



# 国府町・下町地区 まちづくり説明会

---

**日時** 令和6年2月25日（日）10時～

**場所** 下津小学校 体育館

# 本日の説明内容

1. 説明会開催経緯
2. 地権者組織について
3. まちづくり構想について
4. 土地利用意向調査のお願い
5. 今後の予定と市街化区域編入による影響

# 1. 説明会開催経緯

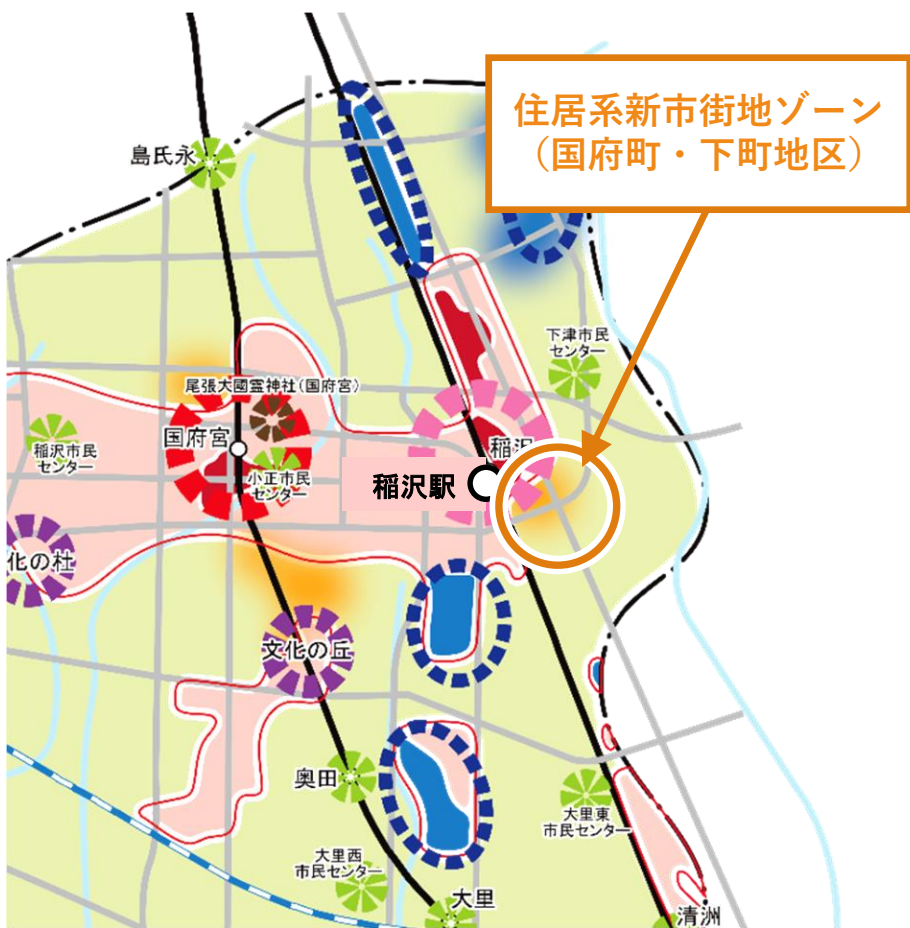
# (1)都市計画マスタープラン上の位置づけ

## 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JR稲沢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宅地供給を図ります。



凡例

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

## (2)これまでの経緯

令和2年12月～

地元代表者と市議による  
まちづくり意見交換会  
(9回開催)

### 第1回説明会開催（令和4年4月）

仮同意収集に向けてやるべきことは・・・

#### ①事業区域の検討

どこで事業を  
行うのか

#### ②地元組織の拡充

誰が中心となるか

#### ③まちづくりの 基本方針検討

どのような将来像か

### 第2回説明会開催（令和5年2月）

施行地区案の  
説明

地権者組織参加  
のお願い

令和5年6月～

まちづくり準備会  
(5回開催)

### 第3回説明会開催（本日：令和6年2月）

地権者組織結成  
と活動の報告

まちづくり構想  
の説明

→P5～

→P8～

上記3点の検討を踏まえ、土地利用意向調査を実施し、今後、仮同意書収集に向けた活動を行います。

## 2. 地権者組織について

# (1)国府町・下町地区まちづくり準備会

【名称】 国府町・下町地区まちづくり準備会

## 【準備会の目的】

国府町・下町地区において、より良いまちづくりを実現するために活動すること

## 【準備会名簿（五十音順）】

氏木 敏晴	梶浦 邦夫	梶浦 利昭	櫻井 辰巳
櫻井 浩	桜井 正道	桜井 康範	櫻井 美維
杉山 勝己	杉山 幸男	高木 博幸	田川 清晴
谷 勇	中野 理恵	森部 幸男	横山 幸次

意見交換会のメンバーに加え、第2回の説明会以降、参加申出のあった方を加え活動を開始しました！  
準備会では、まちづくりの実現に向け一緒に活動していただける方を引き続き募集しています。



## (2) 準備会の活動

### 【活動内容】

- ① 土地区画整理事業の理解を深めるための**勉強会の開催**
- ② 事業の実施に向けた**課題の整理と対応方針の検討**
- ③ 地区に関する**情報収集**と関係権利者への**情報発信**
- ④ 土地区画整理事業に関する**仮同意の収集**
- ⑤ その他、準備会の目的を達成するために必要な事項

### 【令和5年度の開催状況】

#### 第1回 6月27日(火)

テーマ：準備会のとりきめ及び進め方、  
区画整理の勉強（地元組織の役割等）

#### 第2回 8月3日(木)

テーマ：まちづくり構想の検討、区画整理の勉強（組合の役割と運営等）

#### 第3回 10月6日(金)

テーマ：まちづくり構想の策定、区画整理の勉強（換地と減歩、建物移転等）

#### 第4回 12月21日(木)

テーマ：説明会開催準備、区画整理の勉強（市街化区域編入による影響等）

#### 第5回 1月22日(月)

テーマ：説明会開催準備

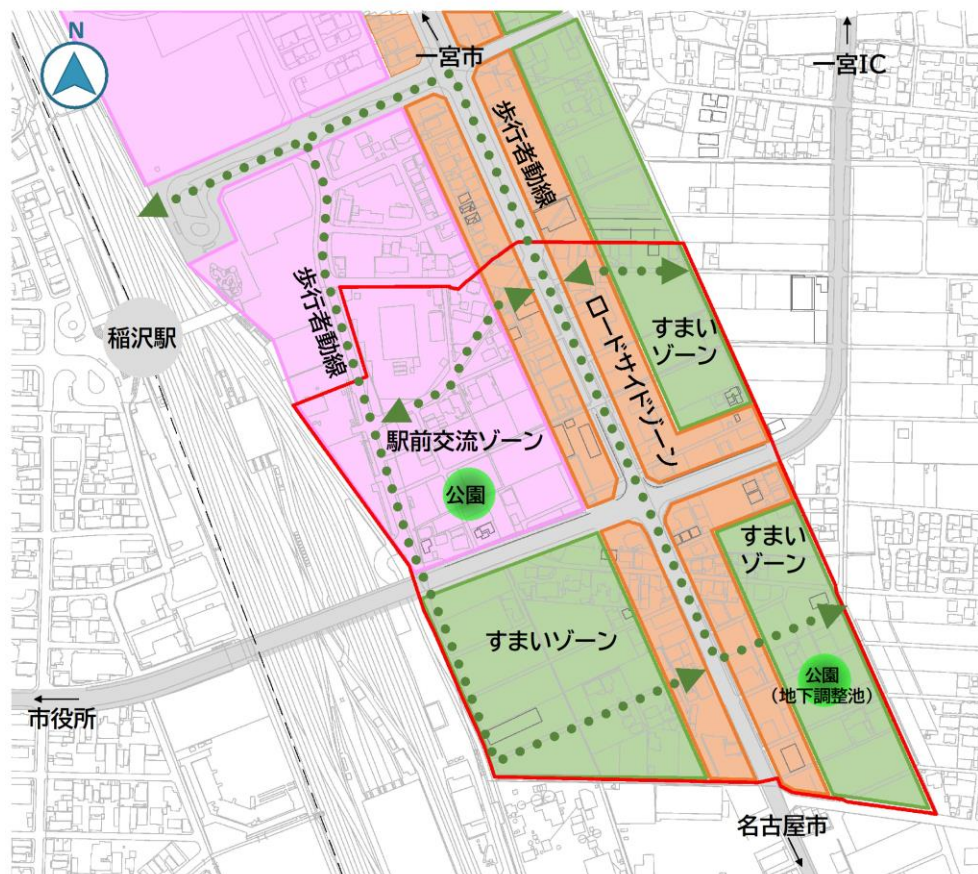


### 3. まちづくり構想について

# (1)まちづくり構想とは

本地区のまちづくりの実現に向け、都市計画マスタープランを基に**将来のまちづくりの方向性を示したものです。**

## 国府町・下町地区 まちづくり構想



### 全体目標

「今ある暮らしを守りつつ、  
未来へつながるまちづくり」

#### 生活利便性の向上

今ある暮らしを保全するとともに、生活利便施設の誘導、駅へのアクセスがしやすい歩道の整備、利用しやすい公園整備により生活利便性の向上を図ります



#### 雨水対策の強化

適正な排水施設、雨水調整池を整備し、浸水被害の軽減を図ります



### ゾーンごとのイメージ

#### 【すまいゾーン】

#### 住み続けられる住宅地の形成



安全で住みやすい住環境と、統一感のある良質な街並みの形成を目指します

#### 【ロードサイドゾーン】

#### 利便性の高い店舗の誘導



交通量の多い幹線道路沿いに小売店等の立地を誘導し、メリハリのある土地利用を目指します

#### 【駅前交流ゾーン】

#### 駅前における交流拠点の拡大

駅前という立地的ポテンシャルを活かし、住宅に加え、生活利便施設の誘導を可能とすることで世代を問わず全ての人に魅力ある都市空間の創出を目指します



## (2) 目標と方針

### 【国府町・下町地区のまちづくりの目標】

**今ある暮らしを守りつつ、  
未来へつながるまちづくり**

### 【基本方針】

#### ・生活利便性の向上

今ある暮らしを保全するとともに、生活利便施設の誘導、駅へのアクセスがしやすい歩車道の整備、利用しやすい公園整備により生活利便性の向上を図ります

#### ・雨水対策の強化

適正な排水施設、雨水調整池を整備し、浸水被害の軽減を図ります

# (3)各ゾーンのイメージ

## 【すまいゾーン】

### 住み続けられる住宅地の形成

安全で住みやすい住環境と、統一感のある良質な街並みの形成を目指します



## 【ロードサイドゾーン】

### 利便性の高い店舗の誘導

交通量の多い幹線道路沿いに小売店等の立地を誘導し、メリハリのある土地利用を目指します



## 【駅前交流ゾーン】

### 駅前における交流拠点の拡大

駅前という立地的ポテンシャルを活かし、住宅に加え、生活利便施設の誘導を可能とすることで世代を問わず全ての人に魅力ある都市空間の創出を目指します



## 4. 土地利用意向調査のお願い

# (1)土地利用意向調査

地権者の皆様に事業への賛否や、将来の土地利用に関する意向をお聞きし、**まちづくりを検討する上での基礎資料**とさせていただきます。

対象：調査範囲内に土地をお持ちの方

- 内容：
- ・所有地の土地利用意向について
  - ・本地区のまちづくりに対する考え方  
(まちづくりへの期待及び不安等)
  - ・土地区画整理事業について  
(土地区画整理事業への理解度、事業への賛否)



意向調査は今後も必要に応じて実施する予定です。  
現在の率直なお気持ちをお聞かせください。

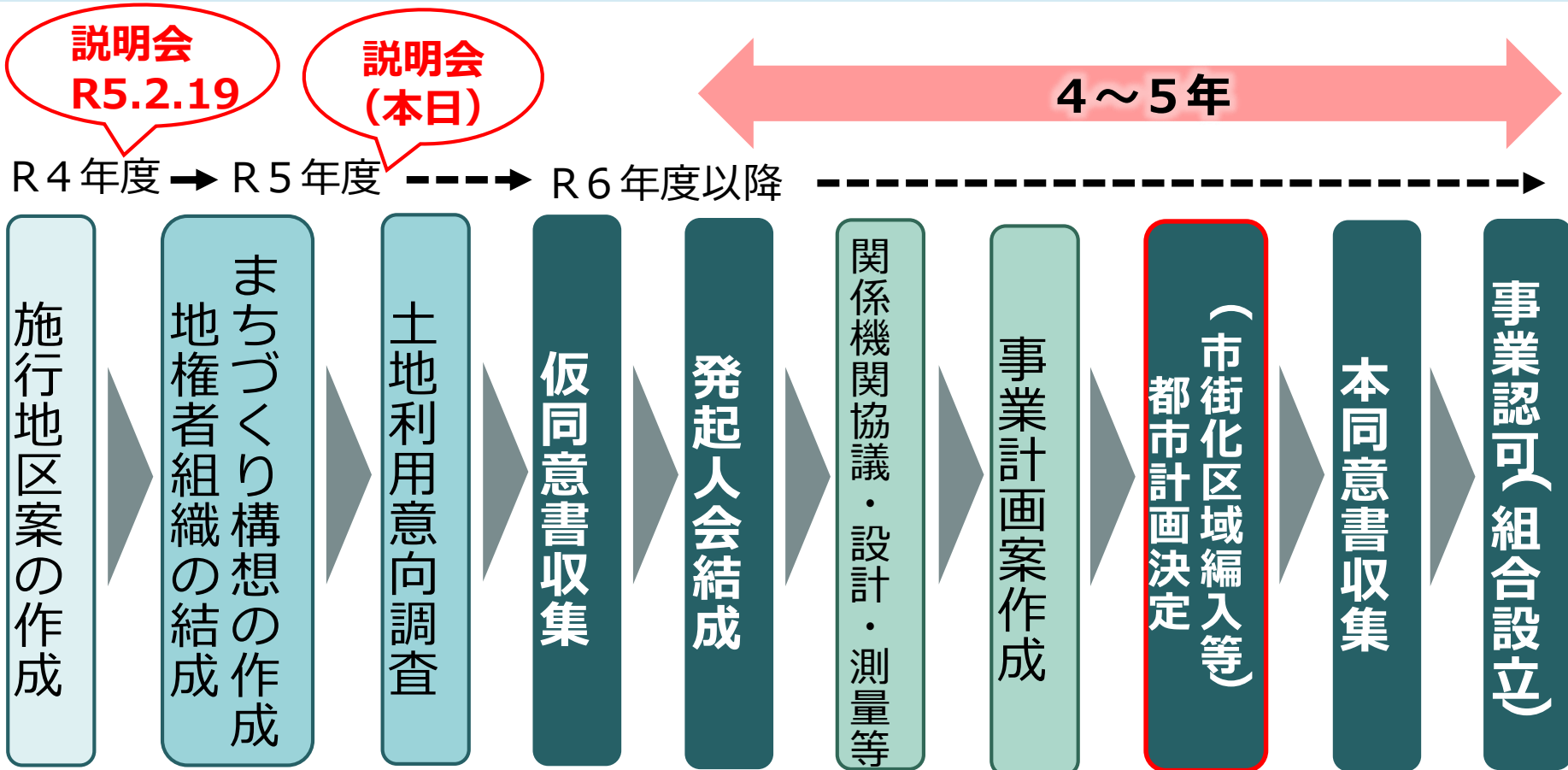
## (2) 土地利用意向調査のご記入にあたって

- 本調査は記名式で実施します。
- 設問にお答えいただく前に、意向調査票にある回答者の事項をご記入ください。
- **選択した番号によって、次に答える設問が変わる箇所があります。** 設問をよくご確認のうえ、お間違えのないよう回答してください。
- 地区内に複数の土地（例：農地と駐車場、農地と宅地など）をお持ちの場合は、**問1において該当するものを全て選択してください。**
- ご回答後、意向調査票を同封の返信用封筒に入れ、**令和6年3月19日（火）までに**投函していただきますようお願い申し上げます。

## 5. 今後の予定と市街化区域編入による影響



# (1) 今後の予定 (事業認可まで)



手続き上、**都市計画決定 (市街化区域編入等)** は**本同意書収集の前**に行いますが、仮同意書収集後も説明会や意向調査などを適宜実施し、丁寧な説明を行うとともに権利者の意向把握に努めます。その結果、本同意が**85%**を超えることが見込まれる場合に**都市計画決定**を行います。

## (2) 仮同意と本同意の違い

### 【仮同意】

- ・土地区画整理事業を検討すること及び事業施行のための**測量・調査を行うことに対する同意**
- ・一定数以上(※)の仮同意が集まれば稲沢市の協力を得て、詳細な調査を進めることができます

### 【本同意】

- ・土地区画整理事業の**「事業計画・定款」に対する同意**
- ・一定数以上(※)の本同意が集まれば愛知県に**「組合設立認可申請」**を行います

※愛知県が組合設立に必要な同意率として指導している**85%以上**を目指します。



仮同意書を収集することで、設計図の作成や平均減歩率の算定など、より具体的な検討が可能となります。

## (3)市街化区域編入による税負担の変化

市街化区域に編入されると・・・

①**土地の固定資産税が上昇**します。

固定資産税とは、毎年1月1日現在の土地や家屋等（固定資産）の所有者に対し、その資産価値に応じて納めていただく税金です。

$$\text{固定資産税} = \text{課税標準額} \times 1.4\%$$

②新たに**都市計画税が課税**されます。

都市計画税とは、市街化区域に所在する固定資産を対象に固定資産税と併せて納めていただく税金です。下水道、道路、公園等の都市計画施設の整備等の費用に充てられます。

$$\text{都市計画税} = \text{課税標準額} \times 0.3\%$$

※課税標準額…土地や家屋等（固定資産）の価値に応じて決まる固定資産税の税額を算出するための基準となる数値

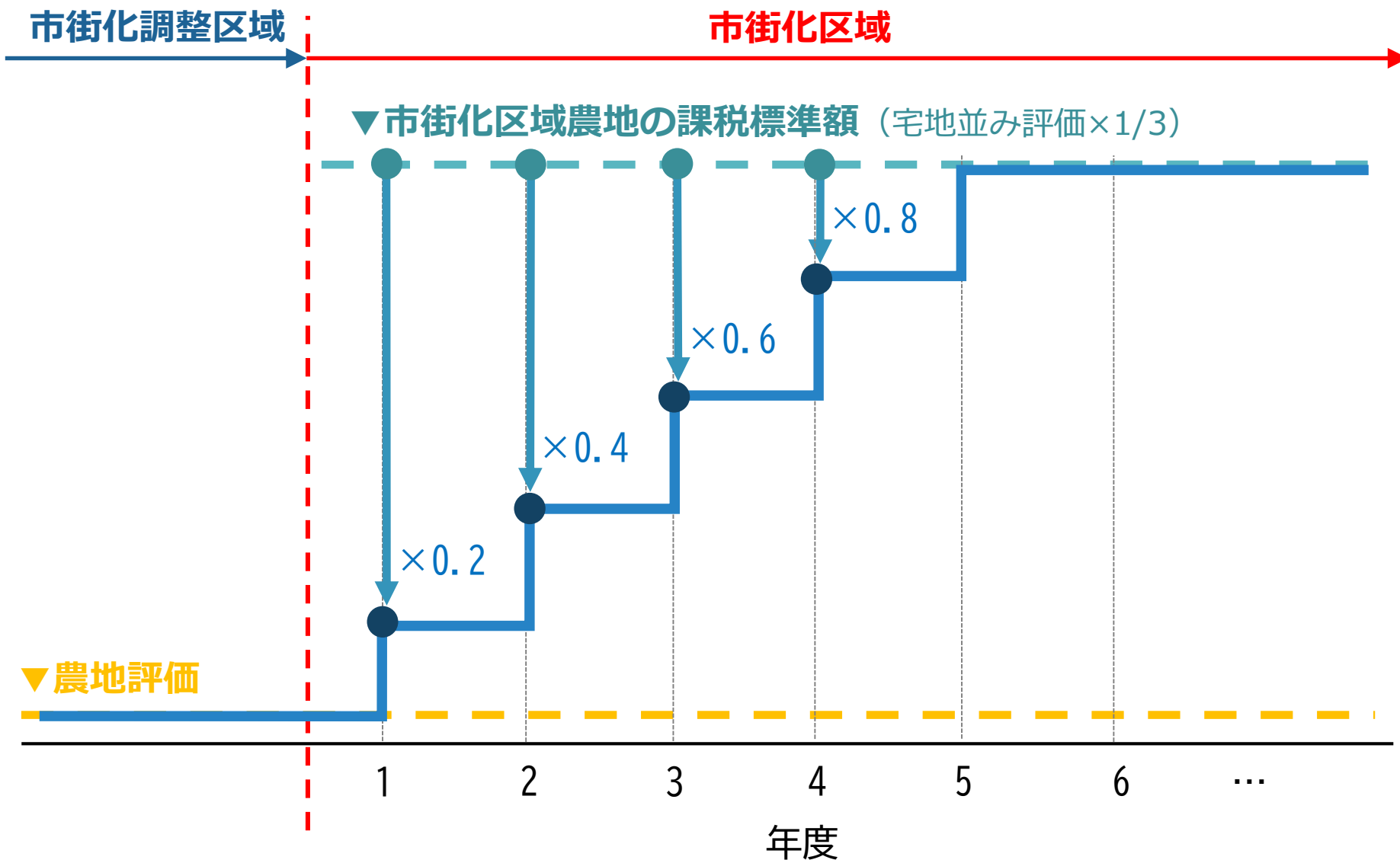
## (4) 固定資産税及び都市計画税の軽減措置

- 農地評価だった農地が新たに※宅地並評価の適用を受けることによる税負担の急増を考慮し、適用の初年度目から4年度目までは**段階的に税負担を軽減**する制度があります。

※特定市に所在する市街化区域農地（特定市街化区域農地）については、宅地並評価が適用されます。

年 度	初年度目	2年度目	3年度目	4年度目
率	0. 2	0. 4	0. 6	0. 8

# (5) 軽減措置を用いた農地に関する税金の推移



※実際の税負担は個別の土地利用状況等により異なります。

## (6) 住宅用地の特例

- 住宅用地のうち、住宅1戸につき200m<sup>2</sup>までの部分を小規模住宅用地それ以外の部分を一般住宅用地といい、それぞれ下記の通り課税標準額が軽減されます。

	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地の課税標準額	評価額の6分の1	評価額の3分の1
一般住宅用地の課税標準額	評価額の3分の1	評価額の3分の2

※例えば、300m<sup>2</sup>の住宅用地（一戸建住宅の敷地）であれば、200m<sup>2</sup>分が小規模住宅用地で、残りの100m<sup>2</sup>分が一般住宅用地となります。

# (7)市街化区域編入した場合の税額の例 (土地)

## 税額試算にあたっての仮定条件

- ・土地面積 **200m<sup>2</sup>** (※1)
  - ・市街化調整区域 (現状) の路線価 **35,000円/m<sup>2</sup>** (※2)
  - ・市街化区域 (区画整理後) の路線価 **85,000円/m<sup>2</sup>** (※2)
- ※1 土地区画整理事業による減歩 (土地面積の減少) は考慮していません。  
 ※2 国府町・下町地区周辺の令和5年度路線価を参考に設定したものです。

種別		市街化調整区域 (現状)	市街化区域 (区画整理後)	
農地		固定資産税：約280円	固定資産税：約77,000円 都市計画税：約33,000円	約400倍
宅地	住宅	固定資産税：約16,000円	固定資産税：約40,000円 都市計画税：約17,000円	約3.5倍
	非住宅	固定資産税：約69,000円	固定資産税：約167,000円 都市計画税：約36,000円	約3倍
雑種地		固定資産税：約34,000円	固定資産税：約167,000円 都市計画税：約36,000円	約6倍

- 実際の税額は**個々の土地の状況や面積、経済情勢等により変動**します。
- **建物にかかる固定資産税、都市計画税は含まれていません。**

【参考】土地面積300m<sup>2</sup>の宅地 (住宅) の場合

<b>現状</b>	固定資産税：約32,000円	➡	<b>区画整理後</b>	固定資産税：約80,000円 都市計画税：約34,000円	約3.5倍
-----------	----------------	---	--------------	----------------------------------	-------

# 参考



## 参考：市内他地区における減歩率

地区名	地区全体 平均減歩率	従前地が宅地の 平均減歩率	従前地が宅地以外の 平均減歩率
下津陸田	22.32%	11.4% (最大39%)	25.3% (最大45%)
尾張西部	47.50%	13.3% (最大52%)	26.0% (最大61%)
善光寺南	59.02%	11.1% (最大56%)	59.0% (最大70%)

## 【質疑応答】

※説明会終了後、

個別での質疑に対応する時間を設けています。