

北のエントランス（仮称）日進東口論議土地区画整理事業

○これまでの経緯のふりかえり

日にち		内容
平成 15 年	3 月	日進市土地利用計画に位置づけられる
平成 16 年	5 月	北のエントランスゾーンを含む日進市北部地域の活性化に関する請願書提出
平成 17 年	1 月	土地利用計画「北のエントランスゾーン」 北新地区説明会
平成 20 年	4 月	北新地区における「街づくり」説明会
	5 月	北新区長打合せ
	11 月	北のエントランス（仮称）東口論議土地区画整理事業 第 1 回勉強会
平成 21 年	1 月	第 2 回勉強会
	4 月	第 3 回勉強会
	7 月	第 4 回勉強会 ◇北のエントランスとこれまでの経緯 ・都市計画マスタープランの位置づけ ・リニモ構想 ・本地区における構想案 ・他地区の事例 ◇区画整理事業の概要 ・土地区画整理事業とは ・土地区画整理事業の仕組み ・土地区画整理事業のメリット・デメリット ・事業立上げとその後のながれ ◇税金のおはなし
	9 月	第 5 回勉強会 ◇まちづくりの進め方 ・どのようにまちづくりは進められるのか ・これからのまちづくりに求められるもの ・区画整理の代表的な効果、特徴 ・本地区におけるまちづくりの必要性 ◇前回（第 4 回）勉強会の検討事項 ・本地区における地域資源と活用事例 ・まちづくりの PR 方法について
	11 月	第 6 回勉強会 ◇まちづくりをめぐる背景 ◇まちの点検（ワークショップ形式） ・まちの問題、資源（保全すべきもの、活かすもの） ※身近な問題や地域全体を見据えた問題
	1 月	第 7 回勉強会 ◇前回のワークショップの内容報告等 ◇まちの点検 2（ワークショップ形式）
平成 22 年	2 月	◇大不況時の不動産活用について ー不動産オーナーとしていかにして生き残るかー ◇視察研修 美濃加茂市中部台地、可児市皐ヶ丘・桜ヶ丘
	3 月	第 8 回勉強会 ◇前回のワークショップの内容報告等 ・今年度までの経緯のふりかえり ・これまでの勉強会のおさらい ・活動報告（たよりの発行）について ・今後のスケジュールおよび組織体制について

平成 22 年	4 月	第 9 回勉強会 ◇活動報告（勉強会開催報告の発行）について ◇今後の組織体制について ・世話人会組織への移行および役員人選 ◇平成 22 年度の取り組みについて
	5 月	◇北のエントランスまちづくりたよりを北新区に回覧
	6 月	北のエントランスまちづくり 第 1 回世話人会 ◇世話人会の組織体制について ◇今年度のスケジュールについて ◇地権者説明会及び意向調査の内容について
	7 月	◇視察研修 長湫南部土地区画整理事業
		第 2 回世話人会 ◇税金について（固定資産税） ◇視察研修の報告 ◇今後のスケジュールについて

○これまでの勉強会のおさらい

■第4回勉強会，平成21年7月3日（金）

◆北のエントランスとこれまでの経緯

○日進市都市マスタープラン

「北のエントランス拠点」(住・商・工複合ゾーン)として位置づけられている。
現況の自然地形や植生等を継承した多様な集客施設等が立地する拠点地区の形成。

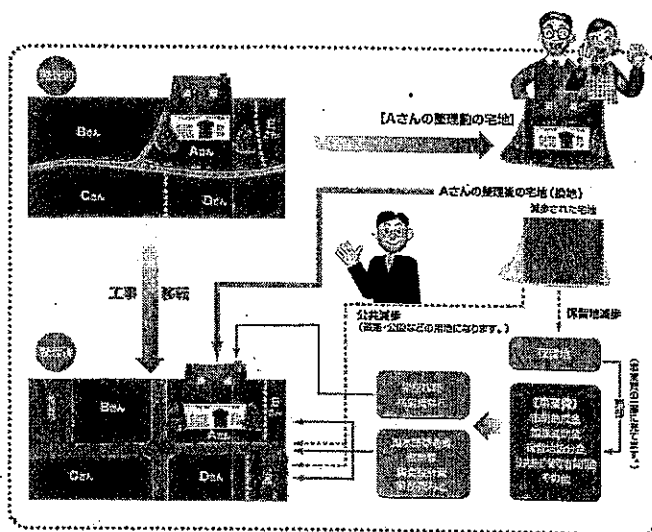
○リニモ構想

土地区画整理事業等の手法による市街地整備の誘導

◆区画整理事業の概要と進め方

○土地区画整理事業とは

地区内の皆さんから少しずつ土地を出していただいて、土地を効果的に再配置し、道路・水路や公園の整備を行い、土地の利用増進を図る事業。



土地区画整理事業の仕組み

○土地区画整理事業のメリット・デメリット

《メリット》	《デメリット》
<ul style="list-style-type: none"> ・土地活用の幅が広がります。 ・道路・公園や排水路はもちろん、上水道・電気・ガスなどの公共施設が整備されます。 ・街路灯や防犯灯のほか消火栓などが整備され、安心して安全なまちになります。 ・全員参加で、一体的なまちづくりが可能です。 	<ul style="list-style-type: none"> ・それぞれの土地に減歩が生じます。(皆さんから少しずつ土地を出し合ってください。) ・事業が社会情勢に影響を受けます。 ・土地の価値があがるため、固定資産税等の課税標準額(税金)が上がります。

○整備しないままだったらどうなるの？

- ・幹線道路沿いのみ開発が進む可能性があります。
- ・土地利用ができなくなる土地が出てきます。
- ・農地の相続を行う場合、課題が出てきます。

◆税金のおはなし

区画整理に伴い、大きく分けて2段階で税金があがります。

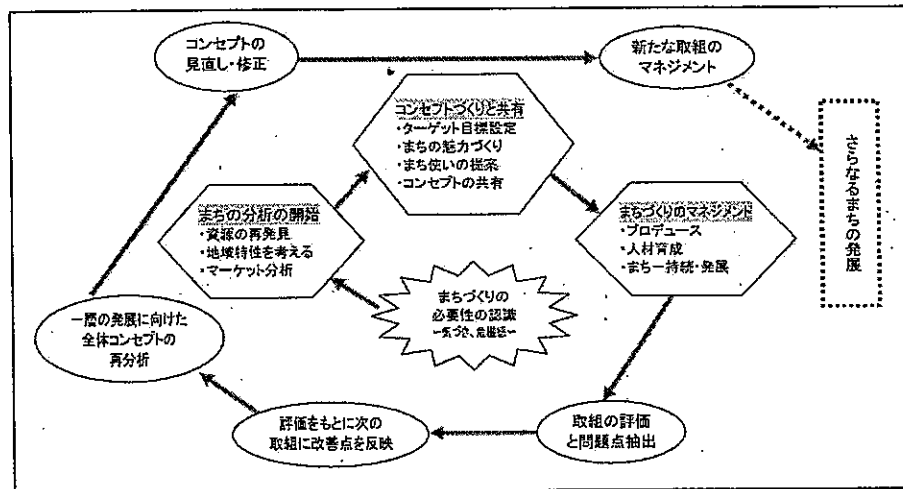
- ① 市街化区域になった時
- ② 区画整理事業の工事が8割完了した時

◆どのようにまちづくりは進められるのか

- ・今のまちづくりには、住民参加型のまちづくりが求められています。
- ・生活水準がある程度向上し、社会が成長社会から成熟社会へと変化して、
⇒量から質が求められるようになった。
- ・多様な暮らし方が可能となった⇒ある程度の暮らし方を選択することが可能となってきた
- ※今までのまちづくりは横並び・画一的なものが多かった。
- ⇒これからは、個性的・魅力的な質の高い住環境やまちなみ景観を確保しようと求められている。
- だから、まちづくりに地域住民の声を反映することは必要不可欠

◆これからのまちづくりに求められるもの

- ・まちづくりの秘訣と成功に向けた取り組みのサイクル（経済産業省HPより）
- ※明確なビジョンをもって、かつ戦略的にまちづくりを行うことが、成功に向けた取り組みである。



《成功に向けた取り組みのサイクル》

◆区画整理の代表的な効果、特徴

○区画整理の効果

	現状	効果
農地	農業後継者に問題はありませんか？	農地以外にも土地利用が可能
山林	土地利用が図りにくくはありませんか？	資産価値が上がる
宅地	近くに商店が少なく不便ではありませんか？	生活環境が向上する 既存のコミュニティーが維持できる

○土地活用想定シミュレーション

《支出》 (税金や管理費等の必要経費)	《収入》	《収支差》
<ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税：近隣市町の事例を基に想定。約200倍。 ・管理費：農地の場合：全国平均。整理を行った場合：管理会社や諸経費：収入の約25%。 	<ul style="list-style-type: none"> ・農地の場合：反あたり収穫量および、卸値：県平均より ・整理を行った場合：近隣市町の事例より 	<p>1反当たり 1,000千円増 約100倍</p>

◆本地区におけるまちづくりの必要性

- ・相野山小学校の児童数の減少
- ・高齢化社会



- ・相野山小学校区の発展が期待される
- ・北新町の発展が可能
- ・一体的なまちづくりが可能

⇒北新町では少子高齢化傾向が進んでおり、北新町や相野山小学校区の衰退が危惧される。

○区画整理の効果をまとめると、代表的なものとして5点

- ・土地の利便性が良くなります。
- ・生活環境が向上します。
- ・地域の活性化へとつながります。
- ・既存のコミュニティーは維持されます。
- ・一体的なまちづくりが可能となります。

○なぜ北新町なのか

北新町は

- ①上位計画での位置づけがあります
- ②広域的交通ネットワーク網に優れています
- ③学術研究機能が集積しています
- ④居住環境に優れています
- ⑤周辺の自然環境に優れています



北新町は発展性が見込まれる地区

○発展性が見込まれる地区とは

- ・地域資源が多くある
- ・地域に主体性がある
- ・将来のまちのイメージが描ける

北新町は、周辺市町からの流れ（活力）を日進市内へ取り込み、発展する可能性が非常に高い

(参考)

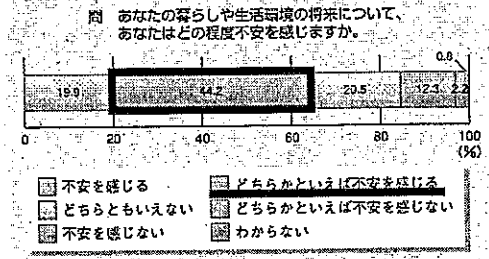
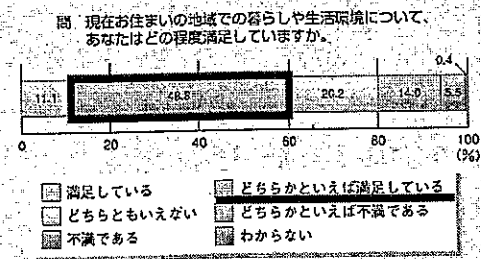
◆ヨーロッパ中世都市の発展を支えた4要件

- 1 通りや広場などの人間的な公共空間が存在していた
- 2 多様な主体が協働で都市を運営していた
- 3 市壁に囲まれていた
- 4 変化し続けるダイナミズムを持っていた

◆まちづくりをめぐる背景

◇暮らしや生活環境についての意識調査 (H20年末 国土交通省の調査より)

約50%の方が、現在の生活環境に満足しているが、
約44%の方が、将来の暮らしや生活環境に不安を感じている



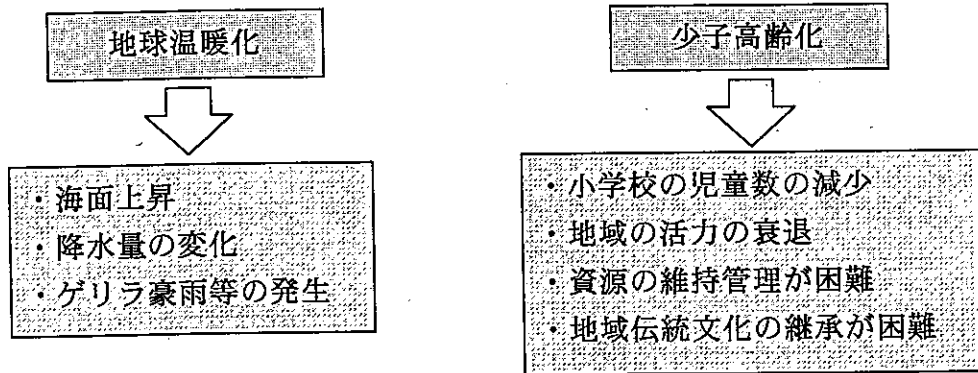
資料) 国土交通省

(暮らしや生活環境についての意識調査結果 (H20.末))

○不安に感じること (主な意見)

- 雇用機会や働く場
- 地域経済の状況
- まちのにぎわい
- 地域のコミュニティー
- 地域のバリアフリー
- 介護・福祉のための施設やサービス
- 子育てのための施設やサービス

○現在わが国が抱えている問題が、このまま進行したらどうなるの？

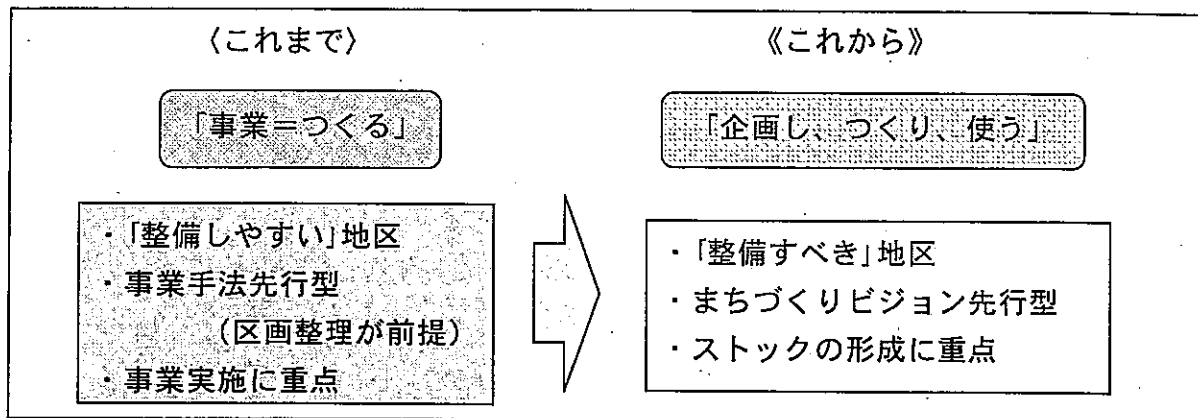


○少子高齢化が進むと何がいけないの？

高齢者が多く、子供が少ないと
 ⇒ 必要な施設は高齢者向けの施設がメインとなる
 ⇒ 若い世代が新たに入りづらい
 「集落としての機能が維持できなくなる」、「地域固有の行事や伝統の継承も続かない」
 ⇒結果「まちの活力(魅力)が失われていく」
 だから、地域の衰退を防ぐため、地域の活性化のために「まちづくり」を考えましょう！

◆これからのまちづくりに求められるもの

○まちづくりのコンセプト



※「つくることを前提」⇒「どの様に使うかを考えて」まちづくりを行う

参考) まちとは

人がいなかったら単なる風景であり、ただの「モノ」である。
人が住んで利用されて「まち」となる。
⇒ だから、利用する人たちの声を反映したい。

◆まちの点検（ワークショップ）

○目的

ワークショップを行い、皆さんからの意見や想い（熱意や思い出）を出していただき、みなさんのまちを、皆さんで創ってもらおう。

「住民参加型」＝「そのまちに住んだり使ったりする人たちの、想いをまちという形に」

○ワークショップの項目

- ①まちの問題点の確認
- ②まちの資源について
- ③資源の活用方法

◆リニモフォーラムの報告

◇とき：平成21年11月19日(木)

◇主催：愛知県、瀬戸市、豊田市、日進市、長久手町

◇内容

- ・リニモ沿線地域づくり構想について(愛知県より)
- ・鉄道を活かしたまちづくり(エリアマネジメント)(東急電鉄株より)

【鉄道を活かしたまちづくり(エリアマネジメント)】

- 沿線価値・地域価値の向上を目指す背景
- 地域価値の向上に必要な要素
- 地域価値の向上に必要なプレイヤー
- 地域価値の向上活動例
- まとめ：リニモ沿線地域づくりへの助言

○前回のワークショップの内容報告

地域の問題	住・生活環境	北新町の既存の集落における住生活環境の改善が望まれている。 五色園の高齢化対策が必要とされている。
	交通環境	幹線道路は交通量も多く、通学路ともなっているため安全対策が望まれる。 市道北新田長久手線の防犯対策が望まれる。
	周辺環境	山林となっている箇所は人の目が届きにくく、環境悪化に対する心配がある。 農地の有効活用が困難となっている。
	自然環境	河川の水質改善が望まれる。
	地域の活性化	周辺既存施設の利用者数が少ないため、地域の衰退が危惧される。
地域資源	周辺施設	農業試験場の余剰地等を活用し、公共的な施設の建設が望まれる。
	商業産業	活気のある商店の立地が望まれる。
	自然環境	自然環境や地形を活かしたまちが望まれる。 家庭菜園つき宅地等のゆとり住宅が望まれる。 自然との共生が望まれる。
	その他	北新町の既存集落を含んだ地区設定により、集落環境の改善が望まれている。 また、既存住宅への配慮(意見収集および設計)が必要となってくる。
まちのイメージ	現在	環境はよいが、利便性が低い。
	将来	事業の成功は皆が住みたいと思うまちづくり 若い人が常に住み続けるような工夫 人が常にいる様な施設があると、常に活性化する 新しい人と従来の人との交流 緑の多い低層低密度住居地域 五色園とのつながり等

◆まちの点検（前回の続き）（ワークショップ）

- ・前回いい忘れた事
- ・家族と話をして聞いたこと
- ・改めて現場を見て感じたこと 等

①まちの点検

資源、資源の活用方法、まちのイメージ等

②基本構想（ケーススタディとして）

地区の整備課題を解消するために

⇒どのような公共施設配置にしていくかを皆さんと考えたい

■市区画整理協議会講習会 平成 22 年 2 月 5 日 (金)

不動産鑑定士の講座

テーマ:「最近の地価動向や、現在の不況下で不動産を所有していくための心構えや秘訣について」

■視察研修 平成 22 年 2 月 28 日 (日)

美濃加茂市 中部台地 地区

可児市 阜ヶ丘・桜ヶ丘 地区

地区の概要説明：中部台地「円滑に事業を推進し、早期保留地処分に向けた特色あるまちづくり」

■第 8 回勉強会 平成 22 年 3 月 11 日 (木)

◆前回のワークショップの内容報告等

○平成 22 年 1 月 22 日(金)第 7 回勉強会のワークショップでの意見紹介

- ・地域の問題

住・生活環境

リニモ駅等の北へ行くバス等の公共交通機関が必要とされている。

- ・地域資源

その他

リニモの活性化につながるような施設の立地が望まれている。
土地利用の方向性（住・商・工）は、地域住民を含めて慎重に検討する必要がある。
日進市の北のエントランスとしてふさわしいまちづくりが望まれている。
（日進市の顔とは何かを検討する必要がある。）
地域衰退を食い止めるために、本地区の魅力向上のための方策を検討していくことが望まれている。
一時的でなく継続的に人がいるような方策が望まれている。

・まちのイメージ

将来

統一的な景観のあるまちづくり
ゆとりのある住宅空間の創出

◆今年度までの経緯のふりかえり

◆これまでの勉強会のおさらい

- ・まちづくりの進め方
- ・土地区画整理事業の効果
- ・なぜ北新町なのか
- ・税金のおはなし

◆今後のスケジュールおよび組織体制

◆活動報告について

平成 22 年度

■第 9 回勉強会 平成 22 年 4 月 22 日 (木)

◆活動報告(勉強会開催報告の発行)について

- ・北のエントランスまちづくりたよりを北新区に回覧依頼

◆今後の組織体制について

- ・勉強会から世話人会組織へ移行(役員数 19 名)

■第1回世話人会 平成22年6月22日(火)

◆世話人会組織体制について

○活動内容

- ・まちづくりを行っていく区域の検討
- ・まちづくり活動のPR
- ・仮同意収集に向けた準備

◆今後のスケジュールについて

◆地権者説明会および意向調査の内容について

■視察研修 平成22年7月14日(水)

長久手町 長湫南部土地区画整理事業

事業概要説明：長久手の都市計画について

：区画整理組合設立に至った経緯

：これからの区画整理に必要なこと

■第2回世話人会 平成22年7月20日(火)

◆税金について(固定資産税)

◆視察報告

- ・まちづくりにおいて重要なこと

「自分たちのまちは自分たちで発想して創り上げていくという強い意識を持つこと」

「20~30年後にこんなまちだったらいいなというイメージを持つこと」

「自分たちの希望を織り込んでいくこと」

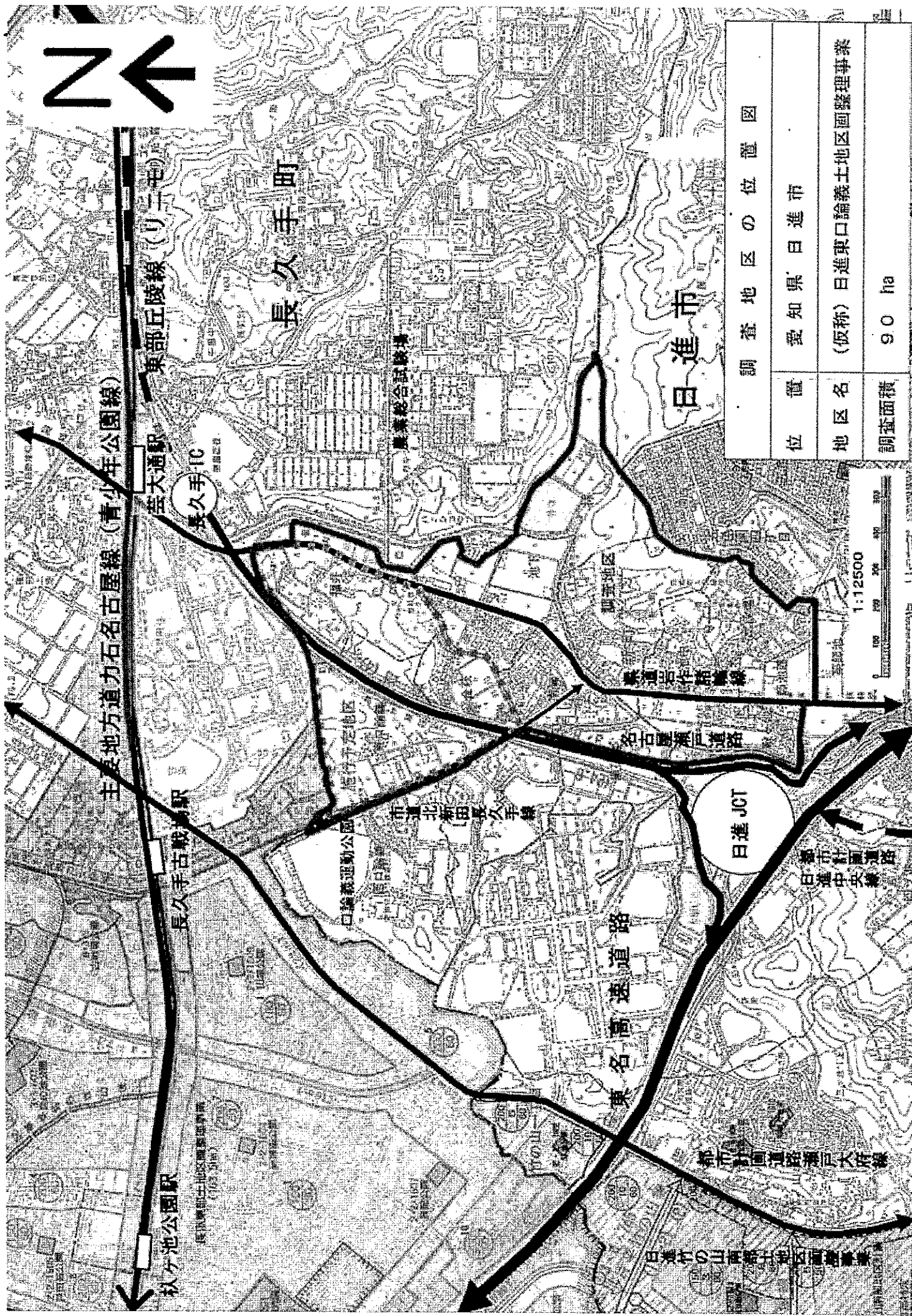
◆今年度のスケジュールについて

○地権者説明会および意向調査について

- ・地権者説明会を2回行い、これまでの活動報告、まちづくりの検討を行うことの説明および「まちづくりに望むもの」を聞き取る意向調査の実施を検討

項目	年度	H22	H23	H24	H25	H26	H27	備考
事業化検討	基本構想策定	↑						
	現況測量		↑					
	区画整理設計		↑					
都市計画手続き	事業区域の確定	○						
	仮同意収集	↑	○					
	市街化編入				↑			
	用途変更					↑	↑	☆
	計画協議							
区画整理事業計画	実施計画(国庫補助導入の場合)			↑				
	事業計画策定				↑	↑	↑	☆
	仮換地指定						↑	◎
説明会	○	○	○	○	○	○		
その他	活動報告、基本構想		○					
	☆世話人会結成 ○まちなか散策 ○たより発行		○ワークショップ ○土地利用意向調査					
目標	区域の決定		仮同意収集	計画案作成	地籍者説明会(同意収集)	組合設立	仮換地指定	

※事業進捗において、問題・支障がなかった場合



調査地区の位置図	
位置	愛知県 日進市
地区名	(仮称) 日進東口論議士地区画整理事業
調査面積	9.0 ha

主要地方道力石名古屋線 (青少年公園線)

東部丘陵線 (リニエ)

長大通駅

長大通駅

長大通駅

長大通駅

長大通駅

長大通駅

長久手町

日進市

農業総合試験場

調査地区

東通石作南線

名古屋瀬戸道路

日進JCT

東名高速道路

都市計画道路瀬戸大府線

日進竹の山南郷土地地区画整理事業

1:12500

