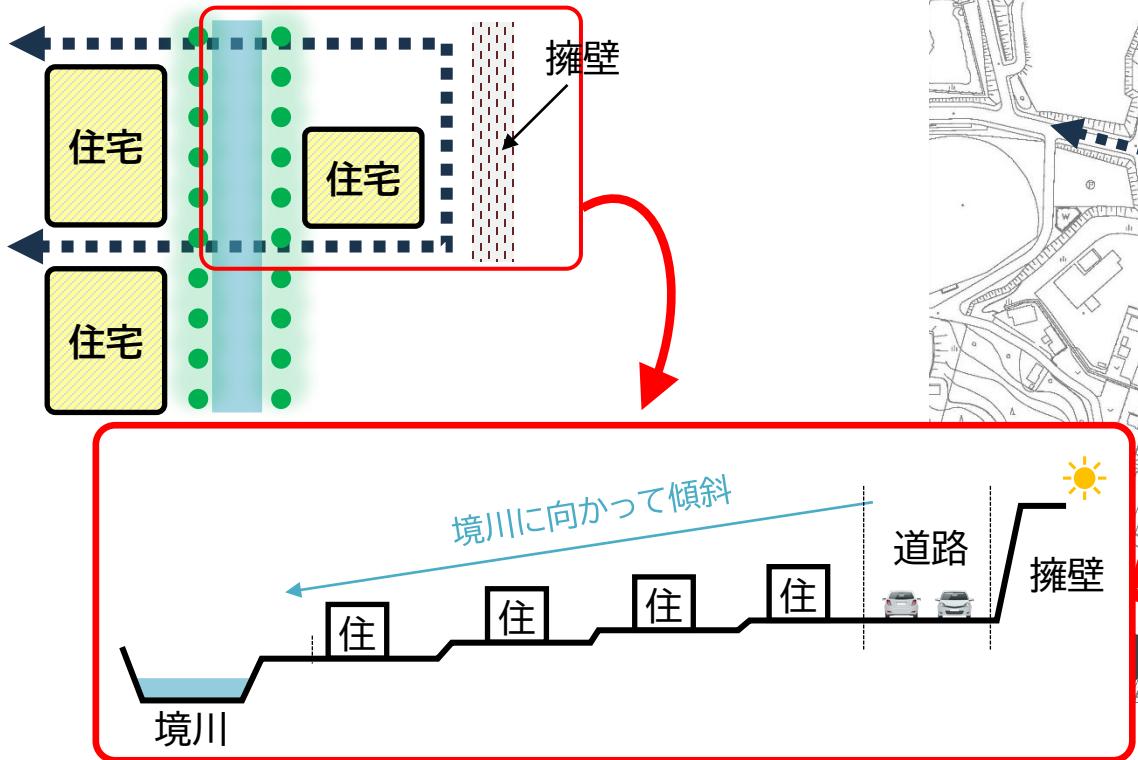
イメージ (ZEH 共同住宅)

## 5) 住宅ゾーン

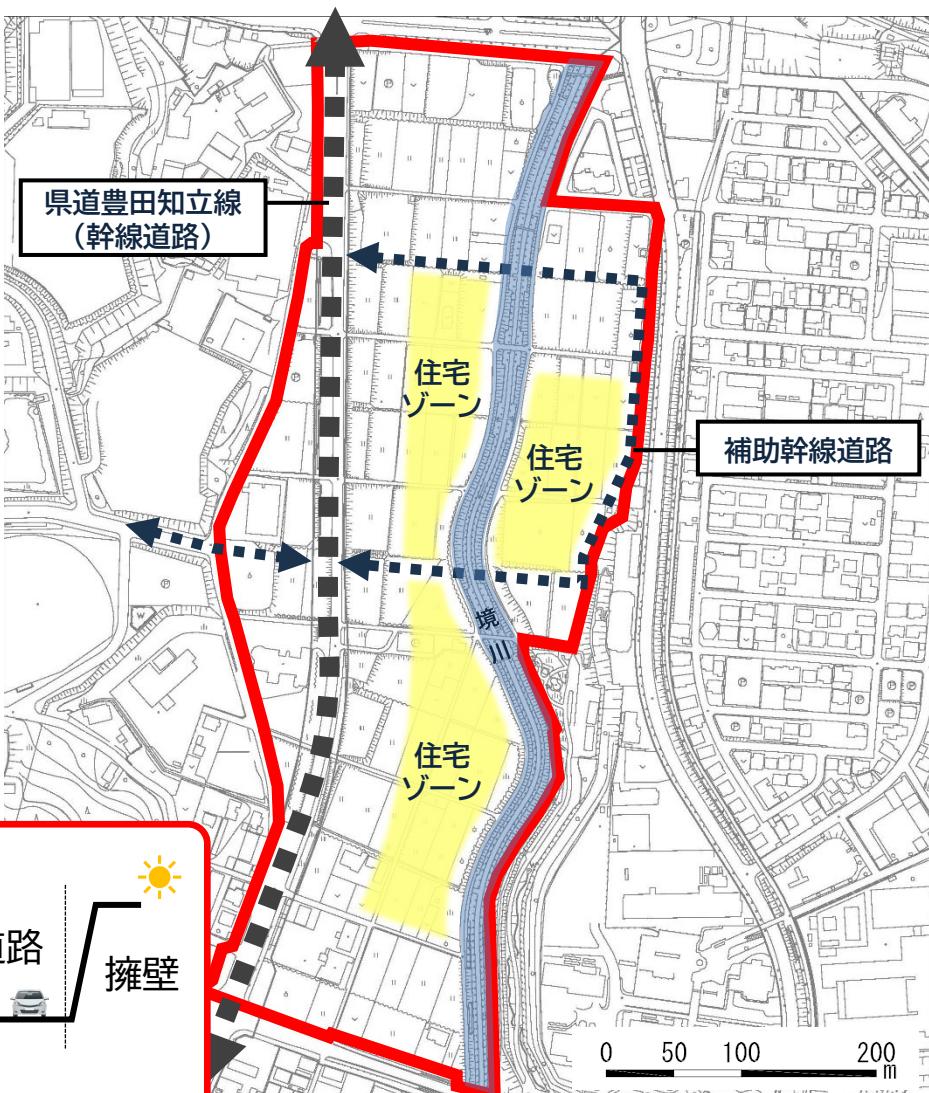
### 《ゾーニングの考え方》

- ・ 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》



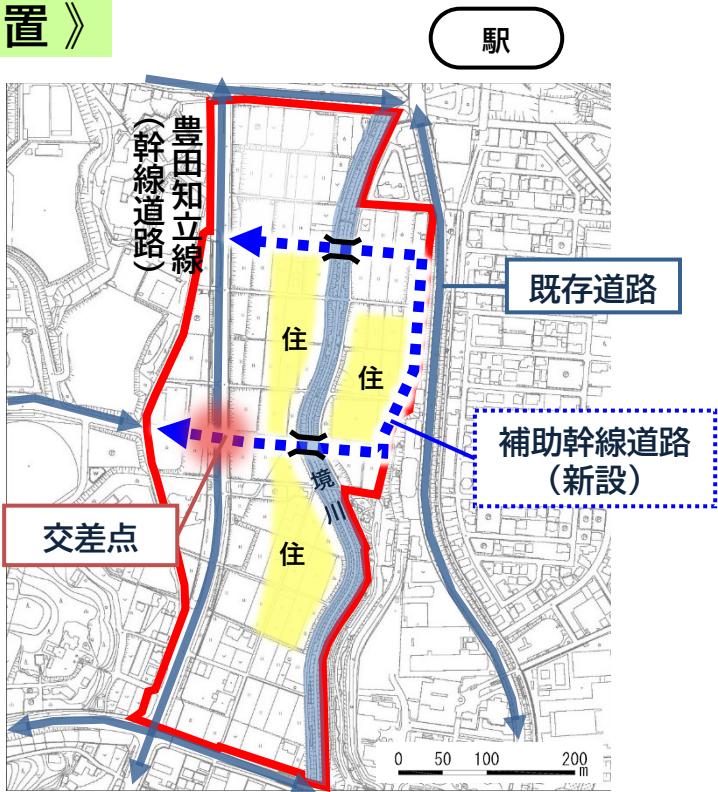
## ◆ 公共施設について

# 1) 主要道路（車の動線）

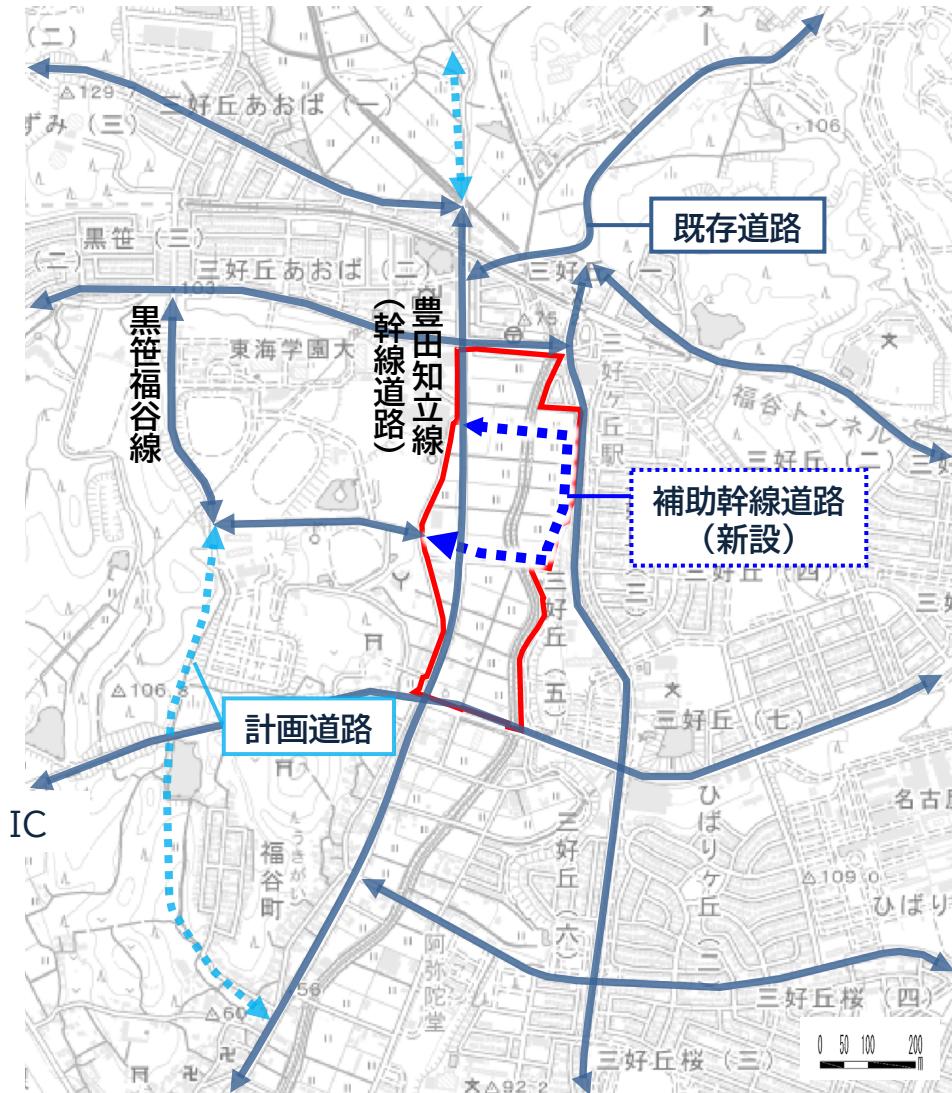
## 《配置の考え方》

- 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）》

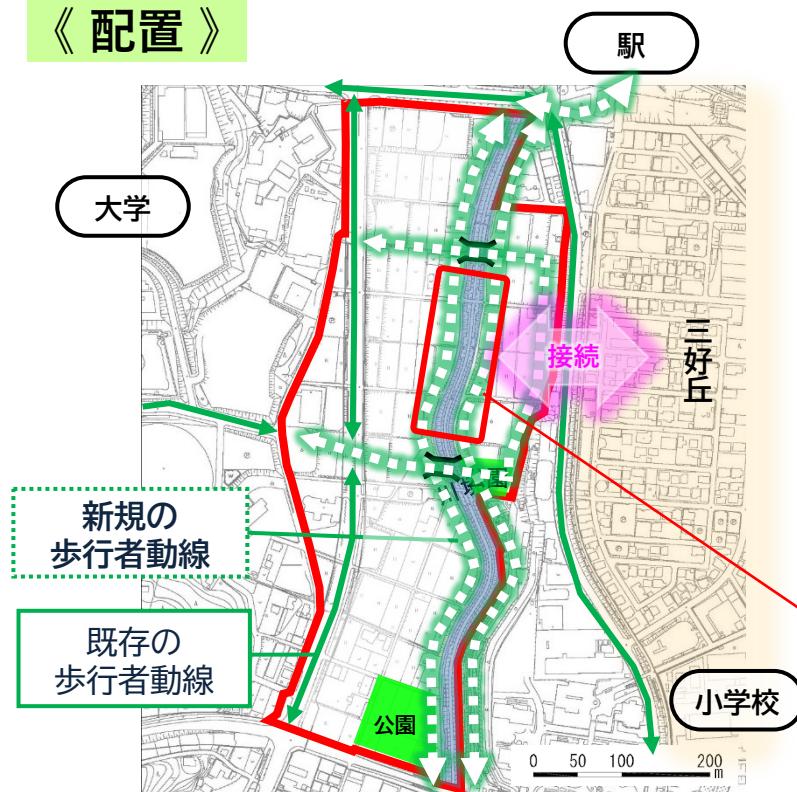


## 2) 歩行者動線

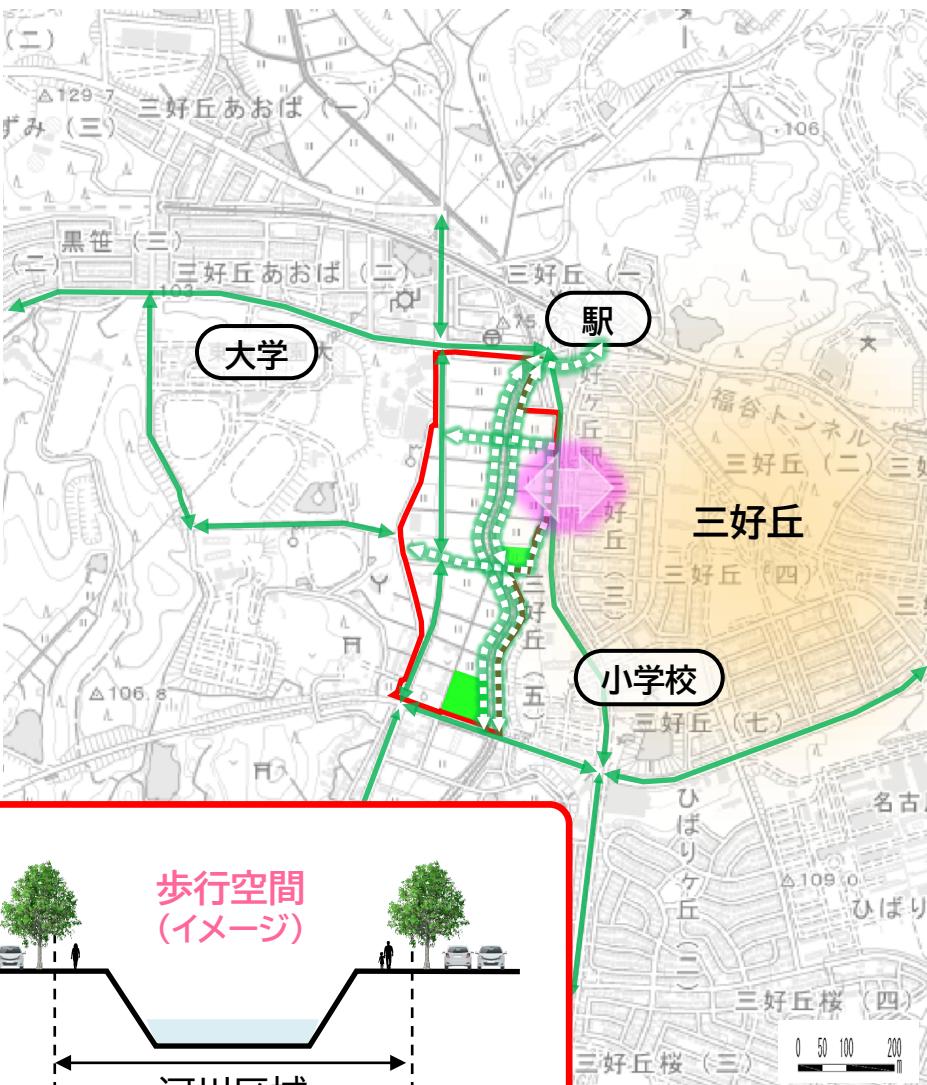
### 《配置の考え方》

- 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）》

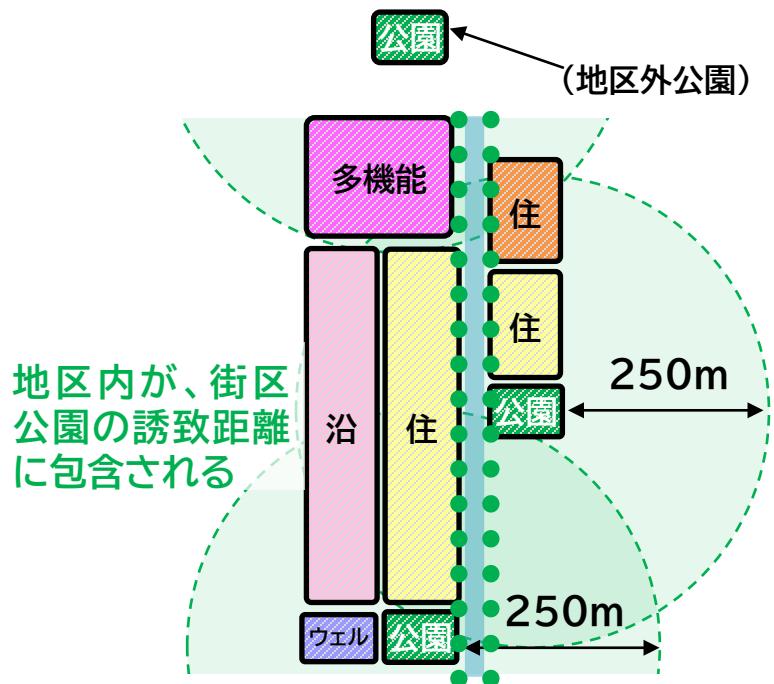


### 3) 公園・緑地 ※地下部に調整池

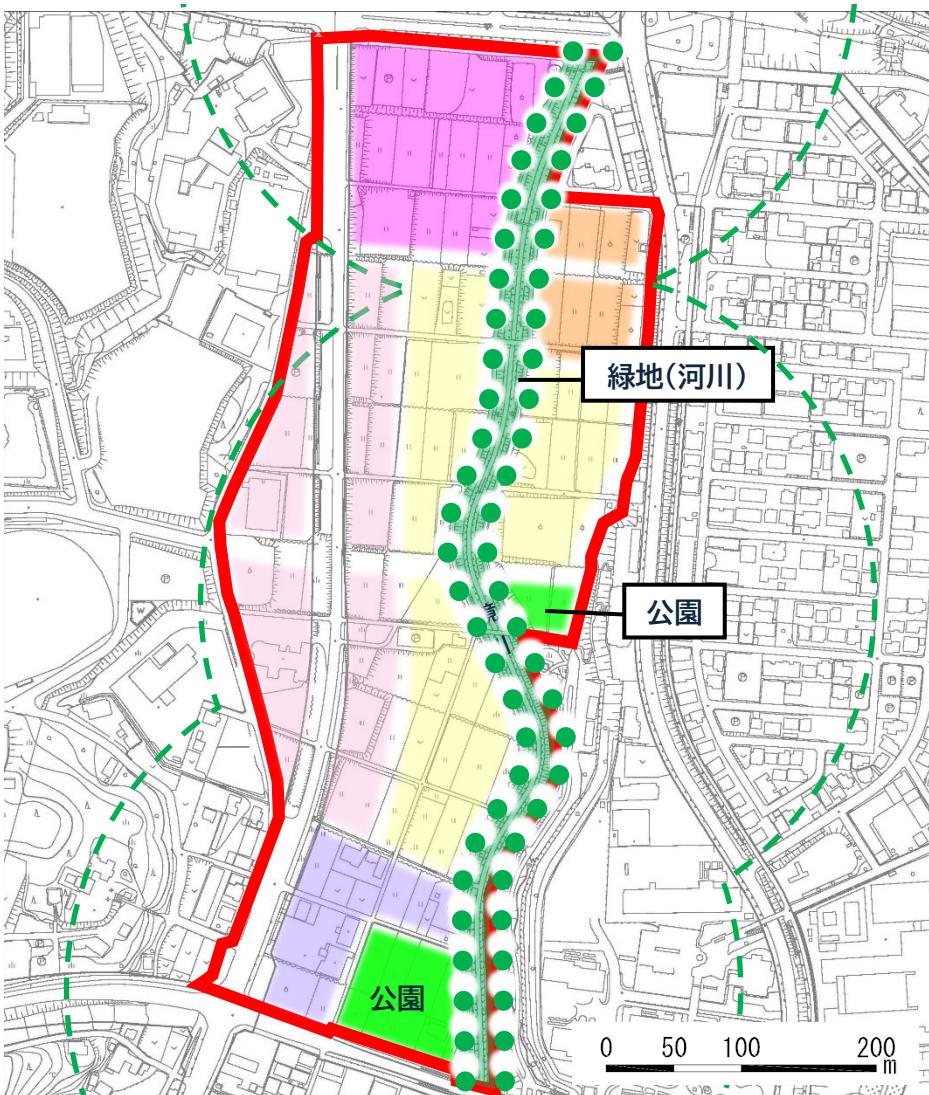
#### 《配置の考え方》

- 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。



出典：土木学会デザイン賞 HP

### 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。



出典：盛岡市HP

### 木伏緑地（岩手県盛岡市）

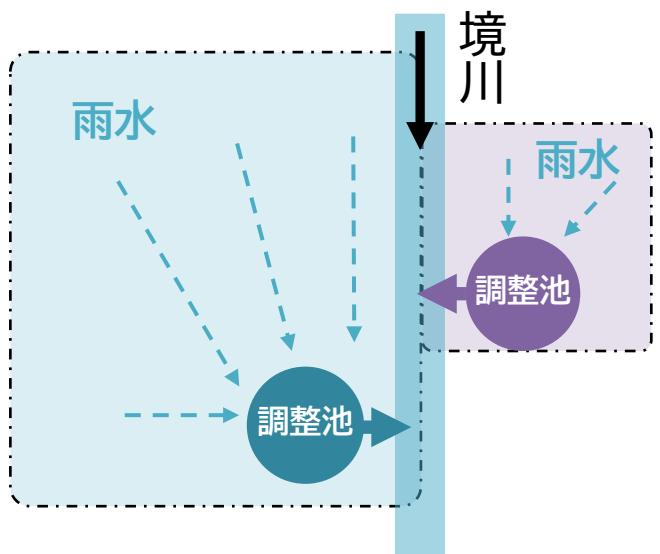
北上川河川敷と一体的に活用することを目指し、飲食店や芝生広場が整備されています。

## 4) 調整池（上部利用）

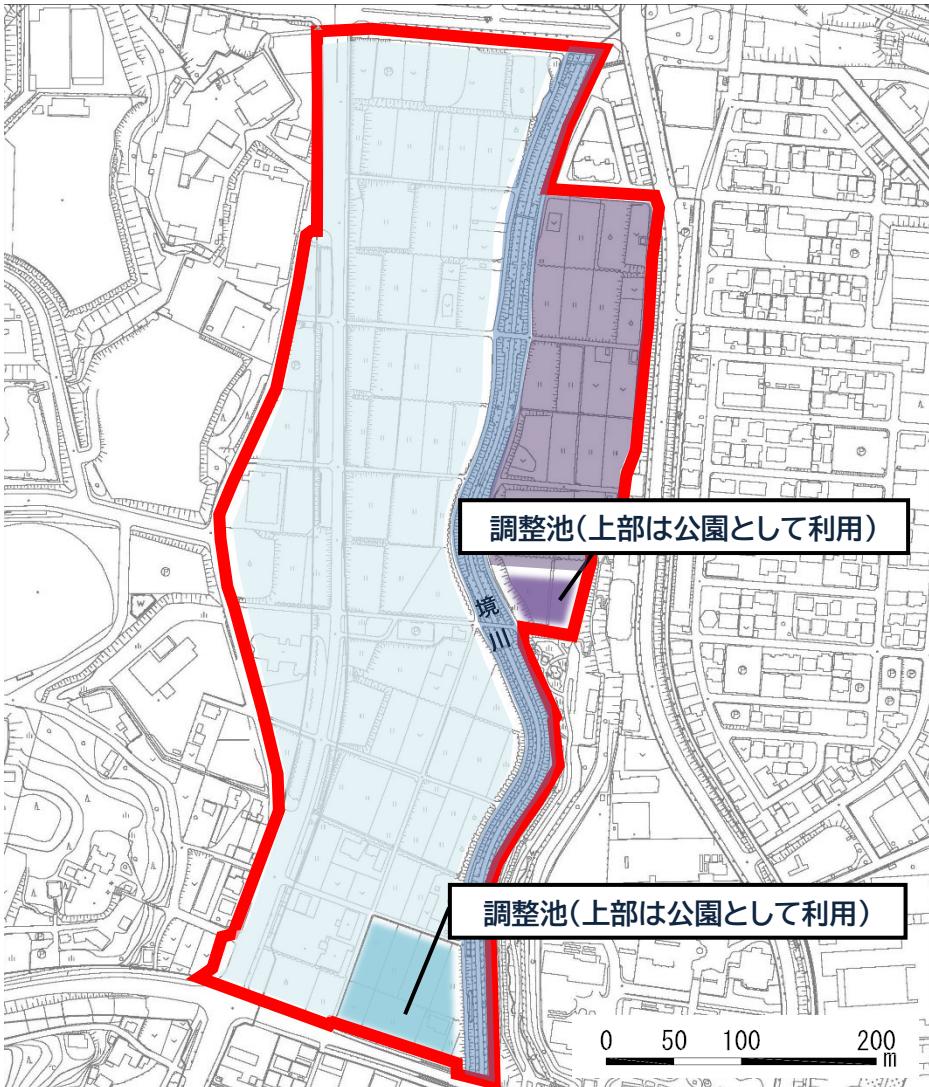
### 《配置の考え方》

- ・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。

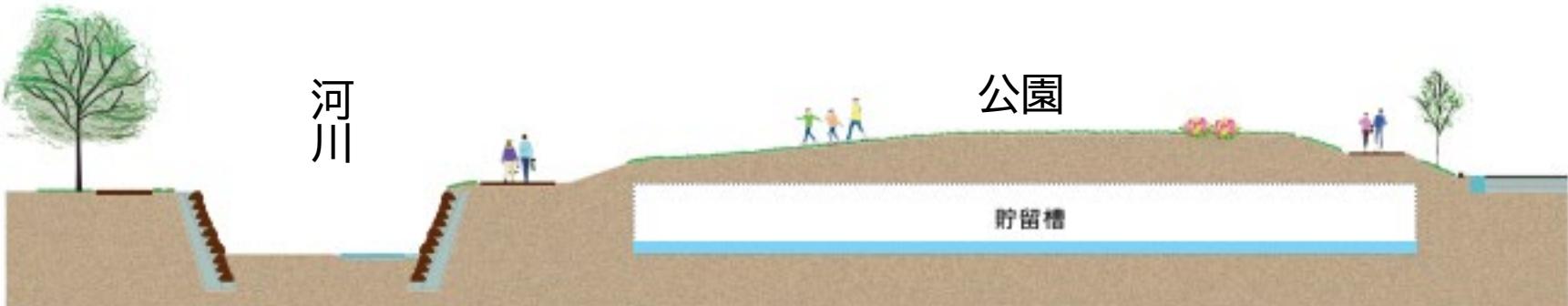


写真：東京都

## 《イメージ》

### 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



## § 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<br>(R7.9.6)  | ①R6度の検討<br>(コンセプト等) | ①有力な事業手法<br>②区画整理の特徴、仕組み<br>メリット・デメリット |
| 第2回<br>(本日)      | ②ゾーニングと動線           | ③区画整理の事業化<br>④組合の運営                    |
| 第3回<br>(R8.1月頃)  | 上記を踏まえた、<br>将来像（案）  | ⑤民間事業者の活用<br>⑥税金、補償                    |
| 意向確認<br>(R8.2月頃) |                     | ・区画整理事業への賛同（仮同意）<br>・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

施行前

行き止まりの道路



施行後

整形化された宅地

広い道路の整備

公園の整備



狭く曲がった道路

§4 土地区画整理事業について

# 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

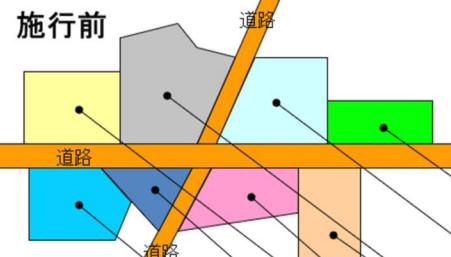
ほりゅうち

・保留地



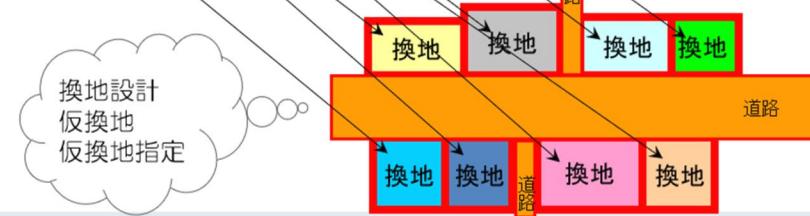
29

## 換地とは？



区画整理前の宅地に対して、区画整理後に新しく置き換えられた宅地を「換地」という

施行後



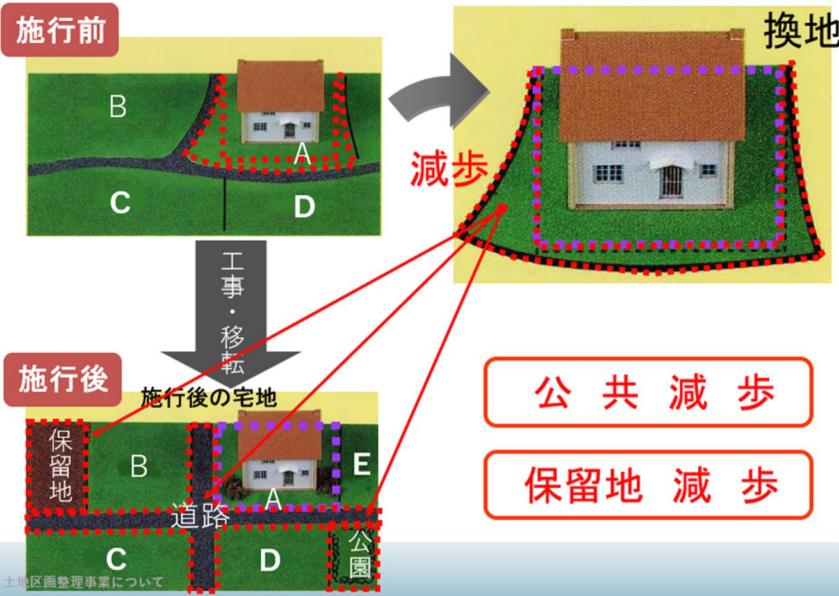
§4 土地区画整理事業について

30

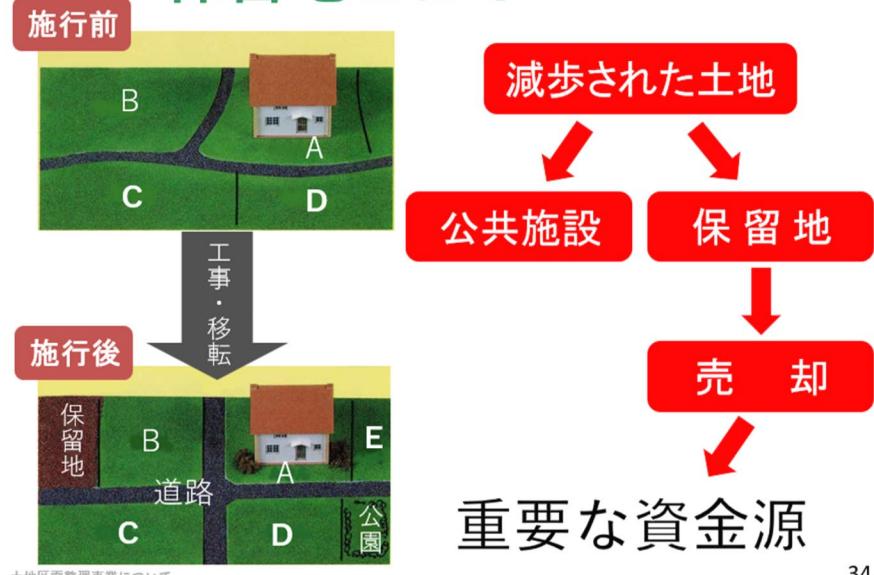
25

# 1. 前回のふりかえり

## 減歩とは？



## 保留地とは？



# 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。**

### 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。**

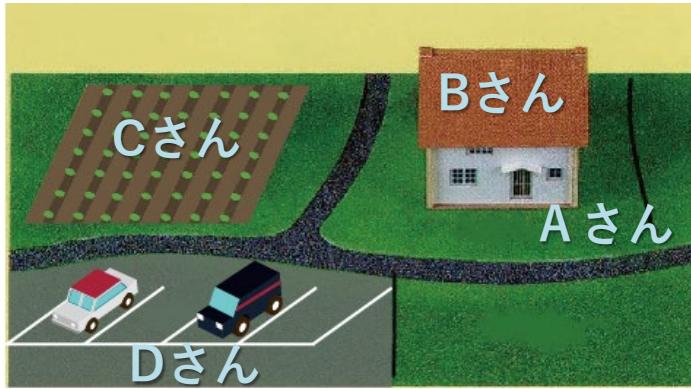
## 2. 組合による区画整理

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）

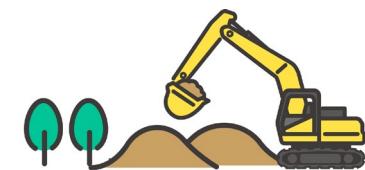
○Bさん（借地権者）※建物を所有

×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。

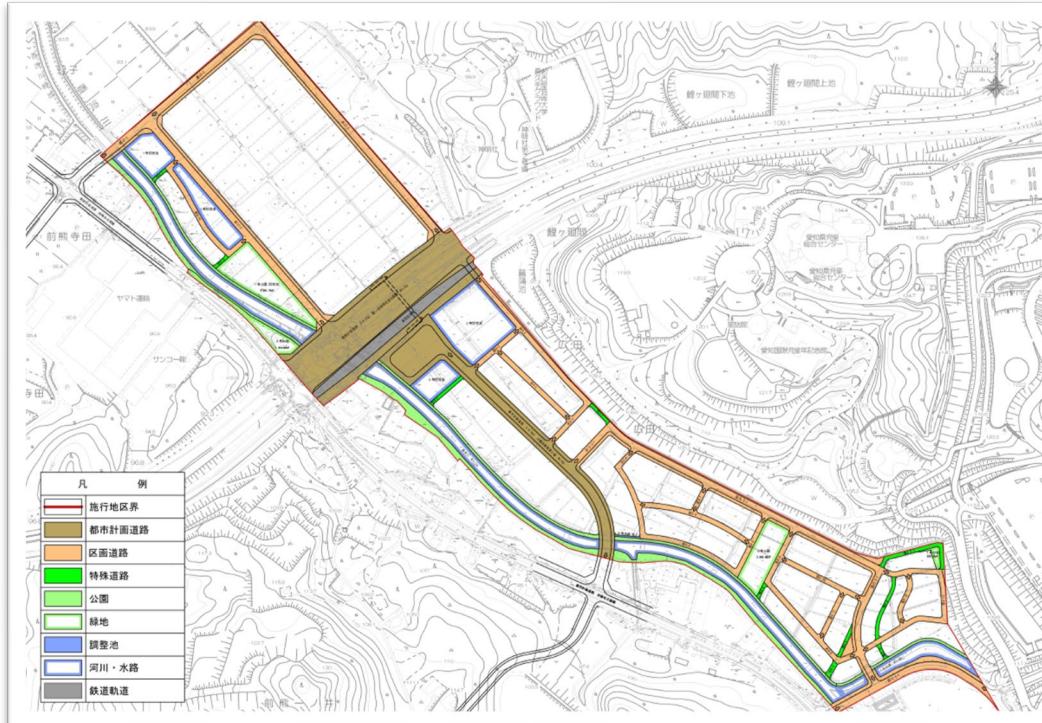
|        |   |
|--------|---|
| 1)区域   | ・区画整理を行う土地の区域                                   |
| 2)設計   | ・公共施設（道路、公園等）の整備方針<br>・整備方針に基づいた設計図<br>・平均減歩率など |
| 3)施行期間 | ・事業の開始から事業の完了までの期間                              |
| 4)資金計画 | ・事業を行うための支出と収入                                  |

### 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。

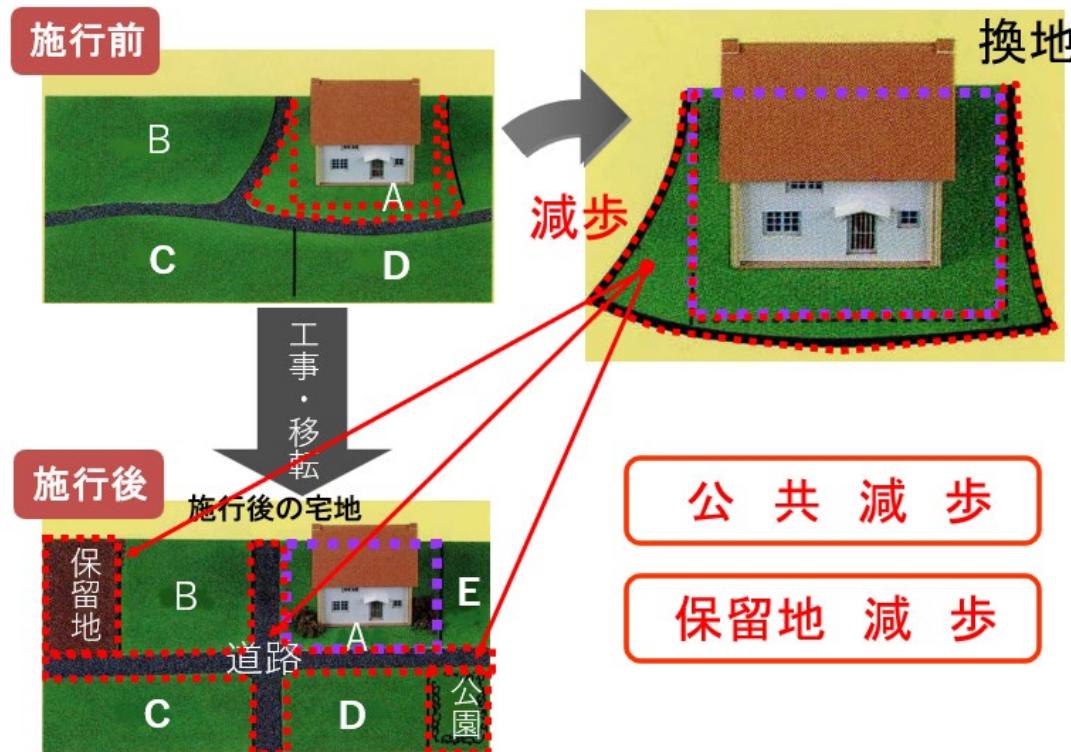
例（公園西駅周辺土地区画整理事業）



### 3. 区画整理の事業化

- ・「減歩」について

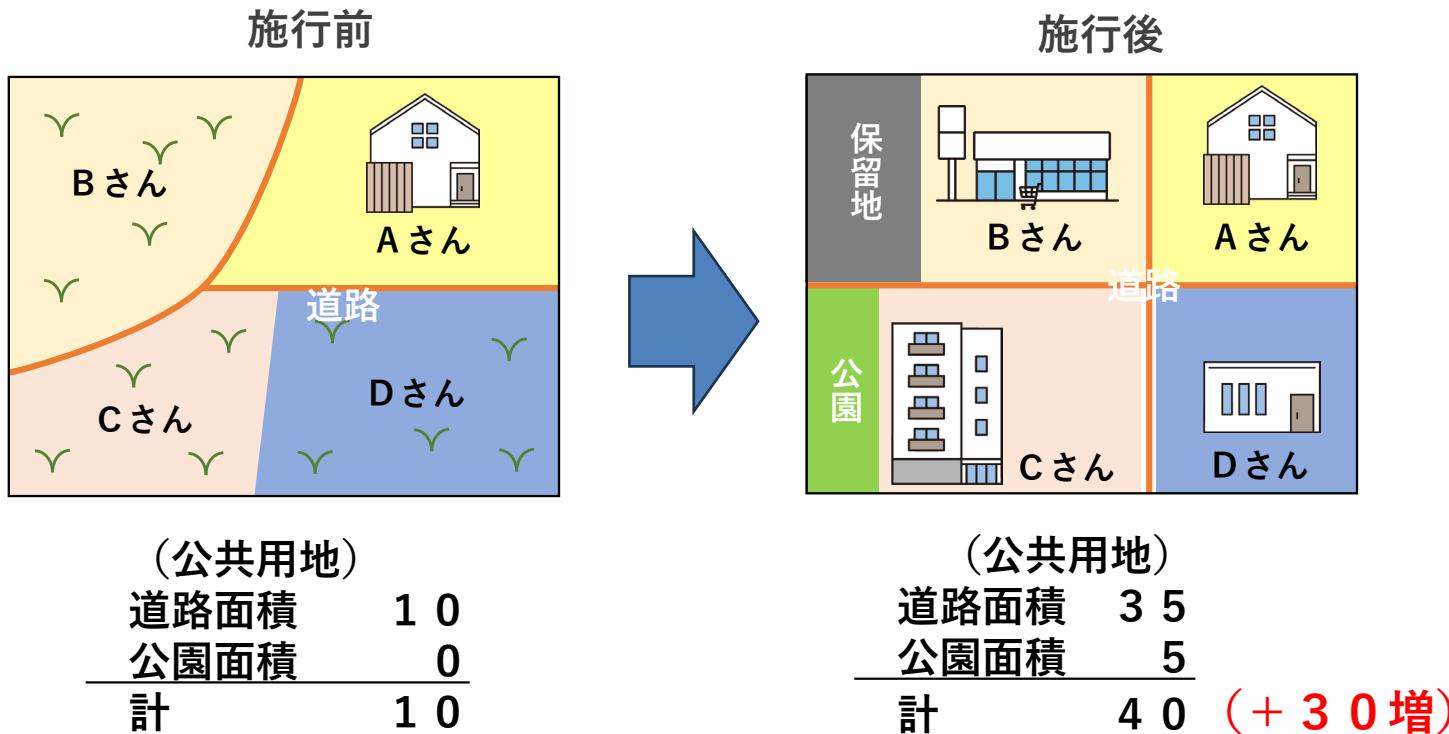
⇒減歩は、「公共減歩」と[保留地減歩]の2つになります。



### 3. 区画整理の事業化

- 「公共減歩」について

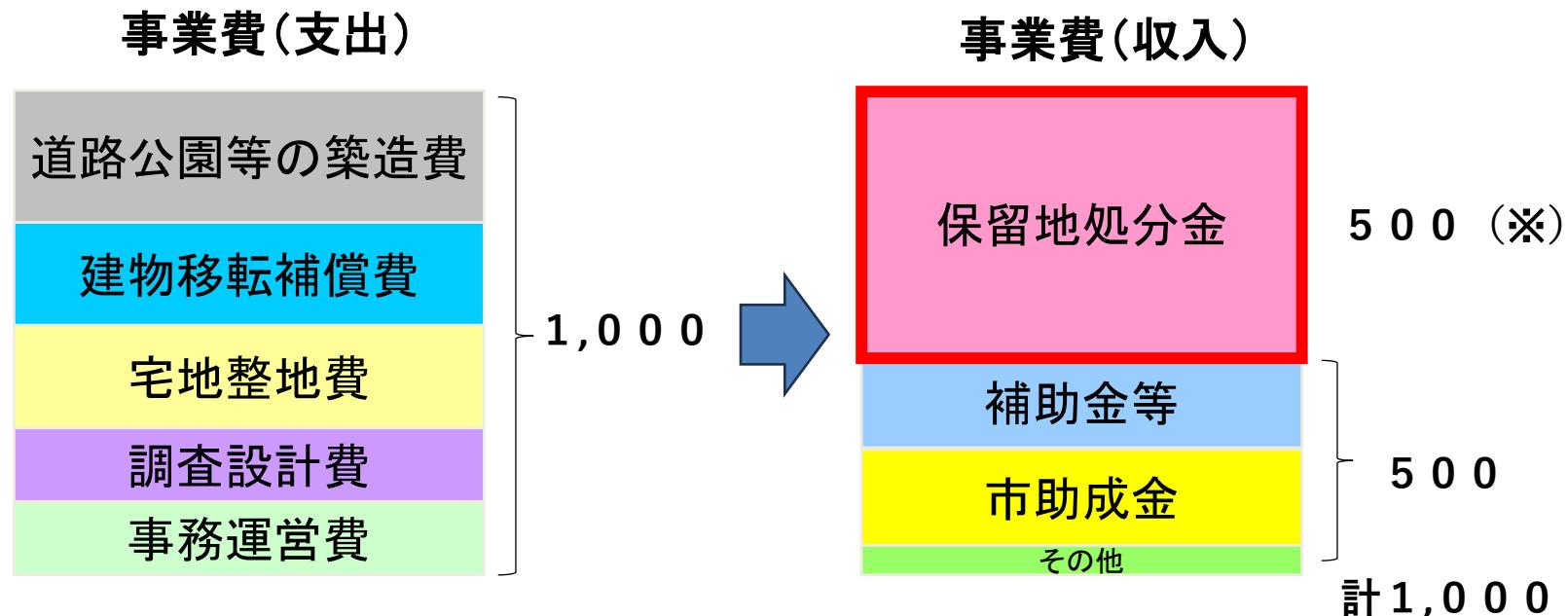
⇒「公共減歩」は、公共用地の増加面積です。



### 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。

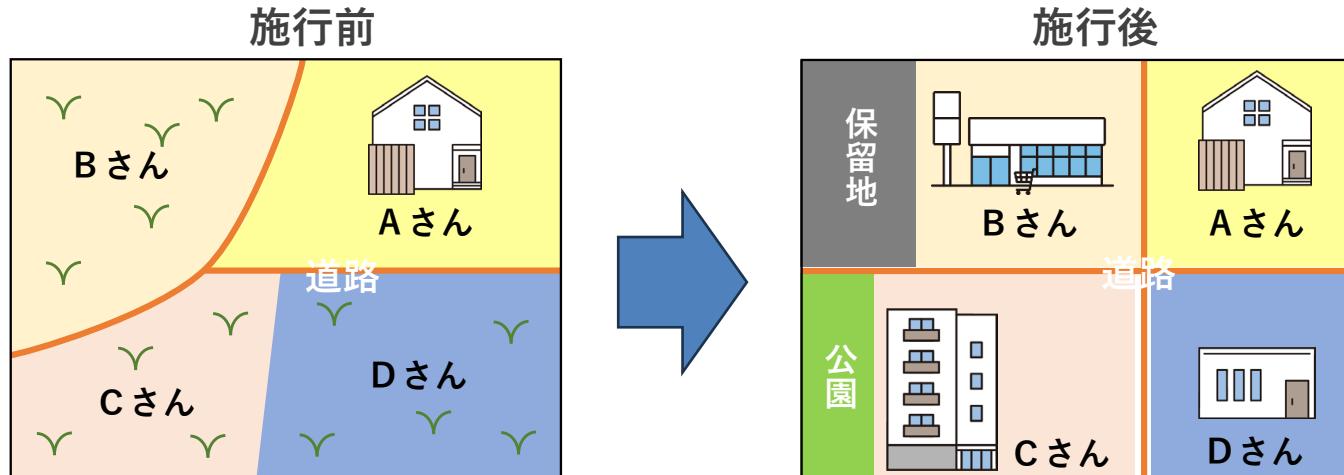


$$\text{※保留地処分金 } 500 / \text{保留地単価 } 25 = \text{保留地面積 } 20$$

### 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」を合算したものから、  
**「平均減歩率」が定まります。**



宅地面積 100

$$\begin{array}{rcl} \text{公共減歩} & 30 & \Rightarrow \text{減歩率 } 30\% \\ \text{保留地減歩} & 20 & \Rightarrow \text{減歩率 } 20\% \\ \hline \text{計} & 50 & \text{平均減歩率 } 50\% \end{array}$$

### 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

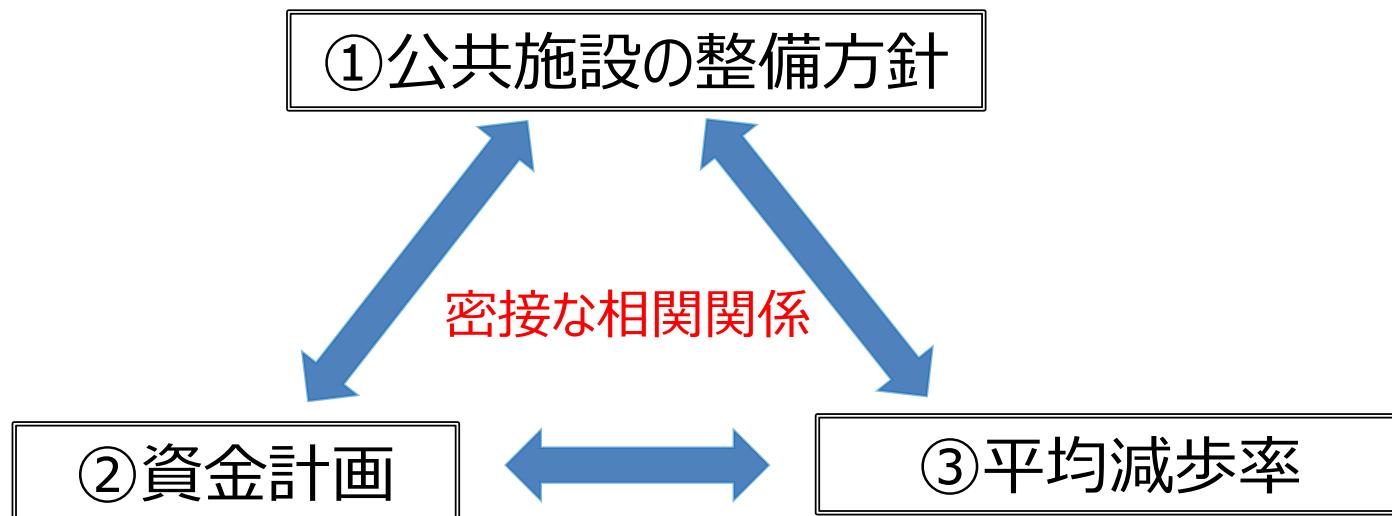
○同意した者の所有、借地する面積合計が、  
総地積の3分の2以上



### 3. 区画整理の事業化

- 事業計画の策定について

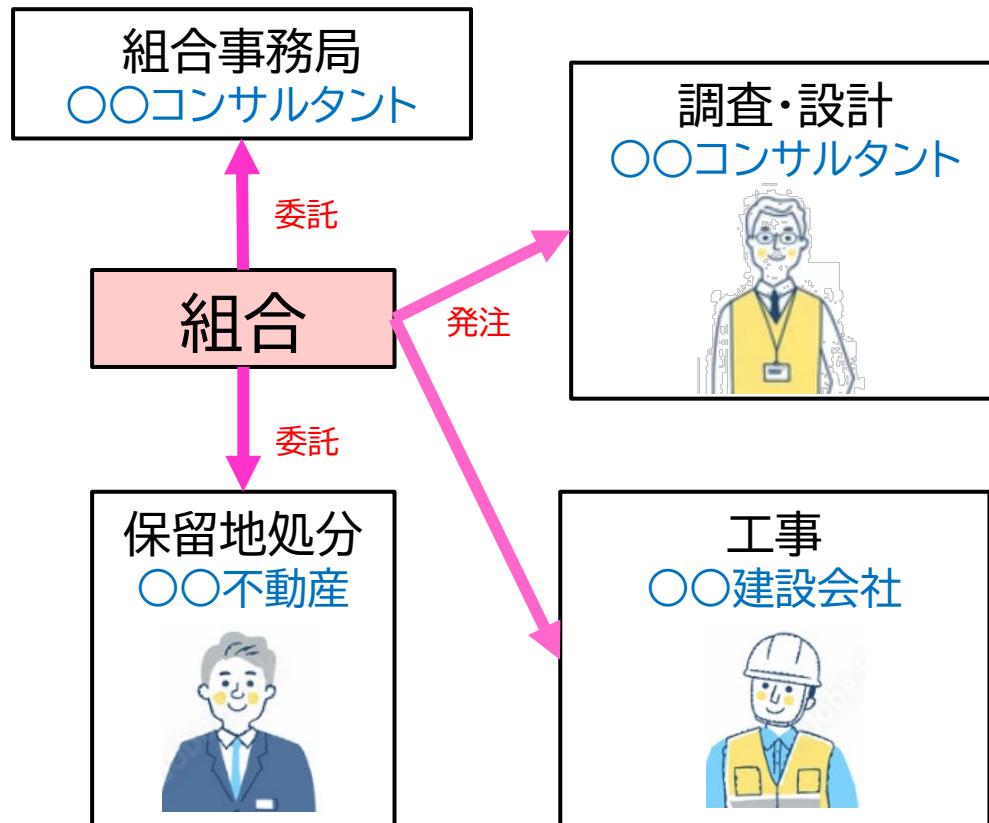
「①公共施設の整備方針」、「②資金計画」、「③平均減歩率」は密接な関係があり、区画整理の事業化に向けて重要な計画となります。



## 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。

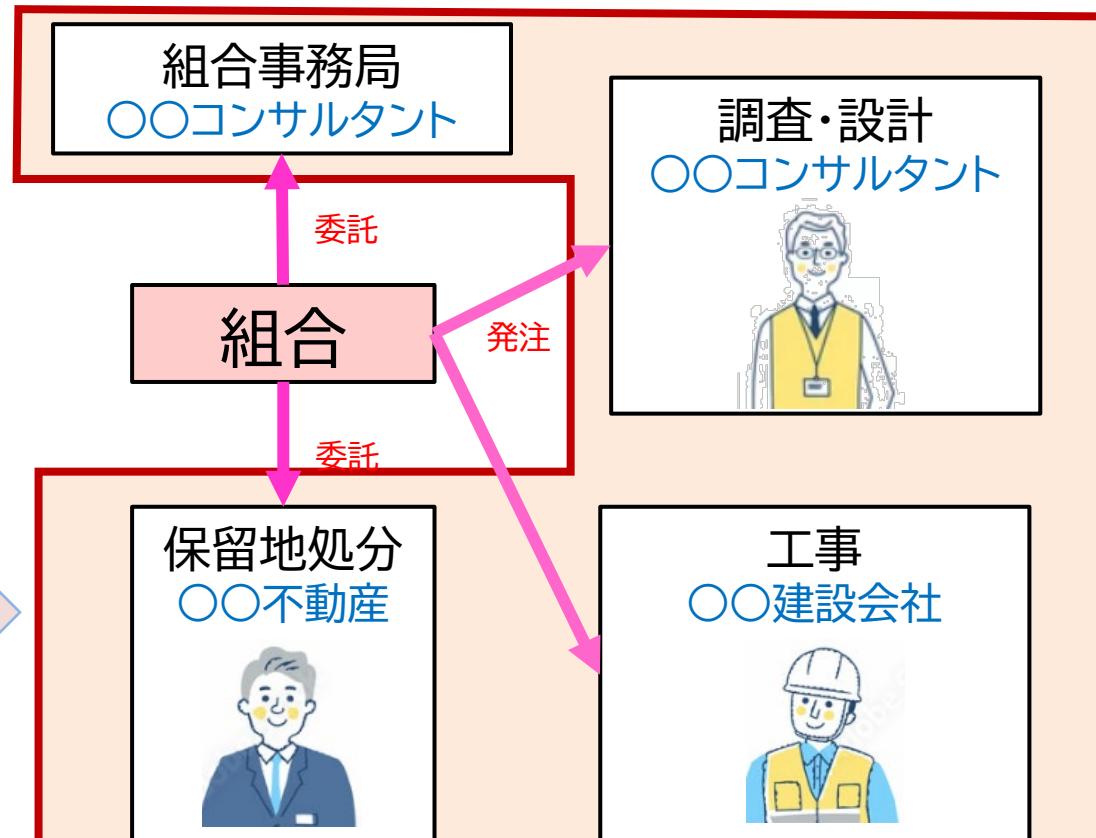


## 4. 組合の運営

- ・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。

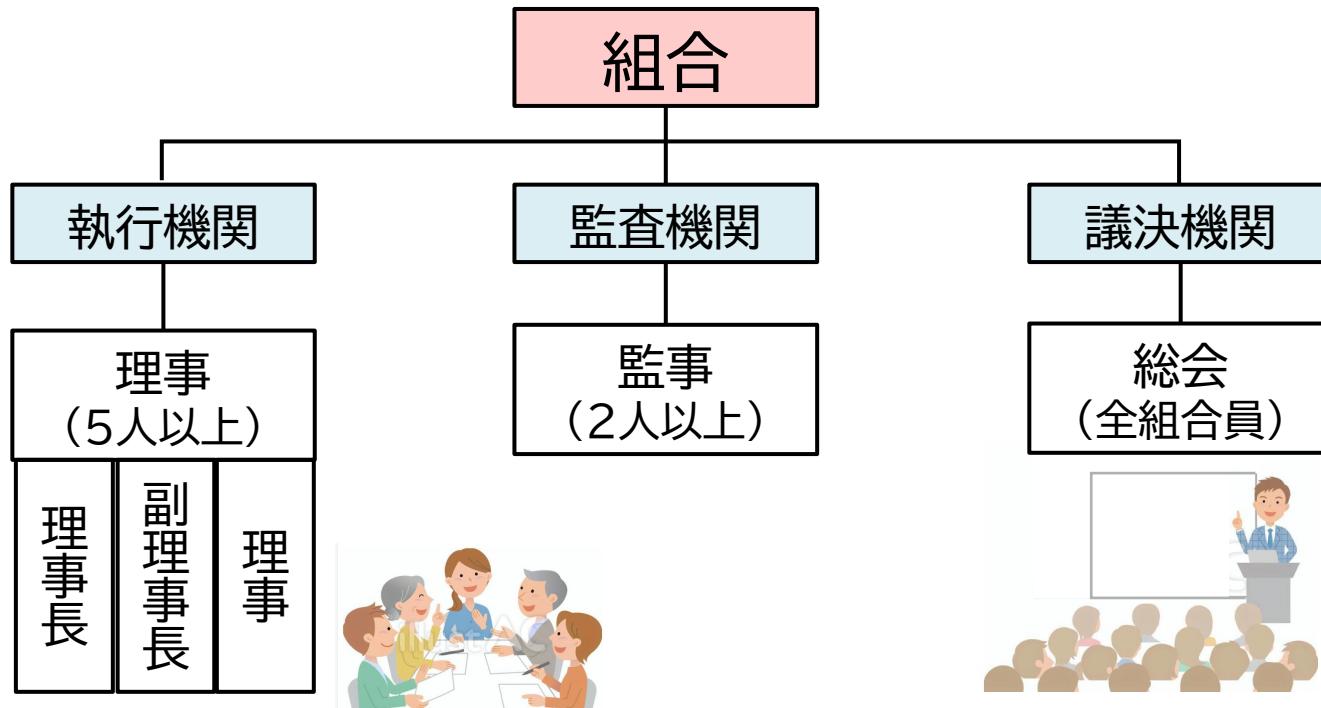
⇒組合から、委託を受けた民間事業者が業務を代行します。

業務代行方式  
(次回説明会で  
詳わしく)



## 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。