

第2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9月28日（土）午前10時～ 五郎丸老人憩の家

本日の内容

1. 五郎丸東一丁目地区まちづくり準備委員会の発足
2. 前回のふりかえり
3. まちづくり基本調査

1.

五郎丸東一丁目地区 まちづくり準備委員会の発足

まちづくり準備委員会

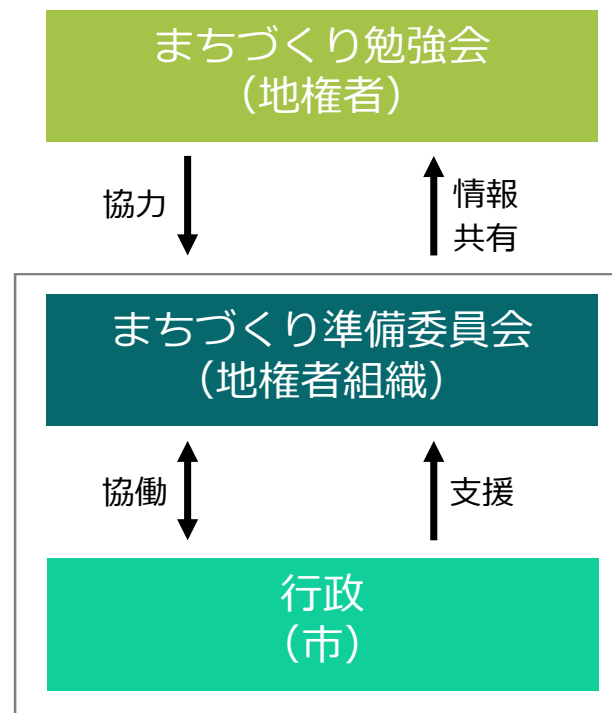
地権者組織である「まちづくり準備委員会」の参加者を募集し、
土地区画整理組合発起人会の結成に向けた取り組みをスタートしました。

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。

前回のまちづくり勉強会（6月16日）で参加者を募集

参加者	11名（本日時点）
会議	8月10日（土）、9月8日（日）に開催 ・まちづくり準備委員会の役割等 ・まちづくり準備委員会規約 ・会長の選任
会長	佐橋 鋭昭（さはし としあき）※敬称略



まちづくり準備委員会にご興味のある方は、市都市計画課（0568-44-0330）までご連絡ください。
いつでも参加申し込みをしていただけます。

まちづくり準備委員会を発足するため、準備会の目的や会員等の対象、協議内容などのルールを規約として定めました。

第1条（名称）

1. 本会は、五郎丸東一丁目地区まちづくり準備委員会（以下「準備会」という。）と称する。

第2条（目的）

1. 準備会は、五郎丸東一丁目地区（以下「本地区」という。）における新しいまちづくりの実現を図るため、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。）第3条第2項に規定する土地区画整理組合の設立準備に向けて、土地の所有権又は借地権を有する者（以下「地権者」という。）の合意形成を図り、発起人会を結成することを目的とする。

第3条（対象区域）

1. 準備会の対象区域は、犬山市五郎丸東一丁目とし、別紙に示す区域とする。

別紙 （対象区域）



第4条（事業）

1. 準備会は、第2条の目的を達成するため、次の事業を行う。
 - ① 発起人会の結成のために必要な事項
 - ② まちづくり基本構想の策定や実現に向けた方策の検討
 - ③ まちづくりへの理解及び機運の醸成並びに地権者同意のとりまとめ
 - ④ まちづくりに関する調査及び研究
 - ⑤ まちづくりに関する行政との調整
 - ⑥ その他目的の達成のために必要な事項

第5条（準備会の委員及び資格）

1. 準備会の委員資格は、次の各号に掲げる者が有する。なお、委員は、準備会に参加を表明した者で構成する。
 - ① 対象区域内の地権者
 - ② 対象区域内の地権者の親族又は関係会社
 - ③ その他準備会が特に必要と認める者

第6条（役員）

1. 準備会には、次の役員を置く。
 - ① 会長 1名
 - ② 副会長 2名程度
 - ③ 事務局長 1名
2. 会長は、前条第1号に掲げる委員の中から選出する。
3. 会長は、委員の互選により選任する。
4. 副会長及び事務局長については、委員の中から会長が選任する。

第7条（役員の職務）

1. 役員は、次の職務を行う。
 - ① 会長は、準備会を代表し、会務を総括する。
 - ② 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときはその職務を代理する。
 - ③ 事務局長は、準備会事務及び事務局を統括する。

第8条（役員の任期）

1. 役員の任期は、本地区の土地区画整理組合発起人会の結成までとする。

第9条（顧問及び相談役）

1. 準備会に顧問及び相談役を置くことができる。
2. 顧問及び相談役は、会長が選任する。
3. 顧問及び相談役は、準備会の運営及び専門分野における技術的な助言等を行う。

第10条（会議）

1. 準備会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集する。ただし、会長及びその職務を代理する者が在任しないときの会議は、事務局が招集する。
2. 次の各号に掲げる事項は、会議において協議する。
 - ① 規約の制定及び改正
 - ② 役員の選任
 - ③ 準備会の運営に関する事項
 - ④ 第4条各号に掲げる事項
 - ⑤ その他準備会が必要と認める事項
3. 会議は、委員の過半数の出席により成立する。

第11条（関係者の出席）

1. 会長は、顧問及び相談役のほか、行政関係職員、専門的知識を有する者等を会議に出席させ、協議事項について説明及び意見を求めることができる。

第12条（事務局）

1. 準備会の事務は、犬山市都市整備部都市計画課が行う。

第13条（雑則）

1. この規約に定めるもののほか、準備会の運営に必要な事項等に関しては、準備会で協議して決定する。

附則

この規約は、令和6年9月8日から施行する。

2.

前回のふりかえり

（前回のまちづくり勉強会：令和6年6月16日（日））

五郎丸東一丁目地区は、土地利用の転換を検討できる条件を有しており、市の課題である買い物等の利便性の向上等につながる土地利用を目指します。

地区の位置づけ

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

市の課題

- 統計的に市内消費が少なく、近隣市町と比べて下位に当たります。
- 市民意識調査等でも、市外で買い物をしている人の割合が高く、商業施設を望む声が多い結果となっています。

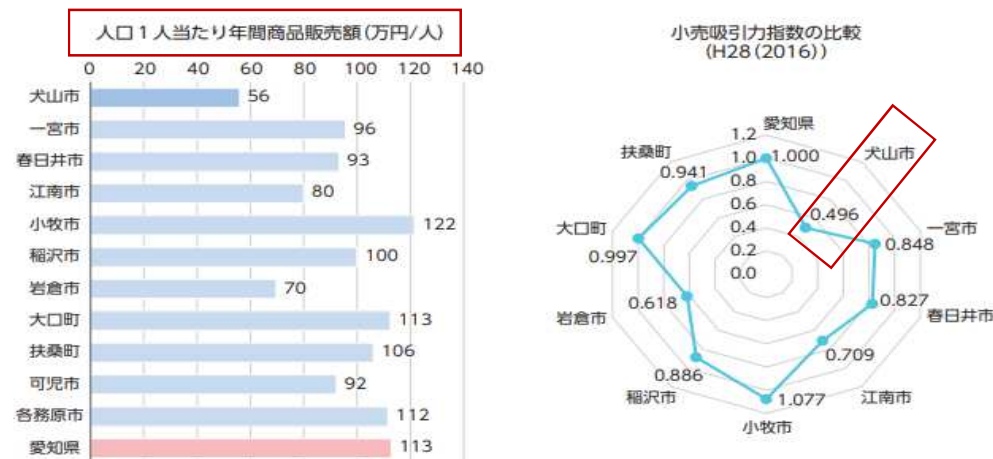


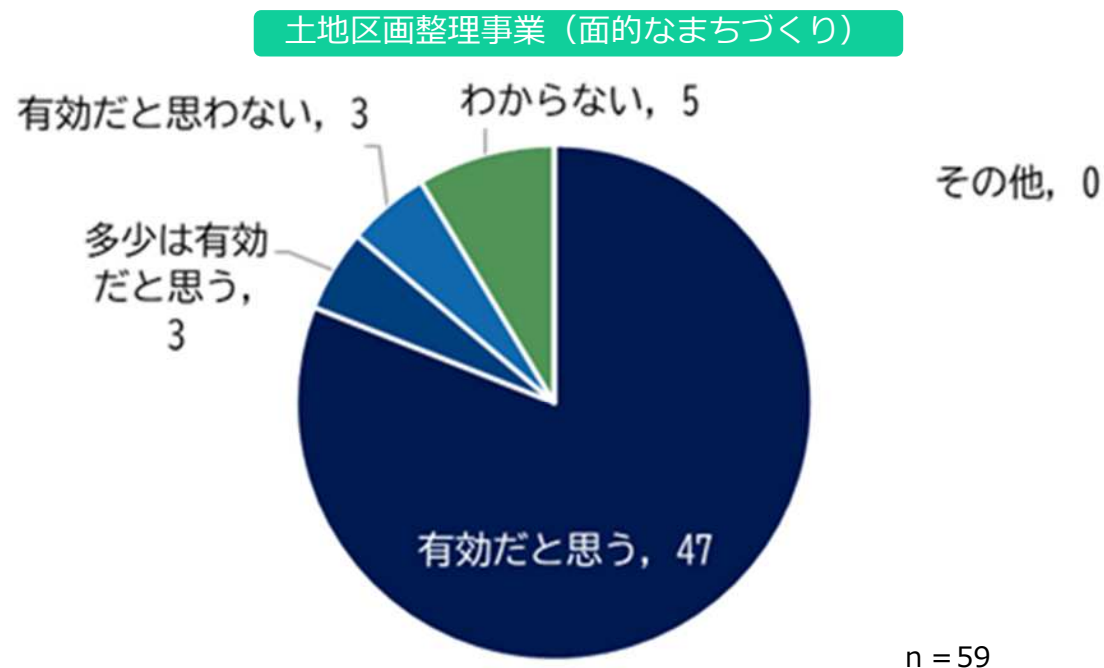
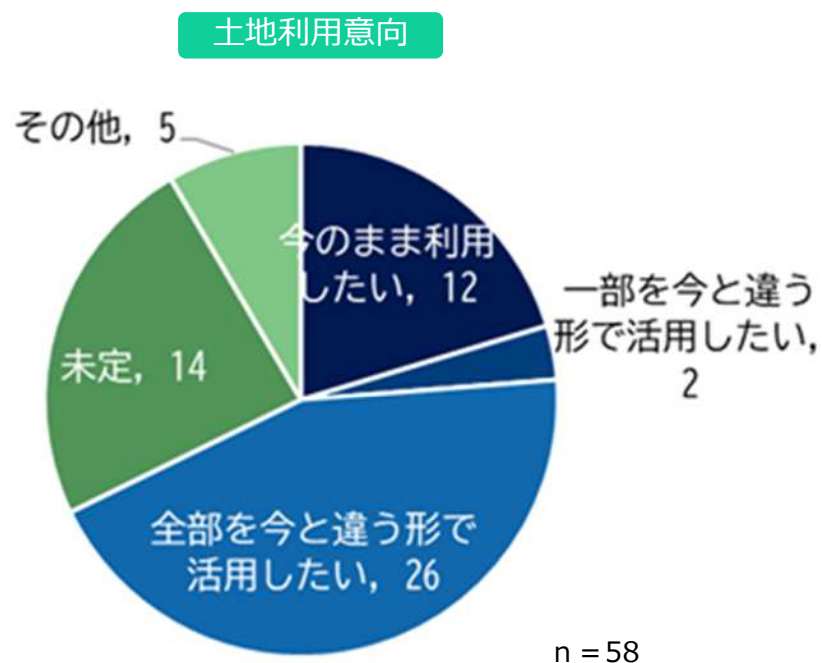
図1-10 小売業の1事業所当たり年間販売額、従業員1人当たり年間販売額、人口1人当たり年間商品販売額、小売吸引力【自治体間比較】(H28(2016))

※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。

前回のふりかえり② まちづくり意向調査

五郎丸東一丁目地区の地権者意向を踏まえ、まちづくりの検討を進めています。
面的なまちづくりに対しては、肯定的な意向が多い状況です。

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

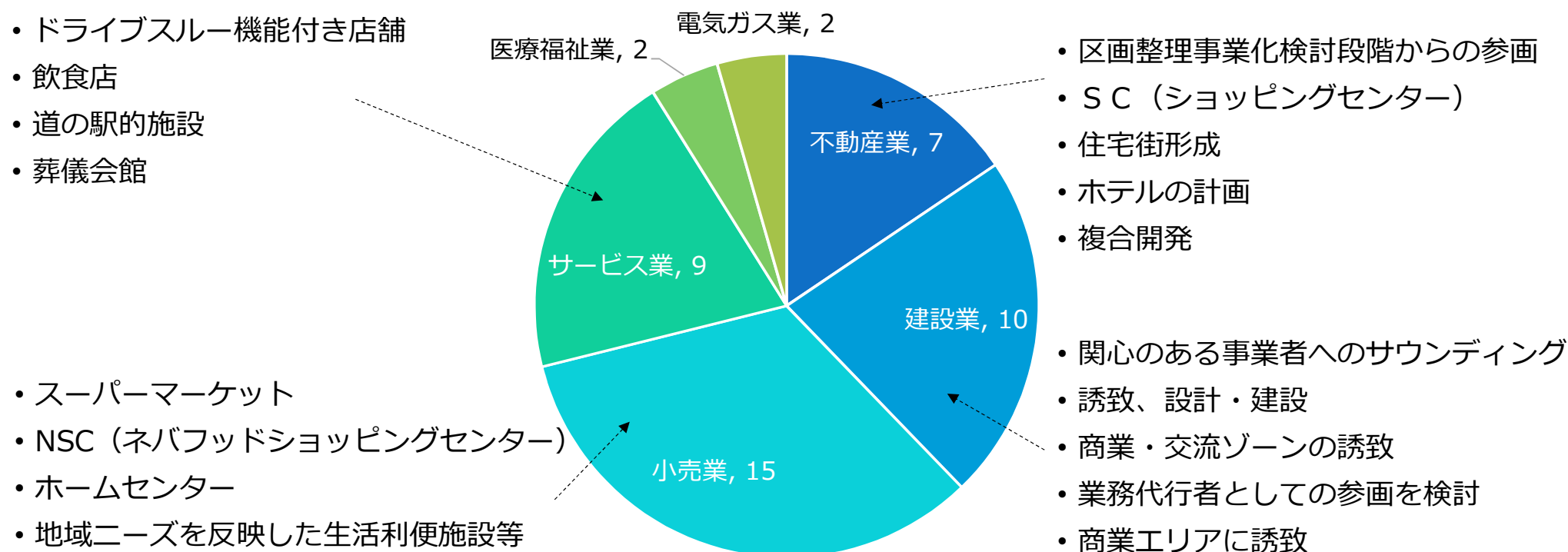


今後、改めて土地利用意向などアンケート調査を実施させていただく予定です

五郎丸東一丁目地区での事業進出に「興味・関心」を示した企業は45社と、その多くが小売業など商業施設の立地を中心とした事業展開を考えています。

送付数448社のうち、回答数102社（回答率22.7%） 令和6年4、5月実施

事業進出に「興味・関心がある」と回答した企業数（業種別）45社



土地利用規制を見直すには、市街化区域への編入が必要です。
市街化区域編入には「土地区画整理事業」が適当な手法となります。

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（土地区画整理事業の都市計画決定）
 - 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。

土地区画整理事業以外の手法

地区計画 (開発許可)

- 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

■ 用地取得ができないと市街化区域編入は困難であり、民間事業者の動きに大きく左右され受け身となります。

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

■ 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。（沿道の後背地がそのままになるおそれがある。）

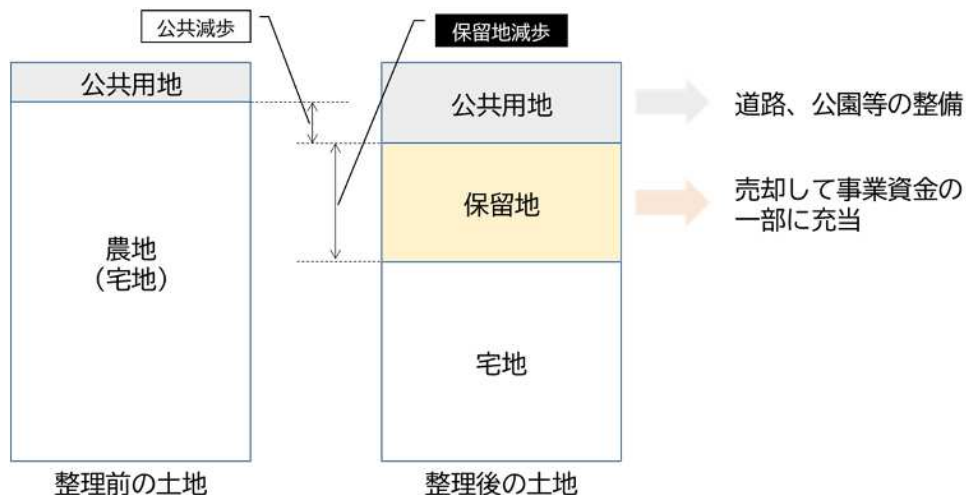
事業化の見込みや面的な整備が不確実

土地の権利を保全（所有）したまま事業を進めることができます。
事業には土地の減歩（げんぶ）が生じますが、土地の利用増進が図られます。

特徴①…

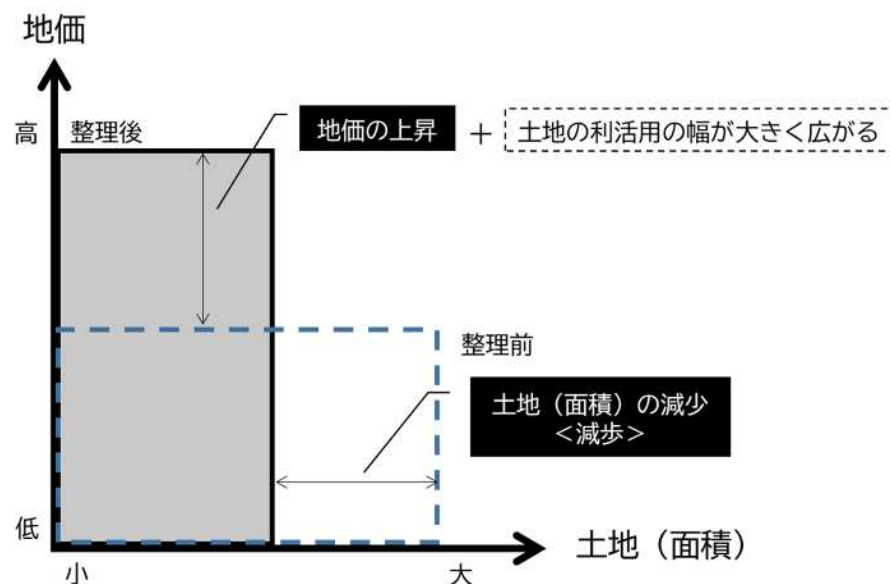
地権者からその権利に応じて土地を提供してもらい（減歩（げんぶ））、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てるほか、そのほかの一部（保留地（ほりゅうち））を売却して事業資金に充てるのが事業の大きな特徴と言えます。

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。



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。



地権者が直接的にまちづくりに関与し、事業への合意形成や民間活力の導入などが円滑に進むことが期待される『組合施行』による事業化を目指します。

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

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。

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

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。

主な到達点

まちづくり勉強会

適宜開催

まちづくり準備委員会の発足
まちづくり基本構想の策定

今年度の取り組み

仮同意書の収集

事業を進めるためには、
原則、**検討区域の地権者の人数及び権利を有する土地面積における85%以上の同意が必要**

発起人会の結成

地権者7人以上で結成

ここまでに2年程度、令和7年度中を目標に取り組む

3.

まちづくり基本調査

(まちづくり基本構想の検討)

将来における土地利用や道路、公園などの配置の構想『まちづくり基本構想』を策定し、まちづくりへの理解と機運の醸成を図ります。

整備課題の設定
前提条件の整理

計画のテーマ
基本方針の設定等

実現方策の検討



まちづくり基本構想



区画整理設計概要

概算事業費算出

まちづくり基本構想

まちづくり基本構想の位置づけ

- 本市における最上位計画であり、行政運営を進める上での総合的な指針（第6次犬山市総合計画）とまちづくりの将来ビジョンとあるべき市街地の姿を示す方針（犬山市都市計画マスタープラン）を基に検討します。
- 五郎丸東一丁目地区は、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図る地区としています。
- 当該地区での面的な市街地整備を実現するため、まちづくりの方針や土地利用の方向性を示したエリアの設定、構想図のほか実現方策を検討します。



整備課題の設定（前提条件の整理）

- 既存資料等を用いた地区の現状把握
- 地区における整備課題の設定
- 県や市の諸計画、プロジェクトなど広域的な条件整理

まちづくり基本構想の検討

- 計画のテーマ・基本方針の設定
- 土地利用（住宅や商業、諸施設）の配置検討
- 実現方策の検討

まちづくり基本構想【まちづくりのテーマ、方針】の検討

五郎丸東一丁目地区の航空写真



整備課題の設定等の視点

地区の整備課題の設定と 前提条件を整理

- 上位計画や都市計画
- 災害ハザード
- 交通、都市基盤（道路等）
- 人口・産業構造 など

- 土地利用の状況
 - 営農の状況
 - 河川による浸水状況
 - 道路等の配置状況
 - 民間施設の配置状況
 - 住宅や商業の誘致 など
- 上記に係る課題や条件を整理

✓ これらの課題等を踏まえて…

まちづくりのテーマ、基本方針を設定

例えば、

生活利便性が高い

魅力的な商業地

暮らしやすい

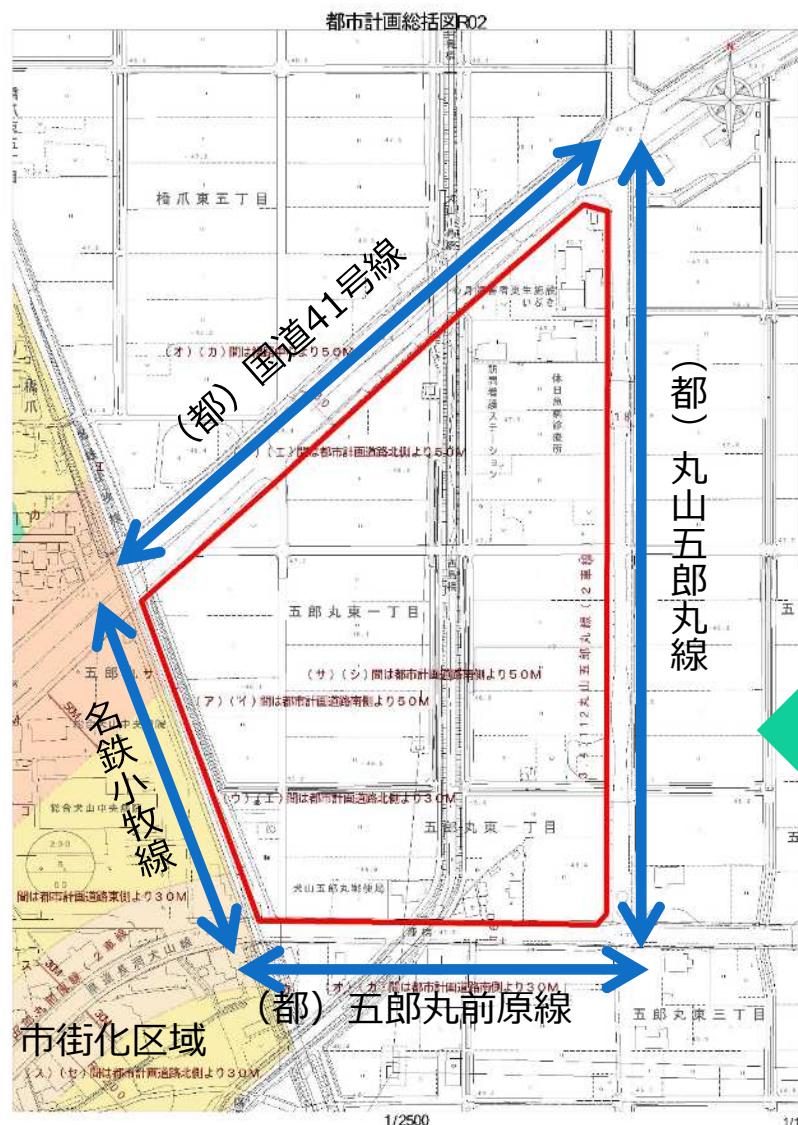
幹線道路の活用

災害に強い

交流の促進

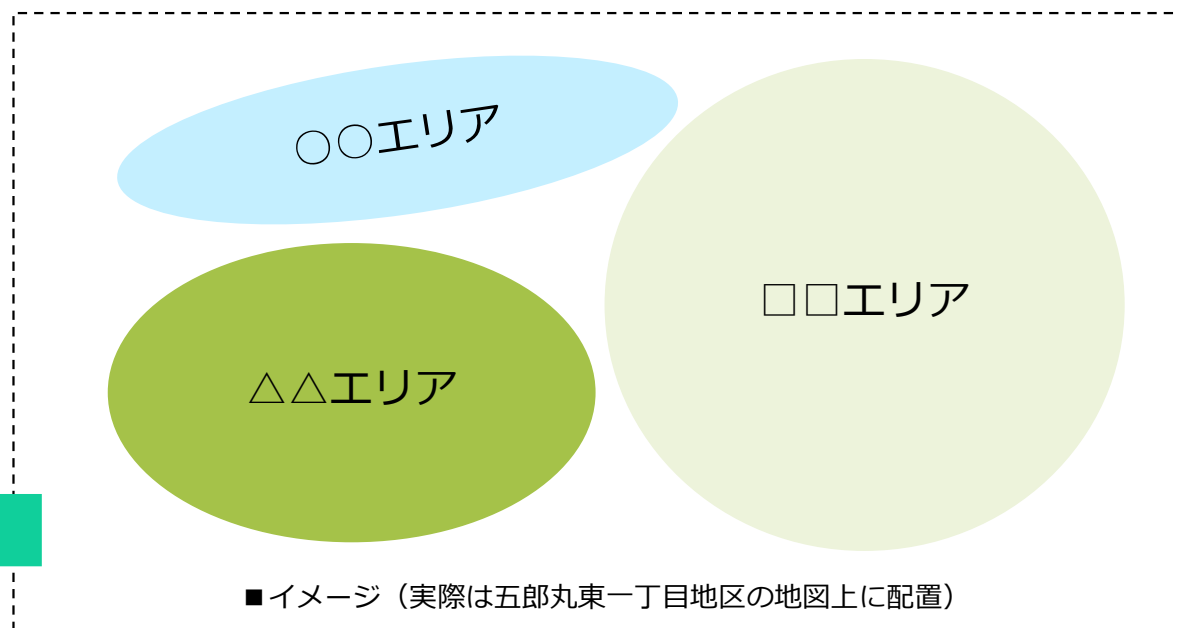
など、様々なテーマを検討し、本地区の基本方針を決定

まちづくり基本構想【エリア、構想図（実現方策）】の検討



エリアの設定

- まちづくりのテーマ、基本方針を基に、各エリアを設定し、エリアごとの土地利用の方向性、方針を明らかにします。



構想図（実現方策）

- 構想図は、上記のエリア、土地利用の方針に基づき、**住宅地や商業地、施設などの拠点、公園、緑道、調整池、基幹となる道路などの配置を構想図（概念図）として作成**し、土地区画整理事業を前提に、地区計画などの誘導手法や関連事業など実現方策の検討を行います。

まちづくり基本構想は、土地区画整理事業と市街化区域編入の実現に向けて、五郎丸東一丁目地区まちづくりの羅針盤となるものです。

土地区画整理事業を事業化するための重要な要素

- ・ まちづくり準備委員会（準備会）を中心とした活動の促進
- ・ まちづくり基本構想（土地区画整理事業の施行）の実現に向けた理解と機運の醸成
- ・ 土地区画整理組合の設立には、発起人会を結成し、地権者（人・土地）の85%以上の同意が原則必要
 - まちづくり基本構想の策定や事業への同意収集などは、準備会と市が協働して検討を行いますが、勉強会やアンケート調査などを通じて地権者の皆さまからの意見等を伺いながら進めます。

まちづくり基本構想（土地区画整理事業の施行）について「**仮同意**」が地権者（人・土地）の85%以上得られると

市街化区域編入の手続き（国・愛知県との協議）

※ 土地区画整理組合の設立にあたっての事業計画等への「**本同意**」は、市街化区域編入の手続きが進んだ後となる予定です。

今後の勉強会で取り上げるテーマ（予定） ※今後の検討状況によって変わる場合があります。

- ✓ まちづくり基本構想の素案
- ✓ 市街化区域編入（条件、基準、税金の考え方等）
- ✓ 民間事業者との連携（業務代行方式）
- ✓ 仮同意書の収集

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。