

第3回 五郎丸東一丁目地区まちづくり勉強会

五郎丸東一丁目地区まちづくり準備委員会・犬山市（都市計画課）

令和7年1月19日（日）午前10時～ 五郎丸公民館

本日の内容

1. これまでのふりかえりと今後の進め方 … 3 ページ～
2. 市街化区域編入と税金の考え方 … 10 ページ～
3. 土地区画整理組合と業務代行 … 17 ページ～

1. これまでのふりかえりと今後の進め方

新しいまちづくりの検討は、橋爪・五郎丸地区の位置づけや市の課題への対応、地権者の意向、民間事業者の関心度といった視点を踏まえて進めています。

まちづくりの検討地区

五郎丸東一丁目地区（約10ha）



検討に必要な条件、将来の可能性を有しています！

地区の位置づけ

- 国道41号や総合病院があるほか、近隣を含め複数の公共施設が立地するなど**重要な都市機能が集積**しており、本市の都市拠点となっている。
- 既存の市街地に隣接し、**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**条件を有している。

市の課題

- 統計的に**市内消費が少なく、近隣市町と比べても下位**に位置している。
- 市民意識調査等では、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。

地権者の意向

- 令和6年1月に実施した地権者の意向調査（対象者85人）では、回答者61人（回答率71.8%）のうち**約8割の方が、面的なまちづくりは「有効（又は多少は有効）だ」と思う**との回答であった。

民間事業者の関心度

- 令和6年4月～5月に実施した民間事業者へのアンケート調査（送付数448社）では、**45社から当該地区への事業進出に「興味・関心がある」**との回答であった。
- その多くが、**複合店舗やスーパーマーケット、ホームセンターといった商業施設の進出**で、回答の中には、まちづくりの検討段階からの参入や土地区画整理の業務代行者としての参入といった声もあった。

まちづくりの事業手法として、現状においては『土地区画整理事業』が実現性の観点で適当といえます。

土地区画整理事業の特徴①

- 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。
- 道路や公園などの公共施設の整備が見込め、**土地の利用増進**が図られる。

- **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。
- **民間活力の導入**による事業期間の短縮が見込めます。

土地区画整理以外の
まちづくり手法

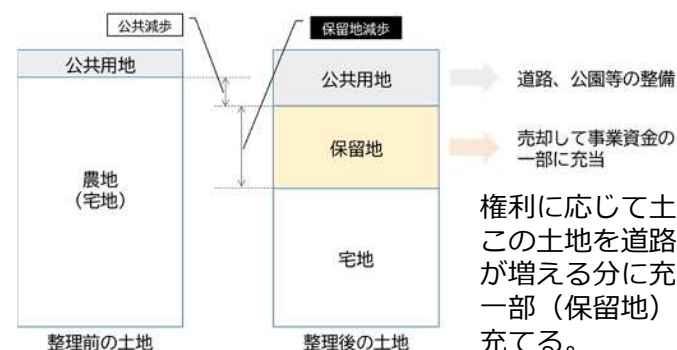
地区計画
(開発許可)

個別開発
(開発許可)

事業化の見込みや面的な整備が**不確実**
(事業計画や用地取得の不確実性)

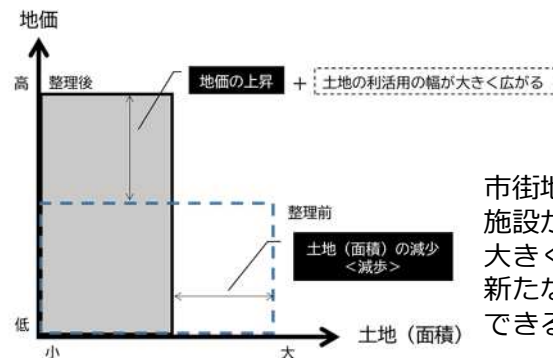
土地区画整理事業における大事なキーワード

大事なキーワード① 減歩



権利に応じて土地を提供してもらい、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）を売却して事業資金に充てる。

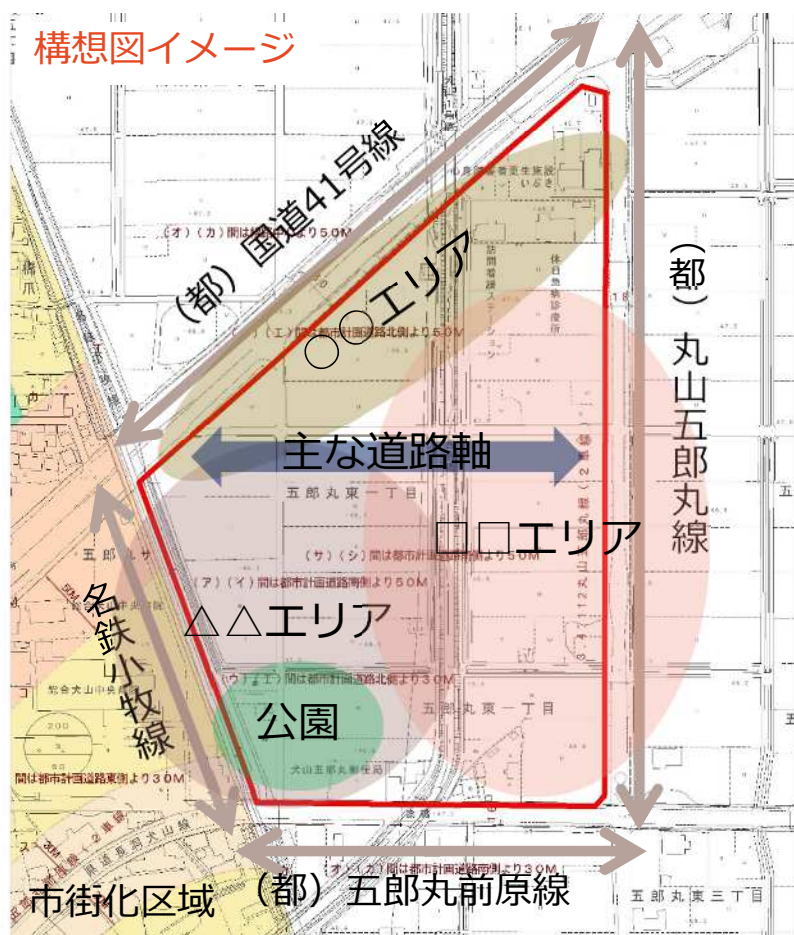
大事なキーワード② 土地の利用増進（換地）



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る。

これまでのふりかえり③ まちづくり基本構想の検討

将来の土地利用や主要な公共施設の配置などを想定した『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。



整備課題の設定等

- 五郎丸東一丁目地区の整備課題と前提条件について、**周辺地区を含めた広域的な観点**で設定、整理する。（地区の位置づけ、人口、公共施設、道路の状況、災害ハザード等）

まちづくりのテーマ、基本方針を設定

- 生活利便性や公共交通、交流など**様々なテーマを検討**し、本地区の**基本方針**を決定する。

エリアの設定

- まちづくりのテーマ、基本方針を基に、左図（イメージ）のようにエリアを設定し、**エリアごとの土地利用の方向性、方針**を明らかにする。

構想図（実現方策）

- 構想図は、各エリアの土地利用方針に基づき、**住宅地や商業地等のほか、公園、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う。

これまでのふりかえり④ まちづくり基本構想の実現化に向けて（前回まちづくり勉強会資料の再掲（一部補足））

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。

仮同意とは…事業化に向けた詳細な検討を開始することへの同意

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。

これまでのふりかえり④ まちづくり準備委員会

まちづくり準備委員会は、事業化に向けた詳細な検討を開始するため、地権者の賛同を基に、発起人会を結成するため市と協働して取り組んでいます。

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。

参加者 12名（本日時点）※犬山市（事務局）を除く

会 員	佐橋 鋭昭（会長）	佐橋 克伯（副会長）
	中村 貴文	宮田 道夫
	高木 録郎	宮田 芳一
	梅田 和孝	宮田 静
	宮田 清	宮田 嘉啓
	高木 宏	高木 政則

※順不同・敬称略

第1回 8月10日（土） 五郎丸老人憩いの家

主な議題 まちづくり準備委員会の運営

第2回 9月8日（日） 犬山市役所

主な議題 まちづくり準備委員会規約と会長の選任

第3回 10月6日（日） 犬山市役所

主な議題 副会長及び事務局長の選任

第4回 11月24日（日） 犬山市役所

主な議題 地権者意向の確認、事業化検討パートナー

第5回 12月22日（日） 犬山市役所

主な議題 第3回まちづくり勉強会の内容

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。

土地区画整理事業の事業化に向けた全体の流れ

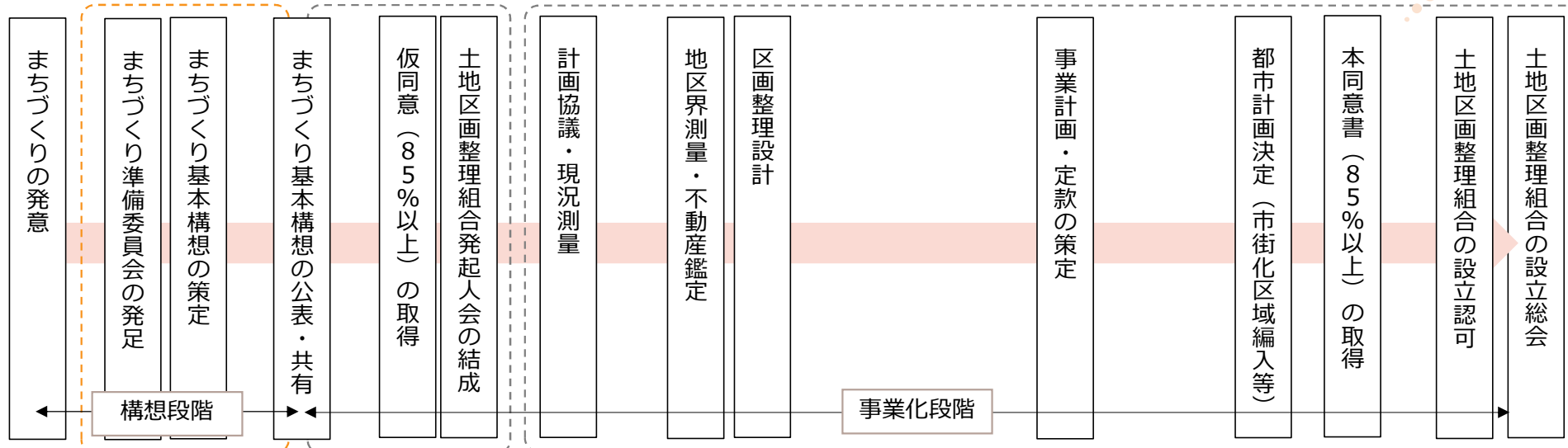
令和12年度頃

目標年次： R6年度

R7年度

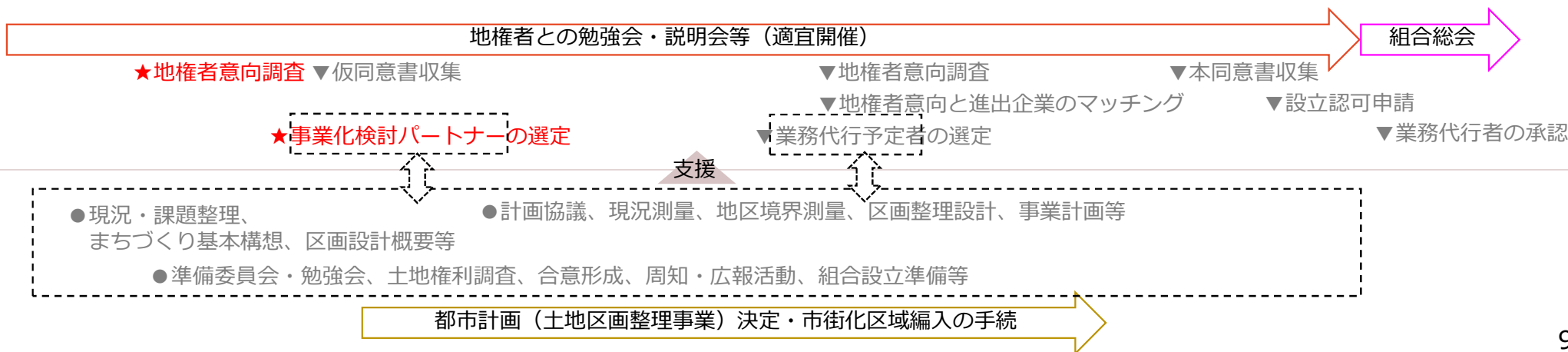
R8以降

主な目標地点



地権者

犬山市



2.

市街化区域編入と税金の考え方

市街化区域編入の必要性

今の市街化調整区域のままでは、厳しい都市計画等の規制に阻まれ、地区全体の計画的な都市的土地利用が見込めません。

市街化調整区域

自然環境の保全や農林水産業などの土地利用を中心とし、市街化を抑制すべき区域で、原則として開発行為や建築行為はできないことになっています。

農地を自由に売買できない
《農地転用の許可が必要》

建物を原則建築できない
《都市計画法の許可が必要》

市街化区域

既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を進めることになっています。

農地を自由に売買できる
《農地転用は届出》

用途規制等の範囲内で自由に建物の建築が可能
《都市計画法の許可が不要》
※都市計画施設等の区域内を除く

まちづくりには
市街化区域編入
が必要

- 計画的な市街地整備が可能
- まとまった面的な土地利用が可能

市街化区域編入の基準①

市街化調整区域を市街化区域に編入するには、都市計画運用指針等に示された一定の基準を満足する区域であることが必要です。

上位計画 との整合

県の都市計画区域マスタープラン
や市の都市計画マスタープランと
の整合が図られているか

基盤施設 整備の 確実性

土地区画整理事業の区域で、速やか
に事業着手することが確実な区
域になっているか

位置の 妥当性

鉄道駅やバス停などが近くにあり
既存ストックを活用できるか

低・未 利用地の 状況

既存の市街化区域内に低・未利用
地を残したまま市街化区域をいた
ずらに広げないか

規模の 妥当性

現在の市街化区域に隣接した区域
で可住地が過半以上の計画になっ
ているか

このうち

- 基盤施設整備の確実性
- 規模の妥当性

が今後の重要な要素

市街化区域編入の基準②

市街化区域編入は、原則として可住地が過半以上となる土地利用計画を前提に、国・県などの関係機関と協議を行う必要があります。

可住地が過半以上の土地利用計画とは

- 可住地過半とは、土地利用計画において、区域全体から**非可住地を除いた区域が過半以上**であることをいいます。
- 基準のイメージを図化すると左図のようになり、一定規模の施設用地や幹線道路は、**非可住地（赤破線の区域）**となります。

※道路や交通処理など一定の条件を満たすことで、**可住地過半の適用が除外される**場合があります。

まちづくりの実現には

- 地権者の**85%の同意**を得て土地区画整理事業を実施
- 農業**との土地利用調整が必要

愛知県との調整、協議
農林水産大臣との協議
国土交通大臣の同意

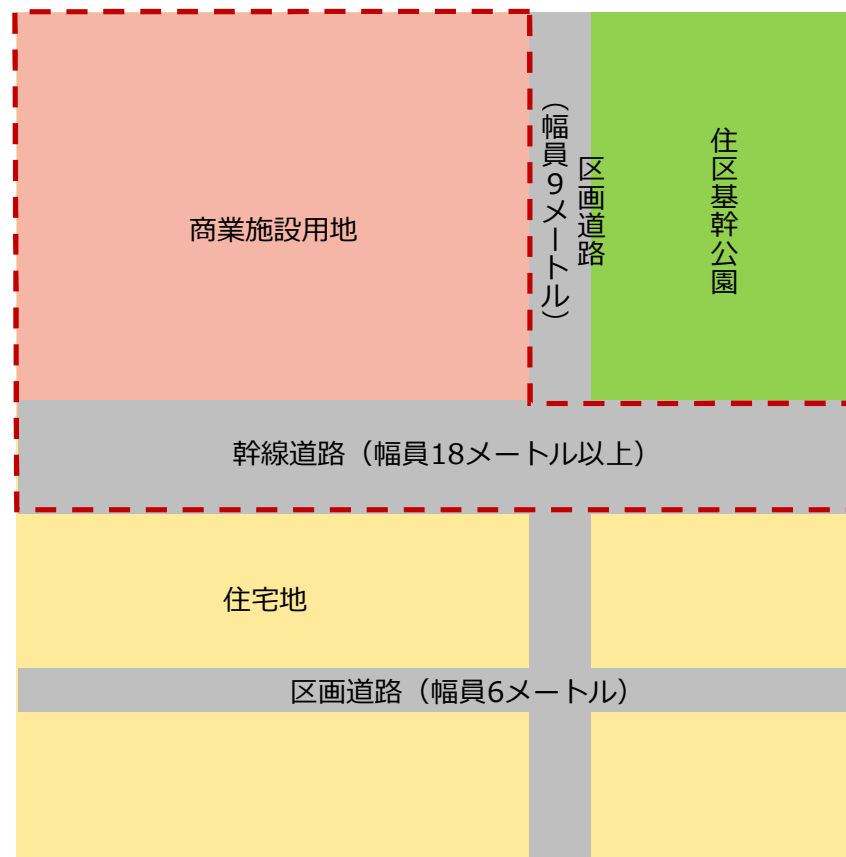
区域内で営農している方の承諾が必要

- ✓ 営農状況の確認と影響把握
- ✓ 営農希望者との代替地等の調整
- ✓ 土地改良区との調整 など

周辺農地を含め営農に支障がないように調整が必要

- 雨水浸水といった**災害ハザードの対策**が必要

■ 可住地が過半以上の土地利用イメージ



市街化区域編入による税金の考え方①

市街化区域編入がされると、土地に対する評価が変わり、固定資産税が上昇し、都市計画税が課税されます。 ※宅地又は雑種地（有効利用）の場合

前提条件：市街化区域への編入後、**現在の土地利用（用途）を変えないことを前提**にしています。

区分	宅地				雑種地（有効利用）	
用途	小規模住宅		非住宅（店舗等）		資材置き場、駐車場	
区域区分	市街化調整	市街化編入後	市街化調整	市街化編入後	市街化調整	市街化編入後
土地評価額の算定方法	路線価評価	路線価評価	路線価評価	路線価評価	宅地並評価 (路線価×50%)	宅地並評価 (路線価－造成費)
固定資産税	現状維持	上昇	現状維持	上昇	現状維持	上昇
都市計画税	無し	課税	無し	課税	無し	課税
固定資産税の変化	原則、次の評価替え年度以降に反映。ただし、評価替え年度の前年1月1日以降に市街化区域に編入された場合は、更に次の評価替えで反映（評価替え反映後において路線価や税額が上昇する可能性あり）					
都市計画税の変化	市街化区域編入の翌年から課税					
留意事項	1. 都市計画税は、市街化区域に編入された年の翌年度（例：令和8年中に市街化区域に編入された場合は、令和9年度から）土地・家屋に対して、新たに課税されます。 2. 農地については、市街化区域編入後の翌年度から評価が見直されますが、宅地及び雑種地については、次の評価替え年度から評価を見直します。					

市街化区域編入による税金の考え方②

市街化区域編入がされると、土地に対する評価が変わり、固定資産税が上昇し、都市計画税が課税されます。※農地（田）の場合

前提条件：市街化区域への編入後、**現在の土地利用（用途）を変えないことを前提**にしています。

区分	農地		
用途	田 	市街化農地	生産緑地
区域区分	市街化調整	市街化 編入後	市街化 編入後
土地評価額の算定方法	単価／㎡	宅地並評価（路線価－造成費）	単価／㎡
固定資産税	現状維持	上昇 	現状維持
都市計画税	無し	課税 	課税 
固定資産税の変化	市街化区域に編入された年の翌年度を起点に、特定市街化区域農地として宅地並課税となる。 生産緑地地区の追加決定を受けた農地は、農地並み課税を継続 できる。（税額はほぼ同水準）		
都市計画税の変化	市街化区域編入の翌年から課税		
留意事項	- 都市計画税は、市街化区域に編入された年の翌年度（例：令和8年中に市街化区域に編入された場合は、令和9年度から）土地・家屋に対して、新たに課税されます。 - 農地については、市街化区域編入後の翌年度から評価が見直されますが、宅地及び雑種地については、次の評価替え年度から評価を見直します。 - 市街化調整区域から市街化区域に編入された特定市街化区域農地の固定資産税は、急激な税額上昇の負担を軽減するため、次の課税年度を起点に5年間かけて本来の税額まで上昇します。（激変緩和措置） - 生産緑地地区の追加決定は、500㎡以上の面積がある一団の農地（所有者は複数でも可）であり、追加決定後に30年間の営農義務が生じるなど一定の要件を満たす必要があります。		

市街化区域編入により固定資産税等が上昇するものの、土地活用の選択肢が大きく広がります。



土地活用のタイミングなどは、個々の事情に合わせた詳細な検討が必要です。また、減歩率や売却・賃貸先となる進出企業なども同じく検討を進めないと明らかになりません。
そのため、皆さんの仮同意をいただき、発起人会を結成することで、最終的な判断をするための情報を整理することができます。

3.

土地区画整理組合と業務代行

土地区画整理事業の概要

土地区画整理事業は、土地を区画して整理し、道路、公園などの公共施設整備を通じて土地の利用価値を高め、良好な市街地を整備する事業です。

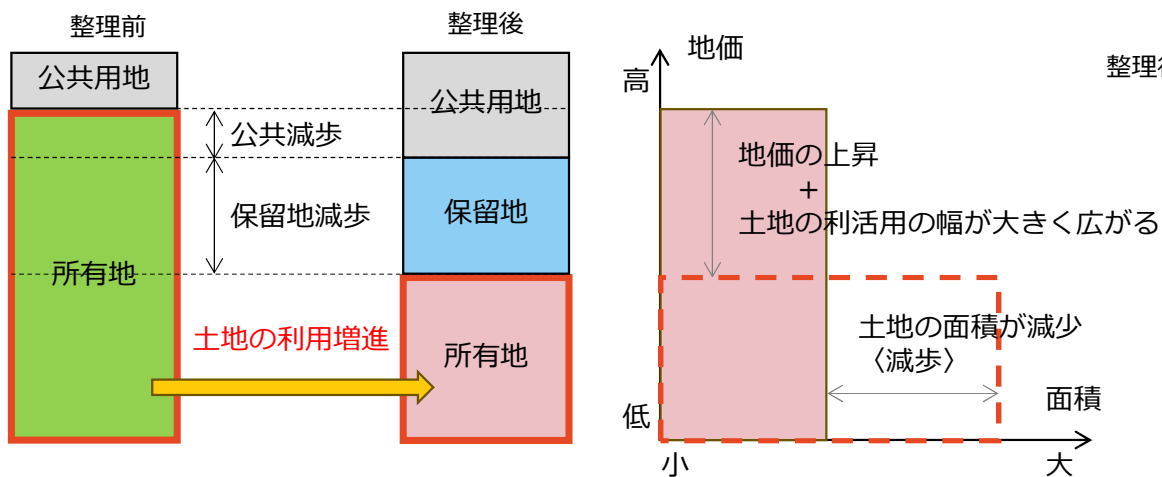
減歩

- ◆ 土地の利用増進の度合いに応じて土地を提供する仕組み
- ◆ 道路や公園などに充てる『公共減歩』と売却して事業資金に充てる保留地を確保する『保留地減歩』がある

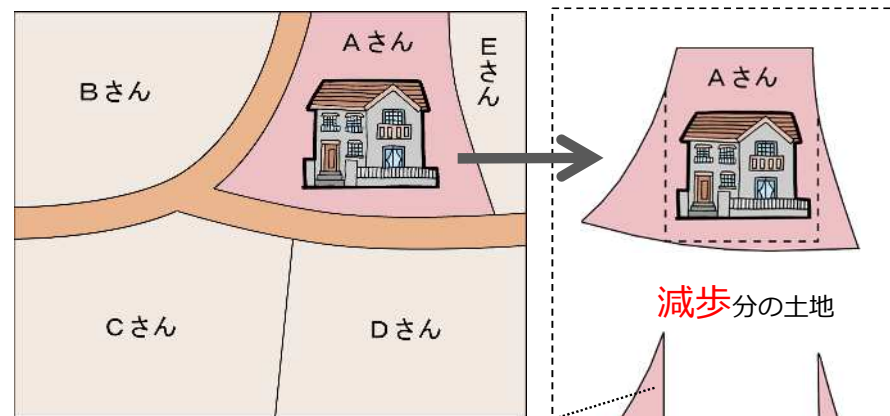
換地

- ◆ 新しい街区の形に合わせて宅地や道路などを再配置する仕組み
- ◆ 公共施設の整備と土地の利用に応じて再配置する

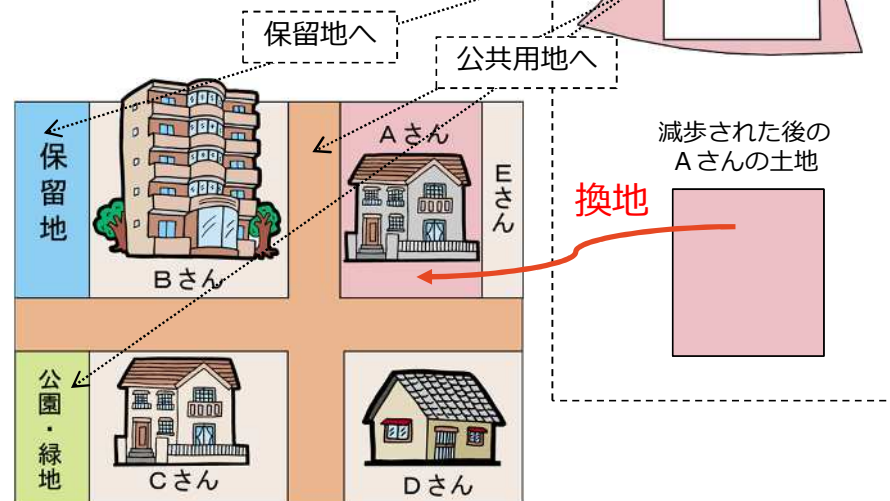
■ 事業による土地の面積と価値の変化イメージ



整理前



整理後

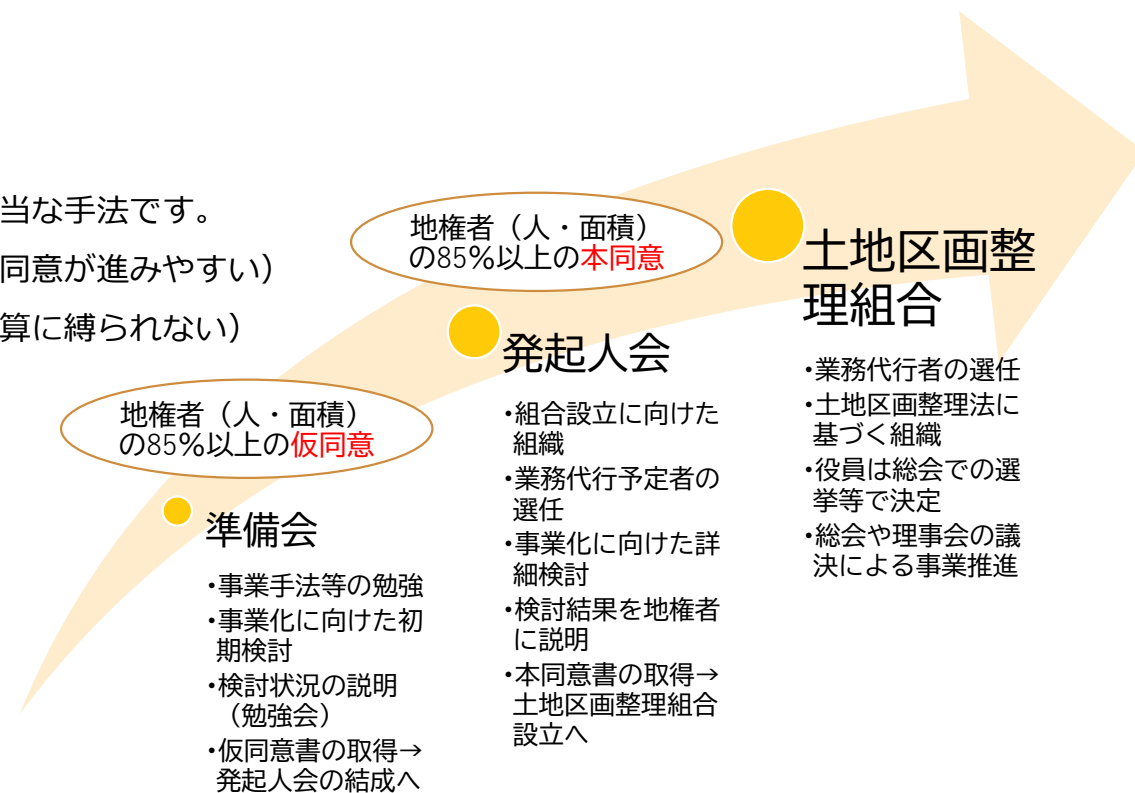


土地区画整理組合の設立に向けて、事業への賛同など地権者の意向確認を行いながら、取り組みのステップアップを図る必要があります。

なんで『土地区画整理事業』『組合』なの？

- 新しいまちづくりには『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実現性の観点で適当な手法です。
- 地権者自らが参画し、その声を直接反映できます。（地権者同意が進みやすい）
- 民間活力を導入した柔軟な事業が可能です。（市の各年度予算に縛られない）

- ✓ 土地区画整理組合設立の認可基準（法定）では、**組合の定款及び事業計画に対して、施行区域内の所有者及び借地権者（人・土地）の3分の2以上の同意**が必要です。
- ✓ 今後のスムーズなステップアップには、**同意率が高いことが重要であるため、85%以上の同意**を目標としています。



※仮同意＝土地区画整理事業の事業化に向けた詳細な検討を開始することへの同意
※本同意＝土地区画整理組合の定款及び事業計画への同意

土地区画整理組合の設立までの流れ

土地区画整理組合の設立には、地権者7人以上が共同して発起人となり、組合の定款及び事業計画を定めます。

まずは発起人会を立ち上げます

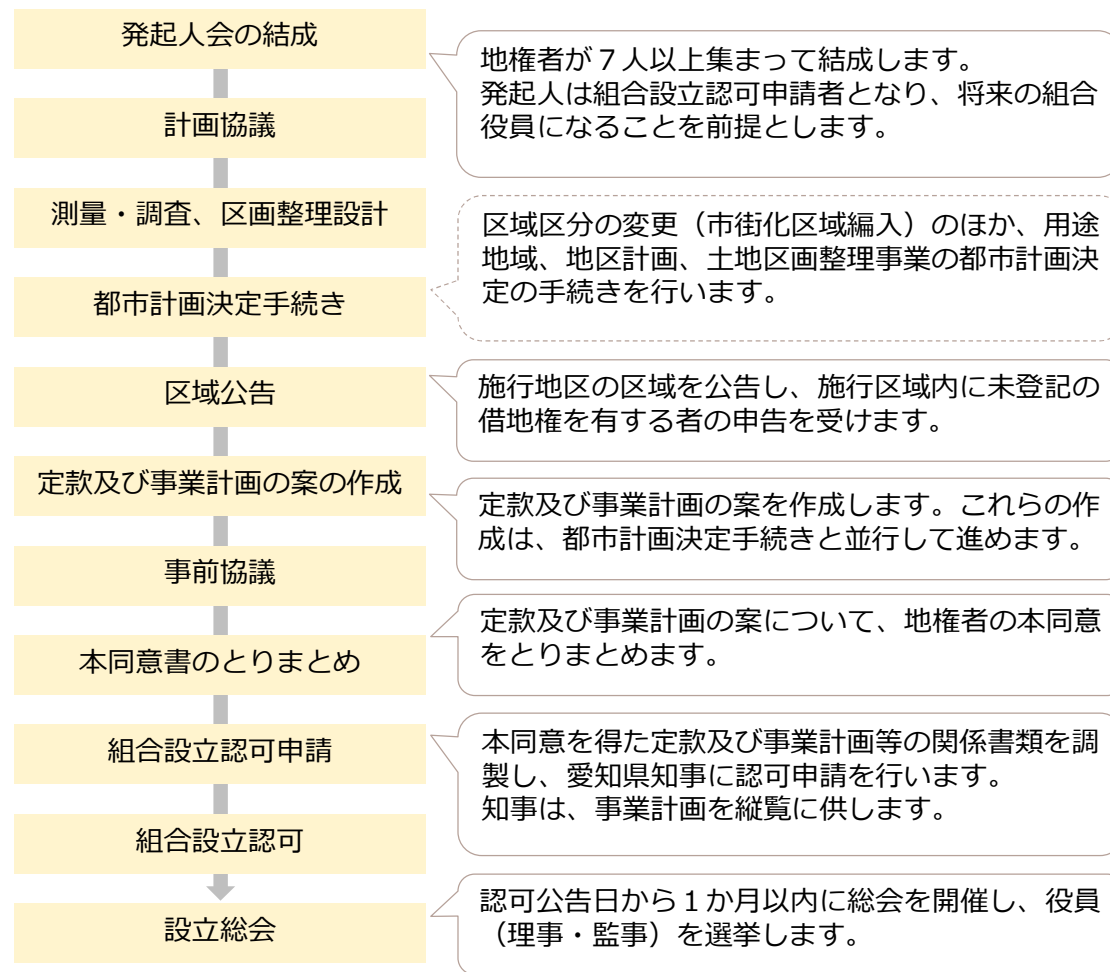
地権者からの同意を基に発起人会を結成し、事業化に向けた具体的な検討を開始します。その際は、市に対して技術援助をお願いします。

具体的な土地利用を考えます

地権者をはじめ地域住民に望まれる土地利用の実現に向けた詳細な検討を行います。その検討には民間事業者の参画を促します。

事業を開始します

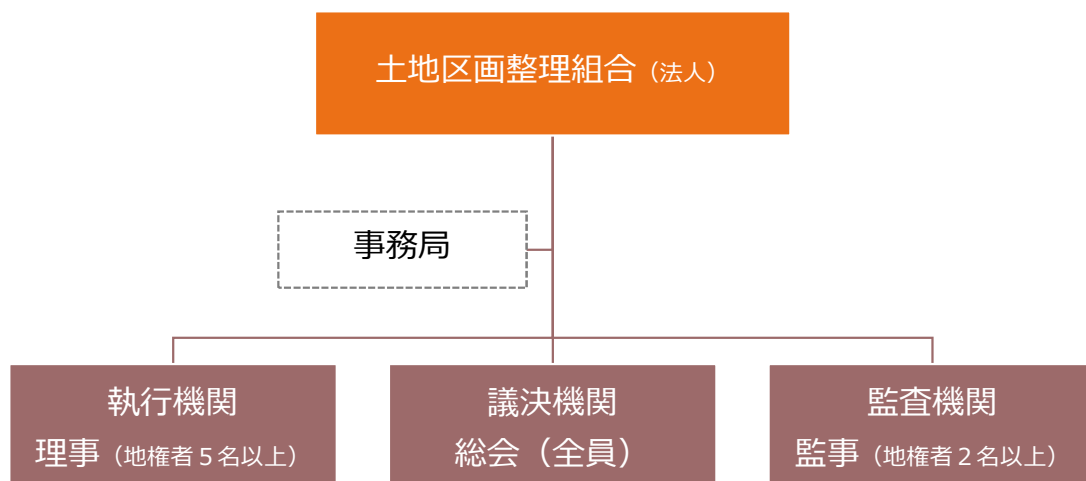
地権者の最終的な同意を得て、土地区画整理組合を設立します。事業実施には、民間事業者の資金、ノウハウを活用できる業務代行方式を採用します。



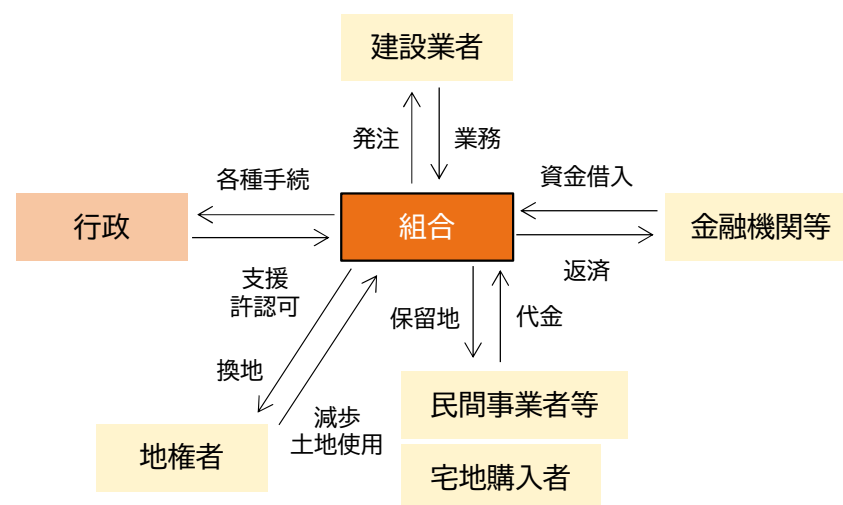
土地区画整理組合の組織

土地区画整理組合は『法人』であり、該当区域内の地権者全員が組合員となり、共同して組合運営を行います。

■ 組織図イメージ



■ 自主運営のスキーム例



不安

本当に運営できるのか？
事業が順調に進むのか？

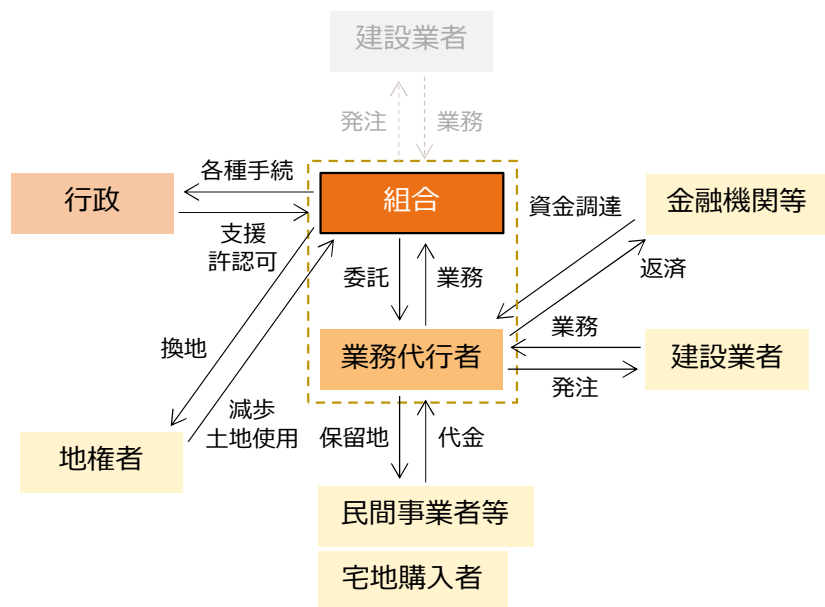
軽減策

業務代行方式

土地区画整理組合の業務代行

業務代行とは、保留地の取得を条件に、土地区画整理組合が行う事務の一部又は全部を民間事業者へ代行させることをいいます。

■ 業務代行のスキーム例



業務代行方式のメリット

- ◆ 土地活用の促進
- ◆ 組合運営の負担軽減
- ◆ 事業の確実性向上

■ 自主運営と業務代行の違い（一般的な例）

	自主運営	業務代行
組合の運営	役員（7名以上）が自ら運営を行う	民間事業者が一括して運営を引き受ける
資金の調達	役員が保証人となり金融機関等から資金調達（借入）を行う	民間事業者が資金調達を行う
保留地の処分	役員を中心に販売促進を行う	民間事業者が一括して取得する
換地後の土地利用	地権者個人の判断で行う	地権者それぞれの意向を踏まえ、民間事業者のノウハウ、アドバイスを受けて判断ができる
整備の順序	換地と保留地を同時に整備する	保留地（事業用地）を優先して整備する
施行期間	事業計画に沿って行う	民間事業者のノウハウを活かした事業促進により施行期間の短縮が可能となる

まちづくりの実現性を高めるため、検討や事業化の各段階において民間事業者のノウハウを活用することを目指します。

段階	民間事業者の立場	民間事業者の業務内容
準備会	事業化検討パートナー	事業提案、アドバイス、企業誘致、合意形成の支援 ※費用負担をしないことが多い
発起人会	業務代行予定者	土地区画整理組合の設立認可申請に向けた支援業務 （主に事業計画（案）や認可図書等の作成支援） ※費用の立替をしてもらうことがある
組合	業務代行者	土地区画整理組合の運営に係る業務の一部又は全部 を代行（保留地の取得を担保に業務代行する者）

- 検討地区内の地権者は、**減歩率や将来の土地活用などの様々な不安**を抱えているケースが多くあります。
- まちづくりの初期段階（勉強会・準備会）から民間企業のノウハウを活用することで、**地区の将来像と土地活用の方策について実現性を高めることが不安要素の軽減**に繋がります。
- 事業化に向けて、地権者、行政と共に取り組みを推進する**民間事業者パートナーを令和7年度に募集することを視野に入れて**検討を進めます。

お知らせ 地権者意向調査の実施

まちづくり基本構想の策定や仮同意書の収集に向けた基礎資料とするほか、まちづくりに対するご意見を伺うため、地権者の意向調査を予定しています。

調査主体 五郎丸東一丁目地区まちづくり準備委員会・犬山市

調査時期 令和7年2月～3月（予定）

調査方法 郵送（送付・返信）

調査項目 5～6問程度を予定

- 地権者情報（記名式）
- 現在の土地利用状況
- 将来の土地利用希望
- 事業への理解状況
- 事業化への賛否
- まちづくりの将来像
- まちづくりへの意見、提案 等

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
- ✓ 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。