

第1回 五郎丸東一丁目地区まちづくり勉強会

犬山市都市整備部都市計画課

令和6年6月16日（日）午前10時～ 五郎丸公民館

本日の内容

1. まちづくり勉強会について
2. 企業アンケートの回答状況について
3. 土地区画整理事業について

1.

まちづくり勉強会について

人口減少局面において、犬山に住みたい、住み続けたい人を増やすため、魅力ある住宅地や商業地などの形成による新しいまちづくりを目指しています。

これまでの経緯

- H31.3 ・ 新たな都市拠点及び交流エリア基本構想を策定
- R2.3 ・ 犬山市道の駅エリア基本計画を策定
- R2.5 ・ コロナ禍による道の駅整備に向けた検討を見合わせ
- R4.9 ・ コロナの第5類移行や社会経済状況等の変化に伴う道の駅整備計画の再検証を表明
- R6.1 ・ 五郎丸東一丁目地区における新しいまちづくりに関するアンケート（意向調査）を実施
- R6.3 ・ 当時想定した費用対効果が見込めないなど道の駅整備計画の白紙を表明
- R6.3 ・ 道の駅整備計画の白紙と今後のまちづくりの方向性について土地所有者への説明会を開催
- 本日 ・ 第1回五郎丸東一丁目地区まちづくり勉強会を開催

新たな都市拠点及び交流エリア基本構想（土地利用構想（案））



第6次犬山市総合計画（土地利用基本構想）における位置づけがあり、犬山市都市計画マスタープランもこれと同様の土地利用方針としています。

都市拠点エリア（橋爪・五郎丸地区）

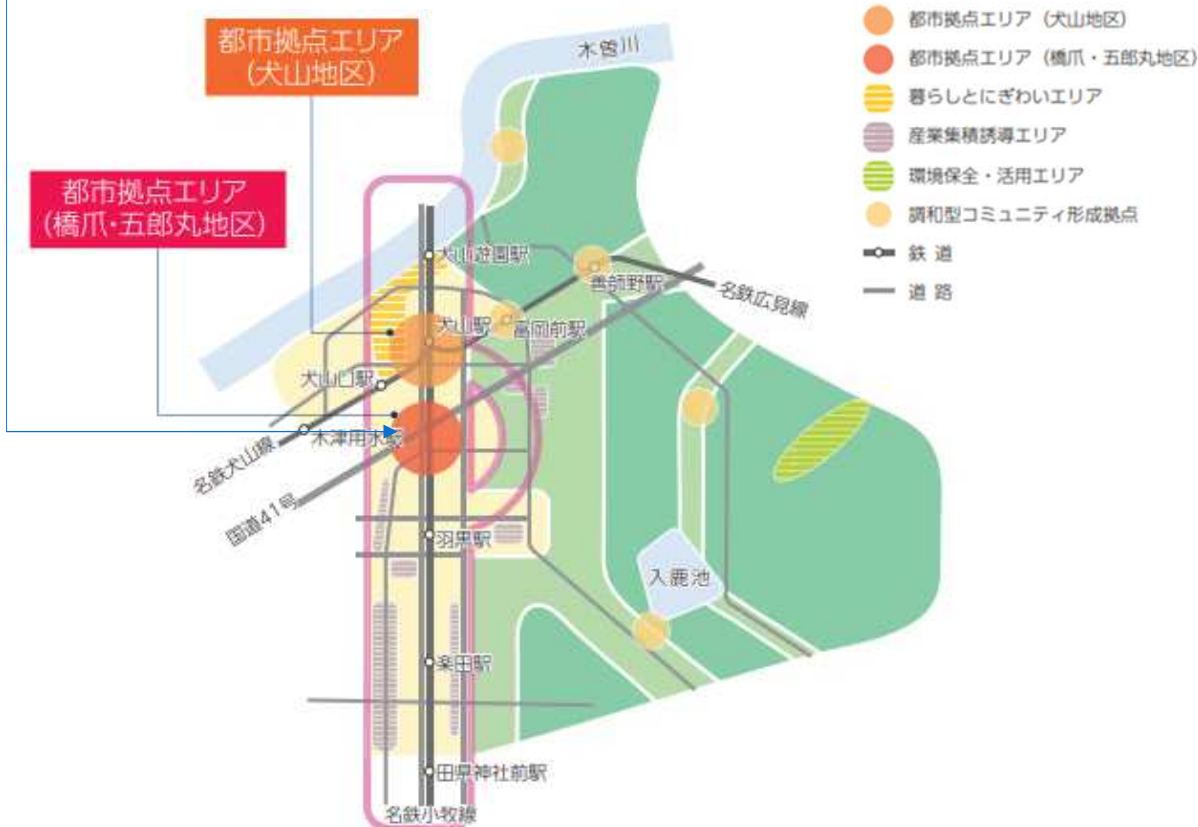
土地利用の方針

- 公共交通や国道41号をはじめとする自動車交通の利便性が優れているとともに、病院や公共施設などが立地していることなどから、都市的な土地利用への転換をまとまった規模で検討できる条件を有しています。
- このため、市民の活力向上や産業の活性化につながる新たな交流拠点の形成や、新たな鉄道駅、住居系新市街地の整備など、周辺の農地との調和に留意し都市的な有効利用を目指します。

基本計画

- 新たな住宅用地の確保
- 新たな交流施設の整備と買い物等の利便性の向上

土地利用基本構想イメージ



市街化調整区域＝市街化を抑制する区域であり、
建物を建てることが原則として認められない区域となっています。

※市街化区域は、建築基準法や用途地域等の制限の範囲で、自由に建物を建てるができます。

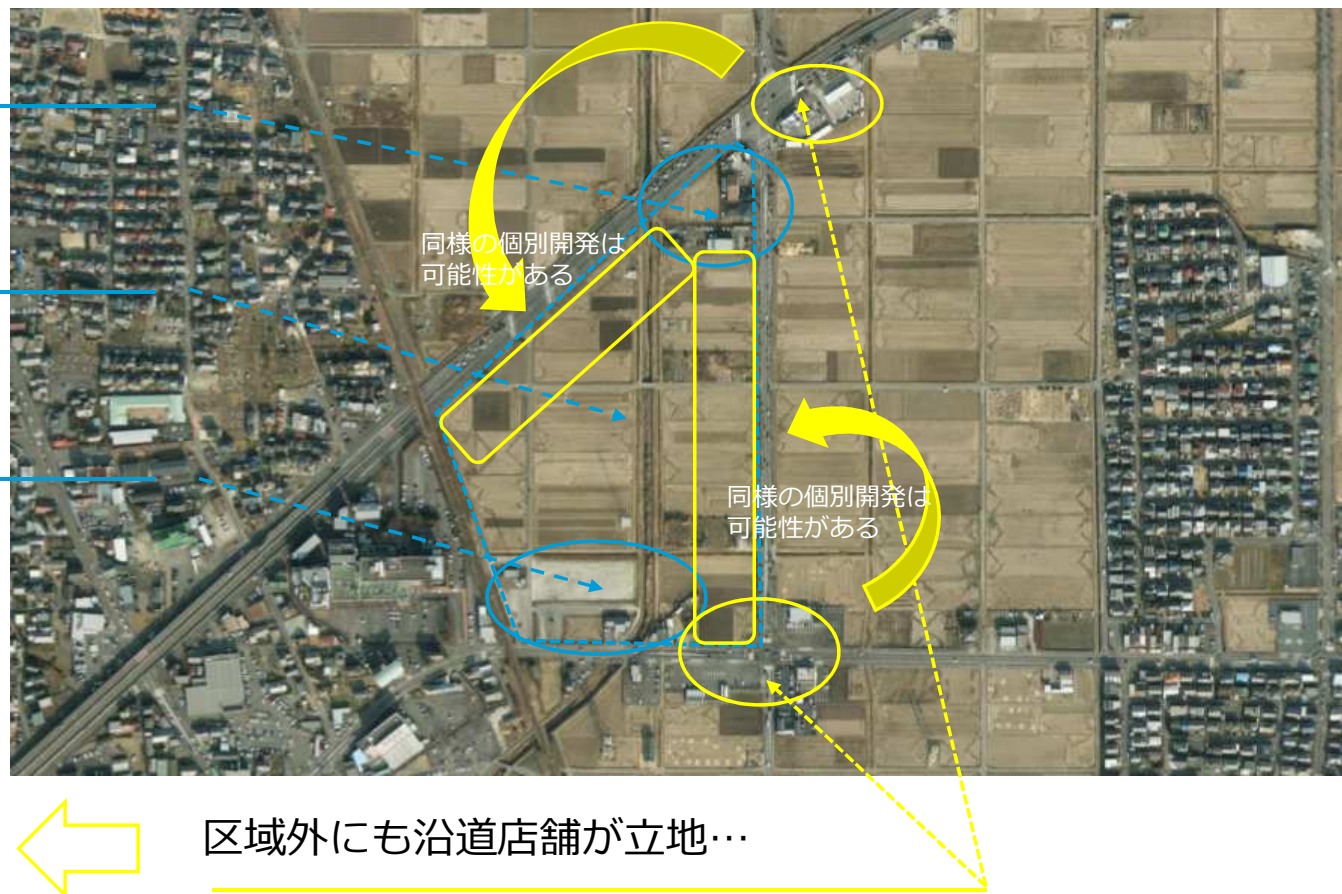
公共施設・福祉施設が立地…

農用地が中心の土地利用…

宅地や駐車場などが点在…

検討区域への店舗等の立地が進むと
面的な土地利用が困難になる

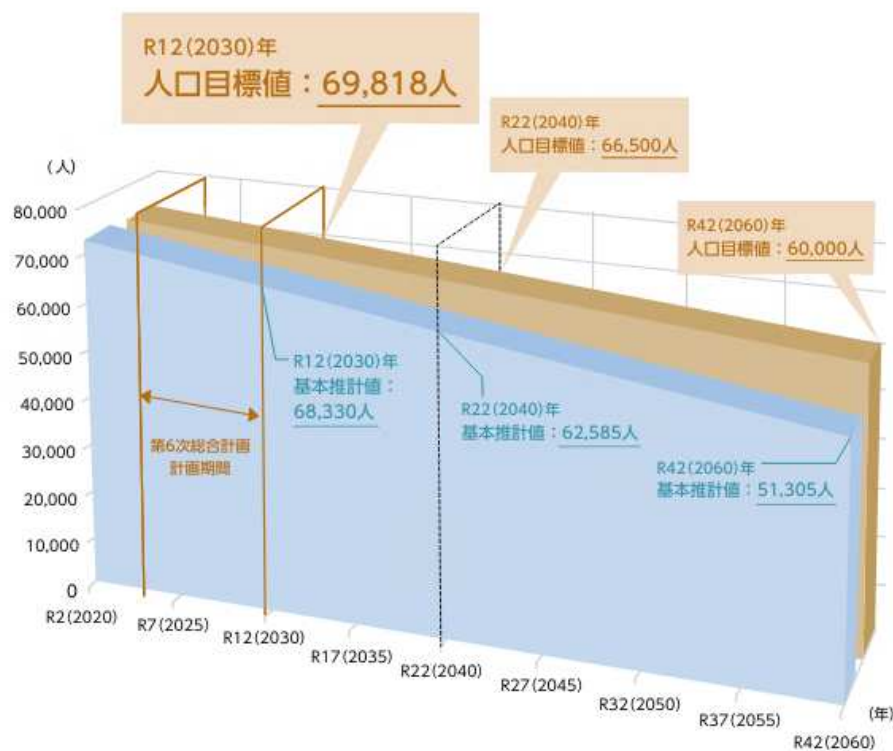
- 個別の開発許可基準に該当する施設は立地可能
- 個別開発の可能性がゼロではない



犬山市の課題

人口のピークは越えており、その減少を抑える必要があります。
近隣市町と比べて市内の買い物利便性が著しく低い状態が大きな課題です。

人口の目標（犬山市人口ビジョンより）



第6次犬山市総合計画（序論－犬山市の現状）



小売吸引力指数の比較
(H28(2016))

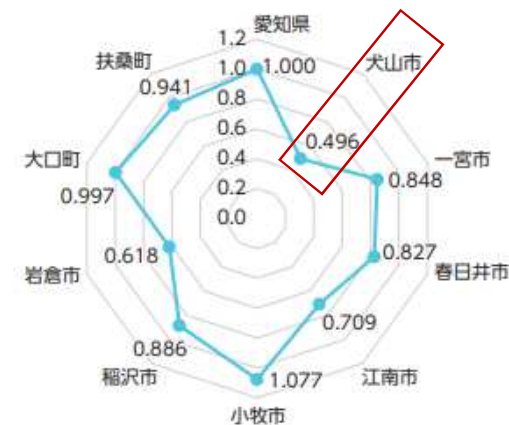


図1-10 小売業の1事業所当たり年間販売額、従業員1人当たり年間販売額、人口1人当たり年間商品販売額、小売吸引力【自治体間比較】(H28(2016))

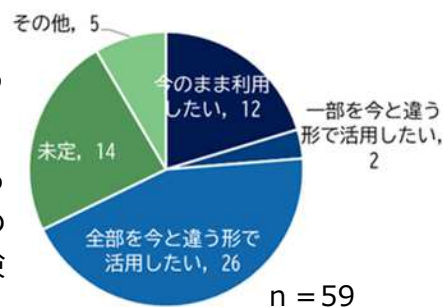
※小売吸引力とは、各市人口1人当たり販売額を県の人口1人当たり販売額で除した値。地域が買い物客を引き付ける力を現す指標で、指数が1以上の場合は、買い物客を外部から引き付け、1未満の場合は、外部に流出しているとみることができる。

新しいまちづくりに関するアンケート（意向調査）の結果を踏まえ、五郎丸東一丁目地区全体でまちづくりを考える必要があります。

主な結果（対象者85人のうち、回答者61人（回答率71.8%）） 令和6年1月実施

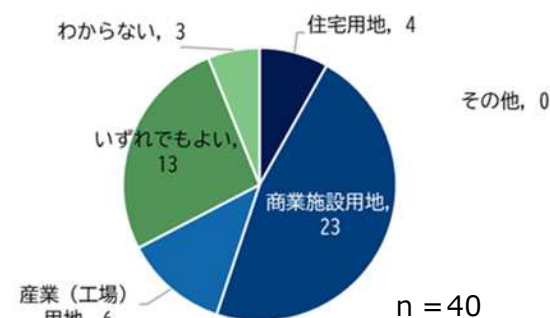
土地利用意向

- 約半数の方が何らかの形で今と違う形で活用したいと考えています。
- 今のまま利用したい方や未定とする方も約半数となっており、よりきめ細かに土地利用の意向を確認して検討する必要があります。



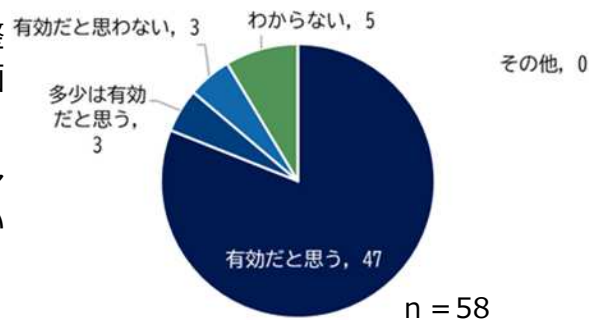
まちづくりの方向性

- 商業施設用地がもっとも多く、いずれでもよいが次点となっていることから沿道を活かしたまちづくりを主体に検討します。
- 市の総合計画等でも住宅や商業施設を主体とした住居系市街地を位置づけています。



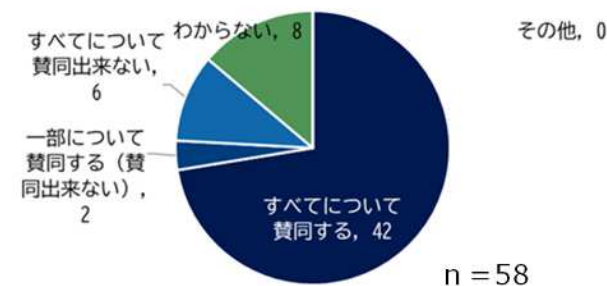
土地区画整理事業（面的なまちづくり）

- 行政が大きく関与できる整備手法としては、土地区画整理事業があります。
- 面的なまちづくりには、多くの方が有効だと考えています。



土地区画整理事業（検討区域への編入）

- 多くの方が自身の所有地が検討区域に入るとは賛同しており、検討を進める必要性があります。
- しかし、賛同できない方、未回答など意思を示していない方への理解が重要となります。



まちづくり勉強会の目的

まちづくりに対する思いを共有し、
まちづくりへの理解を醸成するとともに
この地区でどのようなまちづくりができるかを考えます。

2.

企業アンケートの回答状況について

アンケートの目的・内容

五郎丸東一丁目地区での住宅や商業施設等の立地需要や事業への関心といったまちづくりの将来性を把握するため、民間企業へのアンケートを実施しました。

アンケートの内容

問1 選択式

- 本地区における事業進出に興味・関心はありますか

問3 選択式

- 事業進出にあたり、検討区域のどのゾーンに興味・関心がありますか。

問5 選択式

- 事業進出には、どのような土地利用形態が考えられますか。

問2 自由記述

- 事業進出に興味・関心がある場合、どのような事業展開が考えられますか。

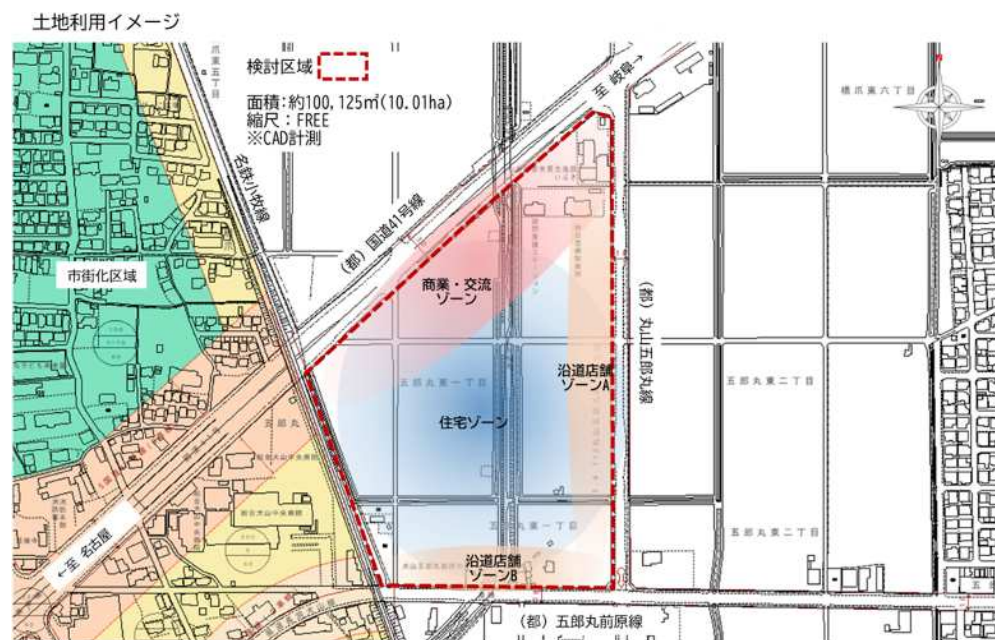
問4 自由記述（単位指定）

- 事業進出には、どれくらいの計画期間（単位：年）が望ましいですか、また、どれくらいの敷地面積（単位：平米）が必要ですか。

問6 選択式

- 事業進出には、特にどのような情報、条件が整っていることが必要ですか。

問3のゾーンイメージ図



全域のほか、商業・交流ゾーン（（都）国道41号線沿道）、沿道店舗ゾーンA（（都）丸山五郎丸線沿道）、沿道店舗ゾーンB（（都）五郎丸前原線沿道）及び住宅ゾーンを想定

アンケートの回答状況①

アンケートを回収できた102社のうち、本地区における事業進出に「興味・関心がある」と回答した企業は、45社という結果になりました。

対象とした企業数 448社

- 業種

不動産業、建設業、医療福祉業、金融業、小売業
サービス業（宿泊、飲食、生活関連及び娯楽）

- 実施方法

郵送又はメール

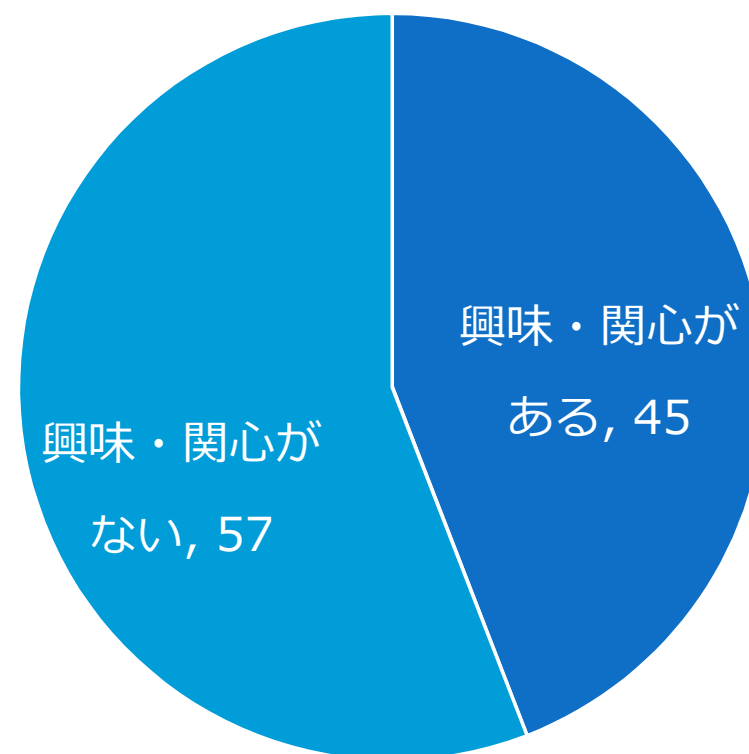
- 回答方法

インターネット、メール、FAX又は郵送

- 有効回答数（回答率） ※5月31日集計時点

102社（22.7%）

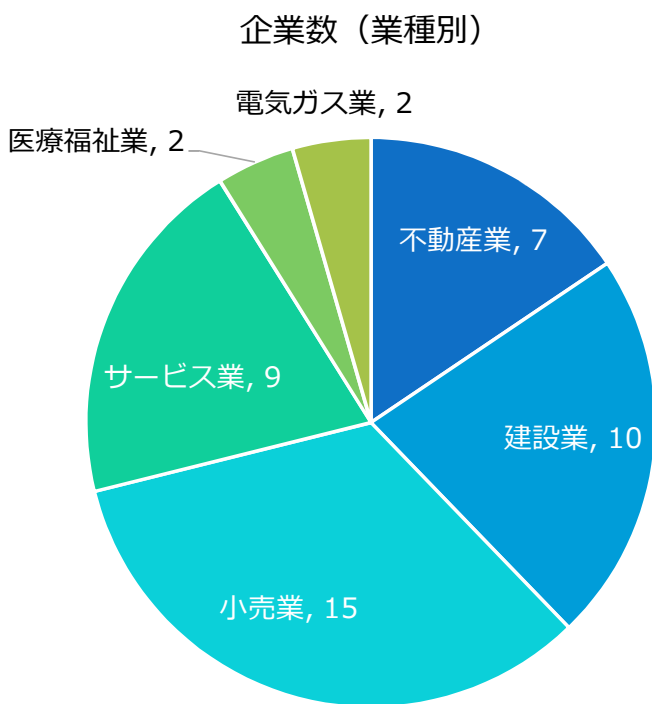
回答のあった企業数



アンケートの回答状況②

「興味・関心」があるとした企業の業種では、小売業がもっとも多く、主な業種別の事業展開としては、次のような声が聞かれました。

Q.事業進出に興味・関心がある場合、どのような事業展開が考えられますか。



不動産業

- ・ 区画整理事業化検討段階からの参画
- ・ 41号線沿いのS C（ショッピングセンター）を含めた魅力的な住宅街形成
- ・ 自社分譲地の展開、住宅関連
- ・ 観光客、ビジネスマン、冠婚葬祭を含め地元利用に対応したホテルの計画
- ・ 住宅、店舗、その他用途を含む複合開発

小売業

- ・ スーパーマーケットの単独出店又はそれを中心とした大型物販、飲食等で構成されたNSC（ネバフードショッピングセンター）
- ・ ホームセンターでの単独出店又はそれに追加してスーパーマーケットなど地域ニーズを反映した生活利便施設等を誘致しての複合施設

建設業

- ・ 関心のある事業者へのサウンディング（対話による調査）・誘致、設計・建設
- ・ 区画整理事業の業務代行としての可能性検討
- ・ 商業・交流ゾーンの誘致および賑わい創出の可能性検討
- ・ 業務代行者としての参画を検討
- ・ 商業エリアに誘致し、住宅エリア、福祉医療施設エリア、保育エリアを併設するまちづくり

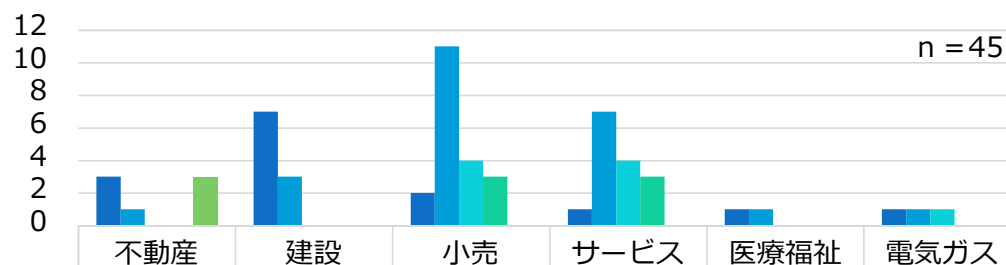
サービス業

- ・ ドライブスルー機能付き店舗
- ・ 飲食店
- ・ 道の駅的施設
- ・ 葬儀会館

アンケートの回答状況③

国道41号沿いでの事業進出に興味・関心が多く、
事業進出には、3年程度の計画期間が必要という結果となりました。

Q.事業進出にあたり、検討区域のどのゾーンに興味・関心がありますか。



業種	全域	商業・交流ゾーン (国道沿い(北))	沿道店舗ゾーンA (市道沿い(東))	沿道店舗ゾーンB (県道沿い(南))	住宅ゾーン
不動産	3	1	0	0	3
建設	7	3	0	0	0
小売	2	11	4	3	0
サービス	1	7	4	3	0
医療福祉	1	1	0	0	0
電気ガス	1	1	1	0	0

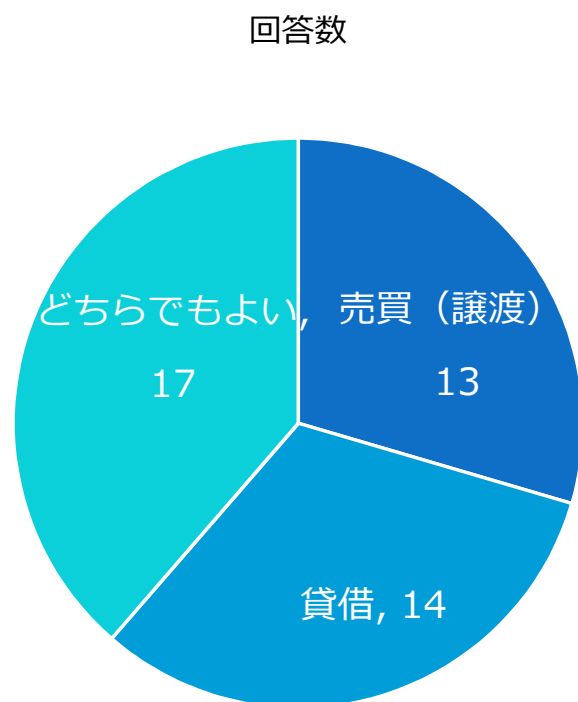
Q.事業進出には、どれくらいの計画期間(単位:年)が望ましいですか、また、どれくらいの敷地面積(単位:平米)が必要ですか。

業種	計画期間	必要面積
不動産業	中央値: 3年 最大値: 10年以上 未回答あり	中央値: 8,500㎡ 最大値: 10,000㎡ 未回答あり
建設業	中央値: 3年 最大値: 10年 未回答あり	中央値: 43,060㎡ 最大値: 100,000㎡ 未回答あり
小売業	中央値: 3年 最大値: 30年 未回答あり	中央値: 10,000㎡ 最大値: 100,125㎡ 未回答あり
サービス業	中央値: 2.5年 最大値: 20年 未回答あり	中央値: 1,550㎡ 最大値: 100,125㎡ 未回答あり

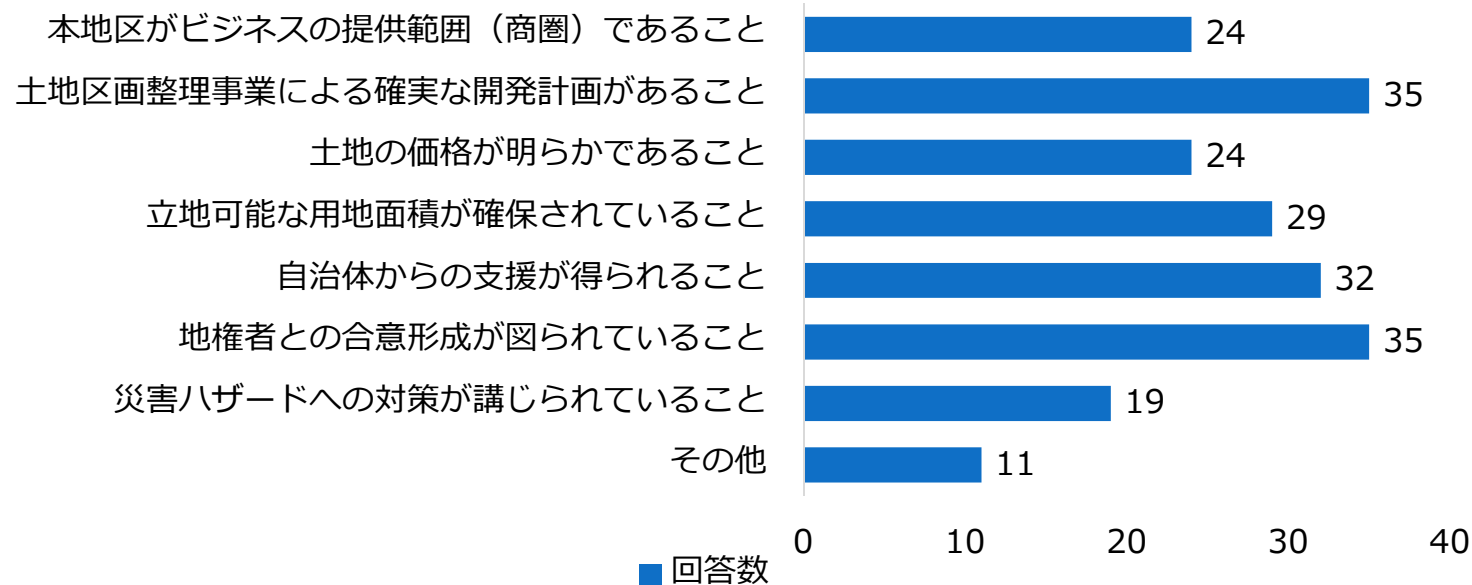
アンケートの回答状況④

事業進出にあたっては、土地利用形態に売買（譲渡）と貸借に大きな差はなく、必要な情報等は、合意形成や確実な開発計画が比較的多い結果となりました。

Q.事業進出には、どのような土地利用形態が考えられますか。



Q.事業進出には、特にどのような情報、条件が整っていることが必要ですか。



その他の自由記述

- 広い駐車場の確保、インフラの整備、土壌の調査、駅の設置、参入方法、用途地域の設定

結果まとめ

沿道での商業施設の立地ポテンシャルは十分にあり、まちづくり全体に興味・関心がある企業もあるため、民間事業者のノウハウを活かしたまちづくりが見込めます。

3.

土地区画整理事業について

市街化調整区域におけるまちづくりの手法の特徴などを踏まえて、
市街化区域の編入には「土地区画整理事業」が適当であると考えています。

新しいまちづくり＝市街化区域への編入が必須です

個別開発 (開発許可)

- ・建物用途や接道など一定の要件を満たした土地を個別に開発
- ・市街化調整区域のまま
- ・道路、公園などの公共施設の整備は原則見込めない



- 沿道のみで開発が進み、計画的な土地利用に支障を及ぼすなど、市街化区域編入が困難になるおそれがあります。
- 需要があれば比較的短期間での立地が見込めます。

地区計画

- ・一定のまとまった区域を計画的に開発
- ・原則市街化区域に編入（確実な事業計画）
- ・民間事業者がすべての土地を取得
- ・開発許可に必要な最低限の道路、公園などの公共施設の整備が見込める



- 用地取得ができないと市街化区域編入は困難となります。
- 民間事業者の動きに大きく左右され受け身となります。
- 民間事業者が行うためスピード感が期待できます。

土地区画整理事業

- ・一定のまとまった区域を計画的に開発
- ・市街化区域に編入（土地区画整理事業）
- ・地権者の権利を保全できる一方で、減歩が生じる
- ・事業に必要な道路、公園などの公共施設の整備が見込める



- 市街化区域への編入が必須です。
- 行政も積極的に関与できます。
- 土地の一部を提供する必要があるものの、地権者の土地利用意向を反映できます。
- 時間を要するが、民間活力の導入による短縮が見込めます。

事例で見る土地区画整理事業

市街化区域への編入による新しいまちづくりの手法として、
県内においても、土地区画整理事業が一般的に行われています。

<事例紹介>

豊明寺池
土地区画整理事業
(組合施行)

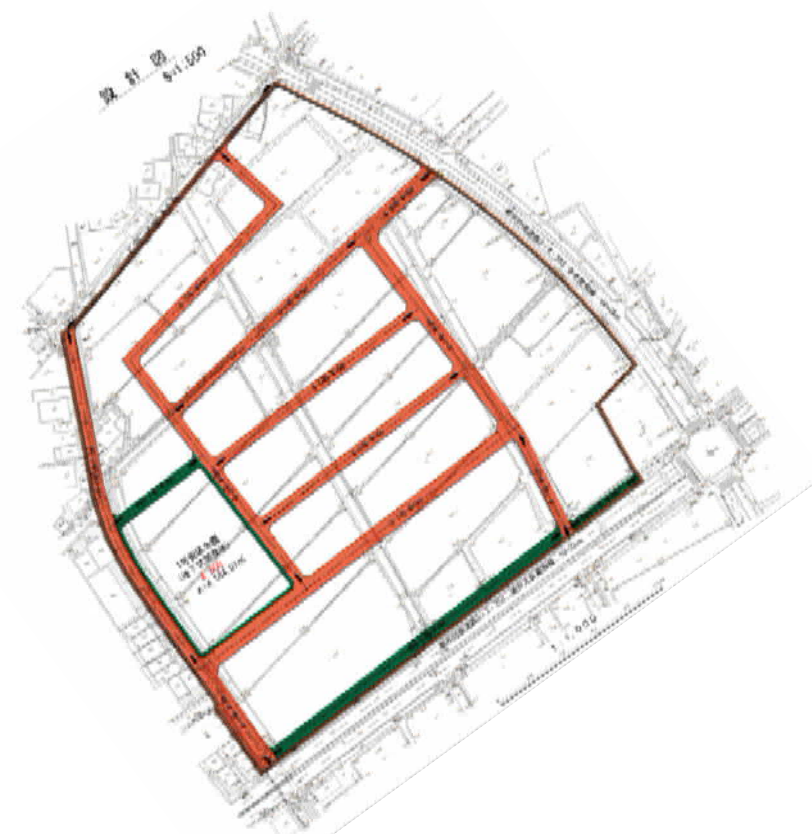
- 設立認可
令和元年11月26日
- 施行期間
R1～R7年度
- 地区面積
約5.93ha
- 総事業費
19億7千6百万円
- 計画戸数・人口
約220戸／約484人

※第1回事業計画変更時点
出典：豊明市公式ホームページ



* 黄色点線は、概ねの施行区域を示しており、実際の施行区域を示すものではありません。

出典：国土地理院地図・空中写真閲覧サービス
(<https://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do#1>)
2020年9月撮影データ（一部加工）



出典：豊明市公式ホームページ
(<https://www.city.toyoake.lg.jp/19232.htm>)
豊明寺池地区土地区画整理事業_設計図（一部加工）

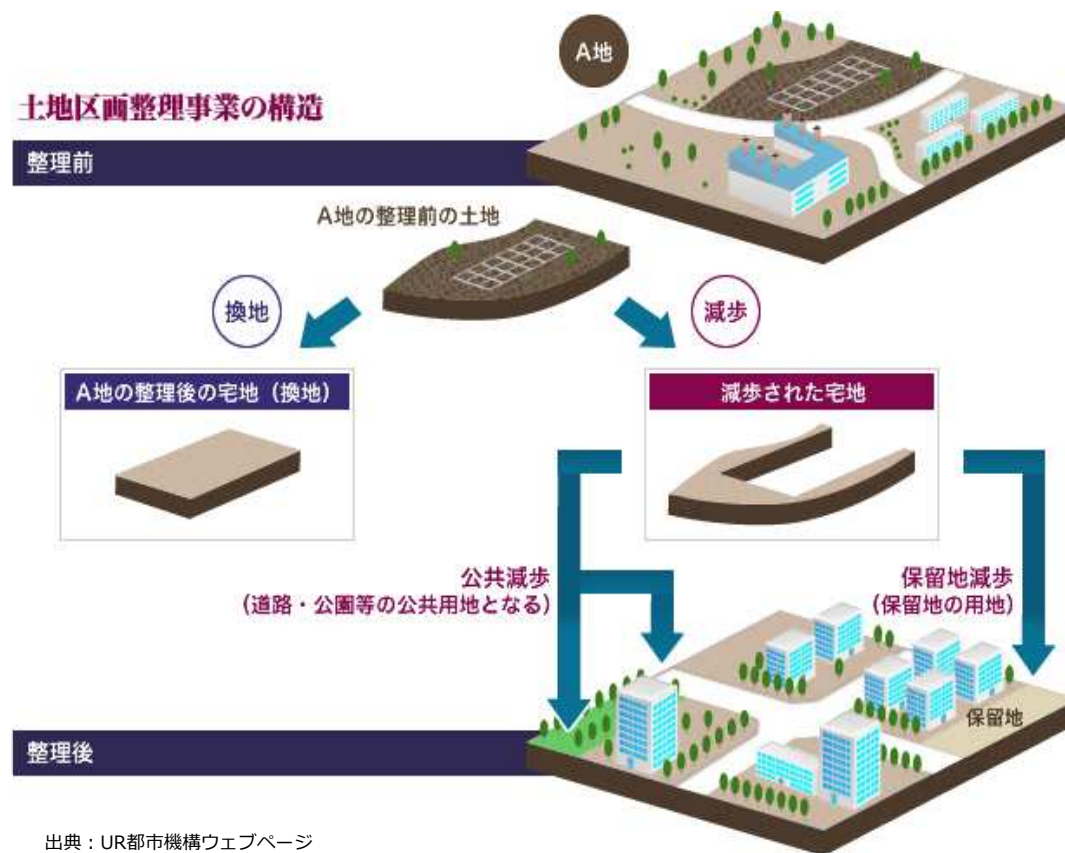
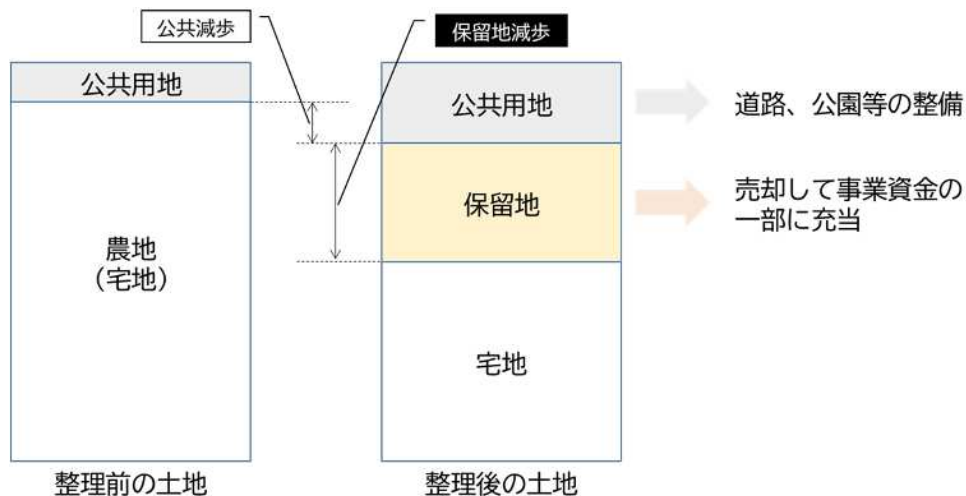
土地区画整理事業の目的・特徴①

土地区画整理事業は、「不動産」を動かして「まちをつくる」ことで、道路、公園など公共施設の整備や宅地（土地）の利用を増進させる事業です。

特徴①…

地権者からその権利に応じて土地を提供してもらい（減歩（げんぶ））、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てるほか、そのほかの一部（保留地（ほりゅうち））を売却して事業資金にあてるのが事業の大きな特徴と言えます。

また、行政が公共施設整備費に相当する額を助成する場合があります。



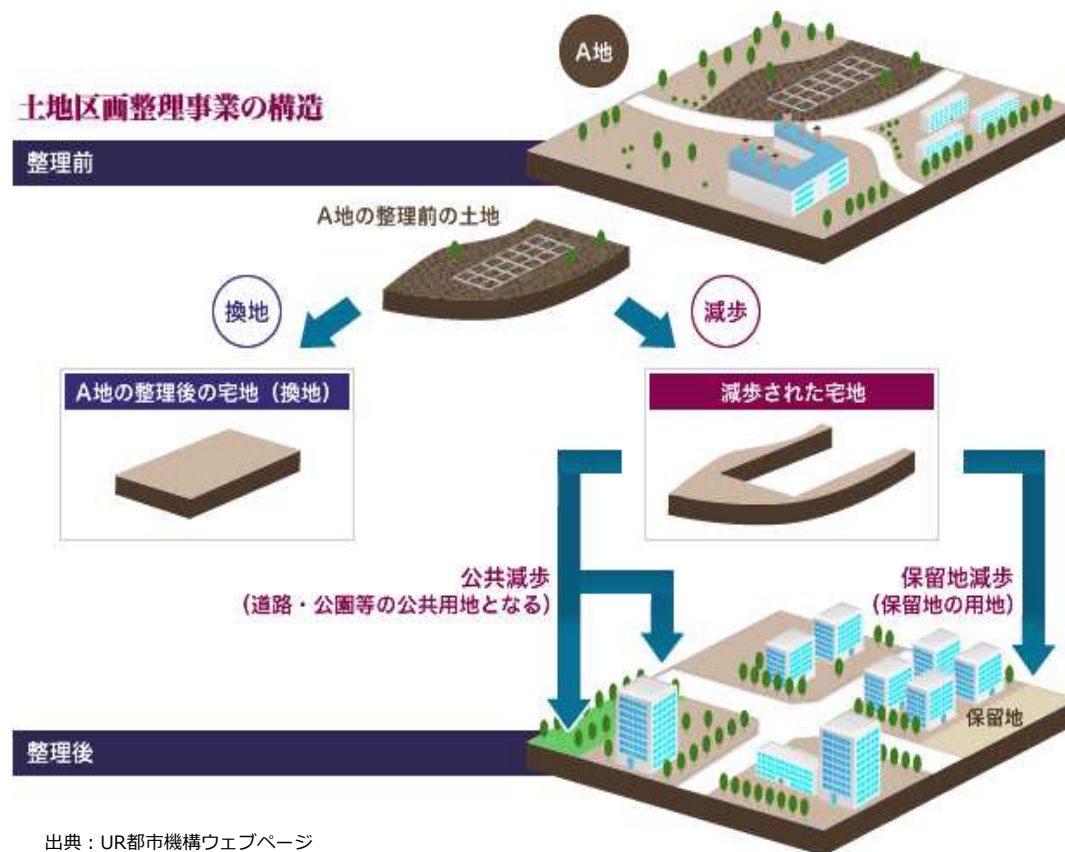
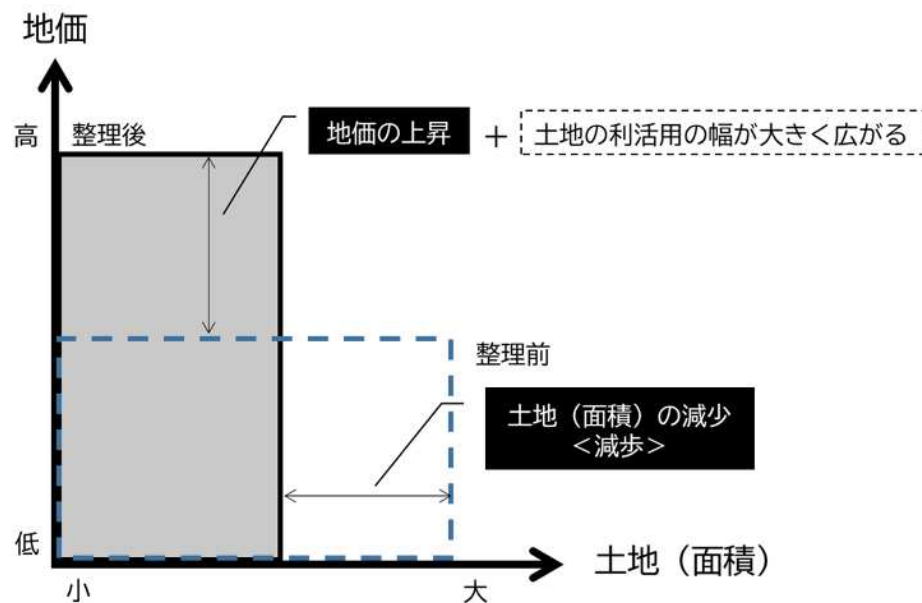
出典：UR都市機構ウェブページ
(<https://www.ur-net.go.jp/produce/business/business01.html>)

土地区画整理事業の目的・特徴②

土地区画整理事業は、「不動産」を動かして「まちをつくる」ことで、道路、公園など公共施設の整備や宅地（土地）の利用を増進させる事業です。

特徴②…

地権者においては、土地区画整理事業後の宅地（土地）の面積は従前に比べ小さくなるものの、市街地に必要な道路、公園などの公共施設が整備されることで、利用の幅が大きく増える宅地（土地）を得られ、新たな土地利用による相乗効果も期待できます。



出典：UR都市機構ウェブページ
(<https://www.ur-net.go.jp/produce/business/business01.html>)

施行地区案

土地区画整理事業の施行地区は、市街化区域編入の視点、事業の視点から五郎丸東一丁目地区の範囲を施行地区の案として検討を進めます。

施行地区案 赤枠内の約10ヘクタール

編入の視点

- 既存の市街化区域と隣接し、事業の実施により位置、区域が変わらない地形地物（道路や水路、河川など）により区域を設定します。
- 五郎丸東一丁目地区は、名鉄小牧線を除く3方向が完成済みの都市計画道路の沿道となることから、それぞれの路線における沿道利用とその後背地における住宅地の形成が検討できる区域として設定します。

事業の視点

- 段階的なまちづくりを基本的な方針とし、事業の規模などを考慮すると、まずは国道41号南側のまちづくりを実現させることが現実的です。
- 国道41号北側を含めると、事業費が膨大になることが想定され、また、利害関係人も非常に多くなることから事業施行までのハードルが大きく上がります。



地権者の皆さんがまちづくりに直接的に関与し、土地利用意向を反映できるため、事業への理解が進みやすい組合施行で進めたいと考えています。

公共団体施行（市施行）の方針

公共性の高い重要な都市施設の整備や
既成市街地の住環境整備を含む事業

その他の比較（どういった条件・区域で事業が行われるのか）

組合施行に比べて長期化しやすい

重要な都市施設の整備を含む

周辺市街地への影響が大きい

民間事業者の進出意欲は関係しない

POINT !

- 行政が主導した計画に地権者が間接的に関与します。
- 業務発注は毎年度の予算に拘束されるため、進捗に応じた柔軟な対応ができないことが見込まれます。

組合施行の方針

都市的な土地利用の転換を目的とした
新しい市街地の形成を目的とした事業

公共団体施行に比べて早く進む

重要な都市施設の整備を含まない

周辺市街地への影響が少ない

民間事業者の進出意欲が関係する

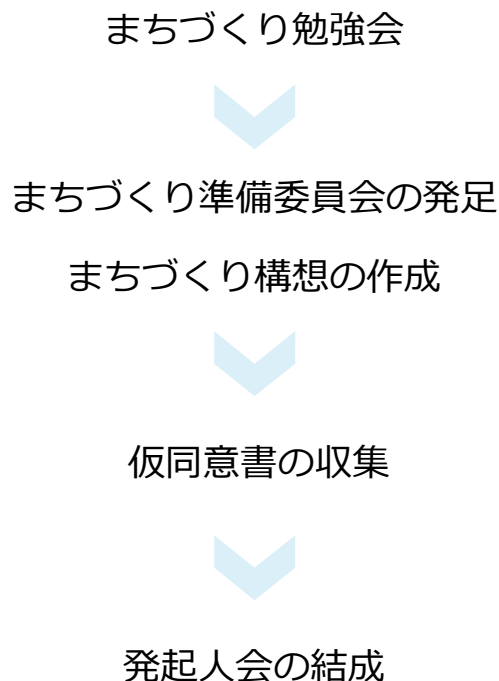
POINT !

- 地権者自らが直接的にまちづくりに関与します。
- 業務代行方式を採用することで負担感の大幅な軽減や民間のノウハウによる柔軟な対応が見込まれます。

想定スケジュール①

土地区画整理組合の設立には、地権者の7人以上が発起人となる必要があります。
発起人会の結成に向けて、2年を目途に取り組みます。

主な到達点



- ✓ まちの将来像について考えることや、事業自体への理解を増進するため、定期的に勉強会を開催します。
- ✓ 将来のまちのイメージを具体化するため、事業にご賛同いただける有志の方で地権者組織（まちづくり準備委員会）を発足します。
- ✓ また、そ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。
- ✓ 事業計画を策定するための測量や区画整理設計等の実施に向けて、事業検討に対する「仮同意書」の収集を行います。
- ✓ 事業を進めるためには、原則として、検討区域の地権者の人数及び権利を有する面積における85%以上の同意が必要です。
- ✓ 仮同意書の取りまとめ後、地権者の7名以上が共同し、発起人会結成届を県に提出します。
- ✓ まちづくり準備委員会が正式に発起人会となります。

2年～

想定スケジュール②

発起人会の結成や仮同意書の収集に目途がつくと、組合設立に向けて事業計画案の作成などに取り組みます。これは、概ね4～5年をかかる想定としています。

主な到達点

技術援助申請

- ✓ 市から技術的な支援を受けるため、仮同意書の取りまとめが終わった段階で市長に申請します。



事業計画案の作成

- ✓ 土地利用計画や資金計画、平均減歩率などを示した事業計画案を作成します。



本同意書の収集

- ✓ 事業計画案及び組合の定款案に対する同意として、「本同意書」の収集を行います。



事業認可
(組合設立)

4～5年

事業化に向けた検討について、事業にご賛同いただける地権者有志で組織する「まちづくり準備委員会」と行政が協働し、取り組みを推進します。

まちづくり準備委員会とは…

- ✓ 事業化に向けて地権者の皆さんの中心となる有志の方の組織です。
- ✓ 将来の組合設立認可に向けた発起人会の一員となっていただく方の組織です。
- ✓ 組織の運営は犬山市が全面的に支援します。

**まちづくりの実現に向けて、
活動していただける方を募集します！**
まちづくり準備委員会に参加していただける方は、
7月末までに参加申し込みをしてください。

問い合わせ先：犬山市役所本庁舎（2階）
都市計画課 計画調整担当（担当：服部）
TEL 0568-44-0330 FAX 0568-44-0366
メール 080100@city.inuyama.lg.jp

活動方針（案）

委員 原則、地権者やそのご家族
役員 会長や副会長などを選出
回数 年3～5回程度
内容 まちづくり構想の検討
（土地利用計画など）

事業化に向けた検討
（事例研究や地権者への理
解醸成と合意形成など）

発起人会結成に向けた検討
（規約や運営方法など）

まちづくり勉強会
（地権者）

協力 ↓ ↑ 情報共有

まちづくり準備委員会
（地権者組織）

協働 ↓ ↑ 支援

行政
（市）

今後の予定

今年度（令和6年度）は、まちづくり準備委員会の発足に取り組み、まちづくり構想案の検討に向けた準備を進めます。

終わり

説明は以上となります。ご清聴ありがとうございました。
これから質疑応答、意見交換の時間とさせていただきます。