

**国府町・下町地区**

**これからのまちづくりについて**

---

**日時 令和4年4月17日（日）午前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. 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. 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)まちづくり意見交換会

令和2年12月から過去5回、国府町・下町地区から代表者各4名、市議会議員3名が参加し、まちづくり意見交換会を実施。

開催回数	内容
第1回	国府町・下町地区のまちづくりについて
第2回	まちづくりの手法、想定される事業区域について
第3回	今後のまちづくりの進め方、区民への周知方法について
第4回	説明会の内容検討
第5回	説明会内容最終確認

まちづくり意見交換会の様子 ▶





## 2. 国府町・下町地区の現状

# (1)現状の課題

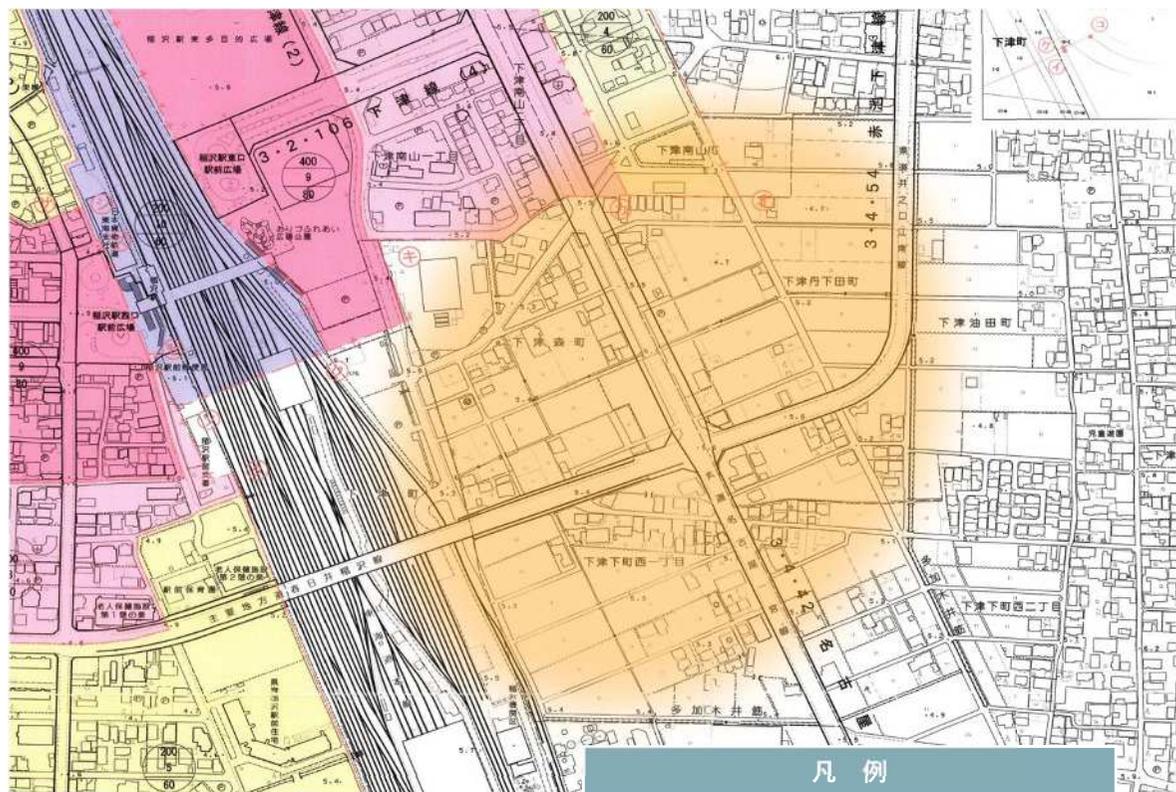
Q 現状のままだとどんな問題が発生するのか？

A 無秩序な開発による虫食い市街地が発生し、土地利用の難しい地域となる可能性があります。

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 (案)

## (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

幹線道路沿いの  
宅地化

周辺が開発されることで  
営農環境の悪化

- 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。**

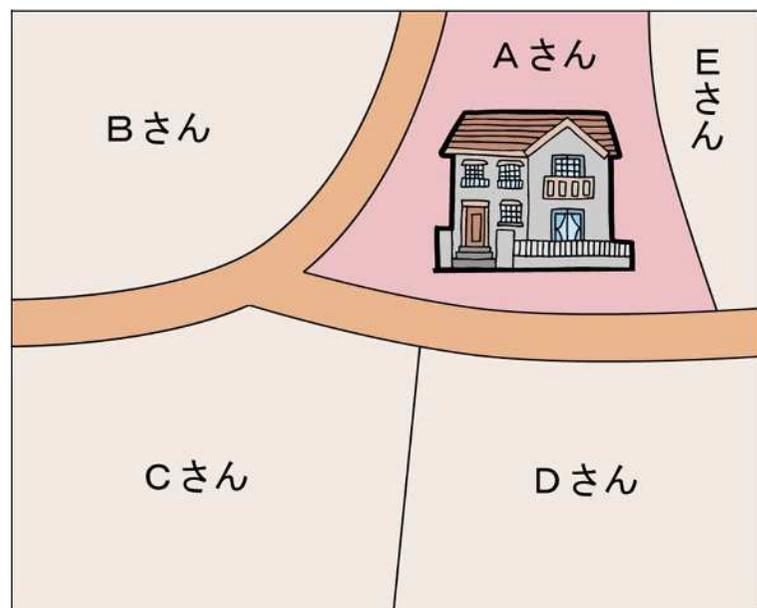
**計画的なまちづくり：土地区画整理事業が必要**



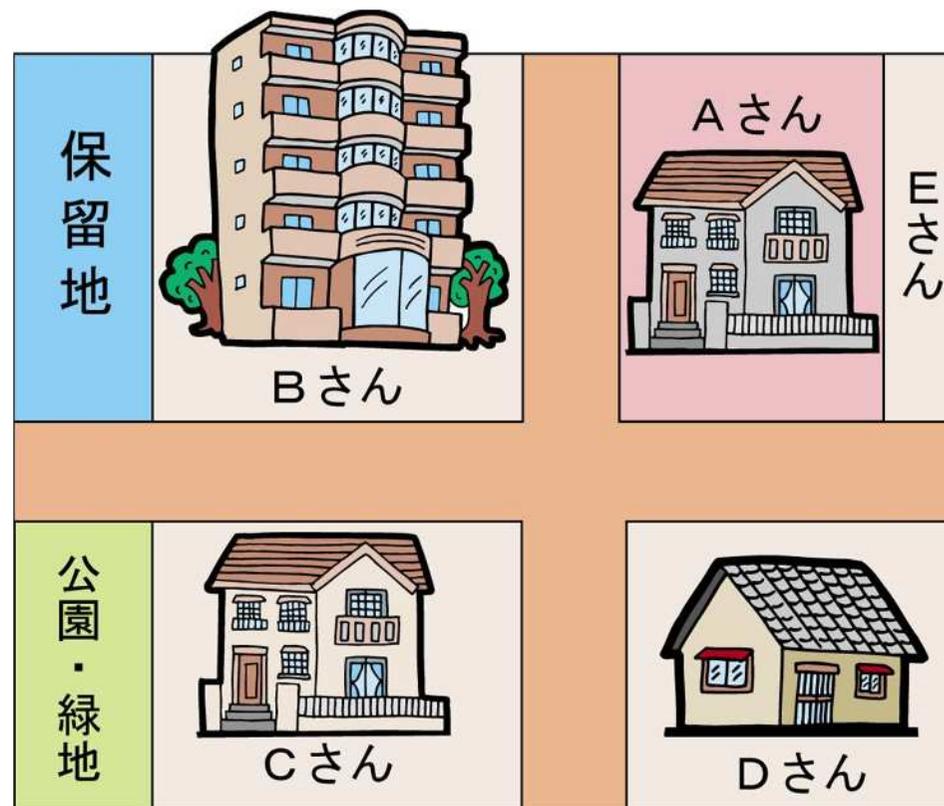
### 3. 土地区画整理事業の基礎知識

# (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

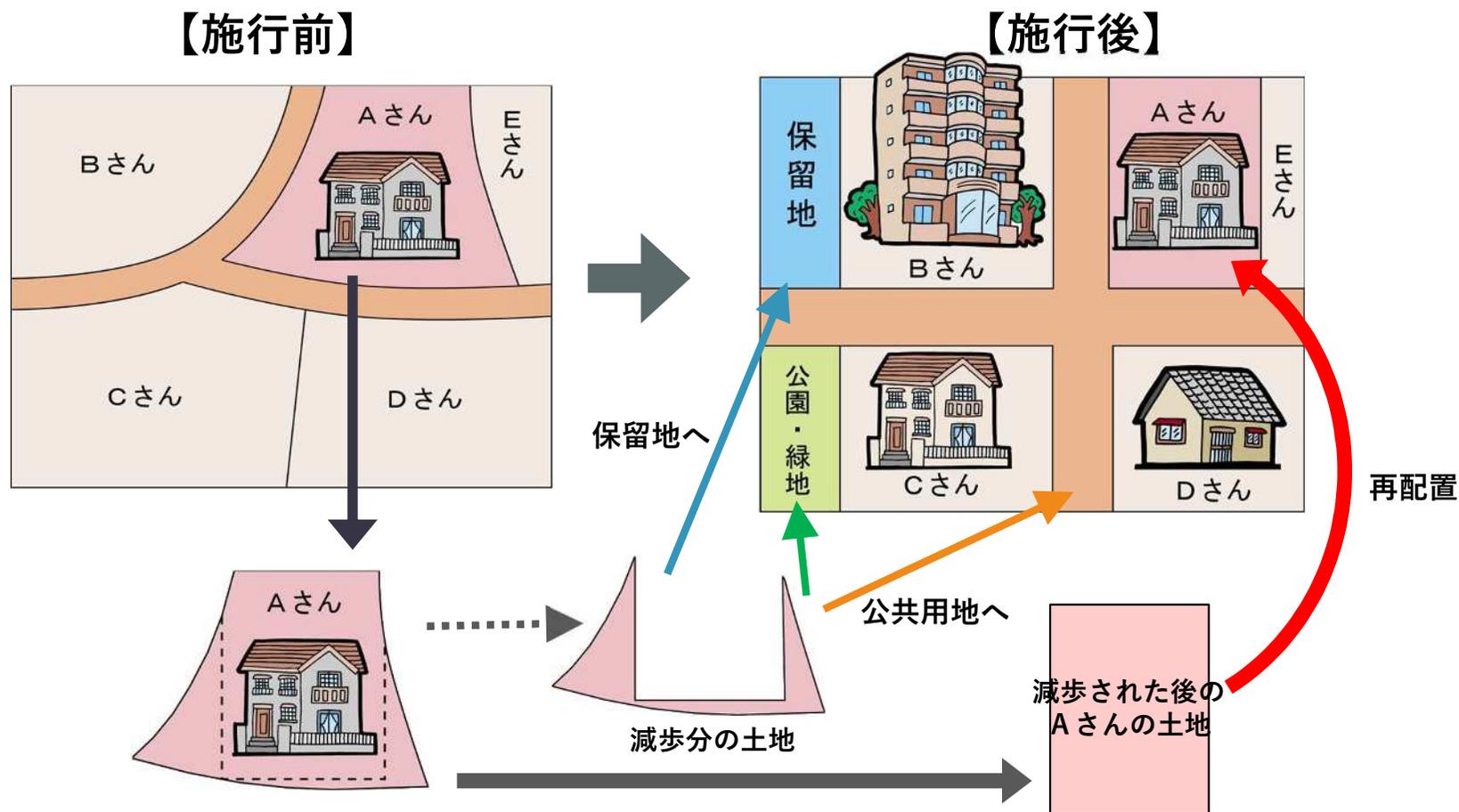
## (2)土地区画整理事業による整備効果



- 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

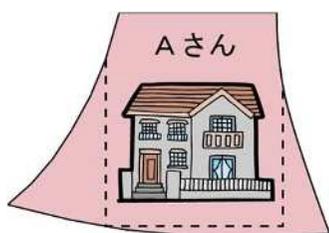
- 「土地区画整理事業」は、道路、公園、下水道等の公共施設を整備、改善し、土地の区画を整え、宅地の利用増進を図ることを目的とした事業です。
- この事業では、地権者の皆様から、所有している土地の権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい（＝「**減歩**」）、道路や公園などの「公共用地」や、売却して事業資金の一部に充てる土地（＝「**保留地**」）を生み出します。



### (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. 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。

2年~

## 発起人会結成

## (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)今後の予定

・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。



### 仮同意書の収集



上記の3点の検討を進めた後、「仮同意書」の収集を行います。

## **【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。**