

## 国府宮駅周辺再整備に係る活動内容報告

### 国府宮駅周辺再開発研究会 開催概要

国府宮駅周辺再整備の検討区域内の権利者で組織する再開発研究会の目的は、権利者意向を把握するとともに、再開発基本計画の内容について協議、意見交換を行い、実現性の高い計画づくりを検討することです。

令和2年度は3回開催し、検討を行いました。

#### ■開催概要

年度	開催日	開催回	検討内容
令和元年度	7/30	第1回 再開発研究会	・まちづくり基本計画の説明 ・国府宮駅周辺について問題や課題について ・建物の共同化について
	8/22	第2回 再開発研究会	・まちづくりの開発方法、共同化の仕組み（モデル）の紹介
	9/24	第3回 再開発研究会	・当地区に求められる用途、機能、施設等について ・再整備におけるゾーニングの検討について
	10/29	第4回 再開発研究会	・権利者個別訪問の結果報告 ・共同化事業における権利所有等の説明
	12/19	第5回 再開発研究会	・再整備計画（案） ・従前従後等価交換モデル（概略試算シート）の説明
	2/13	第6回 再開発研究会	・施設需要調査について ・再整備計画（修正案）について
令和2年度	6～7月	第7回 再開発研究会	・昨年度の振り返りについて ・今後の事業推進に向けて ・再開発準備組合組織化に向けて
	11月～ 令和3年 1月	第8回 再開発研究会	・第7回研究会報告 ・事業推進（事業計画）、組織化へのご意見 等
	2/19	第9回 再開発研究会	・事業推進、組織化へのご意見 等

#### ■参加対象者

検討区域の権利者 計22名（法人も含む）



## 第1回 再開発研究会の概要

- 開催日時：令和元年7月30日（火）午後7時～8時45分
- 開催場所：市総合文化センター 3階講習会室
- 参加者：6名
- 内容：①まちづくり基本計画の説明  
②国府宮駅周辺について問題や課題について  
③建物の共同化について



### ◆再開発研究会で出された主な意見

<国府宮駅周辺について問題や課題について>

- ◎国府宮駅前、インパクトが小さい
  - ◎通勤通学による朝夕の混雑を解消しないといけない
  - ◎国府宮駅周辺が現状のままで良いということはなく、より良い環境になると良い
- <建物の共同化について>
- ◎建物の共同化についてはこれから詳しい説明を聞いて勉強していきたい
  - ◎もっと多くの権利者と共に議論をしていきたい など

## 第2回 再開発研究会の概要

- 開催日時：令和元年8月22日（木）午後7時～8時45分
- 開催場所：市総合文化センター 3階講習会室
- 参加者：8名
- 内容：まちづくりの開発方法、共同化の仕組み（モデル）の紹介



### ◆再開発研究会で出された主な意見

<国府宮駅周辺再整備に関する問題や課題について>

- ◎朝夕のロータリーの混雑を解消して、スムーズな交通処理ができる計画になると良い。
  - ◎朝夕以外の時間帯は、駅前にもかかわらず人が少なくて寂しいので、もっと賑やかな空間になればいいと思う。
- <まちづくりの開発方法、共同化の仕組みについて>
- ◎国府宮駅前を再整備するには、共同化による手法をとるのが良いと思う。
  - ◎事業を進めるうえで、権利者の負担金や税制上の措置がどうのようになるのか、今後勉強をしていきたい。
  - ◎権利者の合意形成や保留床を処分するといったことを、権利者だけで進めることは難しいと考えられるため、どのような方策があるのか、今後勉強をしていきたい。 など

## 第3回 再開発研究会の概要

- 開催日時：令和元年9月24日（木）午後7時～8時45分
- 開催場所：市総合文化センター 1階第5会議室
- 参加者：4名
- 内容：①当地区に求められる用途、機能、施設等について  
②再整備におけるゾーニングの検討について



### ◆再開発研究会で出された主な意見

- ◎国府宮駅周辺の再整備を行う区域は、現状の検討区域だけでは小さく、もっと広げたほうが駅周辺への波及効果が大きいのではないか。
- ◎通勤通学の為の駅という認識が大きい。その役割を含め、便利で魅力的な駅となるように導入する機能を検討する必要があると思う。
- ◎再整備の計画案は、もっと魅力的でインパクトがあったほうが、良いイメージを与えることができ、関心が高まるのではないか。
- ◎個人の資産価値は高めたいと思うが、それに伴うリスクがどの程度あるのかしっかりと把握しておきたい。
- ◎共同化等の事業について、他の権利者がどのように考えておられるのか、意向を聞いてみたい。など

## 第4回 再開発研究会の概要

- 開催日時：令和元年10月29日（火）午後7時～8時45分
- 開催場所：市総合文化センター 1階第5会議室
- 参加者：4名
- 内容：権利者個別訪問の結果報告、共同化事業における権利所有等の説明



### ◆再開発研究会で出された主な意見

<国府宮駅周辺再整備に関する問題や課題について>

- ◎権利変換のイメージや仕組みは理解できるが、より具体的な計画がないと、実現可能性が見えてこない。
- ◎共同化により、資産を共有で持つ場合のメリットやデメリットについて、もう少し理解を深めたい。
- ◎再整備のコンセプトや計画内容を、より深めていくことで、より魅力あるまちづくりになると考えている。
- ◎研究会に参加して意見を述べることで、理解も深まっていくと思うので、他の権利者の方にも是非参加していただきたい。 など

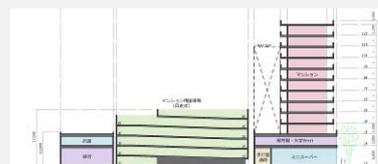
## 第5回 再開発研究会の概要

■開催日時：令和元年12月19日（木）午後7時～8時45分

■開催場所：市総合文化センター 3階講習会室

■参加者：4名

■内容：再整備計画（案）、従前従後等価交換モデル（概略試算シート）の説明



### ◆再開発研究会で出された主な意見

<国府宮駅周辺再整備に関する問題や課題について>

◎従前の資産について、現在の収益実態を反映させる方法はないのか。できれば反映して評価してほしい。

◎現在、更地で所有している権利者にとって、資産を床に置換えるメリット等をもう少し分かりやすく示してほしい。

◎共同化後も商売を続けたい場合は、どこに移ることになるのか。今回の計画案でスペースは足りるのか。 など

## 第6回 再開発研究会の概要

■開催日時：令和2年2月13日（木）午後7時～8時30分

■開催場所：市総合文化センター 1階第5会議室

■参加者：4名

■内容：①施設需要調査について  
②再整備計画（修正案）について



### ◆再開発研究会で出された主な意見

<再整備計画（修正案）について>

◎国府宮駅は通勤・通学の駅であり、スーパーを誘致しようとしても、駐車場は必要となるし、需要は見込めないのではないか。コンビニで十分だと思う。仮に、スーパーが誘致できたとしても、新規に出店したいと考える人にとっては、競争相手になってしまうことになるので、不都合ではないか。

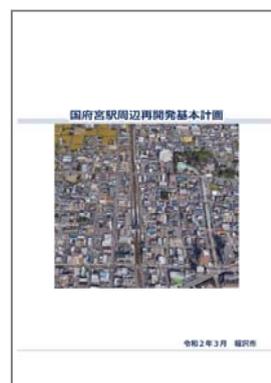
◎若い人にとって魅力的な駅前にすることは理想的ではあるが、それを実現するための担保はあるのかが疑問である。

◎計画案の駅前広場の形状で、果たして渋滞の解消はできるのか気になる。

◎現在、店を構えており、事業後も営業を継続する場合は、なるべく同じ位置で、店を営業できる方が良い。・権利者はどうしても損得勘定で考えてしまうので、本音の部分は、個別に聞いていく方が良いと思う。 など

## 第7回 再開発研究会の概要

- 開催日時：令和2年 6～7月にかけて
- 開催形態：権利者個別訪問
- 対象者：全権利者（一部の権利者は除く）
- 内容：①昨年度の振り返りについて  
②今後の事業推進について  
③再開発準備組合組織化に向けて



### ◆再開発研究会で出された主な意見

#### <昨年度の振り返りについて>

- ◎事業のやる気度を示し、今後の取り組むべき目標と時期を明確に。
- ◎権利者にとってのメリットを示してもらいたい。メリットがないと参画できない。 など

#### <今後の事業推進に向けて>

- ◎事業が進むようであれば協力したい。
- ◎行政サービスやカフェ、朝夕だけオープンする店舗等、限定的なサービスを提供する店舗でもいい。 など

#### <再開発準備組合組織化に向けて>

- ◎組織化に向けて協力はするが、行政やコンサルタントの支援も必要。
- ◎組織ができたとしても自分の意見は言いたい。 など

## 第8回 再開発研究会の概要

- 開催日時：令和2年11月～令和3年1月にかけて
- 開催形態：権利者個別訪問
- 対象者：全権利者（一部の権利者は除く）
- 内容：第7回研究会報告、事業推進、組織化へのご意見等

### ◆再開発研究会で出された主な意見

#### <第7回 研究会報告をうけて>

- ◎大地主の方で意見をまとめてほしい。
- ◎事業の進捗を阻害するつもりはないが、自分の言い分は考慮してほしい。
- ◎地元に住んでいる人で困る人もいると思うが、駅前がきれいになることはいい。 など

#### <事業推進（事業計画）>

- ◎事業が進むようであれば協力したい。
- ◎近隣の飲食店等はこれまで何度も入れ替わっている。再開発ビルの商業が成立するのか疑問。
- ◎学生の立ち寄り先も考え、駅利用者の利便性向上を図ってほしい。 など

#### <組織化>

- ◎組織化への対応は理解するが、時期によっては仕事への影響が懸念される。
- ◎再開発に対して反対はしない。ゆっくりでも進めばいい。 など

## 第9回 再開発研究会の概要

- 開催日時：令和3年2月19日（金）  
午後6時30分～7時45分
- 開催場所：市総合文化センター 2階 ホール
- 参加者：2名
- 内容：事業推進、組織化へのご意見等



### ◆再開発研究会で出された主な意見

#### <事業推進>

- ◎他の権利者が何を思っているのか不明。具体的な収入条件等を示して賛同者が増えることを期待したい。
- ◎10年後を思うと、国府宮駅前は今のままではいけない。駅前がここまで集積してきたことを活かす。再開発事業の整備は必要。
- ◎会議形式に拘らず、個別対応でも肯定的ではない意見に対して1つ1つ回答をして、理解を求めていく。
- ◎鉄道高架事業との関係については、今後協議していく話題として、今は再開発事業の検討を先行させてもらうことで理解を求めるような対応しかない。
- ◎組合（権利者）への丸投げは無理。行政、コンサルタント等の下支えは必要不可欠。
- ◎土地を売却または交換希望でも事業への協力になるのなら、そうした手法を考えてほしい。  
など

#### <組織化>

- ◎民間事業者の支援や事業を進める条件に再開発組合、または準備組合組織が必要であれば協力する。
- ◎肯定的な考えの権利者数名でも集まれるようにして進めてほしい。  
など

## 国府宮駅周辺まちづくりを考える会 開催概要

国府宮駅周辺まちづくりを考える会（以下 まちづくりを考える会）の目的は、国府宮駅周辺を行政、商業、文化機能の集積した賑わいのある都市拠点となるよう国府宮駅周辺のまちづくりを中長期的な視点で検討することです。

令和2年度は4回開催し、検討を行いました。

### ■開催概要

年度	開催日	開催回	検討内容
令和元年度	9/3	第1回 まちづくりを考える会	・地域の問題課題 ・ゾーニング、導入機能、交通アクセス等
	11/7	第2回 まちづくりを考える会	・意見の仕分け ・ゾーンの分類
	1/23	第3回 まちづくりを考える会	・ゾーンの方向性について
令和2年度	9/1	第4回 まちづくりを考える会	・現況及び課題の整理 ・重点施策エリアの将来像及びまちづくり方針と施策の方向性について
	10/6	第5回 まちづくりを考える会	・まちづくり構想（案） 文化交流拠点周辺地区について
	12/22	第6回 まちづくりを考える会	・まちづくり構想（案） ・都市中心拠点地区及び文化交流拠点周辺地区について
	2/2	第7回 まちづくりを考える会	・まちづくり構想（案）について ・今後の進め方について

### ■参加対象者

応募による参加者 計 13名

## 第1回 まちづくりを考える会の概要

■開催日時：令和元年9月3日（火）午後7時～8時45分

■開催場所：市総合文化センター 第5会議室

■参加者：11名

■内容：①まちづくりを考える会の目的・スケジュールについて  
②国府宮駅周辺まちづくり基本計画における長期ビジョンの対象エリアについて



### ◆まちづくりを考える会が出された主な意見

#### ＜国府宮駅周辺まちづくり基本計画における長期ビジョンの対象エリアについて＞

- ◎人口の増加について ◎市街地の増加について ◎まちづくりについて ◎車両交通について
- ◎駐車場について ◎駅施設等について ◎公共交通・新しい交通インフラについて
- ◎企業バス等について ◎自転車について ◎歩道について
- ◎観光・歴史・文化・外国人来訪者について ◎植木のまち・緑について
- ◎樹木・公共施設管理について ◎公園・施設について ◎大江川について ◎商店等について
- ◎防災等について ◎その他 など

## 第2回 まちづくりを考える会の概要

■開催日時：令和元年11月7日（木）午後7時～8時45分

■開催場所：市総合文化センター 第5会議室

■参加者：10名

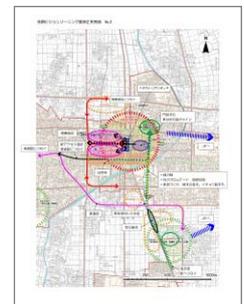
■内容：国府宮駅周辺まちづくり基本計画における長期ビジョンのゾーンの分類



### ◆まちづくりを考える会が出された主な意見

#### ＜国府宮駅周辺まちづくり基本計画における長期ビジョンのゾーンの分類について＞

- ◎JR 稲沢駅や美濃路へつなぐ ◎駅アクセス軸を活用した車の円滑な通行を促進
- ◎駅前広場の二層構造化（ペDESTリアンデッキ） ◎駅アクセス道路周辺への商業施設配置
- ◎駅周辺に商業施設を配置 ◎歴史まちづくりゾーンは歩行者がメインの門前まち風にする
- ◎歴史まちづくりゾーンは尾張大國霊神社（国府宮）や参道も含める
- ◎文化の散歩道（参道）は道路緑化し参道づくり
- ◎（都）中大通線沿いは住宅地にする
- ◎尾張国衙址や歴史資源を結ぶ など



## 第3回 まちづくりを考える会の概要

■開催日時：令和2年1月23日（木）午後7時～8時45分

■開催場所：市総合文化センター 第5会議室

■参加者：11名

■内容：①長期ビジョンの将来イメージ案  
②長期ビジョンのエリア別取組方針のポイント



### ◆まちづくりを考える会で出された主な意見

<長期ビジョンの将来イメージ案とエリア別取組方針のポイントについて>

#### ■将来イメージ案への意見

- ・南北軸となる道路が必要 ・中大通線の東西軸を強調する
- ・名鉄国府宮駅とJR 稲沢駅を結ぶ交通軸の形成が必要 ・東西一体化の具体的なイメージが必要
- ・フリッジパーキングの検討が必要 ・駐輪場の駅近での確保が必要・医療モールをつくる など

#### ■エリア別取組方針のポイントへの意見

- 【まちなか居住エリア】・東西一体化（歩行者優先のまち） ・自転車駐車場の設置 ・医療施設誘致
- 【住居系新市街地エリア】・農業用水路の活用や修景
- 【将来市街地エリア】・南側へのアクセス道路の確保
- 【ふれあい交流エリア】・内容の肉付けが必要 ・医療施設誘致
- 【歴史交流エリア】・参道を活用した食のイベントや朝市の開催 など

## 第4回 まちづくりを考える会の概要

■開催日時：令和2年9月1日（火）午後7時～8時45分

■開催場所：市総合文化センター 第2・第3会議室

■参加者：7名

■内容：①令和元年度まちづくり基本計画の長期ビジョンの基本的な考え方について  
②現況及び課題の整理、重点施策エリアの将来像及びまちづくり方針と施策の方向性について

### ◆まちづくりを考える会で出された主な意見

- ・本陣跡や国衙跡、学校院などの歴史的資源の連携とプラスアルファで何かが必要
- ・歩行者のためのエリアとして、黄色い円が大きくなって非常に良かった
- ・まちの一体感の創出は、鉄道高架だけでは難しい
- ・シンボルロードを東西につくり、数多くある観光資源の結節点として、市全体へ広がるような仕掛けをきちんとしていくべき
- ・車と人について、周辺にパーク＆ライド用の駐車場を置くなど、基本的に国府宮駅周辺に車を入れないで、人優先とする
- ・人が減る減るではなく、増やすために何をやるのかという論調でまとめた方が良い
- ・人口集積と都市機能、地価比較、低未利用地などの資料について、条件等を精査して欲しい
- ・実現性について、住宅が密集している尾張の地域で実施しようとするとう困難度が高いため、もっとコンパクトにしてはどうか など



## 第5回 まちづくりを考える会の概要

■開催日時：令和2年10月6日（火）午後7時～8時45分

■開催場所：市総合文化センター ホール

■参加者：8名

■内容：①第4回まちづくりを考える会のふりかえり  
②まちづくり構想（案）文化交流拠点周辺地区について



### ◆◆まちづくりを考える会が出された主な意見

#### ■文化交流拠点周辺地区について

- エリア内でのアクセスについて、移動手段が課題であり、図のようなモビリティを積極的に取り入れるべき
- 今人気があり若者も集まる地域を参考にして、今の計画と照らし合わせることが必要
- 産業地エリアについて、研究拠点であれば地区のイメージとして良い
- ファーマーズマーケットの周りに農業系のものを誘致して、農業の一つの拠点とする方が、ポテンシャルが上がるのではないか
- 本当に企業が来てくれるのかわからない、生活に結びつくもののほうが良いと思う
- 電車から見た時に、国府宮で降りてみたいと思わせられるような見かけにできれば良い
- JR稲沢駅前にアリーナが出来て、子供が遊べる場所が併設されており人の動きが変わった、企業を誘致する時には、企業のまちづくりに対する企業努力の点からも考慮するべきだと思った など

#### ■国府宮駅周辺将来イメージについて

- 駅東側は鉄道高架化までの間の車の捌き方が難しい
- 平坦なところなので殺風景になりがちだが、奥行きを感じられるようなテラスがあると良い
- シンボルロードは2階建てにして、1階は車、2階は人の空間とすれば場所としても楽しくなると思う
- 駅の東側は、南北の道路が弱いので、東西より南北を強化した方が良いのではないかなど

## 第6回 まちづくりを考える会の概要

■開催日時：令和2年12月22日（火）午後7時～  
8時45分

■開催場所：市総合文化センター 第2・第3会議室

■参加者：8名

■内容：①第5回まちづくりを考える会のふりかえり  
②第5回国府宮駅周辺再整備検討会のふりかえり  
③まちづくり構想（案）について



### ◆まちづくりを考える会で出された主な意見

#### ■国府宮駅周辺地域の現状と課題について

- ・大塚、高御堂、正明寺は田んぼが広がっていることに価値がある。
- ・先進的な企業が稲沢に魅力を感じて来てくれるのかなと思う。
- ・駅の役割がここ1年でも変わってきており、この先10年20年先に今ここで考えているものがどこまで通用するのか、考える必要がある。
- ・国府宮は土日になると結構人がみえるが、周辺には何も無い。参道は休憩するところもない。
- ・参道を散歩する人は多く、早朝からペットを連れて集まってくる。参道を行ったり来たりする人もいる。  
など

#### ■実現に向けてのアイデアについて

- ・若い世代の意見を汲み取って、できるところから順にやっていると良い。
- ・三菱UFJ銀行から南側を市で買うと、ずっと進むのではないかな？
- ・30年後とは言え現実を見たくて、国府宮大路をもう少し南側にずらしたり、現実的にどこをやれるのかなど、既存のストックを上手く使ってプランをつくっていくべき。
- ・駅東から線路がなくなれば、線路を渡らなくても買い物に行けるので良い。
- ・現状の道路で規制をかけて、稲沢の物産展や植木とか草花などの四季折々の催しものを開催してはどうか？小中学生が我々みたいな年代になれば、あの時やって良かったということになる。
- ・秋の祖父江ぎんなんまつりの案内をするとか、子ども会を巻き込むとかすると良い。  
など

## 第7回 まちづくりを考える会の概要

■開催日時：令和3年2月2日（火）午後6時30分～  
7時45分

■開催場所：市総合文化センター ホール

■参加者：12名

■内容：①第6回まちづくりを考える会のふりかえり  
②まちづくり構想（案）について  
③今後の進め方について



### ◆まちづくりを考える会で出された主な意見

「まちに関心を持ってもらう」「まちづくりに関わりを持ってもらう」ために、「何をやるのか?」「どこでやるのか?」「どのくらいの間隔でやるのか?」「誰とやるのか?」などについてアイデアを頂きました。

- ・今ある公園（北出公園や赤添衛門歌碑公園など）を活用したカフェをすると良い。
- ・地域ごとにある神社の祭りを活用して、若い人、高齢者のコミュニティを育むと、新しいものが生まれ、新たな発見が出来る。
- ・春、夏、秋、冬の花や農産物など季節に応じたイベントを、JA、生産者と協働で、シンボルロードや参道で開催すると良い。
- ・住むまちとしての国府宮をつくと良い。
- ・こんな町に住みたいと思ってもらえるようにしたい。
- ・ここにしかないお店があり、ここにしかない地域の歴史を紹介できると良い。
- ・町の歴史の紹介をして、新しく住む方への紹介や国府宮に住む人への地域の良さを伝える。
- ・ここに来ると何かやっているといった期待感が感じられるまちにする。
- ・参道や歴史をPRするために、歴史資源を巡るツアーやスタンプラリーを行う。
- ・地域が持っている種<sup>シズ</sup>（既存の植木市や稲沢まつりなど）を活かすと良い。
- ・植木や農業倉庫を活用したマルシェや、歴史に触れあえるイベントなど、みんながフワッと集まれるイベントを実施し、小さく集まって広がると良い。
- ・市民みんなが参加できるようなことが良い。
- ・国府宮参道や西側駅広などの注目されやすい場所で行うと良い。 など