

まちづくりニュース



ごあいさつ

稲島東地区（以下、「本地区」といいます。）では、2020年10月6日から10月20日の間、本地区内に土地を所有されている方を対象に、まちづくりに関する意向調査を実施しました。

皆様のご協力により、約7割の方から回答と、併せてたくさんのまちづくりに対するご意見を頂くことができました。ご協力ありがとうございました。

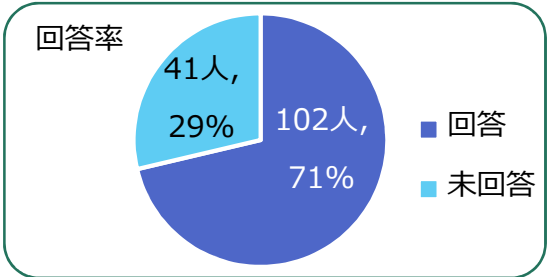
今回は、意向調査の結果報告をさせていただきます。

1. 意向調査の概要

- 調査目的：まちづくりの検討のために、本地区に土地を所有されている皆さまの将来の土地利用の意向や、まちづくりへのご意見等をお聞きすること。
- 実施期間：2020年10月6日（火）～2020年10月20日（火）（2週間）
- 対象者：143名（本地区内に土地を所有されている方）



- 回答数：102名（回答率：71.3%）



- 調査内容：①現在の土地利用状況について ②将来の土地利用意向について
 ③まちづくりに期待すること ④まちづくりで不安に感じる事
 ⑤土地区画整理事業によるまちづくりへの協力について
 ⑥自由意見
 (計12問)

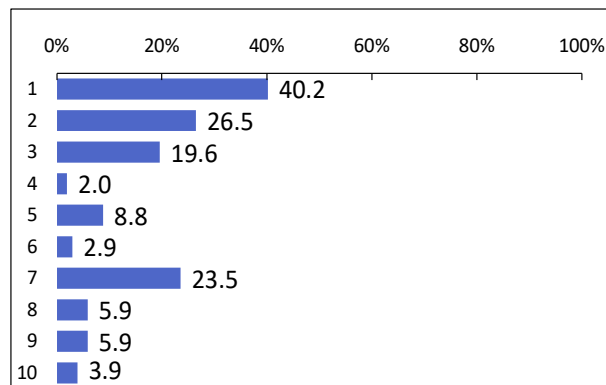
2.意向調査集計結果について

(1) 単純集計結果

問1 本地区内に所有する土地について、該当するものを全て選択し、番号に○をつけてください。(複数回答可)

	n	%
全体	142	-
1 農地(田)	41	40.2
2 農地(畑)	27	26.5
3 戸建住宅	20	19.6
4 アパートやマンションなどの集合住宅	2	2.0
5 店舗や事務所	9	8.8
6 工場または倉庫	3	2.9
7 駐車場	24	23.5
8 利用していない(更地)	6	5.9
9 その他	6	5.9
10 無回答	4	3.9

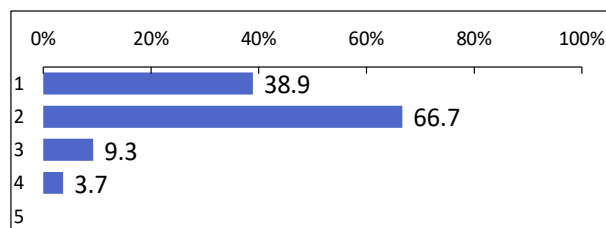
※割合(%) = 回答数(n) ÷ 回答者数(102名)



問2 現在の農地の利用状況について教えてください。該当するものを全て選択し、番号に○をつけてください。(複数回答可)

	n	%
全体	64	-
1 本人または家族で耕作している	21	38.9
2 第三者(本人や家族以外)が耕作している(委託など)	36	66.7
3 耕作していない	5	9.3
4 その他	2	3.7
5 無回答	0	0.0

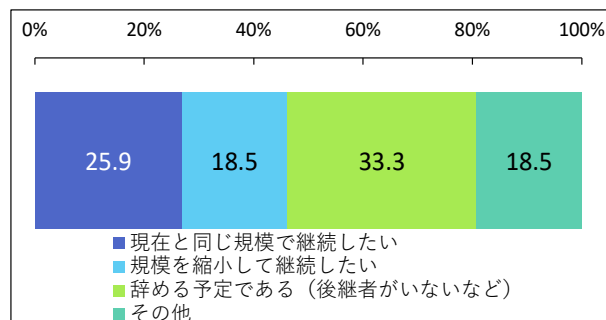
※割合(%) = 回答数(n) ÷ 問1の「農地」所有者(54名)



問3 将来の農業規模の意向について教えてください。該当するものを1つのみ選択し、番号に○をつけてください。

	n	%
全体	54	100.0
1 現在と同じ規模で継続したい	14	25.9
2 規模を縮小して継続したい	10	18.5
3 辞める予定である(後継者がいないなど)	18	33.3
4 その他	10	18.5
5 無回答・複数回答	2	3.7

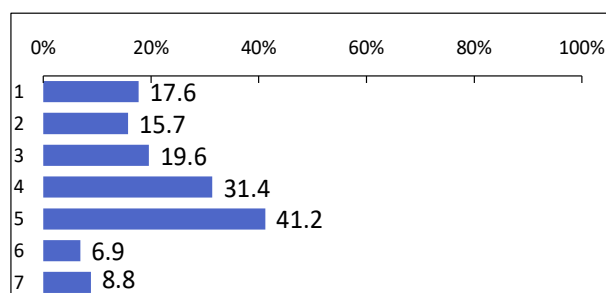
※割合(%) = 回答数(n) ÷ 問1の「農地」所有者(54名)



問4 本地区内に所有する土地及びその周辺状況について、現在の気持ち(不安・不満等)をお聞かせください。該当するものを全て選択し、番号に○をつけてください。(複数回答可)

	n	%
全体	144	-
1 車両のすれ違いがしにくい	18	17.6
2 側溝等の排水施設が十分でない	16	15.7
3 農地等の管理に対して不安	20	19.6
4 市街化調整区域のため自由に活用できない	32	31.4
5 特に、現状に不安や不満を感じていない	42	41.2
6 その他	7	6.9
7 無回答	9	8.8

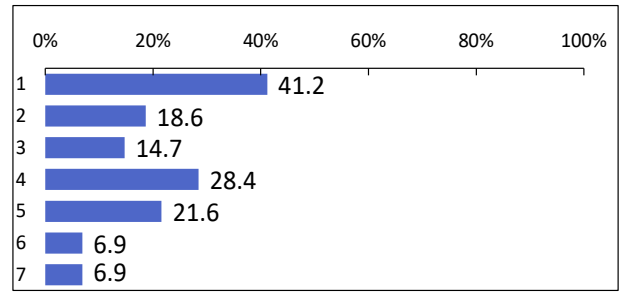
※割合(%) = 回答数(n) ÷ 回答者数(102名)



問5 将来の土地利用として、どの様に利用したいとお考えですか。該当するものを全て選択し、番号に○をつけてください。（複数回答可）

	n	%
全体	141	-
1 現在の土地利用を継続したい	42	41.2
2 利用転換を図りたい（戸建住宅）	19	18.6
3 利用転換を図りたい（集合住宅、店舗、事務所など）	15	14.7
4 売却したい	29	28.4
5 未定	22	21.6
6 その他	7	6.9
7 無回答	7	6.9

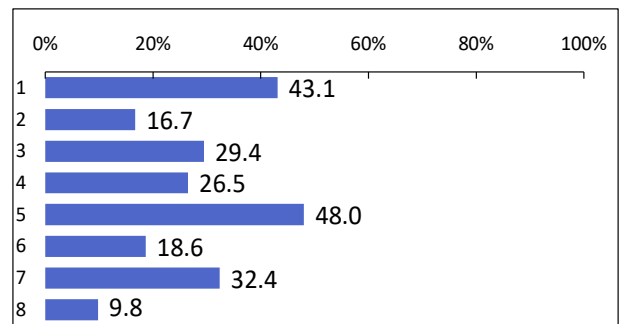
※割合(%) = 回答数(n) ÷ 回答者数(102名)



問6 本地区でまちづくりを行う場合、何を期待しますか。該当するものを全て選択し、番号に○をつけてください。（複数回答可）

	n	%
全体	229	-
1 道路や下水道が整備され、暮らしやすいまちになる	44	43.1
2 公園が整備され、住民の交流やレクリエーションの空間が生まれる	17	16.7
3 道路や公園、調整池が整備され、災害に強いまちになる	30	29.4
4 駅近で交通利便性の高い住宅地として発展する	27	26.5
5 多世代が暮らすまちになり、地域に活力が生まれる	49	48.0
6 土地を売買しやすくなるなど、土地活用の幅が広がる	19	18.6
7 その他	33	32.4
8 無回答	10	9.8

※割合(%) = 回答数(n) ÷ 回答者数(102名)



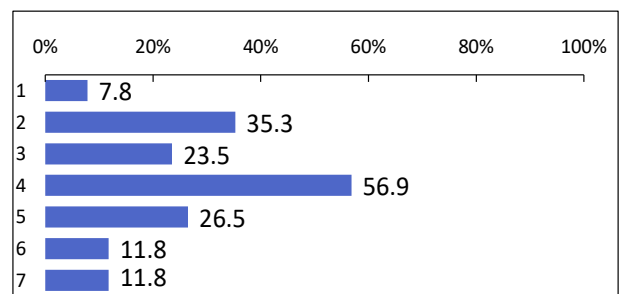
問7 具体的に「こんなまちになってほしい」や「こんな施設が立地して欲しい」などの意見

電柱のない、バリアフリーな歩道ができ、安全・安心の道路が整備されて欲しい。
人が明るく安心して生活して暮らせるようになってほしい。
現在は雑草だらけでポイ捨てのゴミだらけなので、清潔で綺麗なまちにして欲しい。
田畑や緑の多い土地が魅力なので、住宅地とするなら緑化に力を入れ、美しい街並としてほしい。
現状で十分なので、特になにもせずこのままが良い。
市街化区域への編入により、自由に土地活用や建築等ができるような土地になってほしい。
田に囲まれた道路は狭く通りにくいし、稲沢西春線の交通渋滞等で交通面で非常に困っているので、交通面の改善を望む。
名鉄名古屋本線の高架化を早く進めて欲しい。
限界都市にならないようマンション・戸建ともに建築でき、住宅地が増え、人口が増加することを望む。

問8 本地区でまちづくりを行う場合、何を不安に感じますか。該当するものを全て選択し、番号に○をつけてください。（複数回答可）

	n	%
全体	177	-
1 農業を続ける環境が悪化する	8	7.8
2 道路が拡幅され通過交通が増加する	36	35.3
3 治安が悪くなる	24	23.5
4 税金（固定資産税、都市計画税、相続税など）が高くなる	58	56.9
5 土地活用をしたいが、うまくできるかどうか不安を感じる	27	26.5
6 その他	12	11.8
7 無回答	12	11.8

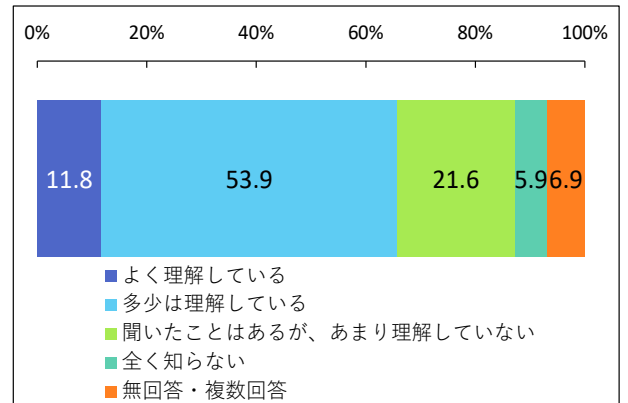
※割合(%) = 回答数(n) ÷ 回答者数(102名)



問9 本地区のまちづくりを進めていく方法として、「土地区画整理事業」を検討しています。「土地区画整理事業」の仕組みについて、どの程度ご存じですか。該当するものを1つのみ選択し、番号に○をつけてください。

	n	%
全体	102	100.0
1 よく理解している	12	11.8
2 多少は理解している	55	53.9
3 聞いたことはあるが、あまり理解していない	22	21.6
4 全く知らない	6	5.9
5 無回答・複数回答	7	6.9

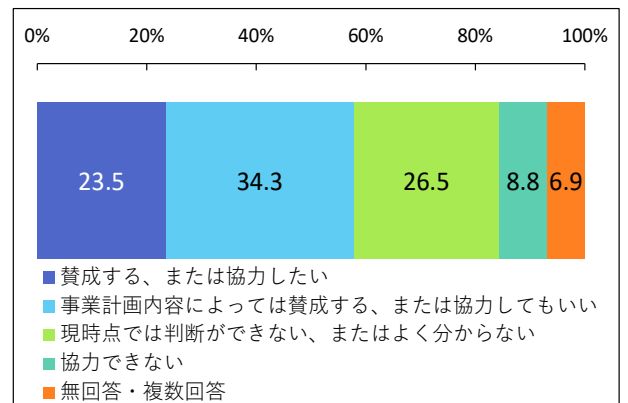
※割合(%) = 回答数(n) ÷ 回答者数(102名)



問10 土地区画整理事業によるまちづくりを進めていくことについて、該当するものを1つのみ選択し、番号に○をつけてください。

	n	%
全体	102	100.0
1 賛成する、または協力したい	24	23.5
2 事業計画内容によっては賛成する、または協力してもいい	35	34.3
3 現時点では判断ができない、またはよく分からない	27	26.5
4 協力できない	9	8.8
5 無回答・複数回答	7	6.9

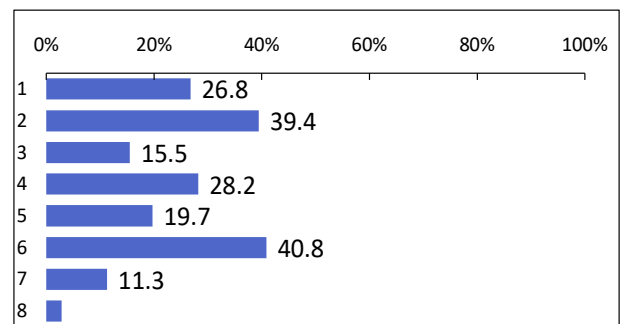
※割合(%) = 回答数(n) ÷ 回答者数(102名)



問11 問10で2～4のいずれかを選択した理由について、該当するものを全て選択し、番号に○をつけてください。(複数回答可)

	n	%
全体	131	-
1 「土地区画整理事業」の仕組みについてよく分からないから	19	26.8
2 所有している土地が小さくなる(減歩される)から	28	39.4
3 自宅などの建物の移転が発生すると困るから	11	15.5
4 移転などの補償がどの程度になるか分からないから	20	28.2
5 事業完了までに時間がかかるから	14	19.7
6 現状に満足しているから	29	40.8
7 その他	8	11.3
8 無回答	2	2.8

※割合(%) = 回答数(n) ÷ 問10で2～4選択者数(71名)



問12 自由意見（抜粋）

まちづくりに期待すること

誰もが自由に土地利用転換・土地活用を図れるような土地になり、**住みよいまち**となるよう希望している。

JR側の豊田合成記念体育館のように、名鉄側にも何か人が集まれるような施設をつくり、**人が集まり活発**になって欲しい。

近未来を見据えた**ドローンの発着所や、保育所やデイサービス等**の必要施設の設置を期待する。

名鉄名古屋本線を早く**高架化**して、**(都)稲沢西春線の渋滞が緩和**されることを望む。

スピード感を持ってまちづくりを進めて欲しい。

まちづくりに対する不安

住宅の増加に応じて車の台数も増えるので、通勤時間帯に更に**交通量が増える**可能性がある。

公園を造るのは良いと思うが、不審者が増えたり維持管理が行き届かなかったりして**治安が悪くならないか**心配。

雨水対策として調整池を地下に整備した場合、**処理能力が本当に大丈夫なのか**不安に思う。

既存の宅地が**減歩**され土地が小さくなると困る。

区画整理事業により市街化区域に編入された場合、これまでより**税金が高くなり**負担になるので困る。

要望

減歩率を極力低くして欲しい。

調整池や公園の**建設費用は稲沢市で負担**して欲しい。

土地が低く雨が降ると道路が冠水するので、**十分な調整池と雨水排水の整備**を行って欲しい。

現在の田畑のある環境を残して欲しい。

事業の概要と、地権者の「**メリット**」「**デメリット**」をしっかりと説明して欲しい。

既存宅地は現状に何の問題もなく、区画整理事業を行ってもほとんど何も変化がないため、**区域から除外**して欲しい。

名鉄名古屋本線の**高架化**と**(都)稲沢西春線の渋滞緩和**を最優先に進めて欲しい。

公共施行による区画整理事業でまちづくりを行って欲しい。

意見

都市計画マスタープランで、稲沢地域は名鉄国府宮駅周辺における再整備、名鉄名古屋本線の高架化を見据えた一体的なまちづくりを進めるとしている。このことを考えれば、**本地区の区画整理事業を進めるべき**であるし、高架事業等の公共事業を取り込むことで**公共施行**で進めるべきである。

区画整理事業を行うには、組合施行であれば同意を求めるにあたり**強いリーダーシップ**が必要だが、この条件がクリアできるのか。

近くに公園が数箇所あるのに、地区内に**公園を2ヶ所も設ける**というのは**多すぎる**と思う。

コロナ禍で景気回復に見通しが立たない中、当初の計画時点よりも土地単価が下落していると思う。

また、**住宅需要自体が本当にあるのか**どうかも疑問に感じる。

農地として引き続き活用したいと考える地権者には、**近隣の遊休農地との替地**で調整する方法もあると思う。

既存宅地の方と農地の方で条件も意見も全然違うと思うので、説明の論点を分けた方がいいと思う。居住者としては**減歩の具体的な提示がないと判断できない**と思う。

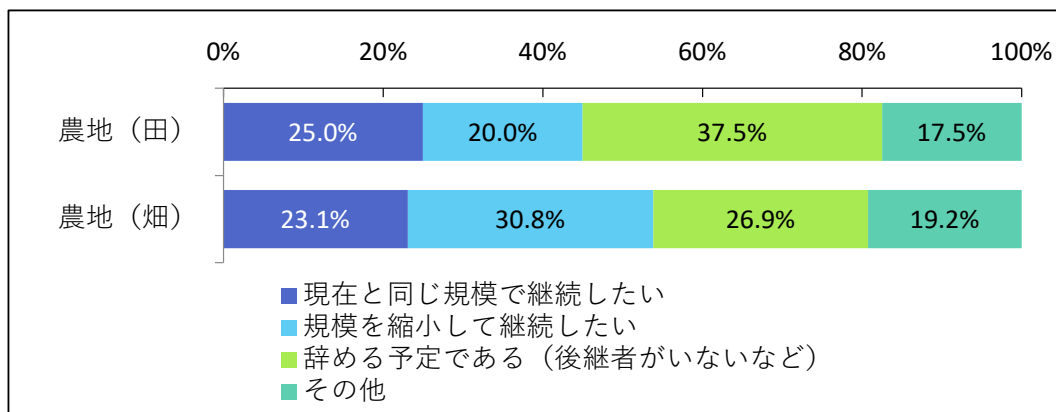
(2) クロス集計結果

問1×問3 現在の土地利用と将来土地利用意向

現在農地利用をしている方のうち、将来も農地利用を継続したい方の面積規模を把握することを目的とします。

	現在と同じ規模で継続したい		規模を縮小して継続したい		辞める予定である (後継者がいないなど)		その他	
	n	%	n	%	n	%	n	%
農地(田)	10	25.0%	8	20.0%	15	37.5%	7	17.5%
農地(畑)	6	23.1%	8	30.8%	7	26.9%	5	19.2%

※割合(%)=回答数(n)÷農地(田)選択者数(40名)、農地(畑)選択者数(26名)



★各回答において、令和2年5月時点の土地所有者情報から「現況面積」を抽出し、農業継続希望者の面積規模を確認します。(※田と畑を重複して所有する方は、田に面積を計上し畑の面積は0として計算しています)

	現在と同じ規模で継続したい	規模を縮小して継続したい	合計	
農地(田)	12,195㎡	16,150㎡	28,345㎡	(18名)
農地(畑)	843㎡	1,254㎡	2,097㎡	(6名)
			30,442㎡	(計24名)

以上の結果から、区画整理事業後も「田」や「畑」を継続したいと回答した権利者は24名で、面積にして**30,442㎡**でした。

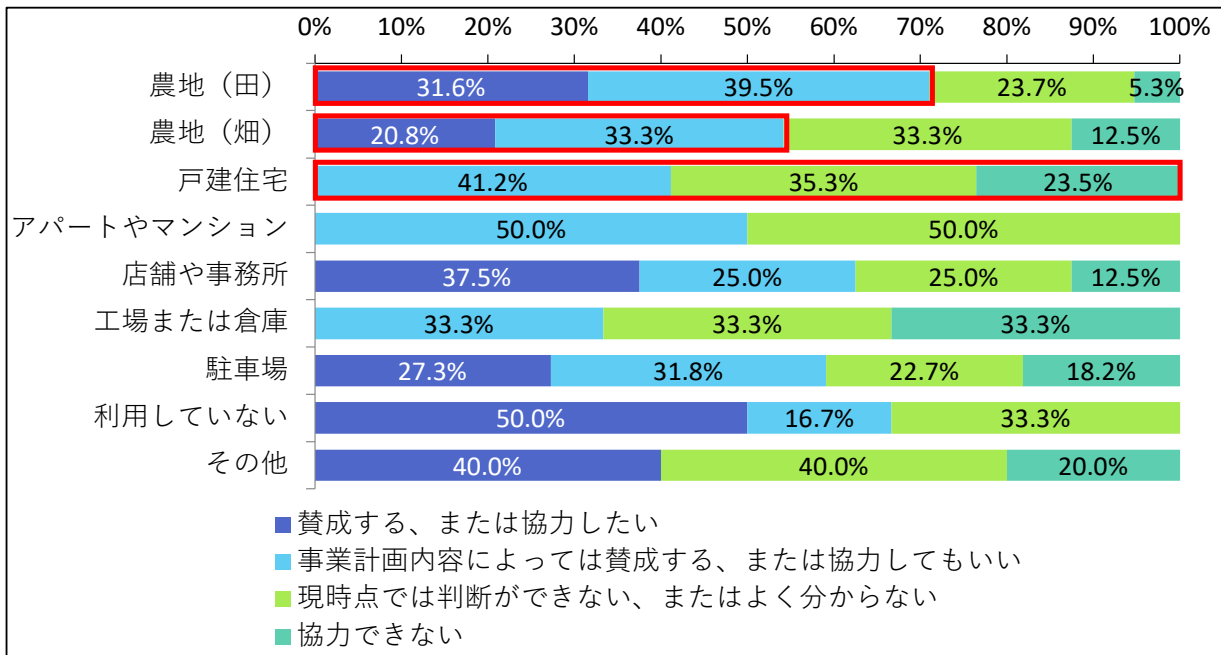
土地区画整理事業は宅地化を促進するための手法ですが、農業継続意向の地権者の方の意見も尊重しながら検討することが必要です。そのため、今後は土地利用に「**農業ゾーン**」を作ること視野に入れながら検討を進めていきます。また、事業の条件や所有者の変更により意向が変わる権利者もいるため、**個別ヒアリング等で最新の情報に更新しながら進めていくことも必要です。**

問1×問10 現在の土地利用と区画整理への意向

区画整理事業に対する意向を現在の土地利用ごとに把握することを目的とします。

	賛成する、または協力したい		事業計画内容によっては賛成する、または協力してもいい		現時点では判断ができない、またはよく分からない		協力できない	
	n	%	n	%	n	%	n	%
農地（田）	12	31.6%	15	39.5%	9	23.7%	2	5.3%
農地（畑）	5	20.8%	8	33.3%	8	33.3%	3	12.5%
戸建住宅	0	0.0%	7	41.2%	6	35.3%	4	23.5%
アパートやマンション	0	0.0%	1	50.0%	1	50.0%	0	0.0%
店舗や事務所	3	37.5%	2	25.0%	2	25.0%	1	12.5%
工場または倉庫	0	0.0%	1	33.3%	1	33.3%	1	33.3%
駐車場	6	27.3%	7	31.8%	5	22.7%	4	18.2%
利用していない	3	50.0%	1	16.7%	2	33.3%	0	0.0%
その他	2	40.0%	0	0.0%	2	40.0%	1	20.0%

※割合(%) = 回答数(n) ÷ 各土地利用のn値の合計



現在農地利用の方は、「賛成・条件次第で賛成」の方が半数を超えており、特に田は全体の7割を超えています。一方で、どの土地利用でも「判断できない・よく分からない」と回答した方が高い割合を占める傾向にあります。特に、戸建住宅の方は「賛成」が0名となっており、「協力できない」と回答した方が相対的に多い結果となっています。そのため、合意形成に向けて区画整理事業に関する情報を地権者の皆様へ適時説明していくことが必要です。また、事業の条件や所有者の変更により意向が変わる権利者もいるため、個別ヒアリング等で最新の情報に更新しながら進めていくことも必要です。

3. ご質問について

今回の意向調査では、皆さまから多くのご質問を頂きました。頂いたご質問には別途回答させていただきます予定ですが、一部を抜粋してご紹介します。

Q まちづくりを行うと、税金はどうなりますか？

A 市街化区域に編入されるため、新たに都市計画税が課税されるようになります。また、固定資産税についても、公共施設等が整備されて、土地の利用価値が向上することから、一般的に高くなります。

Q 基本構想図（※1）において、地区面積に対して調整池と公園が占める割合はどの程度ですか？

A 土地区画整理事業の設計の基準に基づいて計算した結果、調整池は約3.5%、公園は約3%を想定しています。ただし、「基本構想図」はあくまでも将来像をイメージするためのものですので、今後より詳細に事業計画を作成する中で変更となる可能性があります。



Q 基本構想図には公園が2ヶ所計画してあるが、多いと思います。

A 公園の配置には誘致距離（公園を利用する人の範囲）という考え方があり、土地区画整理事業の設計の基準において、本地区で検討している「街区公園（※2）」の場合は誘致距離が250mと定められています。この考えに則って公園を配置すると2ヶ所計画する必要があります。ただし、公園の配置についても今後の検討により変更となる可能性があります。



Q 地権者の負担（減歩率など）はどの程度になりますか？

A 現段階ではまだ詳細な事業計画を作成する段階にないため、個々の地権者の負担についてお答えすることは出来ません。個々の減歩率や仮換地の位置等については、事業計画を決定した後に換地設計を行い定めます。土地区画整理事業では、法に定められた様々な段階を経て事業が進められますが、各段階で権利者や関係機関と協議し、一歩ずつ進めていきます。

（※1）令和2年9月に開催した「まちづくり意見交換会」にて配布した資料

（※2）主に街区に居住する方を対象とした、最も身近な公園

4. さいごに

今後は合意形成に向けて、対話形式の個別ヒアリング等を通して、まちづくりへのご理解を深めて頂くとともに、現在の土地利用の状況や将来の土地利用の意向などについて、より詳細にお聞きしたいと考えています。

また、引き続きまちづくりニュース等を通して、皆様に最新の情報を発信していきますので、今後もご理解とご協力のほどよろしくお願いいたします。

＜まちづくりニュース等に関する問合せ先＞

稲沢市 建設部 都市計画課 （担当：箕）

TEL：0587-32-1486（直通）

FAX：0587-34-1872