

第4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7月5日（土）午前10時～ 五郎丸老人憩の家

令和7年7月6日（日）午前10時～ 犬山市役所205会議室

本日の内容

- | | |
|-----------------|-----------|
| 1. これまでのふりかえり | … 3 ページ～ |
| 2. 土地利用意向調査の結果 | … 12 ページ～ |
| 3. まちづくり基本構想（案） | … 16 ページ～ |
| 4. 具体的な検討に向けて | … 18 ページ～ |

1.

これまでのふりかえり

令和6年度は3回のまちづくり勉強会を開催したほか、土地利用意向調査を実施しました。

第1回

令和6年6月16日（日）
午前10時～
五郎丸公民館

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

第2回

令和6年9月28日（土）
午前10時～
五郎丸老人憩の家

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

第3回

令和7年1月19日（日）
午前10時～
五郎丸公民館

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

意向調査

令和7年2月～3月
郵送・記名式アンケート
（令和7年5月結果送付）

- ・ 現在の土地利用状況
- ・ まちづくりの将来像
- ・ 将来の土地活用希望
- ・ 事業化検討への賛否
- ・ まちづくりへの期待、不安 など

五郎丸東一丁目地区では、まとまった土地利用の転換を図るため、市街化区域への編入と土地区画整理事業によるまちづくりを検討しています。

市街化区域編入の検討（考え方）

- 概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を進める区域
- 次の条件を満たす区域を編入
 - 上位計画との整合
 - 尾張都市計画マスタープラン、犬山市都市計画マスタープランとの整合
 - 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
 - 規模の妥当性
 - 市街化区域に隣接していること原則可住地過半の計画だが、例外的に商業施設用地を過半とする基準がある
 - 基盤施設整備の確実性
 - 土地区画整理事業の都市計画が定められ、速やかに事業着手することが確実な区域
 - 低・未利用地の状況
 - 現在の市街化区域にまとまった低・未利用地が残っていないこと

土地区画整理事業の検討（考え方）

- 一定のまとまった区域を計画的に開発
- 市街化調整区域を市街化区域に編入
- 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
- 土地利用の転換による新しい市街地の形成を目的とした事業は、組合施行で行われることが多い
- 組合施行は、地権者自らが参画し、その声を直接反映できる。また、民間活力を導入した柔軟な事業が可能となっている（地権者同意が進みやすく、市の各年度予算に縛られない）

※ 地権者とは、土地所有者又は借地権者のことをいいます。
（土地区画整理法第3条第2項。以下同じ）

現在の市街化調整区域を市街化区域に変えることを「市街化区域への編入」と言います。2つの区域区分にはそれぞれ長所と短所があります。

市街化調整区域 (原則として市街化を抑制すべき区域)		市街化区域 (計画的な市街地整備を促進すべき区域)	
長所	- 農地や自然環境が保全できる - 固定資産税が低く、都市計画税も課税されない	長所	- 用途地域などルールに沿った建物が自由に建てられる - 土地に流動性が高まり、売買や賃貸といった活用の幅が大きく広がる - 生活利便施設が立地するなど利便性が向上し、地価が上昇する - 一般的に道路や公園等の都市基盤整備が進みやすい
短所	- 土地利用上の制約が多い (建物が原則建てられない) (売買が難しく流動性が低い) - まとまった土地活用が難しい - 生活利便施設が立地しづらく、地価の上昇が見込めない - 一般的に道路や公園等の都市基盤整備の優先順位が市街地に比べて低い	短所	- 資産価値の向上により固定資産税等が上昇する - 都市計画税が課税される

土地区画整理事業は、道路や公園等を整備し土地の区画形状を整え、宅地の利用増進を図る事業です。この事業には特徴的な言葉（キーワード）があります。

覚えてほしい言葉として、

換地
(かんち)

宅地や道路などの再配置により**新しく置き換えられた土地**
※事業期間中は換地のことを「仮換地」と呼びます。

保留地
(ほりゅうち)

事業資金の一部に充てるために**売却する土地**

減歩
(げんぷ)

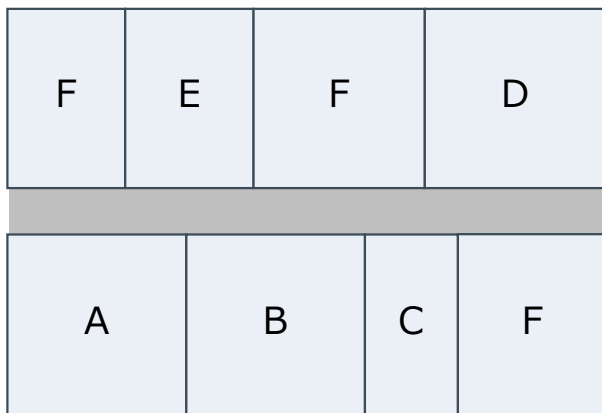
権利（土地評価）に応じて土地を提供してもらい、道路・公園などの**公共用地や保留地に充てる**
※地権者全員が公平に負担する必要があります。

土地区画整理事業の特徴である「換地」では、地権者個々の意向と、目指すまちづくり（基本構想）の双方を踏まえた土地の再配置が検討できます。

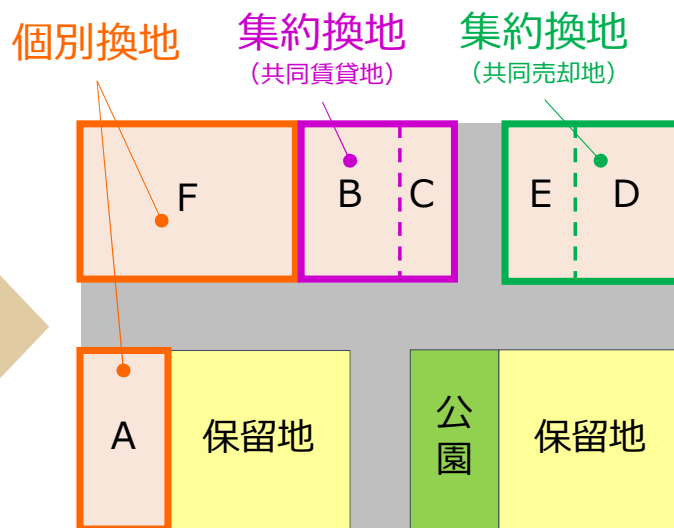
土地区画整理事業は、土地の権利を持ったまま事業が行われます。
（一般的な開発では、民間事業者が土地の全部を取得するため、権利が残りません）

例えば、A、Fさんは自己利用意向 B、Cさんは賃貸意向 D、Eさんは売却意向 があります。

この意向を換地すると...
図のようなイメージとなります。



区画整理前



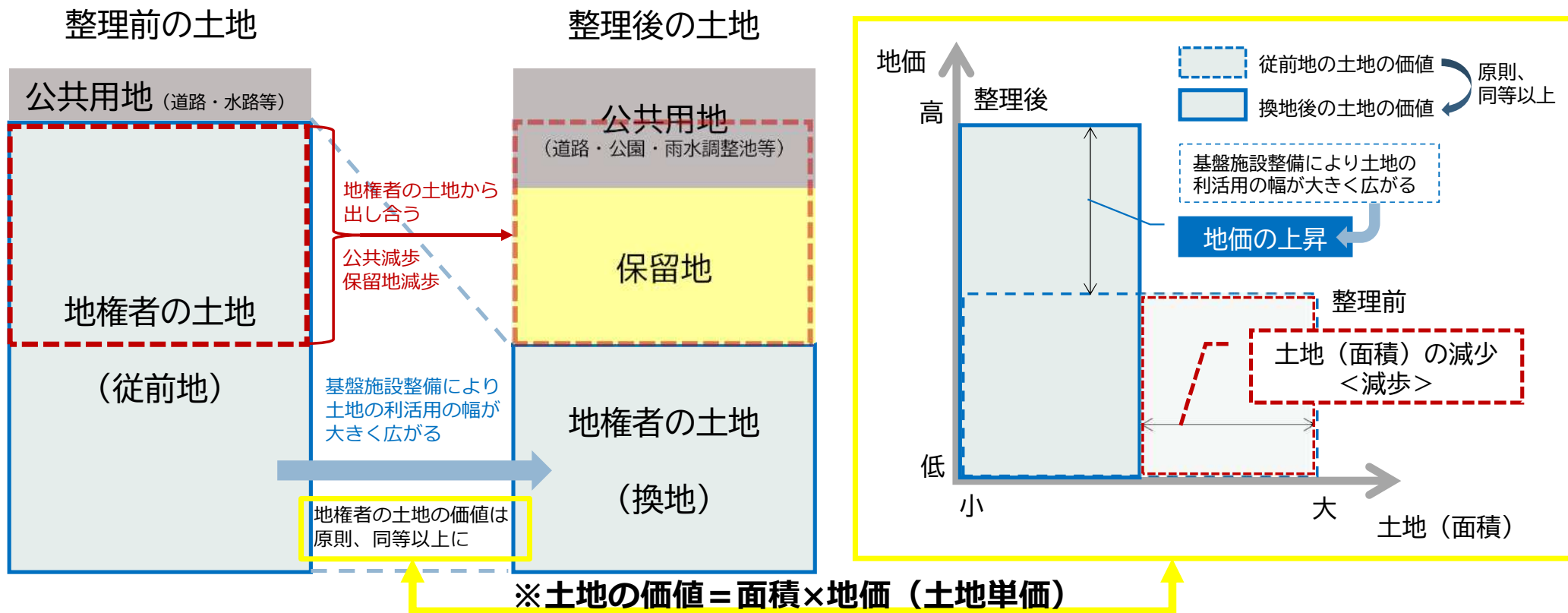
区画整理後

集約換地の留意点

- 現位置での換地が原則となりますので、集約換地は地権者の申出が必要です。
- また、従前地の権利者の同意が必要であり、他の換地に悪影響を及ぼさないなど一定のルールがあります。
- 集約換地は共有地ではなく、一筆ごとの短冊形となります。

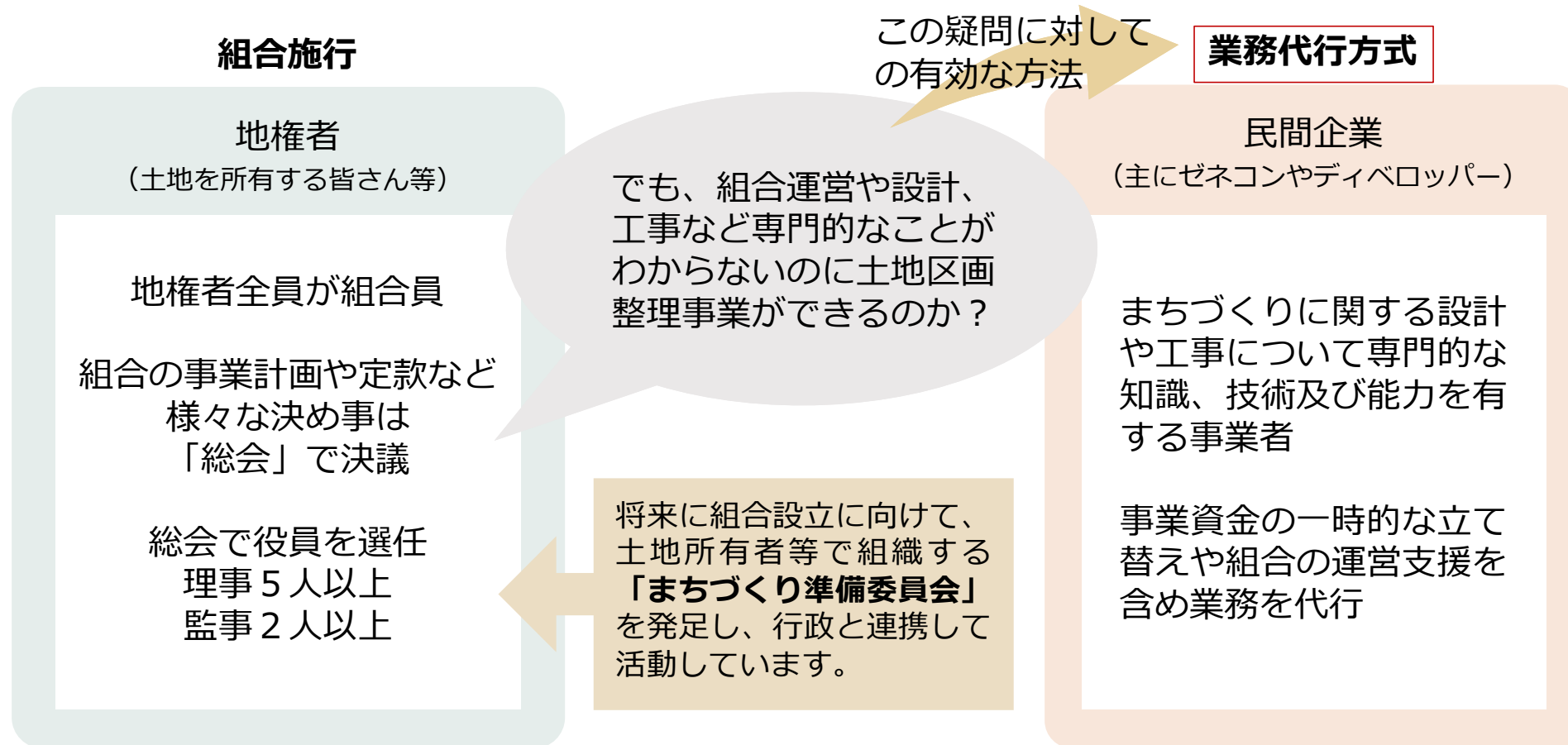
これまでのふりかえり

土地区画整理事業は、減歩によって土地の面積が減るものの、従前地と換地の土地の価値は、原則、同等以上になるように検討が行われます。



注) 上記は一般的な仕組みを図化したものです。見かけ上の割合もイメージであり、本地区での減歩 (土地評価) を表すものではありません。

本地区の土地区画整理事業は、地権者の皆さんで共同して設立する「組合」が事業主体となります。



地権者の皆さんの不安を解消、軽減するため、業務代行方式での組合施行土地区画整理事業を検討します。

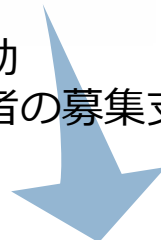


組合
(地権者)



行政
(市)

技術的援助
業務代行者の募集支援



条件
提案

自分の土地はどうなるの？
保留地は本当に売れるの？
事業資金はどうするの？
どうやって運営するの？

不安...



業務代行者
(民間事業者)

企業誘致の促進

保留地の取得を条件
に組合の業務を代行
(受託)

事業に必要な資金を
立て替え

組合運営を支援
設計や工事を発注

業務代行方式
の活用



不安の
軽減、解消



組合
(地権者)

2.

土地利用意向調査の結果

(まちづくりニューズレターVol. 2 に掲載以外の分析項目)

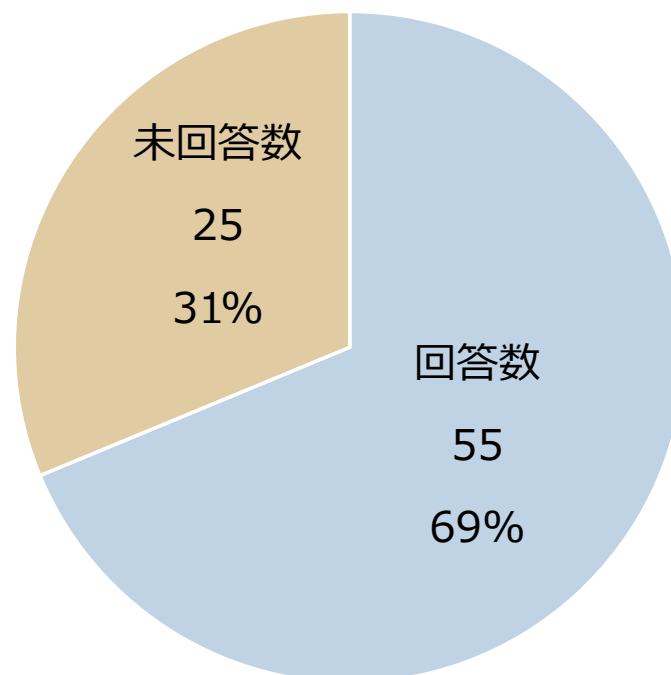
まちづくり基本構想の作成や今後の検討に向けた基礎資料とするため、土地所有者の皆さんを対象に土地利用意向調査を実施しました。

送付数 80通

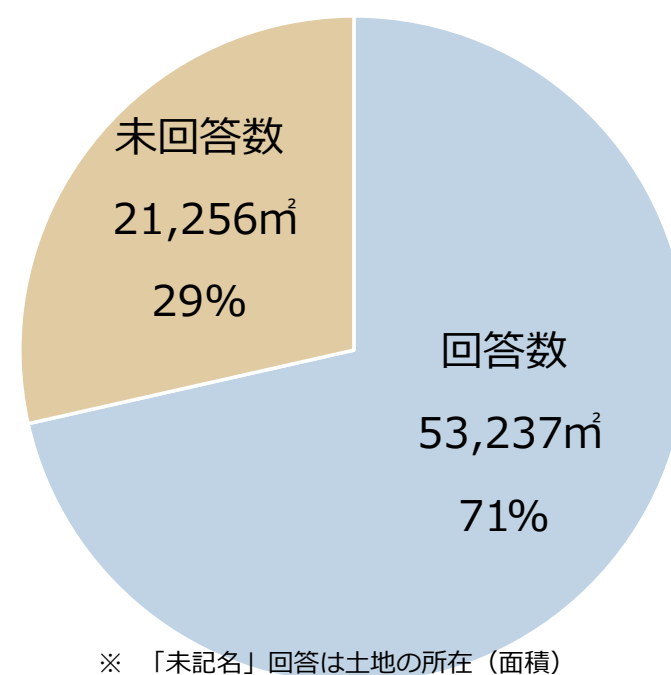
- 土地所有者数 85 人
- 登記上の面積 74,493 m²
- 共有名義人は 1 として送付
- （犬山市等は除く）
- 郵送・記名式アンケート

- 回答状況は、地権者全体の69%（面積ベースでは71%）となりました。

回答者（人）ベースでの回答数



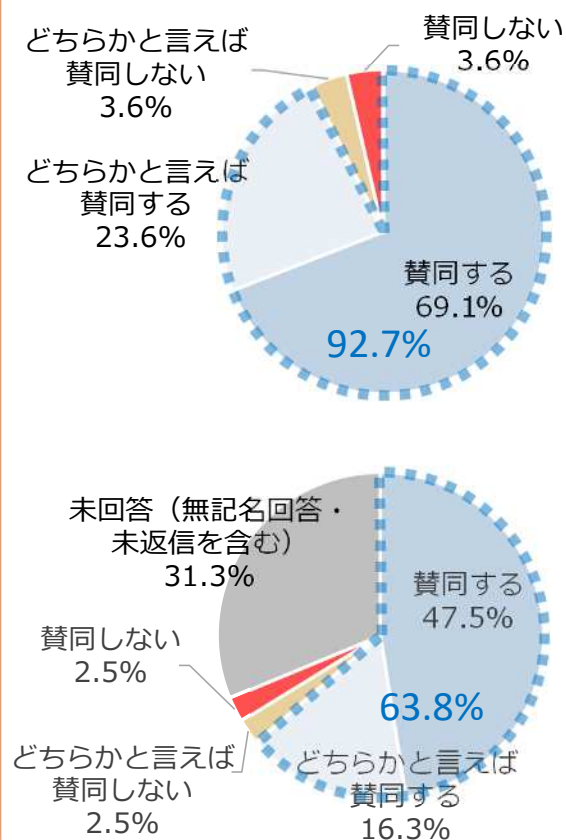
面積ベースでの回答数



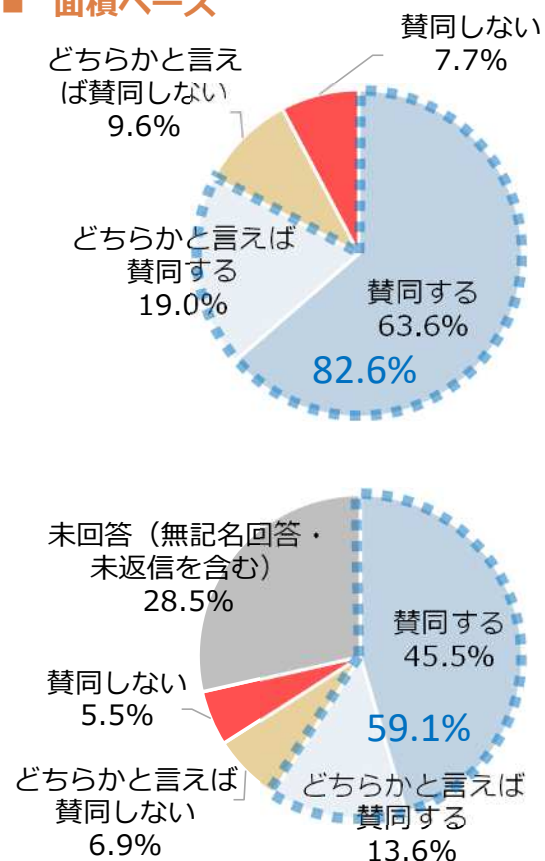
※ 「未記名」回答は土地の所在（面積）が不明のため、未回答数にカウント

土地区画整理事業の検討を進めることへの賛同率は、人ベースで約92%（面積ベースで約82%）ですが、未回答者を加えると60%程度になります。

■ 回答者（人）ベース



■ 面積ベース



【問4】新しいまちづくりの実現方法として、『土地区画整理事業』の詳細な検討を進めることに賛同していただけますか。

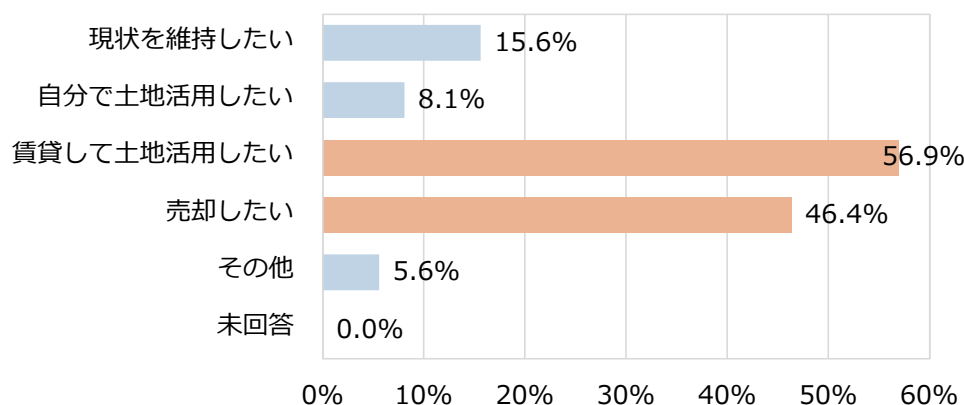
回 答	回答数	面積	構成比
1 賛同する	37	33,868㎡	63.6%
2 どちらかと言えば賛同する	12	10,138㎡	19.0%
3 どちらかと言えば賛同しない	2	5,110㎡	9.6%
4 賛同しない	2	4,121㎡	7.7%
99 未回答	0	0㎡	0.0%

【問4】無記名回答と未返信の面積を算入した場合

回 答	回答数	面積	構成比
1 賛同する	37	33,868㎡	45.5%
2 どちらかと言えば賛同する	12	10,138㎡	13.6%
3 どちらかと言えば賛同しない	2	5,110㎡	6.9%
4 賛同しない	2	4,121㎡	5.5%
99 未回答（無記名回答・未返信を含む）	27	21,256㎡	28.5%

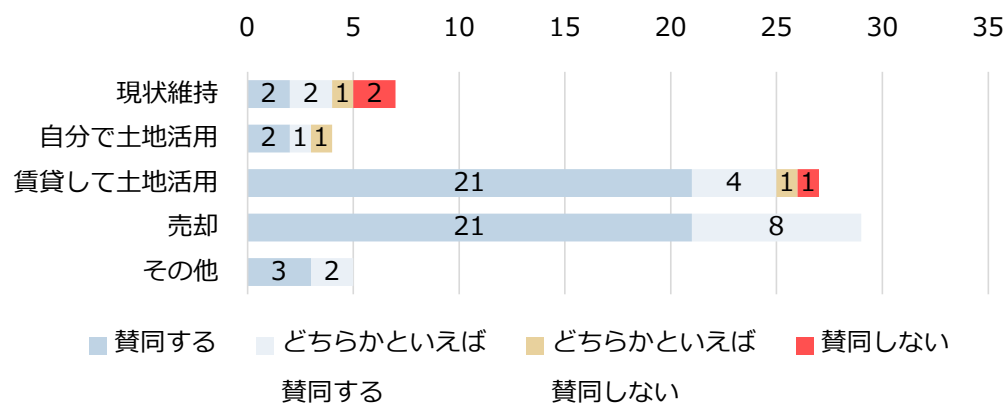
土地利用意向調査の結果

将来の土地利用については、回答者の多くが賃貸や売却を希望しています。
また、賃貸又は売却を希望する土地の面積は約2万～3万㎡となりました。



【問5】新しいまちづくり（土地区画整理事業）の可能性を踏まえて、土地を将来どのように利用したいですか。

回 答（複数回答）	回答数	面積	構成比
1 現状を維持したい	7	8,315㎡	15.6%
2 自分で土地活用したい	4	4,308㎡	8.1%
3 賃貸して土地活用したい	27	30,318㎡	56.9%
4 売却したい	27	24,684㎡	46.4%
5 その他	5	2,968㎡	5.6%
99 未回答	0	0㎡	0.0%



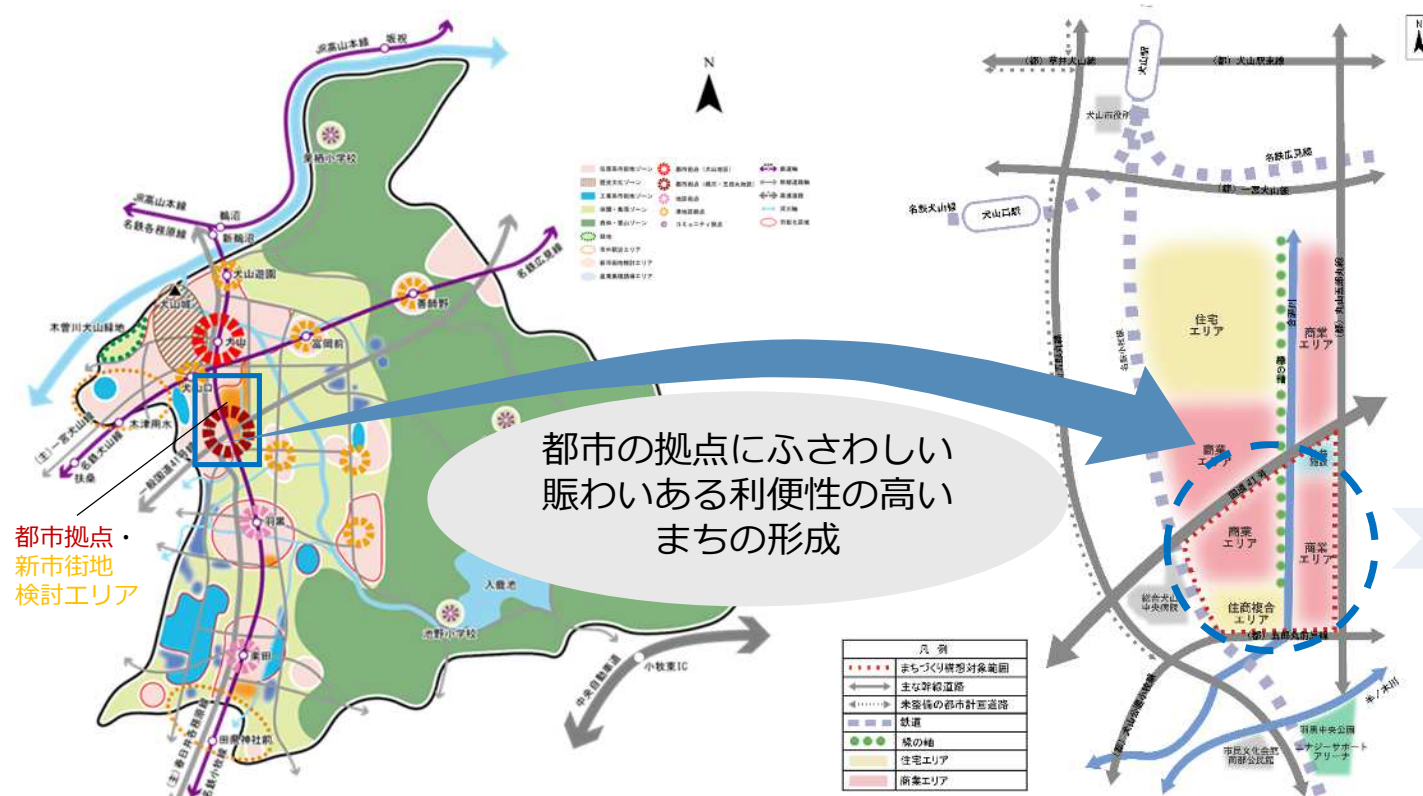
- 調査結果としては、多くの方が何等か別の形で土地を利用したいと望んでいます。
- 将来の意向を踏まえた土地利用の実現を検討する必要があります。
- 現状維持等を望む人もいるため、事業による影響など詳細な検討が必要です。

3.

まちづくり基本構想（案）

まちづくり基本構想（案）

五郎丸東一丁目地区まちづくり基本構想（案）は、市の上位計画等を踏まえ、橋爪・五郎丸地区における新しい「まちの将来像」を見据えたものです。



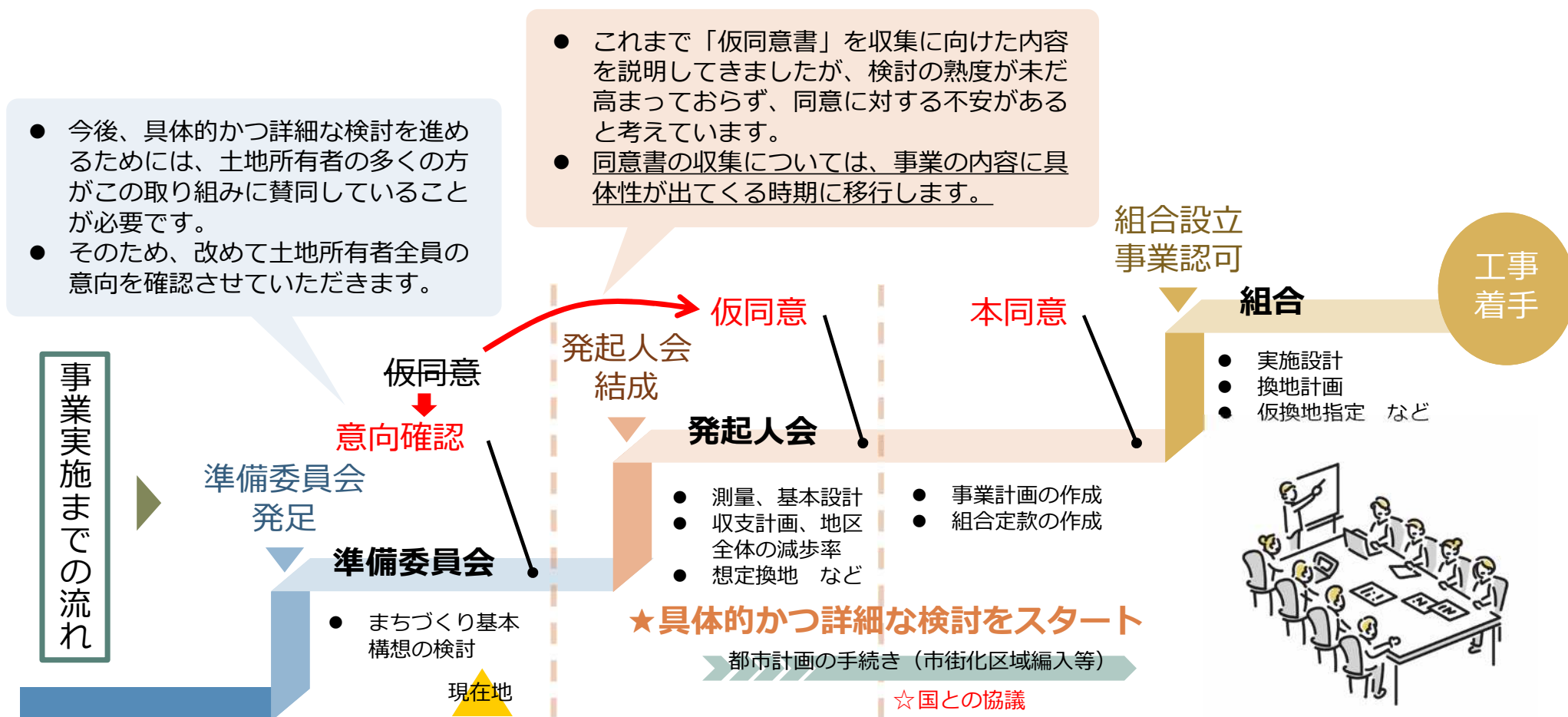
五郎丸東一丁目地区
まちづくり基本構想
（案）

説明は
別紙資料を
ご覧ください

4.

具体的な検討に向けて

今後の検討や事業を前に進めるには、各段階におけるステップアップが必要です。



土地区画整理事業によるまちづくりに向けて、発起人会を結成し、具体的かつ詳細な検討に着手するため、土地所有者の皆さんの意向を確認します。

意向確認の内容（何に対しての意向確認なのか？）

- 土地区画整理事業によるまちづくり
- 土地区画整理組合設立発起人会の結成
- 現地測量や設計、都市計画変更など事業に係る協議など具体的かつ詳細な検討の着手

次のステップに移行するには、土地所有者の多くの方から賛同を得ることが必要です。

次のステップ・・・

- ✓ 発起人会を結成し、正式に愛知県に届出をすることで、関係機関との協議を進めることができます。
- ✓ 市に対して土地区画整理法に基づく技術援助申請を提出し、具体的かつ詳細な検討に着手することができます。

ここから一歩先に進めることで、新しい情報の提供や知りたい情報の精度を上げることが可能となり、不安要素の改善を図ることができます。

不安要素 減歩率は？ どんな土地利用（活用）ができる？ 固定資産税等はどれくらい上がる？

今回の意向確認については、**必ず回答**していただきますようお願いいたします。

意向確認の方法

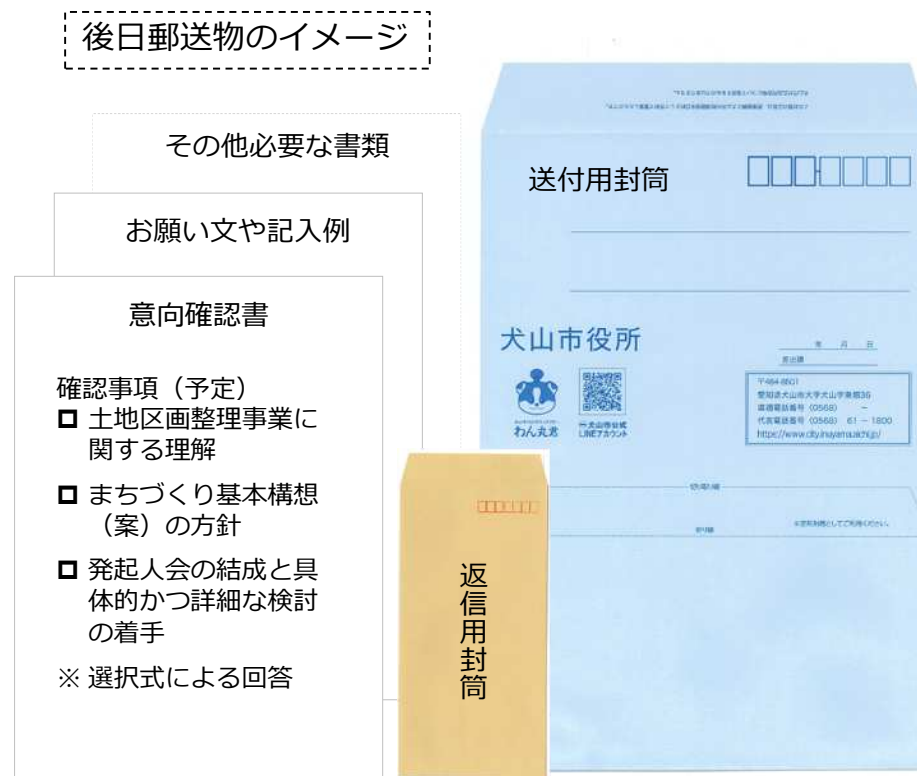
- ・ 後日、意向確認書など関係書類を郵送します。
- ・ 必要事項を記入し、同封の返信用封筒にて返送してください。

土地区画整理組合設立発起人会の結成に向けたお願い

- ・ 発起人会への移行には、土地所有者の皆さんの事業への賛同が必要となりますので、引き続き事業へのご賛同、ご協力をお願いいたします。
- ・ また、発起人会の結成と将来の組合設立に向けた体制の強化を図るため、まちづくり準備委員会をメンバーを増員していきますので、ご興味のある方はお気軽に、下記問い合わせ先へご連絡ください。

地権者である土地を所有している人や地権者が高齢である場合などご家庭の事情で、地権者ご本人でなくても、そのご家族でも構いません。ただし、発起人（組合設立認可申請者）は、地権者である必要があります。

後日郵送物のイメージ



犬山市都市整備部 都市計画課 まちづくり準備委員会事務局 市橋、服部、福江 電話：0568-44-0330（直通）

具体的な検討に向けて

目標スケジュール（最新）

※更新箇所：赤字

令和12年度頃

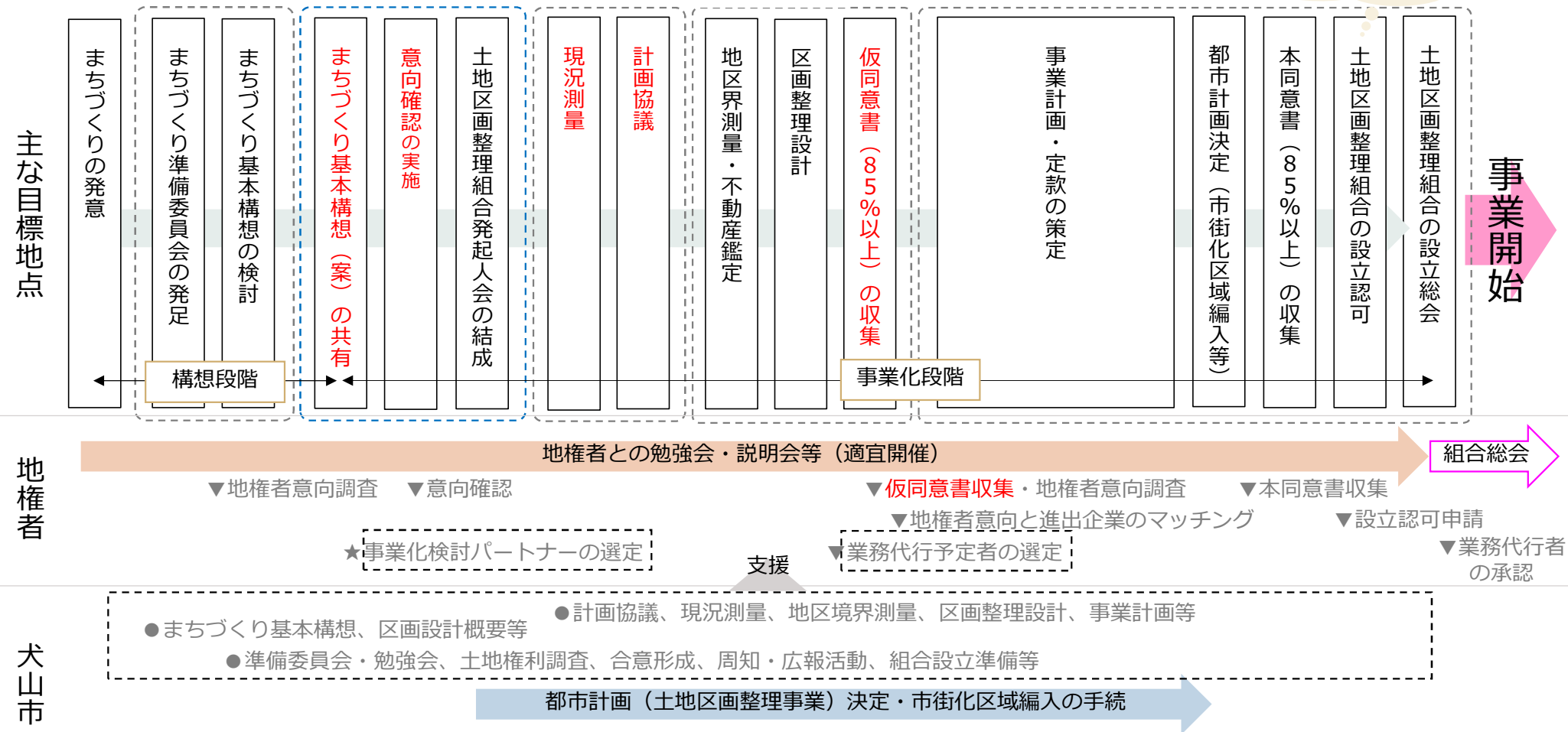
目標年次： R 6 年度

R 7 年度

R 8 年度

R 9 年度

R10年度以降



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。