

国府町・下町地区 まちづくり説明会

日時 令和5年2月19日（日）午前10時～
午後 2時～

場所 下津市民センター 研修室

本日の説明内容

1. 説明会開催経緯
2. 国府町・下町地区の現状
3. 土地区画整理事業の基礎知識
4. 施行地区（案）について
5. 今後のまちづくりの進め方

1. 説明会開催経緯

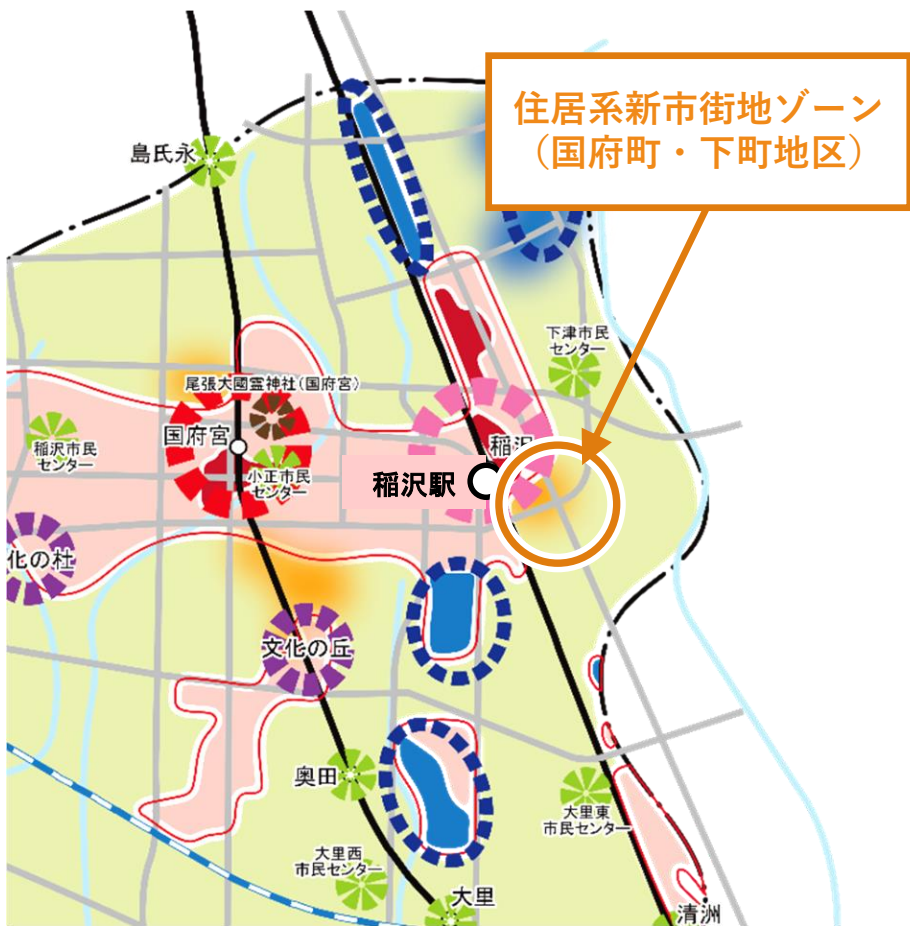
(1)都市計画マスタープラン上の位置づけ

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住宅供給を図ります。



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～

まちづくり意見交換会※を実施（計5回）

令和4年4月

国府町・下町地区にお住いの方を対象に説明会開催

今後やることは・・・

- ・事業区域の検討（どこで事業を行うのか）
- ・地元組織の拡充（誰が中心となるのか）
- ・まちづくりの基本方針検討（どのような将来像か）

まちづくり意見交換会を実施（計4回）

令和5年2月

施行地区（案）を作成し、第2回目の説明会開催

※国府町・下町地区から代表者各4名、市議会議員3名が参加

2. 国府町・下町地区の現状

(1)現状の課題

Q 現状のままだとどんな問題が発生するのか？

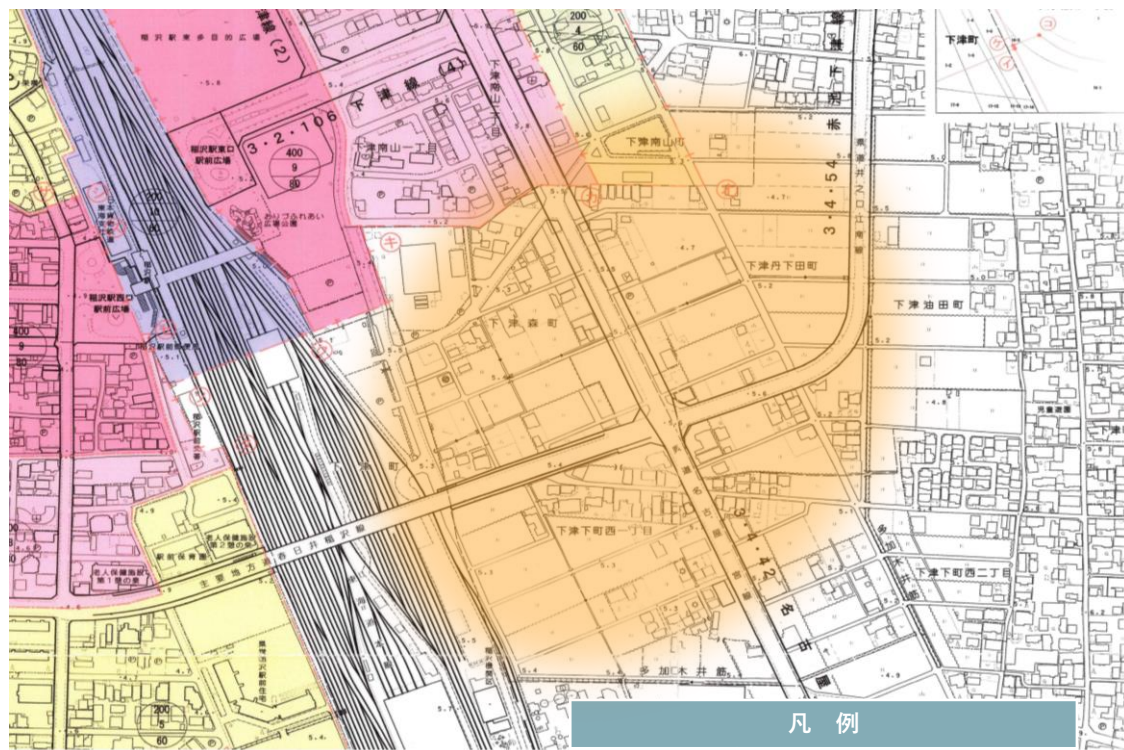
A 良好な利便性を有していることから、無秩序な開発による虫食いの的な土地利用が進んでいきます。

国府町・下町地区は
潜在価値が高い！

→ 駅1km圏

→ 4車線の幹線道路
がある

無秩序な開発が進行する
可能性が高い



凡例

まちづくり検討範囲

(2)土地利用が混在している地区事例（無秩序な開発）

通過交通の増加

道路が細く、
居住環境が悪い

周辺が開発されることで
営農環境の悪化

幹線道路沿いの
宅地化

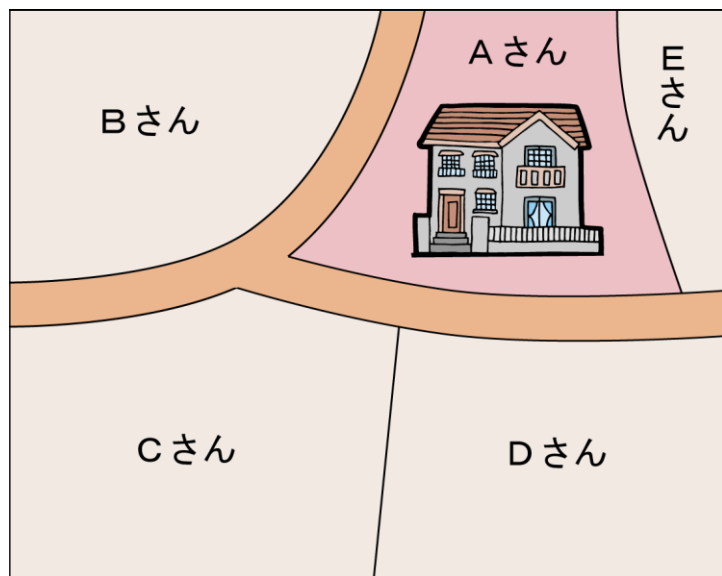
- 農地としても、住宅地としても、**環境が悪化**
- 地区の潜在的な価値を活かすことができず、**土地を有効に活用することができない。**

計画的なまちづくり：土地区画整理事業が必要

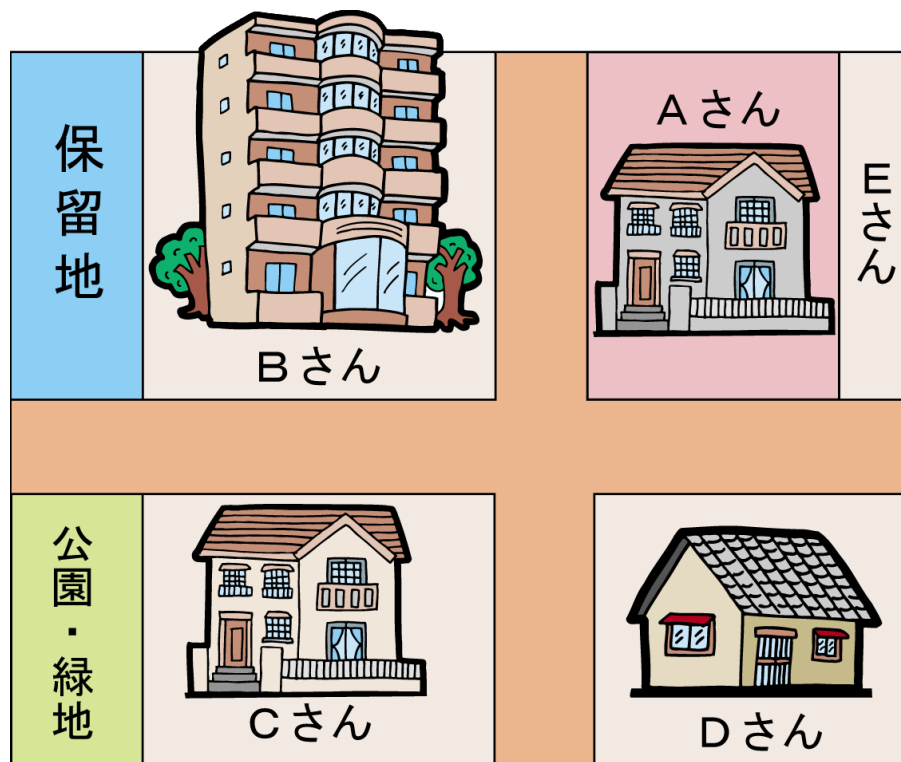
3. 土地区画整理事業の基礎知識

(1)土地区画整理事業について

土地区画整理事業とは、土地の再配置と合わせて、道路・公園・下水道などの公共施設を面的・総合的に整備するまちづくり手法です。



施行前



施行後

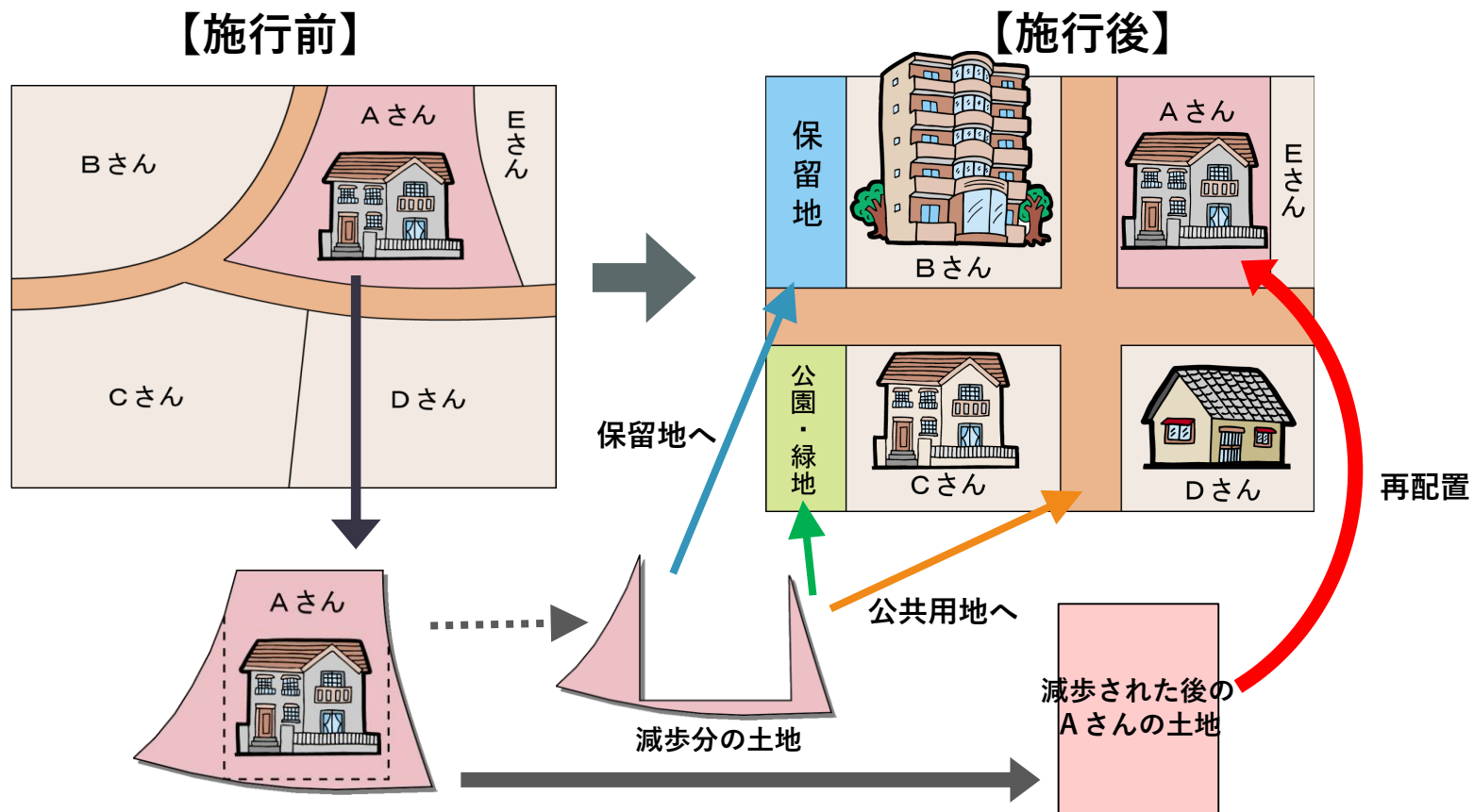
(2)土地区画整理事業による整備効果



- 安全な道路環境が整備されます。
- 安全な歩行者空間が整備されます。
- 計画的な雨水排水施設が整備されます。
- 地域のニーズにあった公園づくりが推進されます。
- 土地の資産価値を向上、地価下落の防止につながります。

(3)土地区画整理事業のしくみ

- 「土地区画整理事業」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（＝「**減歩**」）、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（＝「**保留地**」）を生み出します。

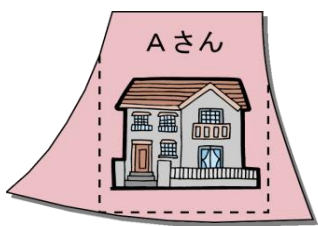


(3) 土地区画整理事業のしくみ

「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。」

施行前の宅地

施行後の宅地



面積は減少

公共用地、保留地として土地を提供（減歩）



単価は上昇

宅地の利用増進により土地の価値が上昇

資産価値



資産価値は減少しない
※経済状況が同じ場合

資産価値



4. 施行地区（案）について

(1) 施行地区案

編入の観点

既存の市街化区域
と隣接

+

事業の観点

位置が変更しない
地形地物

+

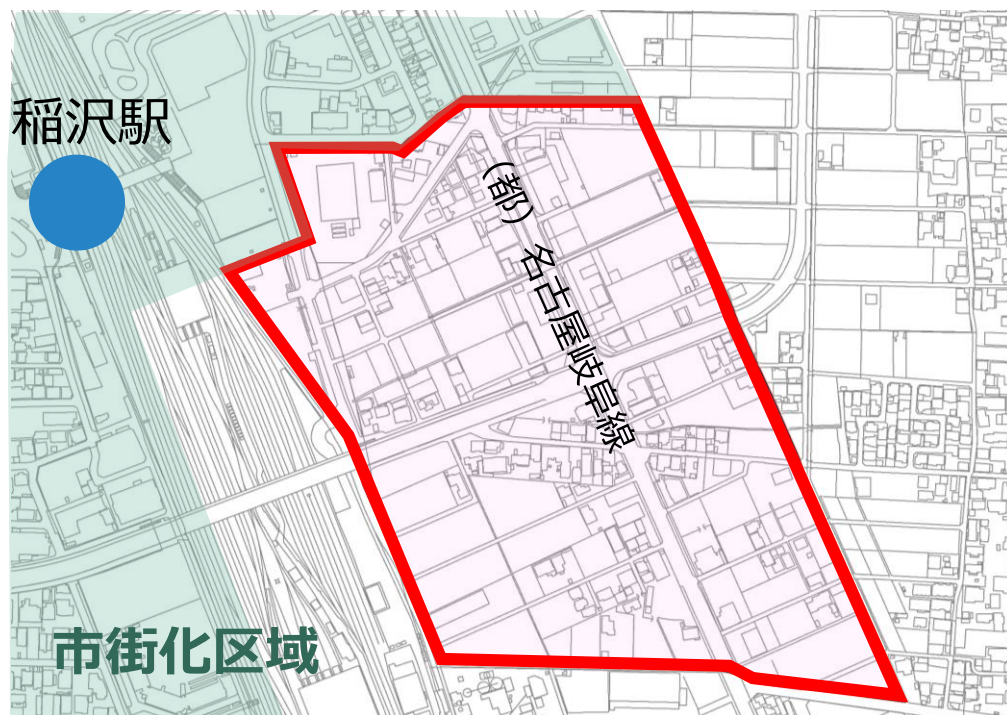
土地利用方針

都市計画マスタープラン
の位置付けと立地条件

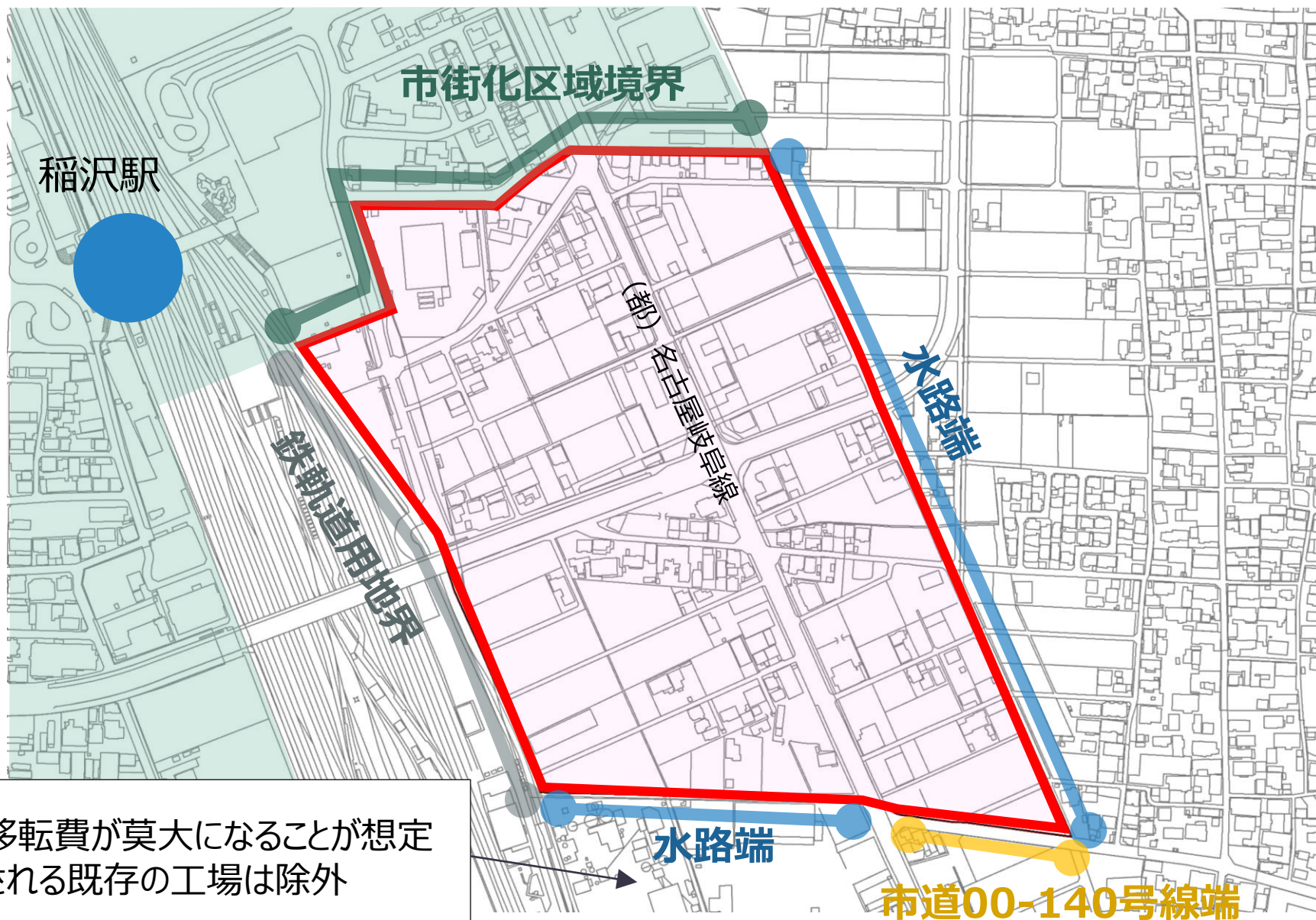
- 既存の市街化区域と連続し、土地
区画整理事業により位置が変更し
ない地形地物による区域設定

- (都) 名古屋岐阜線の沿道利用
と、その後背地の住宅地形成を図
ることを目的とした区域設定

→右図の約17.6haを施行地区案
として設定



(2) 施行地区の設定



4. 今後のまちづくりの進め方

(1)国府町・下町地区の施行主体について

- **組合施行** …新市街地形成を目的とした郊外部中心
- **市施行** …駅前^の既成市街地など公共性が極めて高いエリア

国府町・下町地区は…

新たな住居系市街地の形成を目的としている

一般的に **組合施行** が適しています

組合施行は権利者が事業に参加することで身近に感じることができるため、事業に**協力を得やすい**場合が多く、市施行に比べて**早く進む**といわれています



(2)一般的なスケジュール

まちづくり勉強会

- まちの将来像について考えるため、まちづくり勉強会を開催します。

まちづくり構想作成

- 将来のまちのイメージを共有するため「まちづくり構想」を策定します

仮同意書の収集

- 事業計画を策定するための測量や区画整理設計等の調査実施に対する同意として「仮同意書」の収集を行います。

発起人会結成

2年~

(2)一般的なスケジュール

技術援助申請

- 市から技術的な援助を受けるため、仮同意書が集まった段階で市に申請します。

事業計画案の作成

- 減歩率・資金計画を示した事業計画案を作成します。

本同意書の収集

- 事業計画案及び定款案に対する同意として「本同意書」の収集を行います。

4~5年



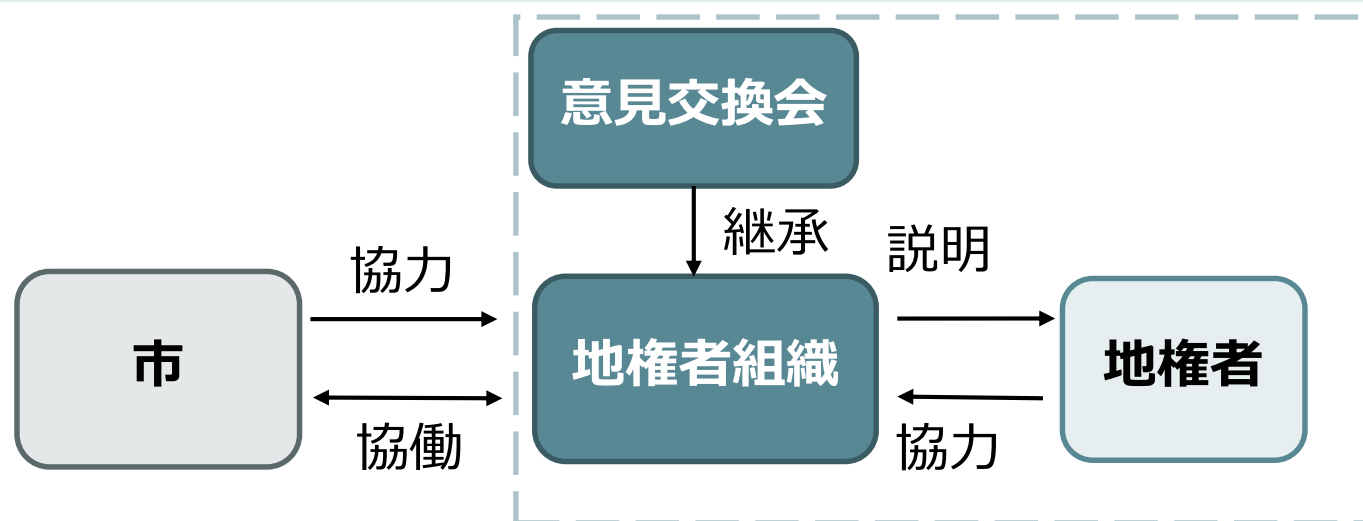
事業認可（組合設立）

(3)地権者組織の結成について

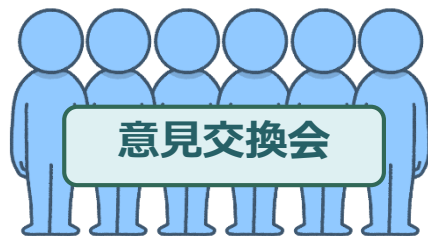
地権者組織と事業推進していきます

地権者組織とは…

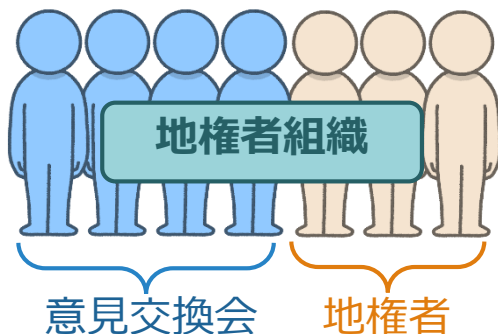
- 事業化に向けて地権者の皆さんの中心となる組織です
- これまでの意見交換会の活動内容を継承してまちづくりの実現に向けて検討を行います
- 地権者組織の運営には稲沢市も協力します



(3)地権者組織の結成について



- ・各区代表者による組織
- ・まちづくり手法、施行地区（案）の検討、説明会準備等を行う



- ・意見交換会の活動にご賛同いただける方を加え地権者組織を結成
- ・まちづくり構想（案）の作成や仮同意収集を行う

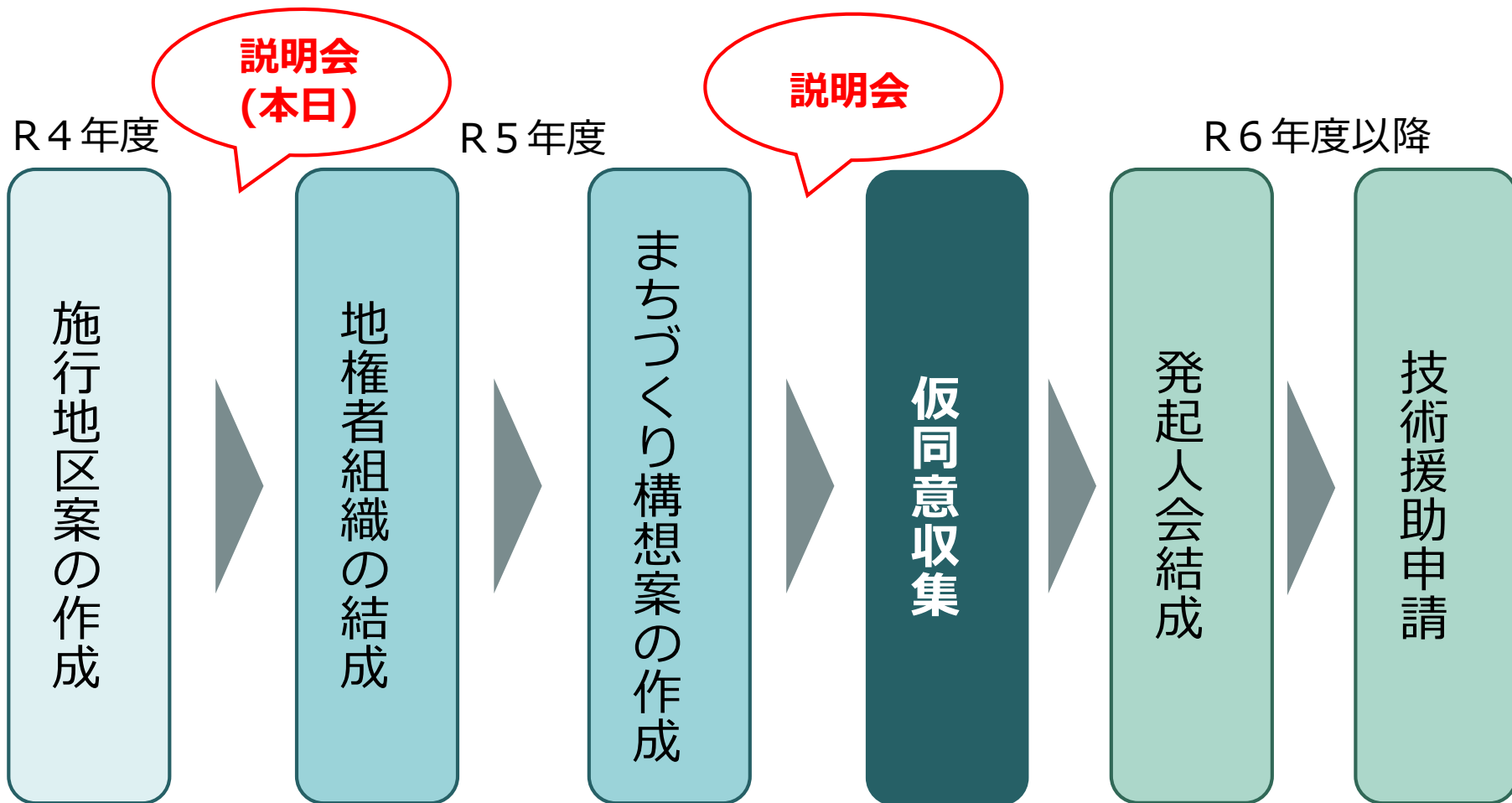


- ・仮同意収集後、7名以上が共同し、発起人会結成届を提出することで結成
- ・地権者組織を継承する形とすることを想定

まちづくりの実現に向けて、一緒に活動していただける方は、3月末日までにご連絡ください！

連絡先：稲沢市役所 建設部都市計画課 計画グループ 0587-32-1362（担当：川口）

(4)今後の予定



令和5年度は地権者組織を結成し仮同意収集に向けて活動を行います。仮同意収集前には再度説明会を開催する予定です。

※上記のスケジュールは、進捗状況により変更することがあります。



【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。