

第5回まちづくり勉強会

豊田市企画政策部都市計画課

1. 第4回勉強会のふりかえり
2. 市街化調整区域内地区計画による市街地整備について
3. 今後のまちづくりの進め方について
4. 意向調査について

1. 第4回勉強会のふりかえり

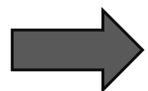
土地区画整理と市街化調整区域内地区計画

▶ 周辺の宅地需要

- ・ 新上拳母駅西地区周辺には自動車関連企業が多く立地
⇒ 一定の宅地需要が見込めるため、周辺企業などで働く**家族形成期世代の定住**に向け、当地区において宅地供給を図る

▶ スピーディな開発

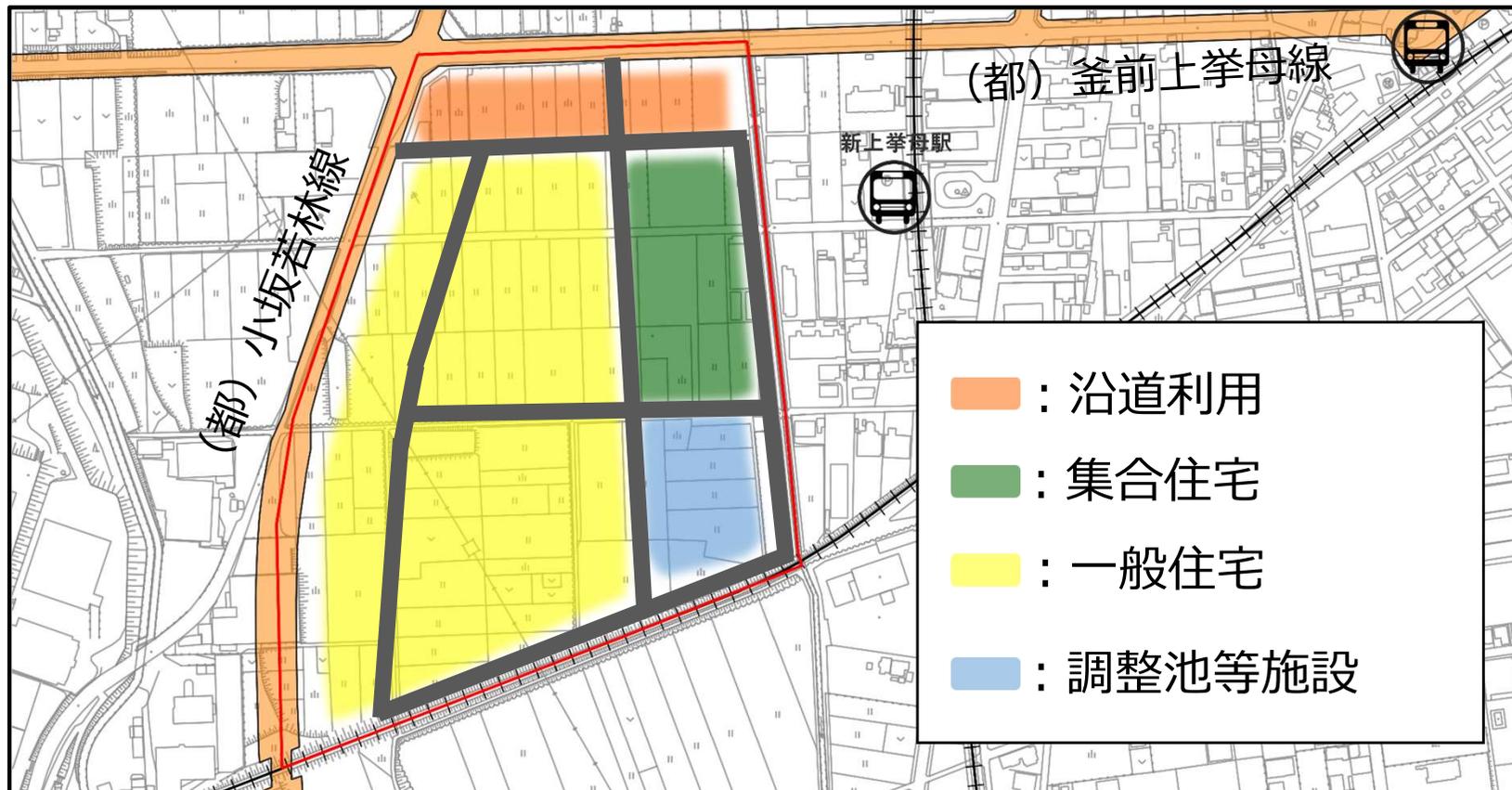
- ・ 現在はまだ人口減少が始まった段階
⇒ 本格的な人口減少に推移する前に宅地を供給し、**減少幅の抑制**を図る



市街化調整区域内地区計画による開発が適している

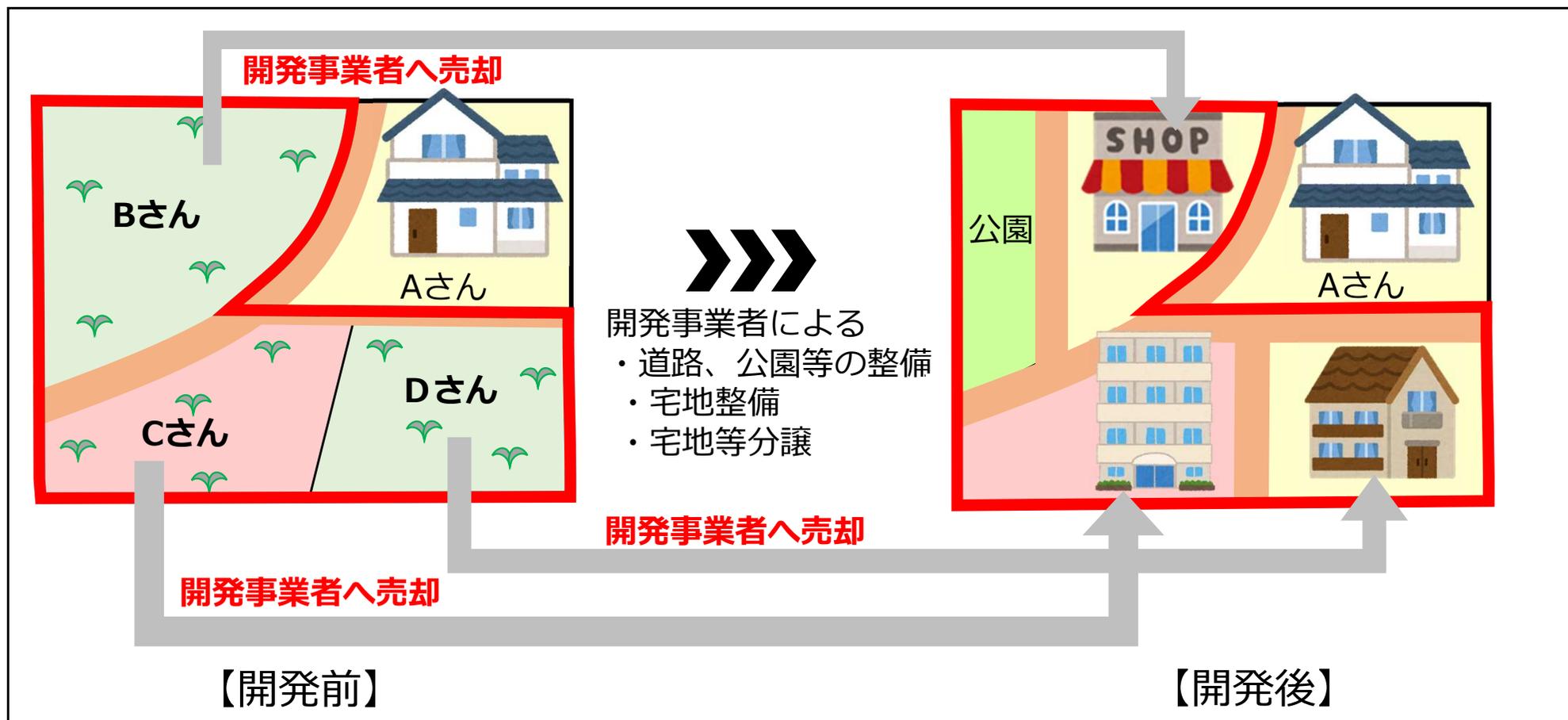
1. 第4回勉強会のふりかえり

- ▶市街化調整区域における地区計画について
 - ・市街化調整区域は原則として市街化を抑制すべき区域
地区計画により**計画的なまちづくりが図られる**ため、
地区計画の区域内では開発が許容される
- ▶まちづくりのイメージ図



2.市街化調整区域内地区計画による市街地整備について

市街化調整区域内地区計画による開発概念図

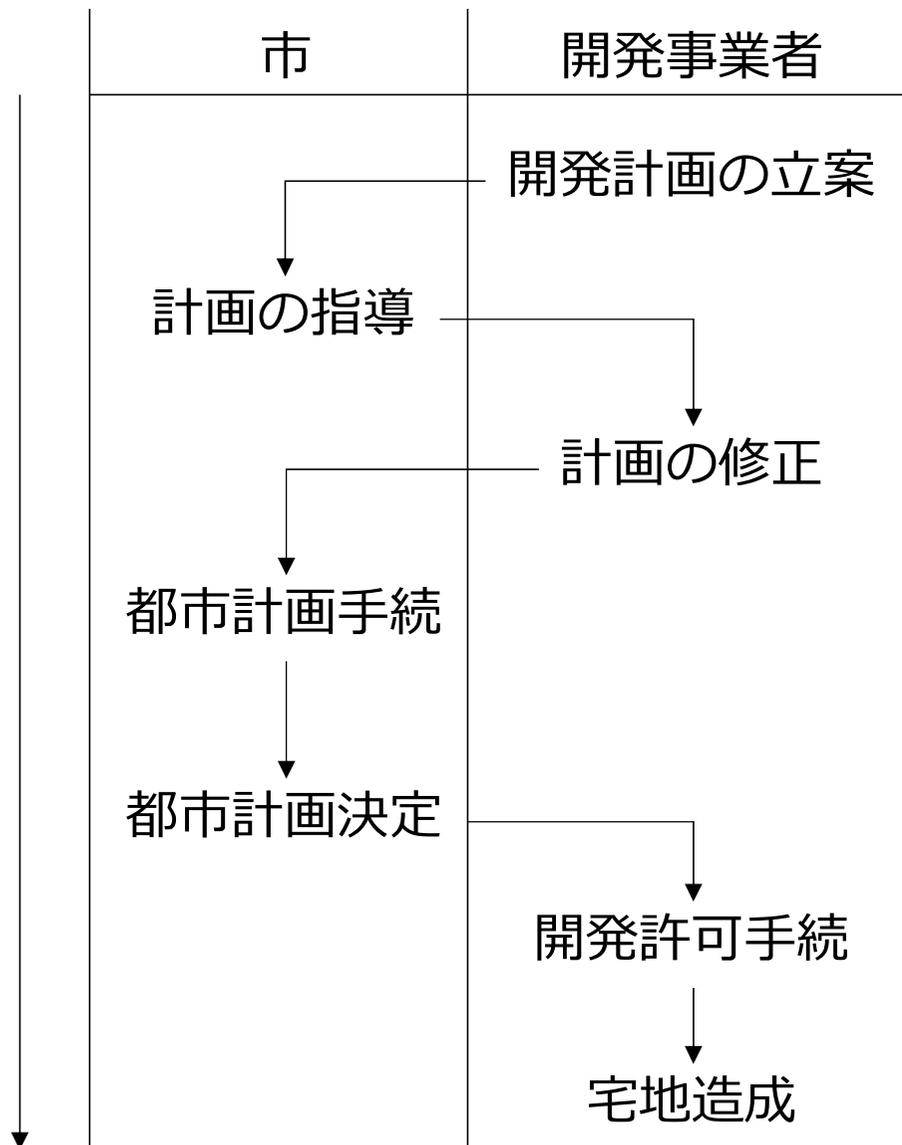


土地の売却価格は { ・ 開発事業者がどこになるか
・ 宅地の販売価格がどのように設定されるか } によって

左右されるものの、**民間が土地を一括で買い上げての開発が基本となる**

2.市街化調整区域内地区計画による市街地整備について

地区計画による整備が行われるまで



- 通常、開発事業者により地区計画に関する相談があり、検討を開始
- 市と地区計画の内容について協議を行いながら、自治区や土地所有者との調整を適宜行う
- 地区計画の内容に関して調整が終われば、都市計画決定手続に入る
- 都市計画決定の告示後に開発許可手続や実際の宅地造成、宅地供給が行われる

2.市街化調整区域内地区計画による市街地整備について

市街化調整区域内地区計画の決定状況

▶地区数

- ・平成20年より市街化調整区域内地区計画制度の運用を始め、住居系ではこれまでに17地区を告示

▶開発を行った実績のある民間事業者

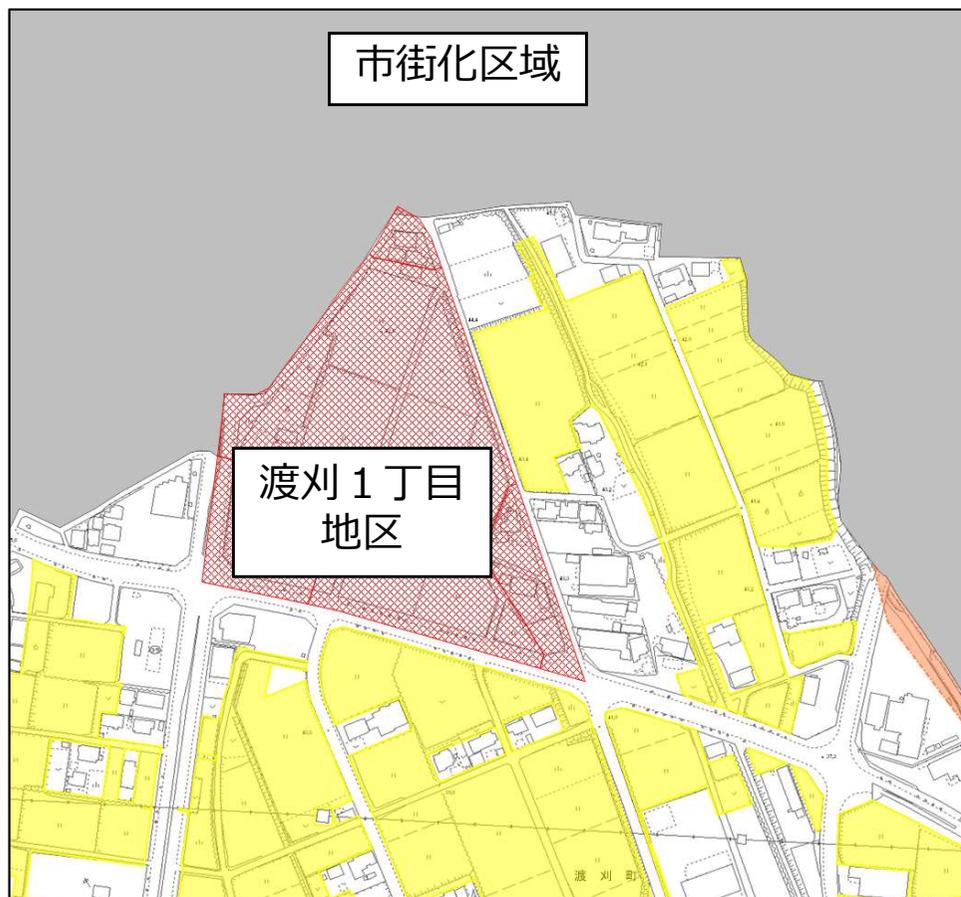
- ・ハウスメーカーや建設会社が開発事業者となり、市や地域と調整を図りながら検討するケースが多い

例) トヨタすまいるライフ (株)
サーラ住宅 (株)
矢作建設工業 (株)

2.市街化調整区域内地区計画による市街地整備について

市街化調整区域内地区計画制度

▶地区計画を定められる区域



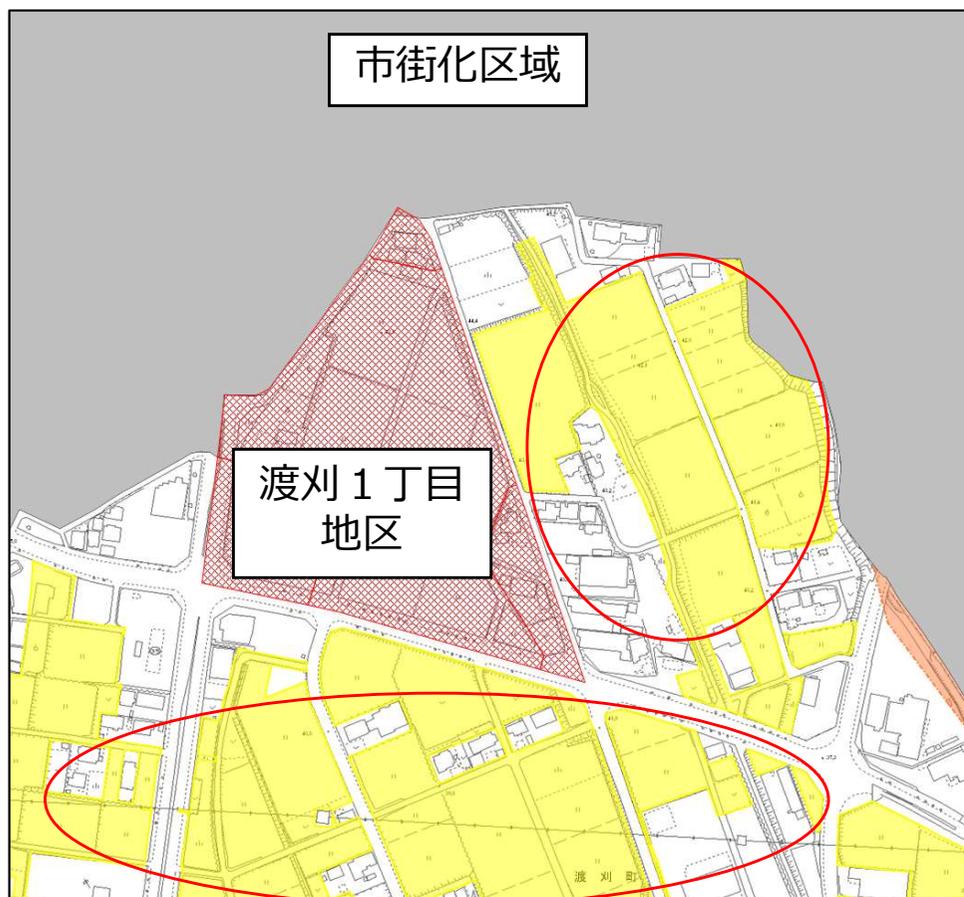
- 市街化区域に隣接している
- 駅周辺である
- 大規模な既存の集落内にある
など既存の都市機能を活用することが
できるような場所に限定

→市街化調整区域のどこでも定められるわけではない

2.市街化調整区域内地区計画による市街地整備について

市街化調整区域内地区計画制度

▶地区計画を定められない区域（除外区域）



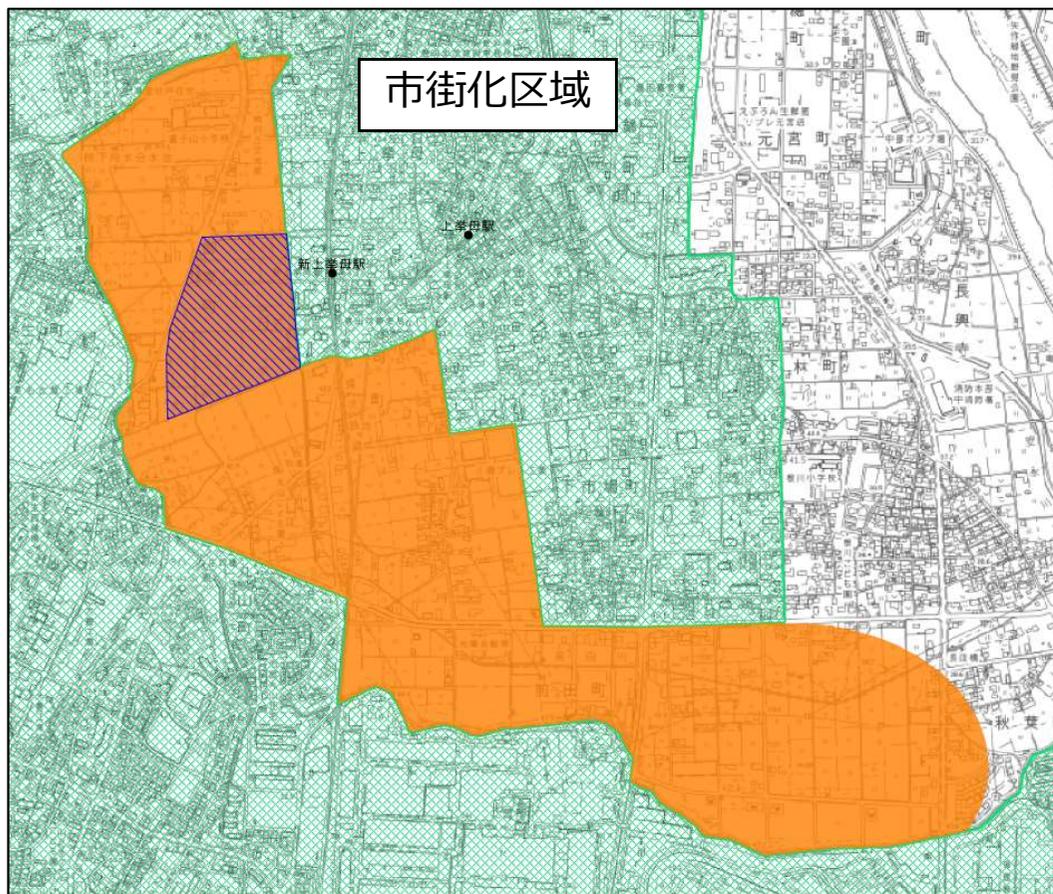
- ・農林漁業振興や防災、環境保全上の理由から、開発が望ましくない場所を地区計画の区域から除外しなければならない区域として指定

例) 農振農用地
土砂災害特別警戒区域
保安林

2.市街化調整区域内地区計画による市街地整備について

市街化調整区域内地区計画制度

▶まちづくりの方針が決まっていない区域



- 除外区域のほか、まちづくりの方針が決まっていない場所は、今後のまちづくりに影響が出ることを防ぐため、地区計画を定めることができない

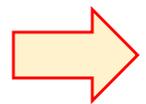
⇒区域内のまちづくりの方針が決まれば、地区計画を定められるようになる

2.市街化調整区域内地区計画による市街地整備について

新上拳母駅西地区で地区計画を進めるために

▶まちづくりの方針と検討の進め方

- ・現在、新上拳母駅西地区はまちづくりの方針が決まっていないため、**地区計画が定められない**区域
- ・現在は地区計画によるまちづくりを想定しているが、地区計画でまちづくりをするという方針を決めるにあたり、土地所有者のみなさんが、**①まちづくりに主体的に参画**するか、**②開発事業者による計画立案を待つ**かを決めたい



人口減少が始まっている中で、まちづくりの進め方を判断する最後のタイミング

2.市街化調整区域内地区計画による市街地整備について

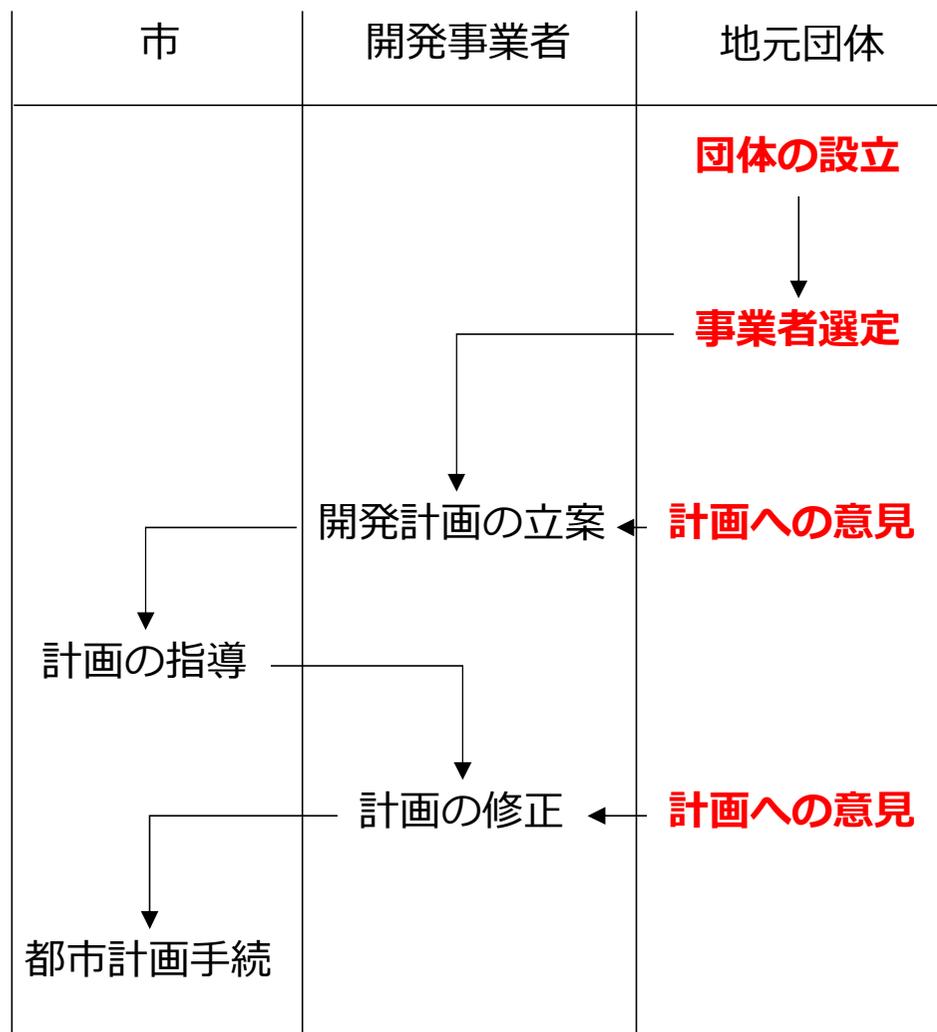
今後のまちづくりについて

- ▶①まちづくりに主体的に参画
 - ・ 開発を担う事業者を選定することを踏まえ、土地所有者や地域住民等から構成される**地元団体を設立**
 - ・ 地元団体を中心に、**地域のみなさんがまちづくりに主体的に関わる**
- ▶②開発事業者による計画立案を待つ
 - ・ 面積や区域の設定方法などに関する**一定のルールを設定**
 - ・ その後は開発事業者による計画立案を待つ形となる

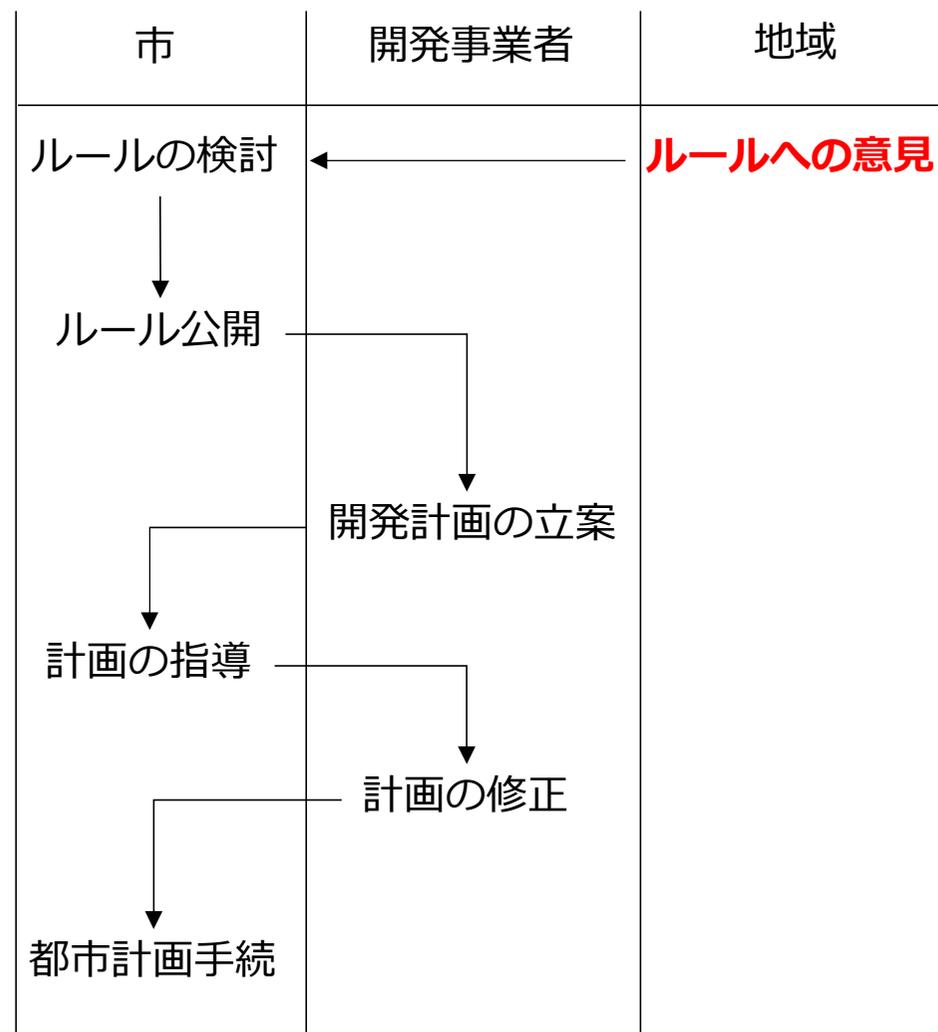
2.市街化調整区域内地区計画による市街地整備について

それぞれのまちづくりの検討の流れ

①まちづくりに主体的に参画



②開発事業者による計画立案を待つ



3. 今後のまちづくりの進め方について

① まちづくりに主体的に参画

▶ ポイント

- ・ まちづくり協議会等の**地元団体を設立**
- ・ 開発事業者への**アプローチ**
- ・ 宅地の供給までは最短で6～7年程度かかるものと想定

▶ メリット

- ・ 開発を担う民間事業者を地域で選ぶことができる
- ・ まちづくりに地域の意向を反映させやすくなる

▶ デメリット

- ・ 地域の方や土地所有者の方を中心に、地元団体を設立していただく必要がある
- ・ 開発事業者の選定に係る市との協議や、地域の代表として市や開発事業者との窓口となるなどの作業を団体が負担

3. 今後のまちづくりの進め方について

② 開発事業者による計画立案を待つ

▶ ポイント

- ・ 地区計画の最低面積など、**最低限のルールを上乗せ**
- ・ 開発事業者と地域のみなさんとは**個別に調整が図られる**
- ・ 宅地の供給までは最短で4年程度かかると想定

▶ メリット

- ・ 地元団体を設立していただく必要がない
- ・ 最低限守るべきルールを市と協議の上設定することで、地区計画によって良好な住環境を形成することができる

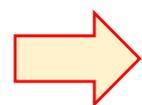
▶ デメリット

- ・ 開発事業者を選定することができない
- ・ まちづくりが行われるかどうかは、開発事業者による計画が立案されるかどうかによる

4. 意向調査について

意向調査を実施する目的

- ▶ 今後のまちづくりの進め方を受けて
 - ・ 新上拳母駅西地区のまちづくりは地区計画により進める
 - ・ 市とのまちづくりを継続する場合、地元団体を設立するなど、**地域の皆さんがまちづくりに主体的に参画**していただく必要がある



地域のみなさんに、まちづくりへの主体的な参画の意向があるか（=市とのまちづくりを継続する意向があるか）を確認したい

4. 意向調査について

意向調査の内容

- 現在の土地利用の状況と将来的な意向について
 - 前回（令和4年2月実施）からの変化を調査
- 地区計画について
 - 地区計画によってまちづくりが行われることに対する印象
- まちづくりへの参画の意向について
 - 土地所有者を中心とする**地元団体の設立に関する意向**