

第2回まちづくり勉強会

令和4年12月18日

豊田市企画政策部土地利用調整課

本日の内容

- 1. 前回のふりかえり**
- 2. 事例紹介**
- 3. まちの将来像**
- 4. まちづくり（開発）の可能性**

■説明 (株)URリンケージ中部支社

1. 前回のふりかえり

(1) 第1回まちづくり勉強会 実施概要

■開催日時:令和4年11月27日(日)午後4時～

■開催場所:朝日丘交流館 多目的ホール

■参加者 :41名

■内容:

- ①まちづくり勉強会の説明
- ②意向調査の結果
- ③まちづくり検討の進め方
- ④開発手法の紹介
- ⑤質疑応答・意見交換



勉強会の様子

1. 前回のふりかえり

(2)第1回まちづくり勉強会 主な質問(アンケート含む)

①当地区でまちづくりを検討する背景、理由

②合意形成の目途となる時期

③当地区の開発ありきか？

④その他 (上記以外のご質問等)

- ・ まちの将来像
- ・ 開発手法
- ・ 関連する計画(名鉄三河線、幹線道路、長田川)
- ・ 土地の売却、買戻し
- ・ 税金

⑤まちづくり意向調査(R4.2)の自由意見

1. 前回のふりかえり

① 当地区でまちづくりを検討する背景、理由

(第1回勉強会資料より)



豊田市のまちづくりの考え

土地所有者意向のポイント

- まちづくりを望んでいるか
- 用地の協力が得られるか など

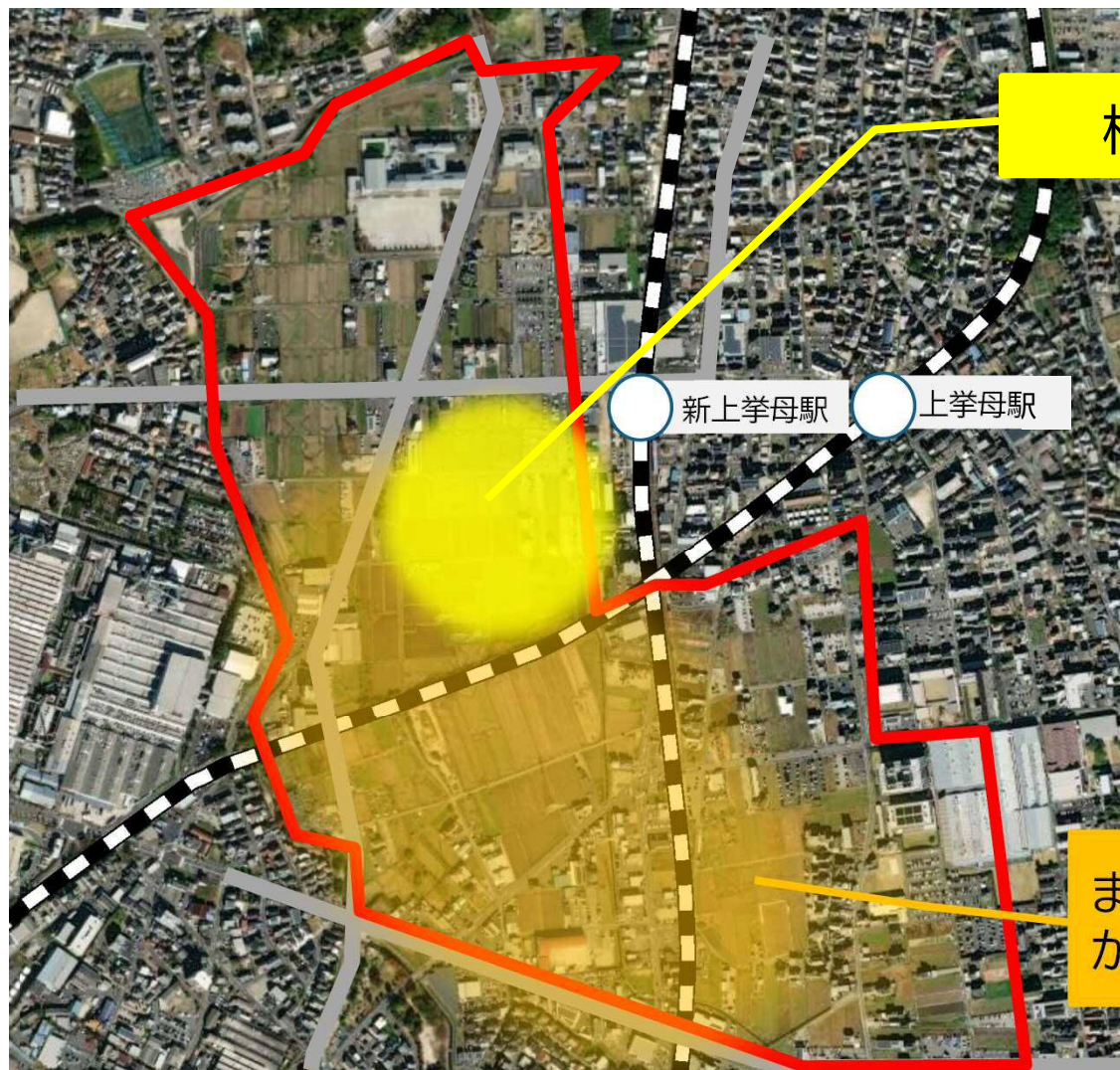
その他のポイント

- 駅からの距離
- 主要道路に接している など

まちづくりの検討を進める区域(検討区域)の抽出

1. 前回のふりかえり

① 当地区でまちづくりを検討する背景、理由



検討区域

土地所有者意向のポイント

- まちづくりを望んでいるか
- 用地の協力が得られるか など

その他のポイント

- 駅からの距離
- 主要道路に接している など

まちづくりに関する意向
が比較的高かったエリア

1. 前回のふりかえり

②合意形成の目途となる時期

(第1回勉強会資料より)

Step① 可能性の検討

Step② 事業化の検討

Step③ 事業化

令和6年3月まで

意向調査の
実施

・勉強会
・合意形成 など

・区域の設定
・まちづくりの計画・手法の立案

・法手続き
・事業認可
・開発許可



まちづくり勉強会の実施
まちづくりを進める合意形成



・権利者組織の立ち上げ、運営等
・区域内権利者の合意形成



許認可
→事業推進

1. 前回のふりかえり

③当地区の開発ありきか？

Step① 可能性の検討

意向調査の
実施

・勉強会
・合意形成 など

令和6年3月まで



まちづくり勉強会の実施
まちづくりを進める合意形成

「この地区に適した開発手法」
「土地所有者のまちづくり意向」

◎全土地所有者意向一致
⇒地区全域でまちづくり

△一部土地所有者意向一致
⇒地区の一部でまちづくり

×土地所有者意向がバラバラ
⇒まちづくり断念

1. 前回のふりかえり

④その他

- ・ まちの将来像
- ・ 開発手法
- ・ 関連する計画（名鉄三河線、幹線道路、長田川）
- ・ 土地の売却、買戻し
- ・ 税金



勉強会の中で、
取り上げていく予定

1. 前回のふりかえり

(仮称)
新上挙母駅
西地区

⑤まちづくり意向調査(R4.2)の自由意見

地域の将来像についての意見

「市、地域の発展に資する開発を」
「居住誘導拠点に相応しいか疑問」
「便利で楽しくらせるまち」
「安全なまち」「商業」等

現状のままの土地利用 を望む意見

「今のまま土地を使い続けたい」
「開発は必要はない」等

まちづくりに賛成の意見

「必要なので進めてほしい」
「開発しなければ宝の持ちぐされ」
「農地として利用困難、早く推進」等

進め方についての意見

「スピード感を持ってまちづくりを進めてほしい」
「丁寧に同意を得て、進めて欲しい」等

など

公共施設の整備を望む意見

「公園整備」「橋の拡幅」等

23名の方から
意見が寄せられました。

2. 事例紹介

①MIYOSHI MIRAITO (ミヨシミライト)

.....

【まちなみ】



トヨタホーム株式会社 HPより

②公園西駅周辺 土地区画整理事業

.....



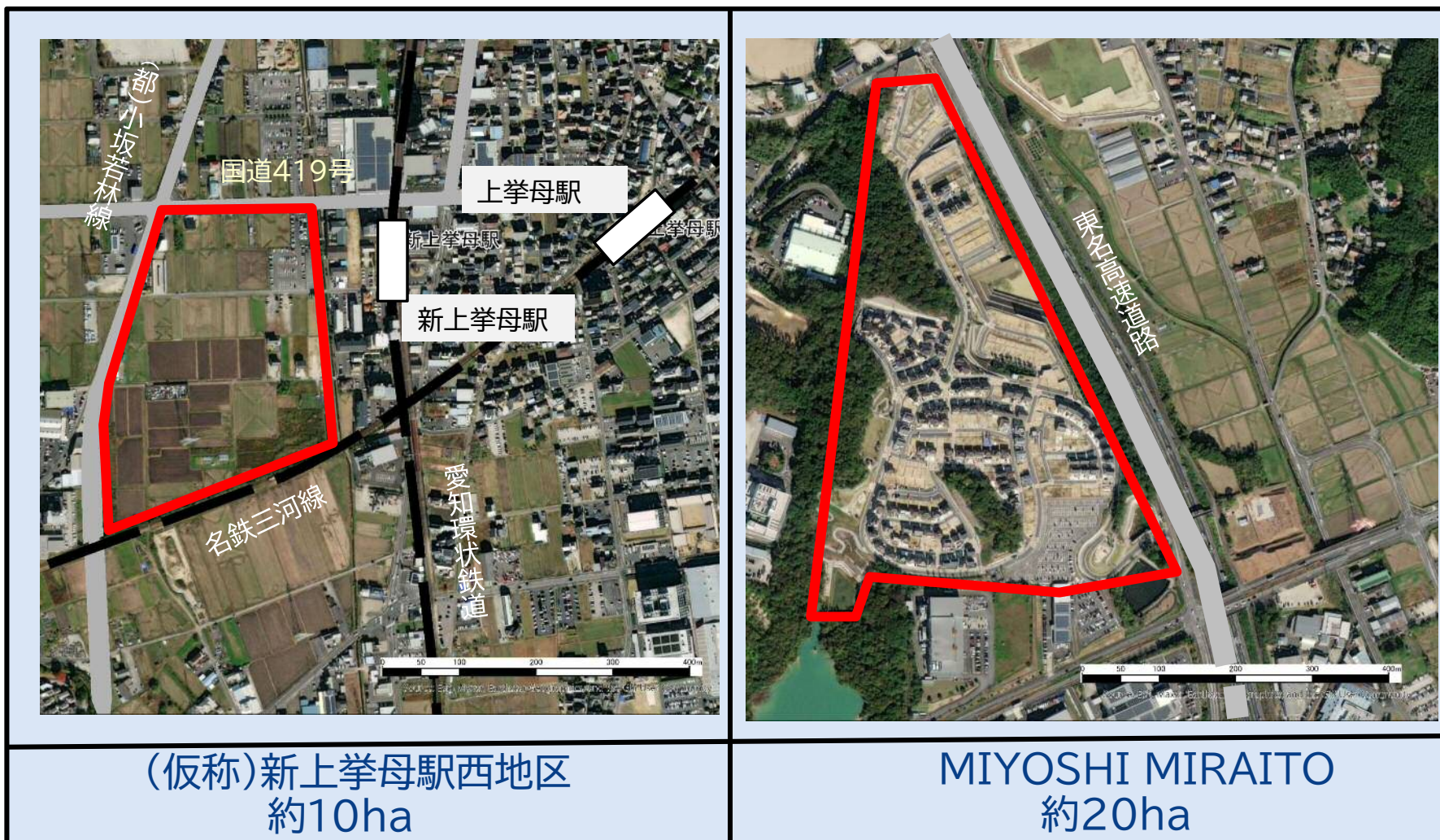
2. 事例紹介

① MIYOSHI MIRAITO(ミヨシミライト) : 概要

物件名	MIYOSHI MIRAITO
所在地	みよし市黒笹山手1 他(愛知大学跡地)
交通	名鉄豊田線「黒笹」駅 徒歩18分
開発面積	約20ha
総区画数	288区画
施工期間	平成29年度～令和2年度
開発手法	民間開発 市街化調整区域内地区計画→市街化編入

2. 事例紹介

① MIYOSHI MIRAITO(ミヨシミライト) : 開発規模



2. 事例紹介

① MIYOSHI MIRAITO(ミヨシミライト):まちづくりコンセプト

街と自然とテクノロジーの調和

美しく統一感のある街並みと複数の森・公園が調和した街づくりが行われています。

また最新のテクノロジーを用いた防災拠点や住民同士の交流を促す交流拠点も設けられています。



街並み（区画図）イメージCG

2. 事例紹介

① MIYOSHI MIRAITO(ミヨシミライト) : まちの特徴①



街への「誇り」と「愛着」
を育むデザイン

街区コンセプトに沿うよう
「まちなみガイドライン」による
美しく統一感のある街並み



2. 事例紹介

① MIYOSHI MIRAITO(ミヨシミライト) : まちの特徴②



3つの森、3つの公園が整備された
環境と共生する街づくり



トヨタホーム株式会社 HPより抜粋

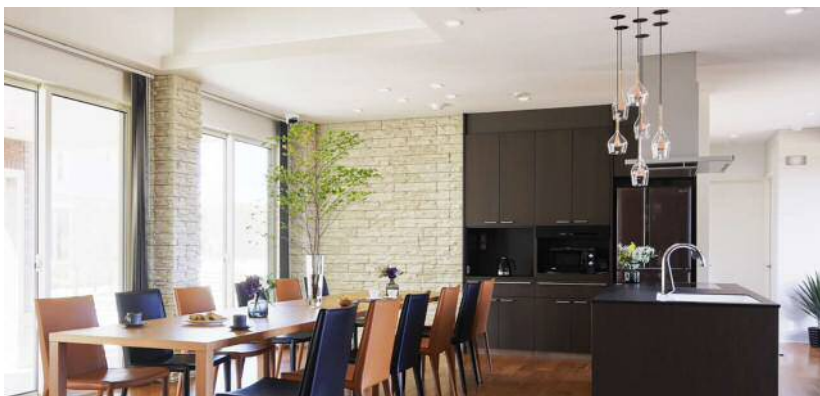
2. 事例紹介

① MIYOSHI MIRAITO(ミヨシミライト)：まちの特徴③



スマート防災コミュニティセンター 「MORIZONO HOUSE」

- ・イベントやサークル活動などを通じて親交を育む街の「交流拠点」の機能
- ・先進テクノロジーで、万一の災害時に備える「防災拠点」



住民同士の食を通じた交流を促す
コミュニティキッチン

2. 事例紹介

②公園西駅周辺土地区画整理事業：概要

事業名	公園西駅周辺土地区画整理事業
所在地	長久手市石場他
交通	東部丘陵線(リニモ)「公園西」駅（地区内）
開発面積	20.6ha
施行期間	平成25年度～令和5年度
開発手法	土地区画整理事業

2. 事例紹介

②公園西駅周辺土地区画整理事業：規模



(仮称)新上挙母駅西地区
約10ha



公園西駅周辺土地区画整理事業
約20ha

2. 事例紹介

②公園西駅周辺土地区画整理事業：まちづくりコンセプト

環境配慮型の「街づくり」

「親水公園」や「せせらぎの道」等
緑と水にあふれる公共空間の整備



環境に配慮した住宅地として

「先導住宅街区」を設置し

「環境配慮型住宅ガイドライン」を作成



2. 事例紹介

②公園西駅周辺土地区画整理事業 : まちの特徴

駅に近く利便性の高い居住環境

リニモ 公園西駅が地区内にあり
公共交通の利用が便利

商業等の生活利便施設の
誘致(予定)による、利便性の高
い街づくり



3. まちの将来像

(仮称)
新上拳母駅
西地区

まちの
将来像

・基本的な考え方

・開発コンセプトやイメージ

・土地利用構想

・開発する区域の抽出

・開発計画の検討

・開発手法の検討

・事業採算の検討

など

実現する
手法

今後の
勉強会で
取組む予定

3. まちの将来像

(仮称)
新上挙母駅
西地区

①基本的な考え方

市は「居住誘導拠点」と位置付け

住宅需要は旺盛

鉄道駅



コミュニティ施設・活動



童子山小学校



その他生活利便施設

- ・ドラッグストア
- ・クリニック
- ・クリーニング
- ・コンビニ 等々

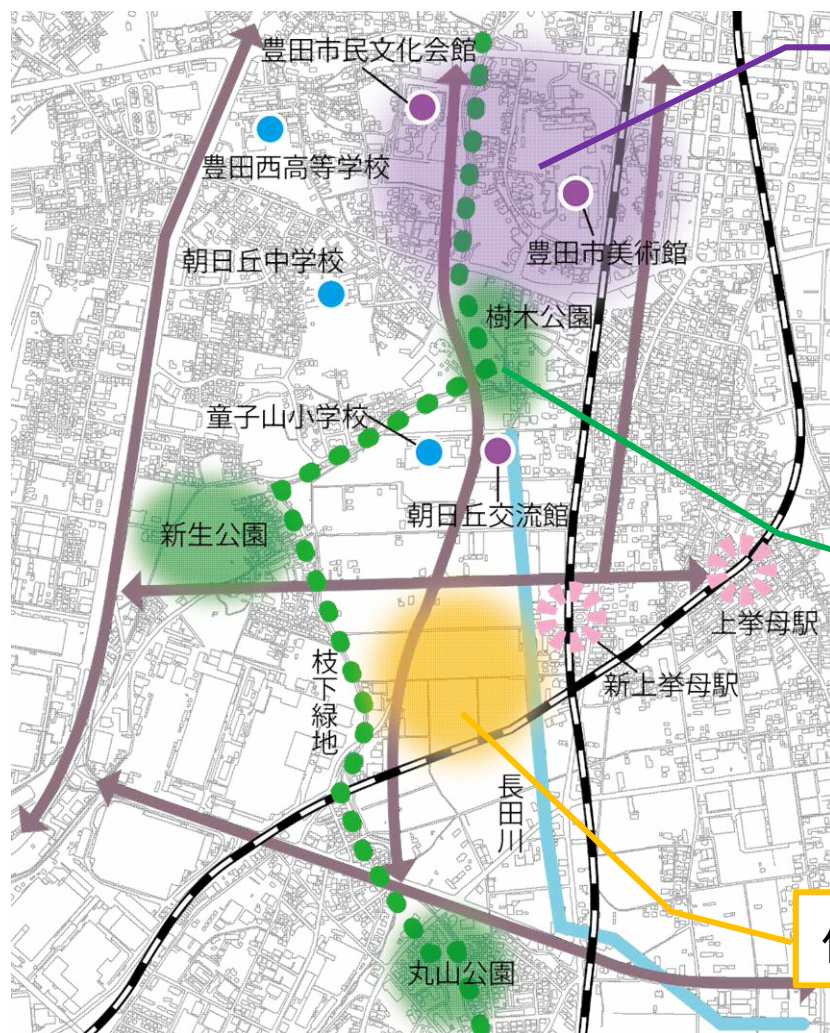
・大規模な集客施設
の誘致困難

・新たな公共施設(建
物)の予定無し

住宅地として
適している
場所

3. まちの将来像

②将来のまちの骨格（周辺地域含む）



文化ゾーン



枝下緑地など
緑の軸



住宅地、農地の共存



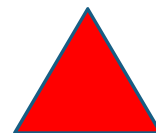
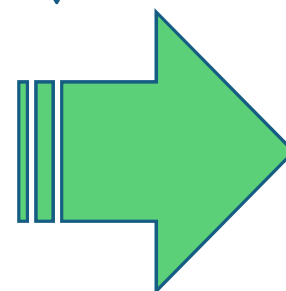
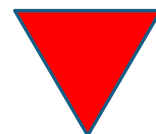
3. まちの将来像

(仮称)
新上拳母駅
西地区

③どのようなまちを目指すか(開発コンセプト)?

皆さんのご意見や考え

- ・時代潮流や社会のニーズ
- ・地域資源 (周辺地域含む)
- ・住宅地としての需要
- ・その他 まちづくりの要素



キーワード

開発
コンセプト

市のまちづくりの考え

3. まちの将来像

④開発コンセプト検討 : 時代の潮流、社会のニーズ

【SDGs】

2030年までに

持続可能でよりよい世界

を目指す国際目標



外務省HPより抜粋

【society 5.0】

経済発展と社会的課題
の解決を両立する

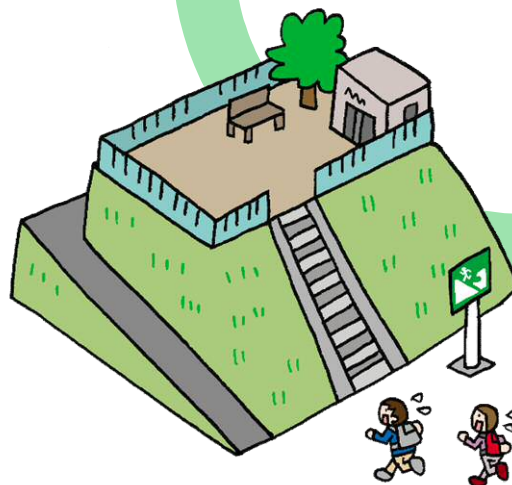
人中心の社会

【防災まちづくり】

大規模自然災害に対
応するための

安全・安心

のまちづくり



内閣府HPより抜粋

3. まちの将来像(ご提案)

(仮称)
新上拳母駅
西地区

④開発コンセプト検討 : 主な地域資源

拳母祭り



江戸時代から400年近く続く拳母祭りは地域の歴史的
文化資源となっています。

文化ゾーン



市民文化会館・美術館等が立地しており、文化ゾーンに位置
付けられています。

枝下緑地



樹木公園や枝下緑地等の緑の空間が整備されています。

その他

- ・朝日丘交流館と
コミュニティ活動
- ・農地とその風景
- ・生活利便施設
- ・鉄道駅 など

3. まちの将来像

(仮称)
新上挙母駅
西地区

⑤キーワードと開発コンセプト

【連想するキーワード】

ゆとり

愛着

文化

繋がり

子育て

緑・農

快適

安全安心

〇〇

皆さんの意見
も参考に適宜
追加予定

開発のコンセプト
(次回)

〇〇〇〇〇〇〇〇

3. まちの将来像

(仮称)
新上挙母駅
西地区

⑥キーワードから 将来のまちのイメージ(例示)



4. まちづくり(開発)の可能性

(仮称)
新上挙母駅
西地区

まちづくりの主な留意点

・区域(面積、まとまり)

・幹線道路との接続

・雨水排水(調整池)

左記の条件を満たす
ことが必要

このほか、公園、道路
などの条件にも留意

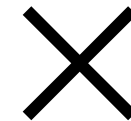
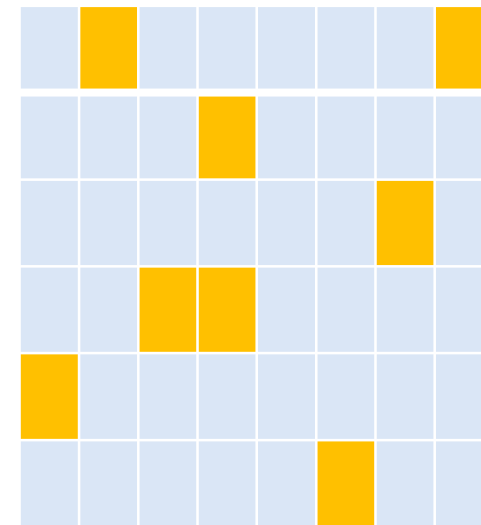
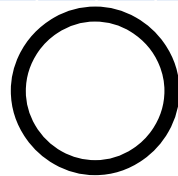
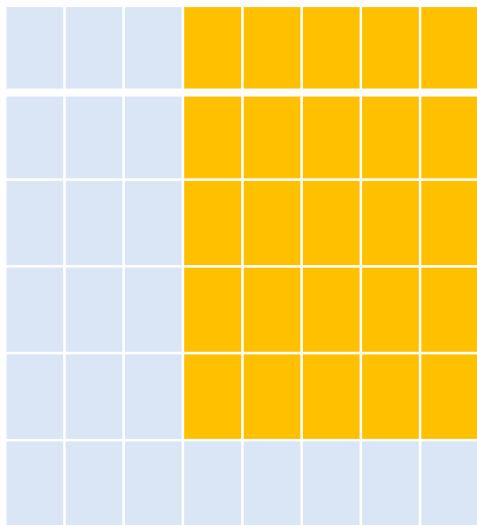
まちづくりを進める
区域の設定

4. まちづくり(開発)の可能性

(仮称)
新上挙母駅
西地区

条件① : 区域(面積、まとまり)

まとまった面積と区域が必要 (原則、10,000m²以上)



まちづくりを希望



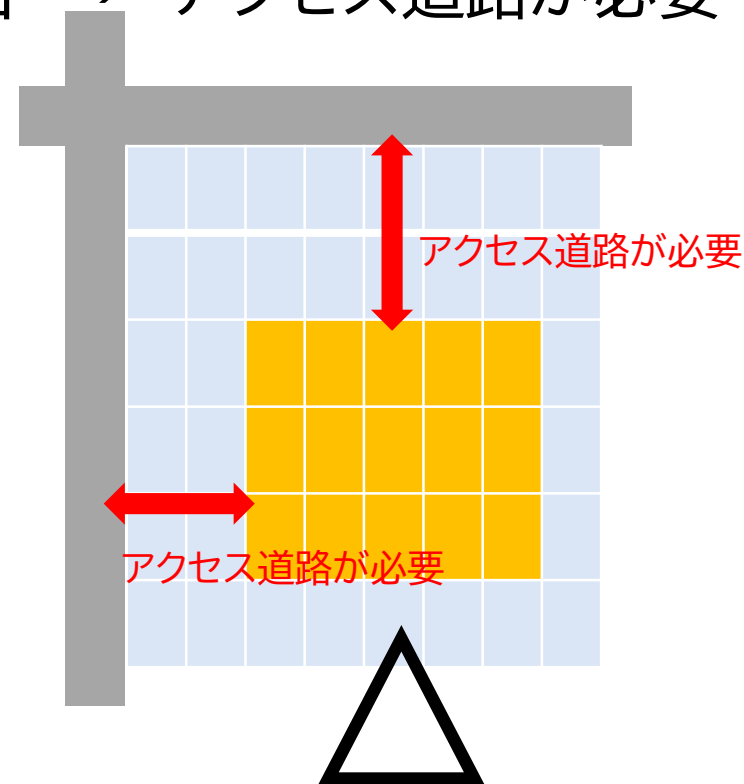
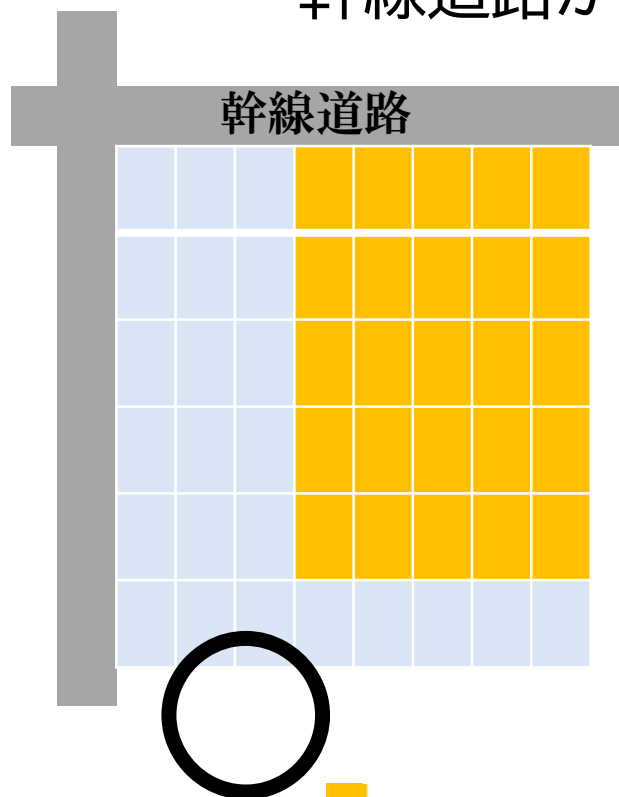
現状のままを希望

4. まちづくり(開発)の可能性

(仮称)
新上拳母駅
西地区

条件② : 幹線道路との接続

- ・幹線道路の沿道 又は
- ・幹線道路から離れる場合 → アクセス道路が必要



まちづくりを希望

現状のままを希望

4. まちづくり(開発)の可能性

(仮称)
新上挙母駅
西地区

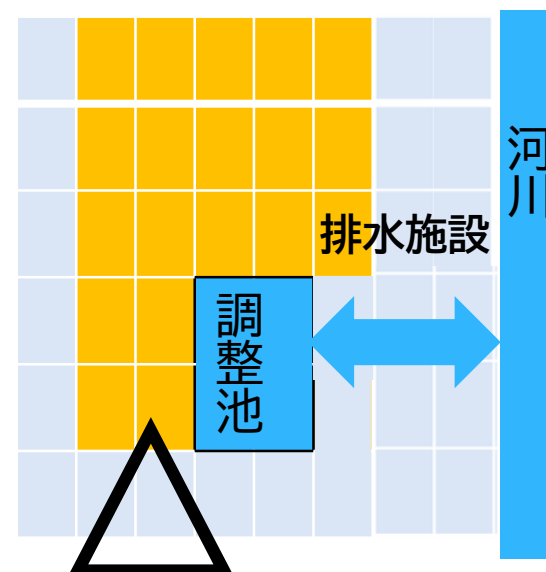
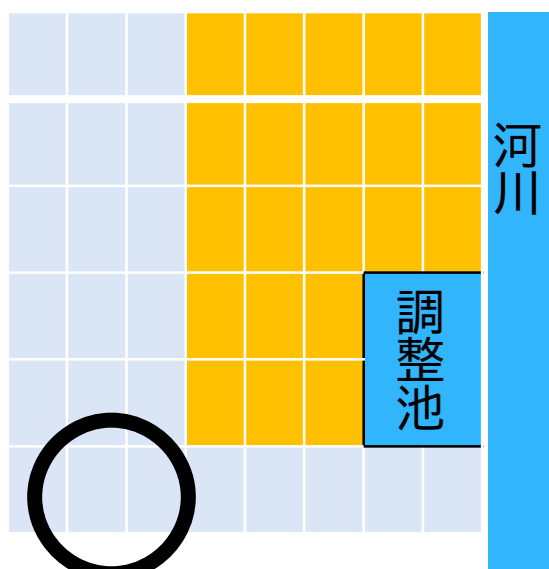
条件③ : 雨水排水(調整池)

まちづくりに伴い増加する雨水の流出を

- ・ 一時的に貯めておく調整池
- ・ それを長田川に導く排水施設 が必要



調整池のイメージ



まちづくりを希望

現状のままを希望

次回勉強会のご案内

日 時： 令和5年2月12日(日)
16:00～17:30
(本日と同じ)

場 所： 朝日丘交流館 多目的ホール
(本日と同じ)

テーマ： まちづくりのイメージ(予定)

※皆さまのご参加をお待ちしています