



稲島東地区まちづくり意見交換会

令和2年9月27日（日）

1

稲島東地区まちづくり意見交換会

目次

1. これまでの検討経緯
2. 社会的背景と稲沢市の現状（人口）
3. 上位計画での位置づけ
4. 土地区画整理事業の仕組み
5. 昨年度のまちづくり勉強会の報告
6. 今年度の予定
7. 意向調査について
8. 質疑応答

2

1. これまでの検討経緯

H25
年度

- 地元代表者に対し、まちづくりのご提案
手法：民間業者による開発

H26
年度

- 地権者に対し、具体的なまちづくり手法の説明
手法：市街化調整区域内地区計画
内容：大手ハウスメーカーの宅地需要、調整池の方針、地区計画の事例

H27
年度

- 市街化調整区域内地区計画に関する具体的な内容
手法：市街化調整区域地区計画
内容：税金、土地の価格、スケジュール

H29
年度

- アンケート調査の結果報告、今後のまちづくりの進め方
手法：市街化調整区域内地区計画は難しい → 土地区画整理事業の検討
内容：アンケート結果の報告、土地区画整理事業の概要

H30
年度

- 意見交換会の結果報告、まちづくりの将来像
手法：土地区画整理事業が現実的
内容：アンケート結果と意見交換結果、土地区画整理事業の概要

R1
年度

- まちづくり勉強会（計3回実施）
手法：土地区画整理事業
内容：まちの課題図の抽出とまちの基本構想の作成

3

2. 社会的背景

■ これからの「まちづくりのあり方」とは・・・ 「コンパクト・プラス・ネットワーク」

- ・ ヒトや生活サービス機能を、公共交通の沿線など、日常の拠点となる地域に集約化（コンパクト化）する
- ・ 拠点と拠点をつなぐことで、市民の生活利便性を維持していく

- ⇒ 「コンパクト・プラス・ネットワーク」思想に沿った**駅周辺を中心とした市街地整備**の進展が強く望まれている
- ⇒ 高齢世帯・若年世帯・単身世帯を問わず、**生活利便性の高い主要駅周辺での定住ニーズは今後益々高まると予想**
- ⇒ 今後進む人口減少下にあっても駅周辺での多世代の居住ニーズに
応えることが必要

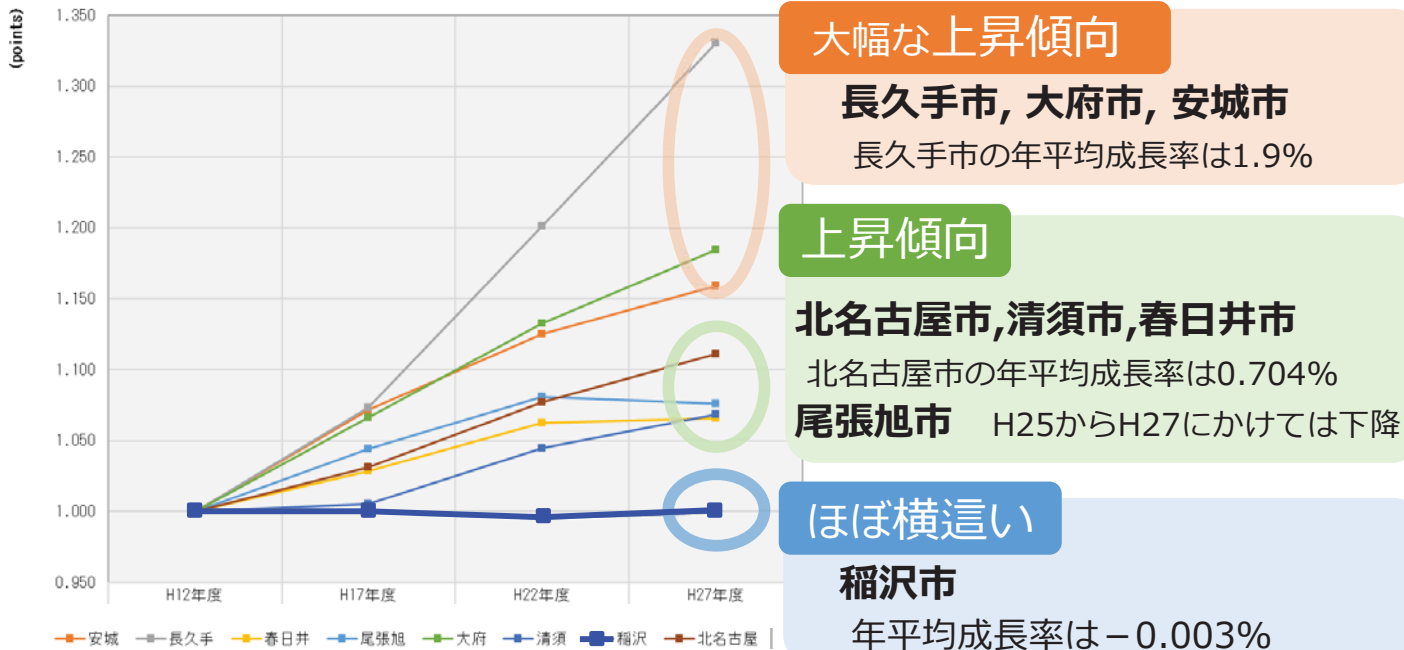
4

2. 稲沢市の現状 人口増減率（稲沢市ほか名古屋近郊都市）

●市町村別人口（人）

	安城	長久手	春日井	尾張旭	大府	清須	稲沢	北名古屋
H12	158,824	43,306	287,623	75,066	75,273	63,009	136,938	75,728
H27	184,140	57,598	306,508	80,787	89,157	67,327	136,867	84,133
年平均成長率	1.0%	1.9%	0.4%	0.5%	1.1%	0.4%	-0.003%	0.7%

●市町村別人口増減率【国勢調査より】



5

3. 上位計画での位置づけ

① 稲沢市ステージアッププラン（第6次総合計画）

<課題>

- ①名古屋市周辺都市でありながら人口減少傾向
- ②名古屋市のベッドタウンとしての住宅供給が進んでいない⇒市外へ人口が流出

稲沢市が目指すまち

- ・市民が将来もずっと暮らし続けるまち
- ・名古屋圏で働く人が、暮らしの場として憧れるまち

重点戦略 「攻め」と「守り」の定住促進

名鉄国府宮駅周辺の再整備

名古屋市のベッドタウンとしての開発需要ポテンシャルが最も高い地域
建物の高度利用を図り、中心市街地としての都市機能を強化します

新たな住居系市街地の形成

立地ポテンシャルの高さを活かした新たな住居系市街地
様々な手法を検討したうえで良好な宅地の供給に取り組みます

地域コミュニティの維持

少子高齢化により進展する地域コミュニティの希薄化に対し
地区計画や規制緩和などの施策を検討し市街化調整区域の定住ニーズに応えます

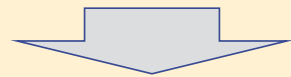
6

3.上位計画での位置づけ ②都市計画マスタープラン



住居系新市街地ゾーン

◆マスタープランでは、都市拠点となる名鉄国府宮駅から概ね徒歩圏に位置する本地区を、「住居系新市街地ゾーン」に位置づけています。



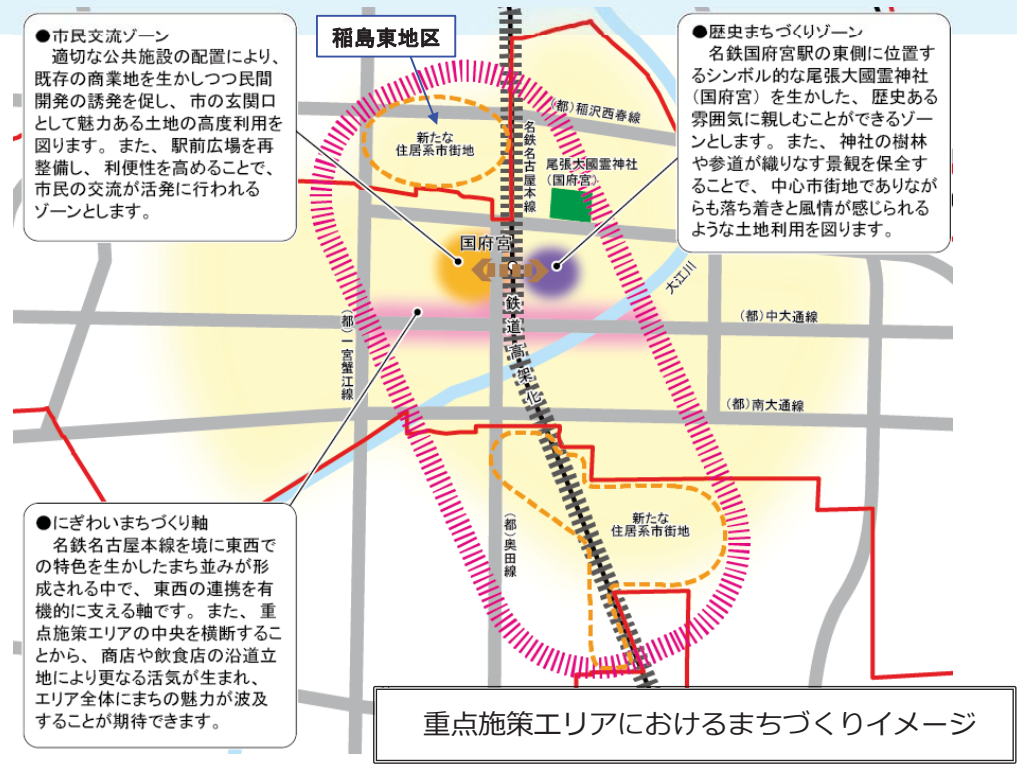
市街化区域への編入を視野に入れ、名古屋駅への高いアクセス利便性を生かした新たな住宅供給を図ります。

想定される手法
土地区画整理事業など

- 凡例
- 鉄道
 - 新幹線
 - 現行市街化区域
 - 田園居住ゾーン
 - 緑地ゾーン
 - 住居系新市街地ゾーン
 - 高度利用ゾーン
 - 住宅地ゾーン
 - 工業地ゾーン
 - 都市中心拠点
 - 都市交流拠点
 - 生活交流拠点
 - 地域交流拠点
 - 文化交流拠点
 - 工業・物流拠点

3.上位計画での位置づけ ②都市計画マスタープラン

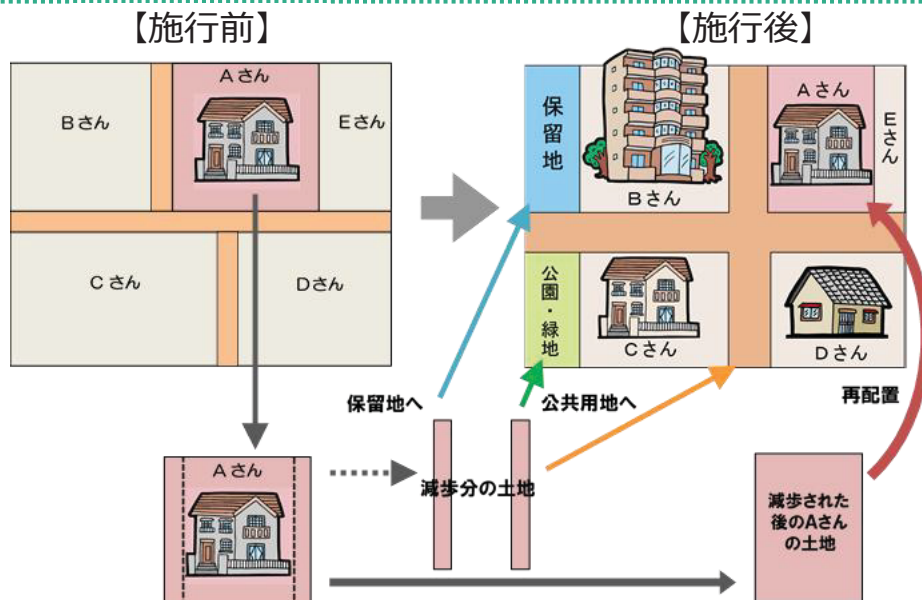
重点施策エリア
本地区を含む **名鉄国府宮駅周辺** を「重点施策エリア」に位置づけており、**都市中心拠点にふさわしい一体的な市街地の形成に取り組む**ことが明記されています。



4.土地区画整理事業の仕組み

■土地区画整理事業とは

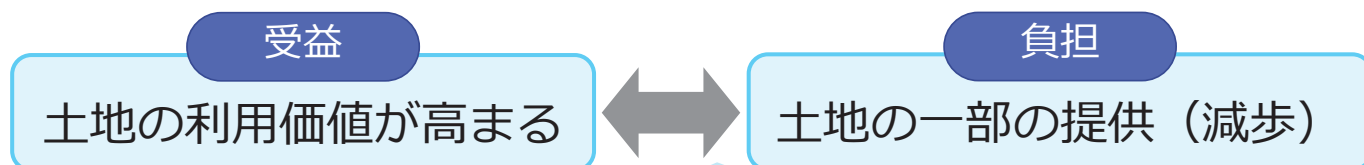
- ・「土地区画整理事業」とは、道路、公園、下水道等の公共施設を整備、改善し、土地の区画を整え、宅地の利用増進を図ることを目的とした事業です。
- ・この事業では、地権者の皆様から、所有している土地の権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい（これを「**減歩**」と言います）、道路や公園などの「公共用地」や、売却して事業資金の一部に充てる土地（これを「**保留地**」と言います）を生み出します。



9

4.土地区画整理事業の仕組み

■減歩の考え方



個々の土地の減歩率は、
施行前後の土地の利用条件（1～3）を評価し、
その評価の差に応じて減歩の負担が決まります

1. 道路等の公共施設の整備水準
2. 土地の利用状況、土地の形状、土地の造成状況
3. 公共施設（駅や公園）との接近性

評価の差 **大**
減歩率が**高い**

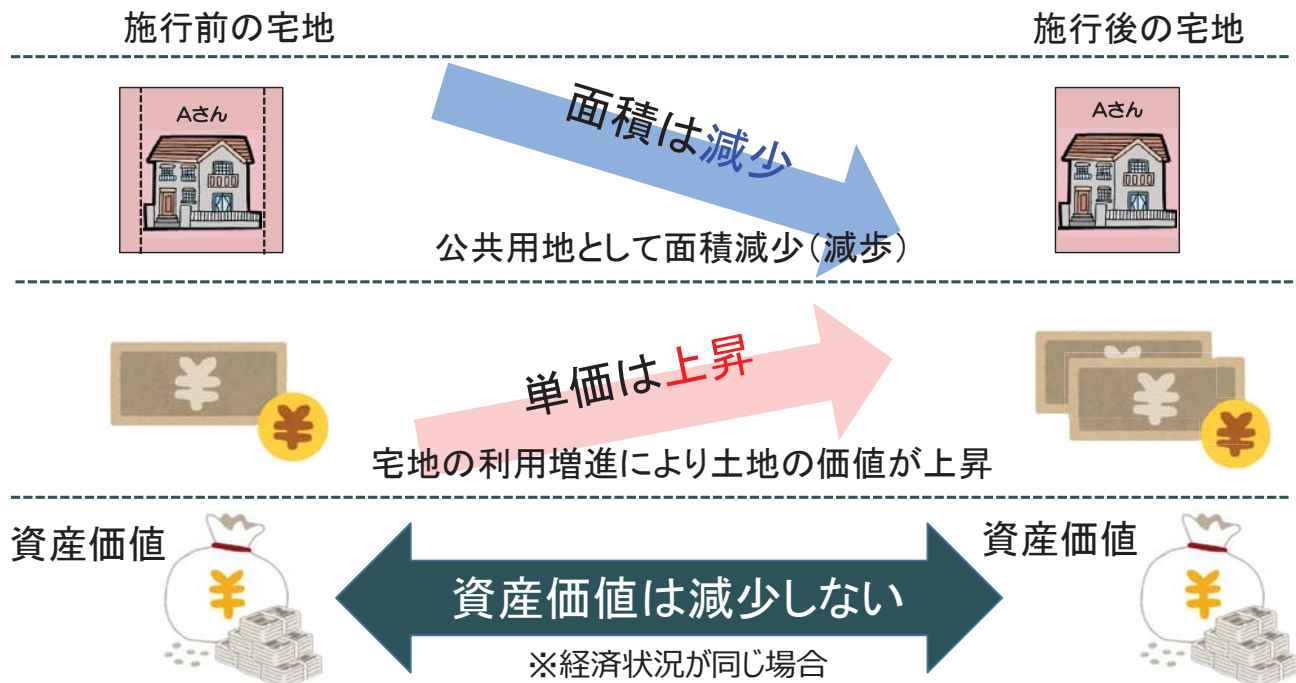
評価の差 **小**
減歩率が**低い**

10

4.土地区画整理事業の仕組み

■土地の資産価値は減りません

「減歩により土地の面積は減っても、周辺の基盤整備が行われるなど宅地の利用増進により利用価値が増し、土地の価格も上昇するため、資産価値は減少しません。」



11

5.昨年度のまちづくり勉強会の報告

稲島東地区において、主に今後のまちづくりの方向性について検討することを目的に、令和元年度より「まちづくり勉強会」活動を始めました。会議運営メンバーとして地元地権者6名を選出し、昨年度は計3回開催しました。

昨年度の勉強会内容

まちの課題の抽出	現在、本地区が抱えている問題や課題を共有
基本構想イメージの共有	将来のまちのあり方を話し合い、そのイメージを共有
基本構想図(たたき台)の作成	将来の都市施設・土地利用を想定し、その配置計画を共有

第1回 10/11(金)

テーマ：まちづくり勉強会について

- ・これまでの検討経緯
- ・今年度の活動について
- ・上位計画、周辺市町村における位置づけ

第2回 11/19(火)

テーマ：まちの課題抽出と基本構想(その1)

- ・まちの課題図の検討
- ・基本構想図の検討 など

第3回 1/22(水)

テーマ：まちの課題抽出と基本構想(その2)

- ・まちの課題図の検討
- ・基本構想図(たたき台)の検討 など

12

5. 昨年度のまちづくり勉強会の報告

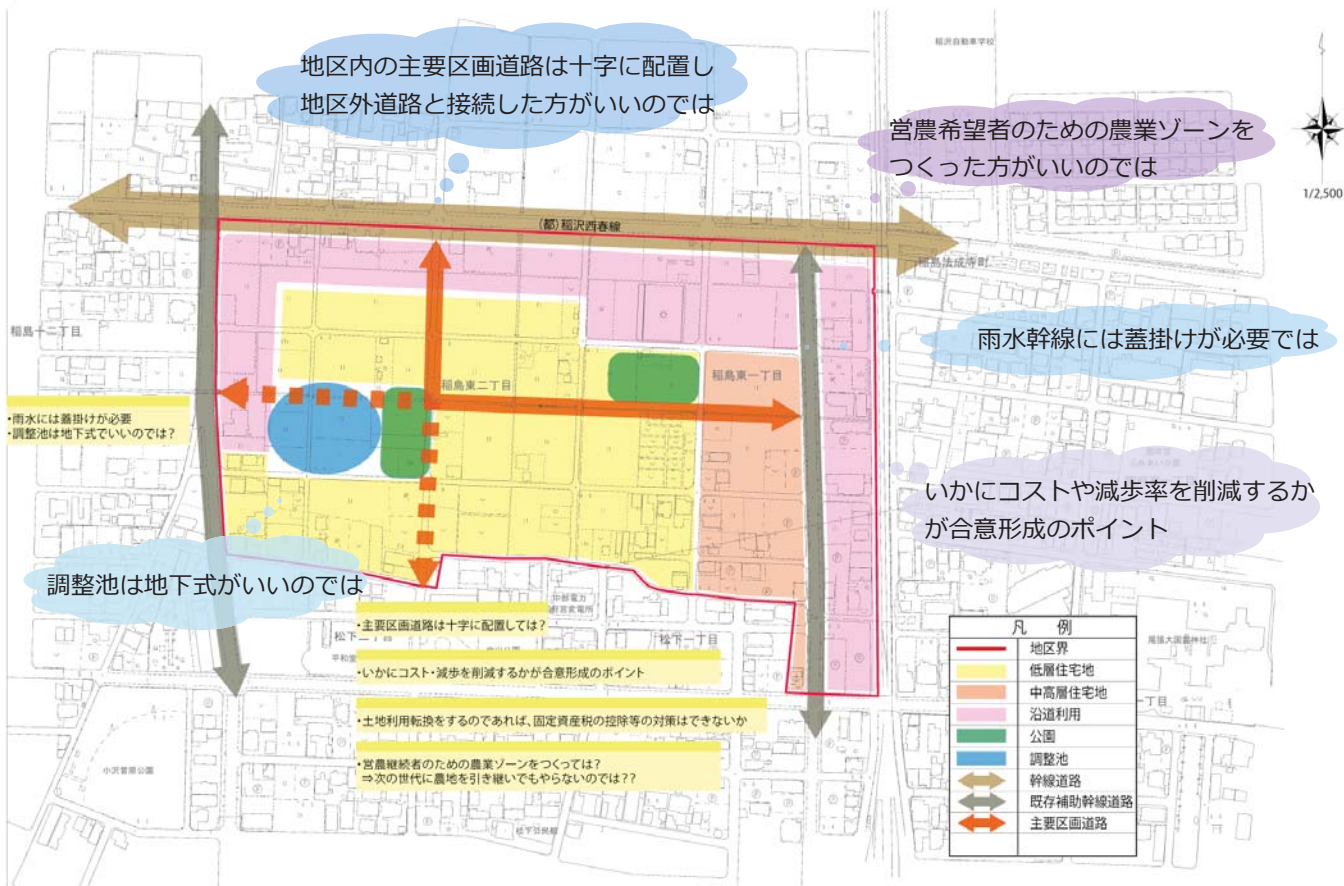
稲島東地区 まちの課題図

縮尺 1:2,500



5. 昨年度のまちづくり勉強会の報告

稲島東地区 基本構想図 (たたき台)



6.今年度の予定

今年度も引き続きまちづくり活動を行っていきます。

- ◆ まちづくり勉強会・・・3回開催予定
- ◆ 意向調査・・・地権者のみなさまの土地利用意向やまちづくりに対するお考えをお聞きするために実施する予定です。

● 年間スケジュール（予定）

	2020年（令和2年）										2021年（令和3年）		
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
意向調査							●						
まちづくり勉強会					●				●		●		
まちづくり意見交換会						●							

※時期等はいくまで予定であり、変更する可能性がありますのでご了承ください。

15

7.意向調査について

土地区画整理事業によるまちづくりを検討するために、地権者のみなさまの今後の土地利用に関する考え方、まちづくりへのご意見・ご不安等をお聞きします。

稲島東地区 まちづくり意向調査

今回のアンケート調査について

【意向調査の目的】
稲島東地区（以下、「本地区」といいます。）では、令和元年度より、地元地権者6名で構成するまちづくり勉強会を立ち上げ、本地区の課題や将来像を検討してまいりました。今回のまちづくり意向調査は、本地区内に土地を所有されている方の、今後の土地利用に関する考え方、まちづくりへのご意見・ご不安等を把握し、将来のまちづくりを検討するための貴重な資料とさせていただきます。

【アンケートの対象者】
本調査は、本地区内に土地を所有されている方全員を対象に実施いたします。



※ この調査は、まちづくりを検討するうえで大変重要なものです。したがって、土地を所有されている皆様方全員の協力が必要になります。
※ この調査は、現時点でのお考えをお聞きするものであり、この回答により土地利用方法が決定されるものではありません。
※ この調査は、2020年5月末時点の土地所有者を対象に送付しております。（それ以降に所有権を移転されている場合は、問い合わせ先までご連絡ください。）

意向調査の概要

- 実施時期：10月上旬に発送
- 対象者：稲島東地区内に土地をお持ちの方

意向調査の内容

- 現在の土地利用状況
- 土地の不安要素・不満要素
- 将来の土地利用意向
- まちづくりへの期待・不安
- 土地区画整理事業によるまちづくり
- 自由記述

16

7. 意向調査について

■ 意向調査票の回収方法

意向調査票を、同封の返信用封筒（切手不要）に封入し

令和2年10月20日（火）
までに投函をお願いいたします。

※期日は変更になる可能性があります。



皆様のご協力をお願いいたします！



19

8. 質疑応答

説明は以上です。

ご清聴ありがとうございました。

ご意見・ご質問等お受けいたします。

20