

新しいまちづくりに関するアンケート調査
五郎丸東一丁目地区の土地利用に関する意向調査
報告書

令和6年2月

犬山市

目次

1. 調査概要.....	2
1) 調査の目的.....	2
2) 調査の方法.....	2
3) 回答状況.....	2
2. 調査結果（要旨）.....	2
3. 調査結果（詳細）.....	3
問1.....	3
問2.....	3
問3.....	4
問4.....	4
問5.....	5
問6.....	5
問7.....	6
問8.....	6
問9.....	7
問10.....	8
問11.....	8
自由記述欄（要旨）.....	9
（参考）アンケート（意向調査）資料.....	11

■ 調査結果（詳細）の見方

1. 集計は、%表示での小数点以下第2位を四捨五入しています。したがって、数値の合計が100%にならない場合があります。
2. 回答の比率（%）は、その質問の回答者数（n）を基数として算出しています。したがって、複数回答の設問はすべての比率を合計すると100%を超える場合があります。
3. 表中の選択肢やその他の記述、自由記述は、語句や文言を短縮・簡略化している場合があります。

1. 調査概要

次のとおりアンケート、意向調査を実施した。

1) 調査の目的

本調査は、犬山市道の駅計画の再検証の一環として、新しいまちづくりに対する土地所有者の意向を調査する目的で実施したものである。

2) 調査の方法

- 調査対象
五郎丸東一丁目地内の土地所有者
(土地の登記事項証明において所有権の欄に記載された方)
- 対象者数
85人
- 調査方法
郵送による発送・回収
- 調査期間
令和6年1月10日～令和6年1月26日まで

3) 回答状況

- 対象者数
85人
- 回答者数
61人
- 有効回答率
71.8%

2. 調査結果（要旨）

- 土地利用の意向について、今の土地を将来どのように利用（活用）したいかを尋ねたところ、『全部又は一部を今と違う形で利用（活用）したい』を選択したのは28人（47.5%）、『未定』を選択したのは14人（23.7%）でした。
- また、『今のまま利用したい』を選択したのは12人（20.3%）でした。
- 土地区画整理事業に基づく市街化区域への編入について、地域の発展に有効な手段だと思うかを尋ねたところ、『有効だと思う』を選択したのでは47人（81.7%）でした。
- 所有地が土地区画整理事業の検討区域に入ることについて、『すべてについて賛同する』を選択したのは42人（72.4%）でした。

3. 調査結果（詳細）

A) あなた自身のことや当該地区に所有する土地についてお聞かせください。

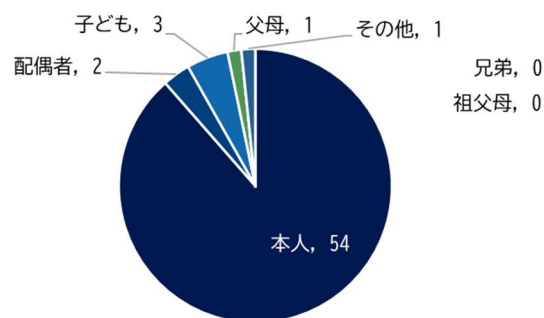
問1

土地所有者（あなた）と回答する方の続柄は次のうちどれにあてはまりますか。該当する番号を1つ選び、○印をつけてください。

問1. 土地所有者と回答者の続柄について

選択肢	実数	構成比
本人	54	88.5%
配偶者	2	3.3%
子ども	3	4.9%
父母	1	1.6%
兄弟	0	0.0%
祖父母	0	0.0%
その他	1	1.6%

n= 61



回答者は、土地所有者『本人』が88.5%という結果になりました。

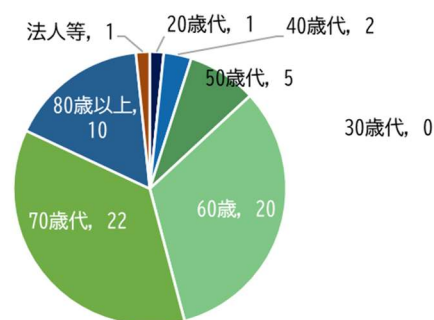
問2

土地所有者（あなた）の年齢は次のうちどれにあてはまりますか。該当する番号を1つ選び、○印をつけてください。

問2. 土地所有者の年齢について

選択肢	実数	構成比
20歳代	1	1.6%
30歳代	0	0.0%
40歳代	2	3.3%
50歳代	5	8.2%
60歳	20	32.8%
70歳代	22	36.1%
80歳以上	10	16.4%
法人等	1	1.6%

n= 61



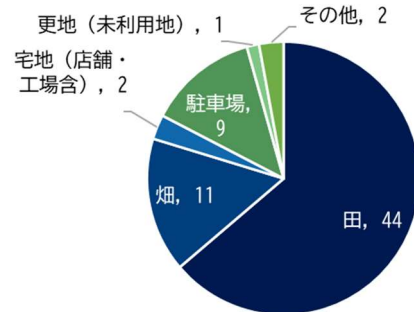
土地所有者の年齢層は、70歳代が36.1%で最も多く、次いで60歳代が32.8%という結果になりました。

問3

あなたが当該地区に所有している土地は、今はどのように利用されていますか。複数の土地を所有されている場合は、該当する番号全てに、○印をつけてください。(複数回答)

問3. 現在の土地利用状況について (複数回答)

選択肢	実数	構成比
田	44	72.1%
畑	11	18.0%
宅地 (店舗・工場含)	2	3.3%
駐車場	9	14.8%
更地 (未利用地)	1	1.6%
その他	2	3.3%
n=		61



今の土地利用状況は、『田』が 72.1%で最も多く、次いで『畑』が 18.0%という結果になりました。

(クロス集計)

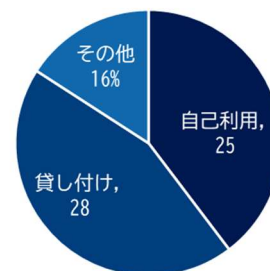
将来の土地利用 (活用) について、『今のまま利用したい (20.3%)』を選択した人の土地利用状況は、『田』の割合が最も多く、次いで『駐車場』となっています。

問4

問3の土地を今はどのような形態で利用していますか。複数の土地を所有されている場合は、該当する番号全てに、○印をつけてください。(複数回答)

問4. 現在の土地利用形態について

選択肢	実数	構成比
自己利用	25	41.7%
貸し付け	28	46.7%
その他	10	16.7%
n=		60



今の土地利用形態は、『貸し付け』が 46.7%で最も多く、次いで『自己利用』が 41.7%という結果になりました。

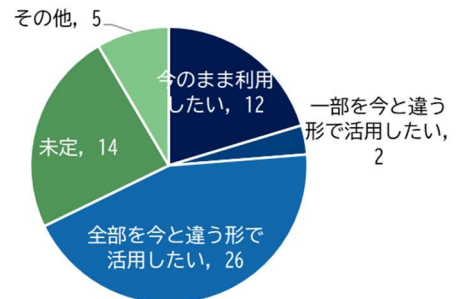
その他では、『別の person などに耕作をしてもらっている』といった回答が多くありました。

問5

問3の土地を将来どのように利用（活用）したいですか。該当する番号を1つ選び、○印をつけてください。※今時点のお考えの中でもっとも近いものをお選びください。

問5. 将来の土地利用（活用）について

選択肢	実数	構成比
そのまま利用したい	12	20.3%
一部を今と違う形で活用したい	2	3.4%
全部を今と違う形で活用したい	26	44.1%
未定	14	23.7%
その他	5	8.5%
n=		59



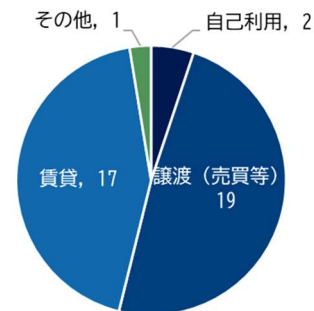
当該区域に所有している土地を将来どのように利用（活用）したいかは、『全部を違う形で活用したい』が44.1%で最も多く、次いで『未定』が23.7%という結果になりました。その他では、『売りたい』といった回答が多くありました。

問6

問5（将来の土地利用（活用））について、どのような形態で利用（活用）したいと思いますか。該当する番号を1つ選び、○印をつけてください。

問6. 将来の土地利用（活用）形態について

選択肢	実数	構成比
自己利用	2	5.1%
譲渡（売買等）	19	48.7%
賃貸	17	43.6%
その他	1	2.6%
n=		39



将来の土地利用（活用）について、どのように利用（活用）したいかは、譲渡（売買等）が48.7%で最も多く、次いで賃貸が43.6%という結果になりました。

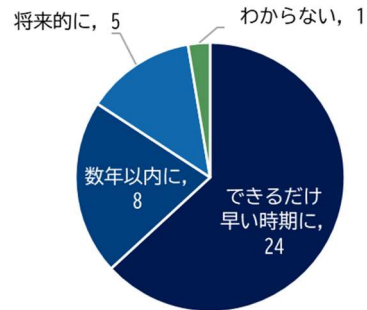
問7

問5（将来の土地利用（活用））について、今と違う形で利用したいと思われる時期はいつ頃ですか。該当する番号を1つ選び、○印をつけてください。

問7. 将来の土地利用（活用）時期について

選択肢	実数	構成比
できるだけ早い時期に	24	63.2%
数年以内に	8	21.1%
将来的に	5	13.2%
わからない	1	2.6%

n= 38



将来の土地利用（活用）について、今と違う形で利用したいと思う時期は、『できるだけ早い時期に』が63.2%で最も多く、次いで『数年以内に』が21.1%という結果になりました。

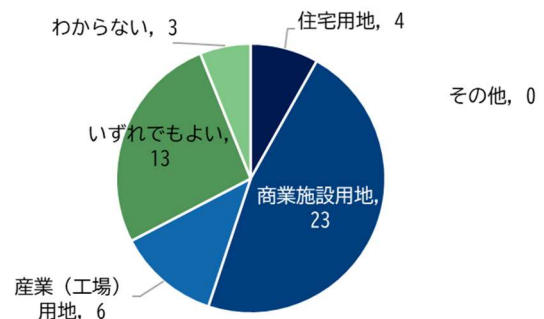
問8

問5（将来の土地利用（活用））にあたり、どのようなまちづくりを進めることが望ましいと思われますか。該当する番号を2つ（又は1つ）選び、○印をつけてください。（複数回答）

問8. まちづくりの方向性について（複数回答）

選択肢	実数	構成比
住宅用地	4	10.0%
商業施設用地	23	57.5%
産業（工場）用地	6	15.0%
いずれでもよい	13	32.5%
わからない	3	7.5%
その他	0	0.0%

n= 40



将来の土地利用（活用）について、どのようなまちづくりを進めることが望ましいかは、『商業施設用地』が57.5%で最も多く、次いで『いずれでもよい』が32.5%という結果になりました。

B) 五郎丸東一丁目地区は、新たな犬山市都市計画マスタープランの土地利用方針において「市街化区域への編入」による新しいまちづくりを検討するエリアとして選択肢を拡大しました。

現在の五郎丸東一丁目地区は、市街化調整区域に区分されており、土地利用に強い制限がかかっていることから、この制限を解除する手段として、住宅地や商業施設、公共施設（道路、公園、下水道など）を一体的に整備する「土地区画整理事業」に基づく「市街化区域への編入」を道の駅計画の再検証の一環として検討しています。

この新しいまちづくりの方向性について、あなたのご意見をお伺いいたします。

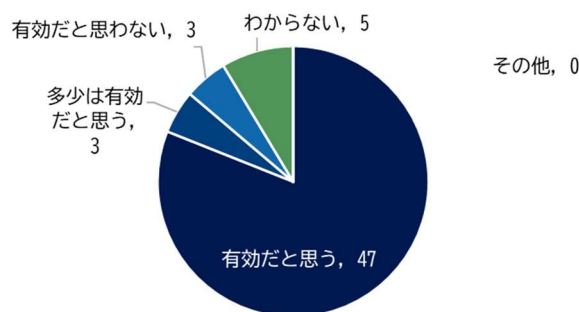
問9

この土地区画整理事業に基づく市街化区域への編入（面的な新しいまちづくり）について、今の土地利用状況や周辺環境を踏まえ、地域の発展のために有効な手段だと思いませんか。該当する番号を1つ選び、○印をつけてください。

問9. 地域の発展に寄与するかについて

選択肢	実数	構成比
有効だと思う	47	81.0%
多少は有効だと思う	3	5.2%
有効だと思わない	3	5.2%
わからない	5	8.6%
その他	0	0.0%

n= 58



土地区画整理事業に基づく市街化区域への編入（面的な新しいまちづくり）が地域の発展のために有効な手段だと思うかは、『有効だと思う』が81.0%で最も多く、次いで『わからない』が8.6%という結果になりました。

（クロス集計）

将来の土地利用（活用）について、『今のまま利用したい（20.3%）』を選択した人では、『有効だと思う』を選択した割合が最も多くなっています。

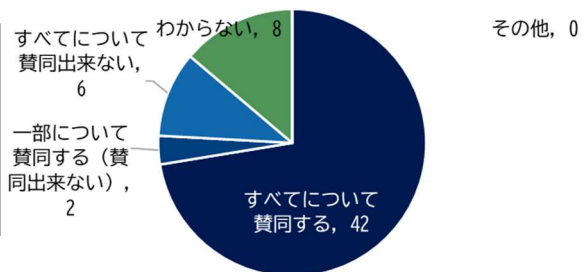
問10

土地区画整理事業による新しいまちづくりにおいて、問3の土地が事業の検討区域に入ることについてどう思いますか。該当する番号を1つ選び、○印をつけてください。

問10. 検討区域に所有地が入ることについて

選択肢	実数	構成比
すべてについて賛同する	42	72.4%
一部について賛同する (賛同出来ない)	2	3.4%
すべてについて賛同出来ない	6	10.3%
わからない	8	13.8%
その他	0	0.0%

n= 58



所有地が土地区画整理事業の検討区域に入るとは、『すべてについて賛同する』が72.4%で最も多く、次いで『わからない』が13.8%という結果になりました。

(クロス集計)

将来の土地利用 (活用) について、『今のまま利用したい (20.3%)』を選択した人では、『すべてについて賛同する』と『すべてについて賛同できない』を選択した割合がそれぞれ同じとなっています。

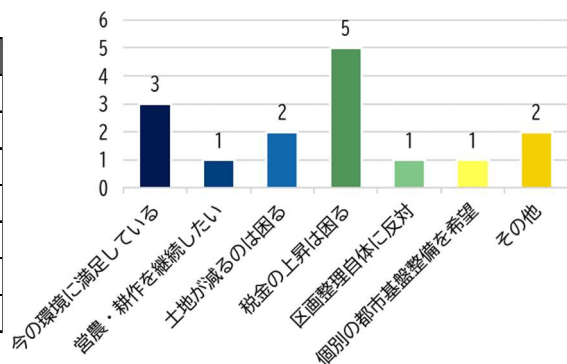
問11

問10で2 (一部賛同) 又は3 (賛同出来ない) に○印をつけた方にお聞きします。賛同出来ないと思うのは、どのような理由からですか。該当する番号を2つ (又は1つ) 選び、○印をつけてください。

問11. 賛同出来ない理由について (複数回答)

選択肢	実数	構成比
今の環境に満足している	3	27.3%
営農・耕作を継続したい	1	9.1%
土地が減るのは困る	2	18.2%
税金の上昇は困る	5	45.5%
区画整理自体に反対	1	9.1%
個別の都市基盤整備を希望	1	9.1%
その他	2	18.2%

n= 11



賛同出来ない理由は、『税金の上昇は困る』が45.5%で最も多く、次いで『今の環境に満足している』が27.3%という結果になりました。その他は、『現在の利用状況』に関する回答でした。

自由記述欄（要旨）

- 現在の所有地をそのまま活用したい。
- この地区の発展を望む。
- 名鉄の五郎丸駅を再び造る。
- 犬山の中心になるように開発する。
- アウトレットを造ったほうがいい。
- 道路を広くしたほうがいい。
- 道路に面した土地がどうしても有利となり、不公平が出るので、そのようなことにならないようにしてほしい。
- 小牧線の駅を開設してほしい。区画整理と同時に実現すればロータリーや進入路整備も同時に行うことができる。
- 換地によって、細かな土地がたくさんできることになる。一体的に開発し、キーテナントを核として、全体を使えるようにしてほしい。
- バラバラにすると、あとから利用に困ることになる。計画着手時からキチンと絵を描ききってから実施すること。
- 人口減少の進む中、今さら市街地区域編入の目的が理解できない。
- 土地区画整理事業で進める行政の考えは、土地所有者の痛みのみで、行政の何ら負担なしとは、全く反対である。
- 当該地区は、土地改良で既に道路整備がなされており、その折に負担をしてきた経緯もあり区画整備は不要と考える。
- 公共施設等を整備するなら、行政側が一括購入して行うべきであり、土地所有者に負担させないで欲しい。
- 一番の問題は減歩だと思う。
- 地価上昇により税金が上がることをいやと考える人もいる。
- 何か有効利用出来る事を望んでいる。
- 町の発展にもつながる施設を作り、雇用も増えてよくなるように考える。
- 絶好の機会だと思う。
- 農家の後継者不足が深刻な状態であり、田畑は放置される恐れがある。
- 毎年、5年~10年後、関係者（市長、市職員等）が変わり一から出直しでは市の将来が危惧される。
- 一刻も早く案を決定し実現すべきだと思う。
- 相乗効果が市内で最も多い集客がある地区だと思う。この機会を逃さず進めるべきだと思う。
- 田として有効に使いたい。
- 農業も支援していただきたい。
- 41号沿には道の駅、工場や住宅地に活用し、犬山市を裕福に生活がよりよいものになってほしい。
- 正社員を増やす方向でお願いする。
- 土地に納税猶予がかかっているがどうなるのか。

- 道の駅はどうなったかを、まず説明してほしい。
- 市街化区域への編入は、行政主導でやっていくのか。
- 五郎丸地区を速く発展させてほしい。
- 人が集まる地区にしてほしい。
- 失敗にならないように期待したい。
- 何をやるにおいても、地権者に対して丁寧な説明をしてもらいたい。
- 犬山市として確固たる信念をもって、本格的に着手するか。それでも今回も検討するためだけのアンケート材料という認識でおられるのか。
- 商業施設について賛同するが、インフラ整備について犬山の人が行き来できる様に、病院側に名鉄の駅が望まれる。すべて車だけの対象とするのは、平等でないと思う。
- 有効利用してほしい。
- 低所得者向けの住宅開発、工業団地で昼夜トラックが走り回る、商業施設等が常に渋滞する等の環境悪化をさせるなら止めてほしい。
- 都市拠点をいかに実現するかの対案が、区画整理事業のみなのか。
- 既存の都市機能を結ぶ歩行者ネットワークのあり方や、バスなど公共交通の結節機能の強化・充実のあり方を検討して、新たな鉄道駅に向けた検討もお願いしたい。

(参考) アンケート (意向調査) 資料

<新しいまちづくりに関するアンケート調査へのご協力のおお願い> 五郎丸東一丁目地区の土地利用に関する意向調査

将来のまちづくりに向けてご協力をお願いします。(所要時間約10分)

日頃より、犬山市都市計画行政につきまして、ご理解ご協力をいただき誠にありがとうございます。
ございます。

本市では、進行する人口減少や少子化、超高齢社会等への対応が課題となる中、定住人口の維持、確保に向けて、住むところ、働くところ、生活の利便性を高めるところの形成に繋げるため、令和4年度末に新たな犬山市都市計画マスタープランを策定し、各地域の土地利用方針を定めました。

五郎丸東一丁目地区(裏面の範囲)は、土地利用方針で「新市街地検討エリア」に位置づけられており、まずはこの地区において新しいまちづくりを検討しています。

現在、コロナ禍を経て住民の生活観や価値観が多様化し、社会経済状況の動向により生活環境も日々変化しています。また、2月下旬には、五郎丸交差点までの国道41号6車線化が完了し、この地区を取り巻く環境も大きく変化しようとしています。

これらの変化を踏まえて、事業を見合わせている「道の駅計画」の再検証を進めておりますが、新たなまちづくりの推進においては、変化に伴う地域のニーズを的確に捉え、地域の特色あるまちづくりが重要となります。

そこで、五郎丸東一丁目地区の新しいまちづくりを進める上で、土地所有者の皆様のご意向が大きな指針となることから、意向調査を実施することといたしました。

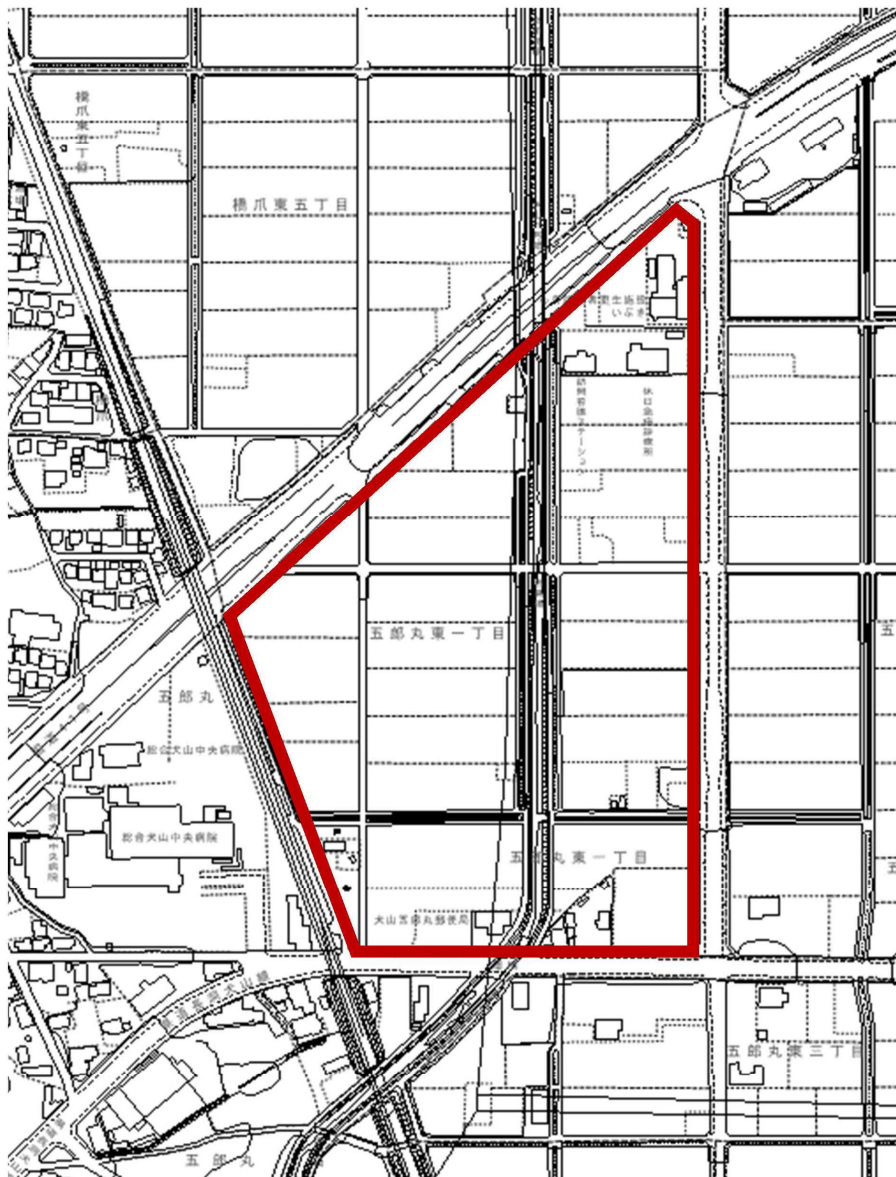
お忙しいところ恐縮ではありますが、調査の趣旨をご理解いただき、将来の犬山市のため、ぜひご協力いただきますようお願いいたします。

令和6年1月10日
犬山市長 原 欣 伸

1. 本アンケートは、犬山市五郎丸東一丁目地内の土地所有者の方(土地の登記事項証明書の所有権の欄に記載された方)を対象としてご送付しています。アンケートには原則、土地所有者ご本人様が回答してください。(ご本人様による回答が困難な場合は、ご家族様が代わって回答してください。)
2. 回答用紙の設問ごとに該当する選択肢の番号を○印で囲んでください。
3. ご記入後は、恐れ入りますが、回答用紙を同封の返信用封筒に入れて、令和6年1月26日(金)までに返送してください。(※切手を貼る必要はありません。)
4. アンケートは機械的に処理し、個人が特定できない状態で公表を予定しています。
5. アンケートの結果は、アンケートの目的以外の事業に使用されることはありません。

【本調査に関するお問い合わせ先】犬山市都市整備部都市計画課(市役所2階) 計画調整担当
(電話:0568-44-0330 FAX:0568-44-0366 メール:080100@city.inuyama.lg.jp)

対象範囲： 



別紙資料

市街化区域への編入とは

- 市街化区域への編入とは、現在の市街化区域に隣接し、公共交通へのアクセスが容易にできる地域などにおいて、土地区画整理事業の着手が確実に見込める区域等を、市街化調整区域から市街化区域に変えることをいいます。
- 市街化区域に編入されると、都市基盤*が整備され、一定の制限はあるものの自由に土地活用を図ることができ、土地の価格（資産価値）が上昇します。また、固定資産税が上昇し、都市計画税が課税されます。

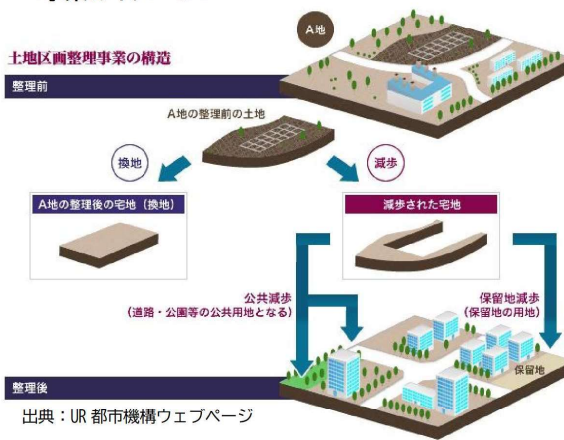
※都市基盤とは、道路や水道、電気など日常生活を送るための身近な施設や設備のことをいいます。

土地区画整理事業とは

<土地区画整理の特徴>

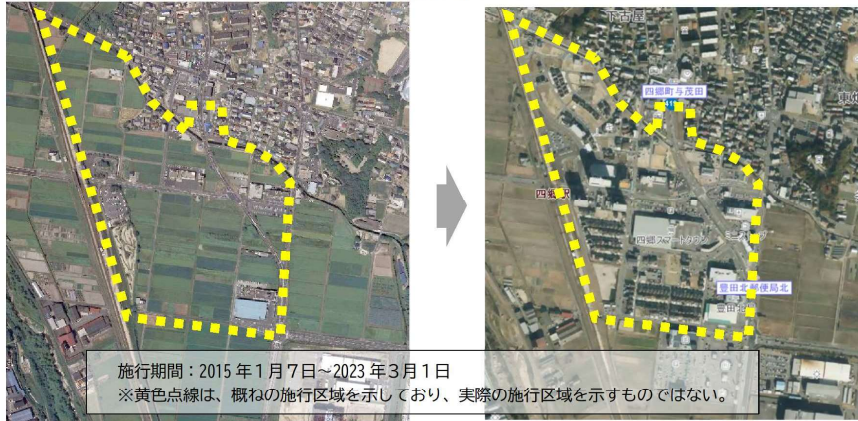
- 道路、公園などの公共施設と宅地の総合的かつ一体的な整備により、新たな土地利用に対応し、かつ優れた都市空間が形成されます。
- その仕組みは、道路などの公共用地や、事業資金を得るために売却する土地を生み出すために、土地所有者から土地の一部を提供していただくことで事業が成立します。（裏面で詳しく解説）

<事業のイメージ>



- 地権者自らが土地を所有したまま街づくりに参加することができます。（全国（全事業）の約半数が、地権者が共同で行う組合施行の事業となっています。）
- 事業期間は、規模や条件により変動しますが、概ね5～10年程度が見込まれます。

■県内における土地区画整理事業の事例（豊田四郷駅周辺土地区画整理事業（組合施行））



出典：国土地理院「地図・空中写真閲覧サービス」
2007年8月撮影データ（一部加工）

出典：豊田市「地図情報サービス」
2022年11月～12月撮影データ（一部加工）

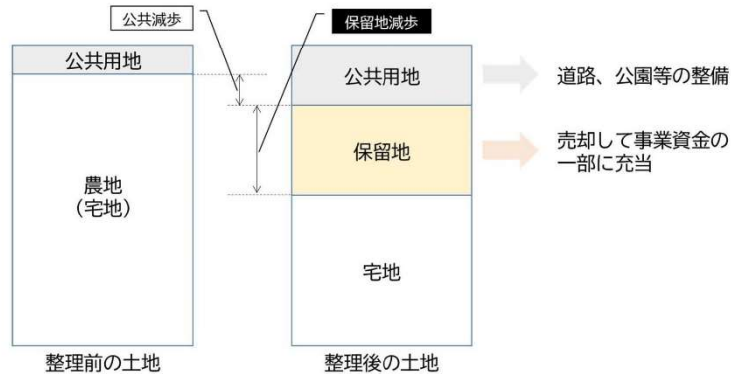
なぜ、土地の一部を提供するのか

土地区画整理事業に基づく市街化区域への編入によって、都市基盤の整備等が行われることで、土地の価格は上昇し、土地の利活用の幅が大きく広がることが見込まれます。これを「土地の利用増進」といいます。

この土地の利用増進（受益）に対して、土地の一部を提供していただくことを「減歩（げんぶ）」といいます。

土地区画整理事業の成立には、減歩により提供していただいた土地について、道路などの公共用地に充てること（公共減歩）と売却して事業資金に充てること（保留地減歩）が必要となります。（個々の土地の減歩は、整理前後の土地の利用状況によって評価されます。）

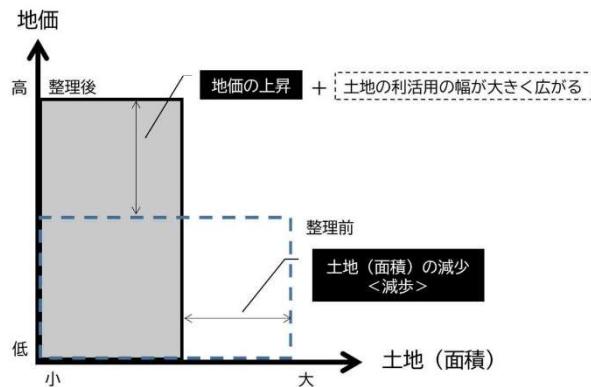
■減歩のイメージ



土地の利用増進と減歩（げんぶ）の関係

土地の利用増進と減歩の関係について、整理前後の土地（面積）と地価水準を比較すると次のような図に表すことができます。

点線が整理前、実線が整理後を表しています。



このように、減歩によって土地の面積が減っても、土地の利用増進が図られる（市街化区域への編入や都市基盤の整備等が行われることで、土地の価格が上昇し、土地の利活用の幅が大きく広がる）ため、一般には土地の資産価値が減少することはありません。（経済状況が同様であることが前提になります。）

アンケート回答用紙（設問1から11まで）

A あなた自身のことや当該地区に所有する土地についてお聞かせください。

問1 土地所有者（あなた）と回答する方の続柄は次のうちどれにあてはまりますか。該当する番号を1つ選び、○印をつけてください。

1. 本人
2. 配偶者
3. 子ども
4. 父母
5. 兄弟
6. 祖父母
7. その他（具体的に)

問2 土地所有者（あなた）の年齢は次のうちどれにあてはまりますか。該当する番号を1つ選び、○印をつけてください。

1. 20歳～30歳未満（20歳代）
2. 30歳～40歳未満（30歳代）
3. 40歳～50歳未満（40歳代）
4. 50歳～60歳未満（50歳代）
5. 60歳～70歳未満（60歳代）
6. 70歳～80歳未満（70歳代）
7. 80歳以上
8. 1.～7.以外（法人含）

問3 あなたが当該地区に所有している土地は、今はどのように利用されていますか。複数の土地を所有されている場合は、該当する番号全てに、○印をつけてください。

1. 田
2. 畑
3. 宅地（店舗・工場等を含む）
4. 駐車場
5. 更地（未利用地）
6. その他（具体的に)

問4 問3の土地を今はどのような形態で利用していますか。複数の土地を所有されている場合は、該当する番号全てに、○印をつけてください。

1. 自己用で利用している
2. 貸し付けている
3. その他（具体的に)

問5 問3の土地を将来どのように利用（活用）したいですか。該当する番号を1つ選び、○印をつけてください。※今時点のお考えの中でもっとも近いものをお選びください。

1. 今のまま利用したい
(例：今の農地のままにしたい)
2. 一部を今と違う形で活用したい
(例：一部の農地を今のままにして、残りを宅地にしたい)
3. 全部を今と違う形で活用したい
(例：農地の全部を宅地にしたい)
4. 未定である
5. その他（具体的に)

1（今のまま利用したい）又は4（未定である）に○印をつけた方は、裏面Bの問9から問11についてお答えください。⇒問9以降へ

2（一部を今と違う形で活用したい）、3（全部を今と違う形で活用したい）又は5（その他）に○印をつけた方は、問6から問11についてお答えください。⇒問6以降へ

問6 問5（将来の土地利用（活用））について、どのような形態で利用（活用）したいと思われるですか。該当する番号を1つ選び、○印をつけてください。

1. 自己用に利用したい
2. 譲渡（売買等）したい
3. 賃貸として活用したい
4. その他（具体的に)

問7 問5（将来の土地利用（活用））について、今と違う形で利用したいと思われる時期はいつ頃ですか。該当する番号を1つ選び、○印をつけてください。

1. できるだけ早い時期に
2. 数年以内に
3. 将来的に
4. わからない

問8 問5（将来の土地利用（活用））にあたり、どのようなまちづくりを進めることが望ましいと思われるか。該当する番号を2つ（又は1つ）選び、○印をつけてください。

1. 定住人口の確保に向けて住宅用地として整備する
2. 生活利便性を高める商業施設用地として整備する
3. 雇用の創出に繋がる産業（工場）用地として整備する
4. 上記1～3のいずれでもよい
5. わからない
6. その他（具体的に)

裏面Bの問9から問11にお進みください。

五郎丸東一丁目地区は、新たな犬山市都市計画マスタープランの土地利用方針において「市街化区域への編入」による新しいまちづくりを検討するエリアとして選択肢を拡大しました。

B 現在の五郎丸東一丁目地区は、市街化調整区域に区分されており、土地利用に強い制限がかかっていることから、この制限を解除する手段として、住宅地や商業施設、公共施設（道路、公園、下水道など）を一体的に整備する「土地区画整理事業」に基づく「市街化区域への編入」を道の駅計画の再検証の一環として検討しています。

この新しいまちづくりの方向性について、あなたのご意見をお伺いいたします。

※「市街化区域への編入」と「土地区画整理事業」については、別紙資料を参照してください。

問9 この土地区画整理事業に基づく市街化区域への編入（面的な新しいまちづくり）について、今の土地利用状況や周辺環境を踏まえ、地域の発展のために有効な手段だと思いますか。該当する番号を1つ選び、○印をつけてください。

1. 有効だと思う
2. 多少は有効だと思う
3. 有効だとは思わない
4. わからない
5. その他（具体的に)

問10 土地区画整理事業による新しいまちづくりにおいて、問3の土地が事業の検討区域に入ることについてどう思いますか。該当する番号を1つ選び、○印をつけてください。

1. 所有地すべてについて賛同する
2. 一部の所有地については賛同するが、一部については賛同出来ない
3. 所有地すべてについて賛同出来ない
4. わからない
5. その他（具体的に)

問11 問10で2（一部賛同）又は3（賛同出来ない）に○印をつけた方にお聞きします。賛同出来ないと思うのは、どのような理由からですか。該当する番号を2つ（又は1つ）選び、○印をつけてください。

1. 今の環境に満足している
2. 営農、耕作を継続したい
3. 減歩により土地が減るのは困る
4. 土地の価格の上昇により税金が上がるのは困る
5. 区画整理事業による整備手法には反対だ
6. 個別に公共施設や都市基盤（道路、下水道など）の整備を進めて欲しい
7. その他（具体的に)

自由記述 このアンケートの内容について、意見や要望がありましたら、ご自由にお書きください。

以上でアンケートは終わりです。ご協力いただき誠にありがとうございます。
本紙を返信用封筒に入れて、お近くの郵便ポスト又は郵便局に差し出してください。