

第6回まちづくり勉強会

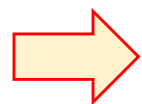
豊田市企画政策部都市計画課

1. 第5回勉強会のふりかえり
2. 意向調査の結果について
3. 来年度以降のまちづくりの進め方について

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

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

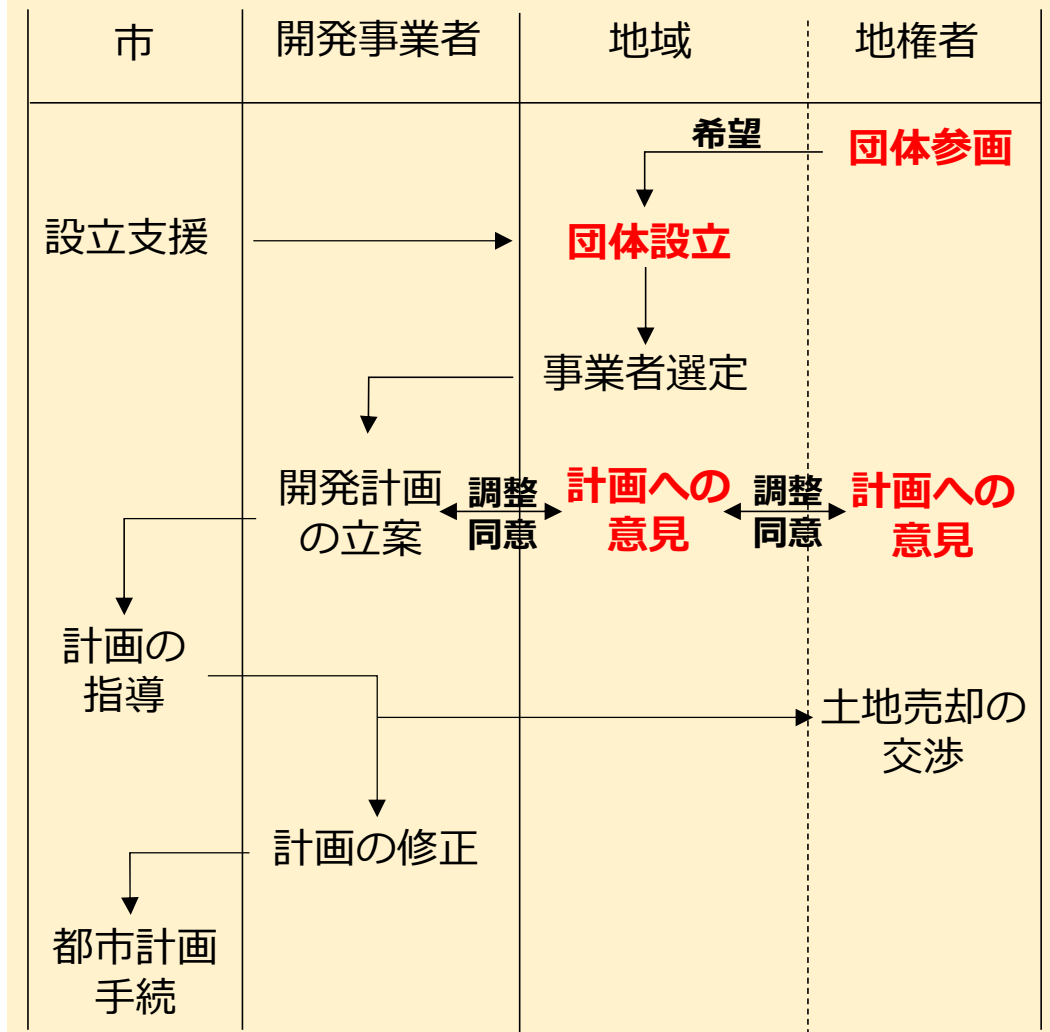
- ・ 開発を担う事業者を選定することを踏まえ、土地所有者や地域住民等から構成される**地元団体を設立**
- ・ 地元団体を中心に、地域のみなさんがまちづくりに主体的に関わる

▶②開発事業者による計画立案を待つ

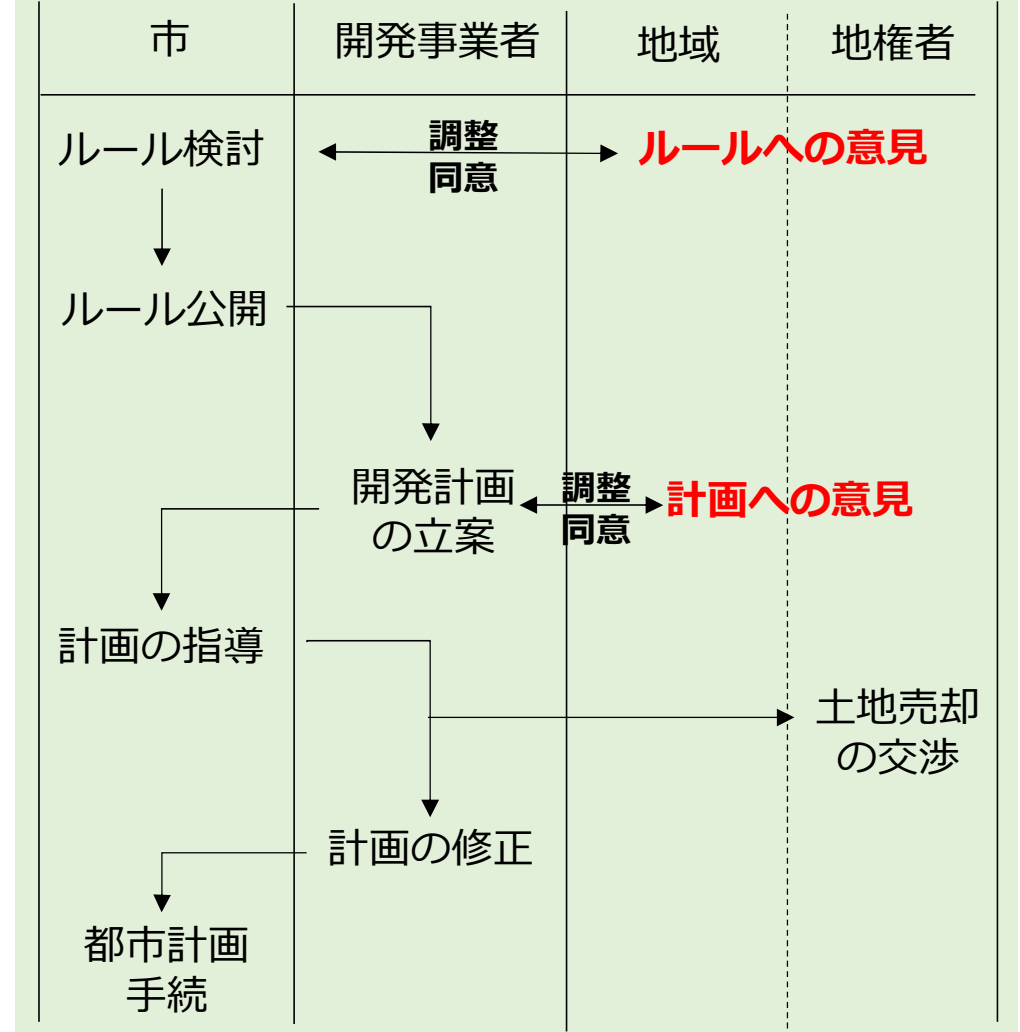
- ・ 面積や区域の設定方法などに関する**一定のルールを設定**
- ・ その後は開発事業者による計画立案を待つ形となる

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



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

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

意向調査の概要①

▶意向調査の対象

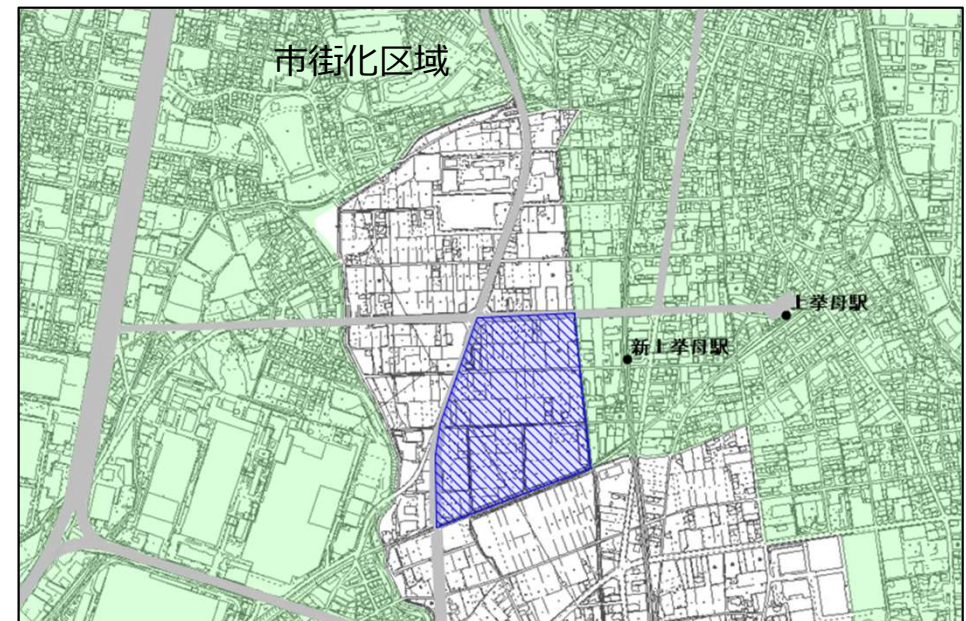
- ・新上拳母駅西地区に土地をお持ちの方

▶意向調査の内容

- ・まちづくり勉強会について
- ・将来の土地の利用意向
- ・市街化調整区域内地区計画によるまちづくりについて

▶回答期限

- ① 2月13日～3月1日までに投函
- ② 未回答者へ再送：3月4日～3月13日までに投函



意向調査の概要②

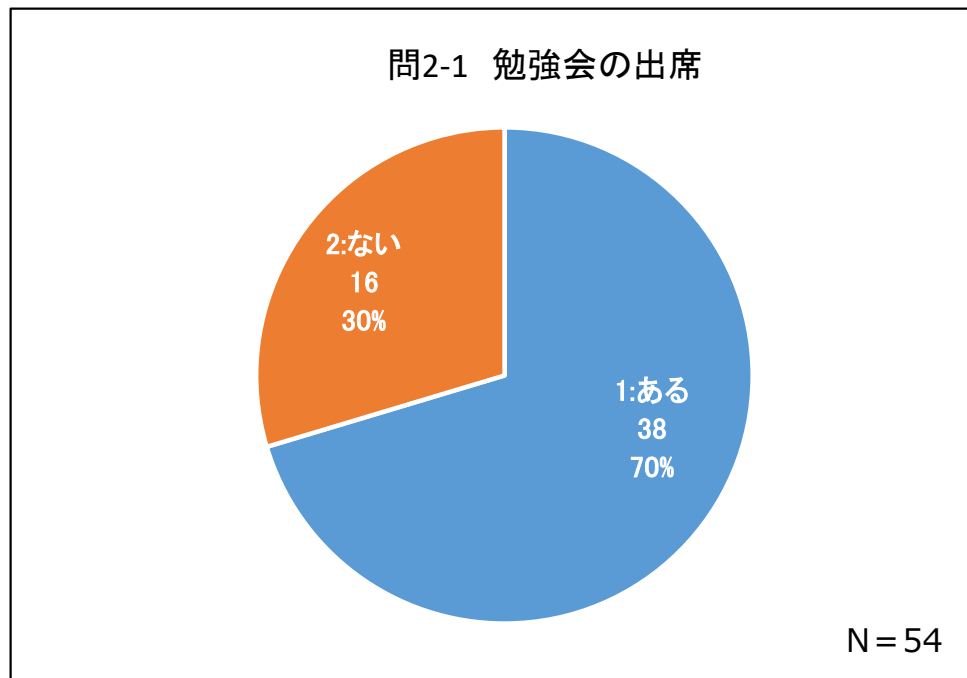
▶回答数

- ・地権者数による割合
地権者71名のうち、54名から回答（回収率76%）
- ・面積による割合
約9haのうち、約7.2ha分の所有者から回答(回収率80%)
- ・送付した調査票による回答：52名
- ・再調査ではwebによる入力フォームも準備しており、webでは2名の方から回答いただきました

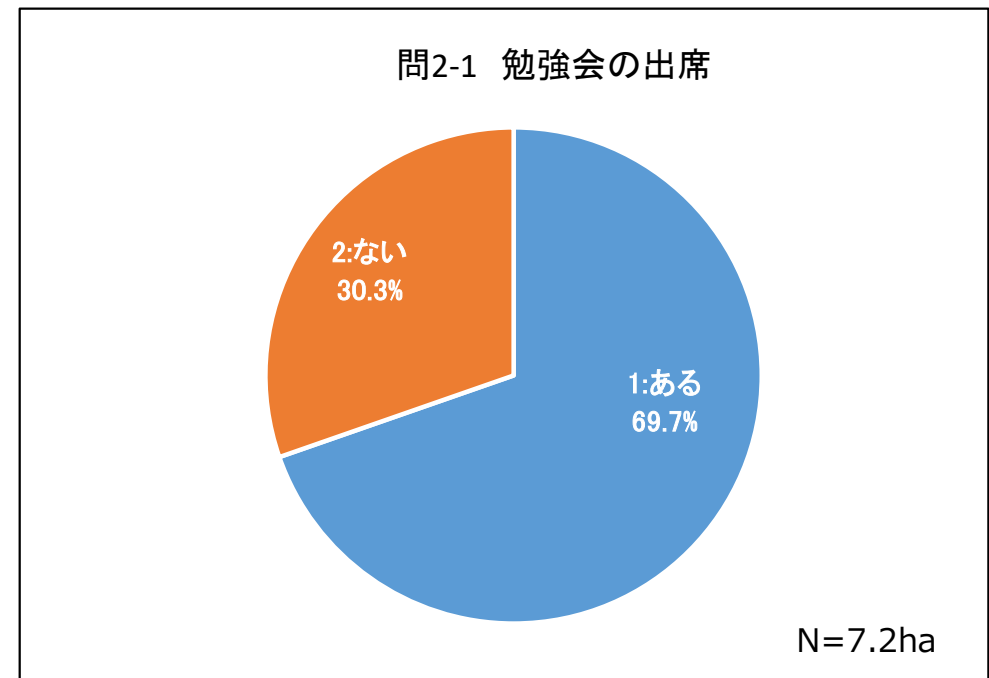
意向調査の結果分析①

▶まちづくり勉強会について 問2-1 勉強会の出席状況

所有者数



面積



意向調査の結果分析②

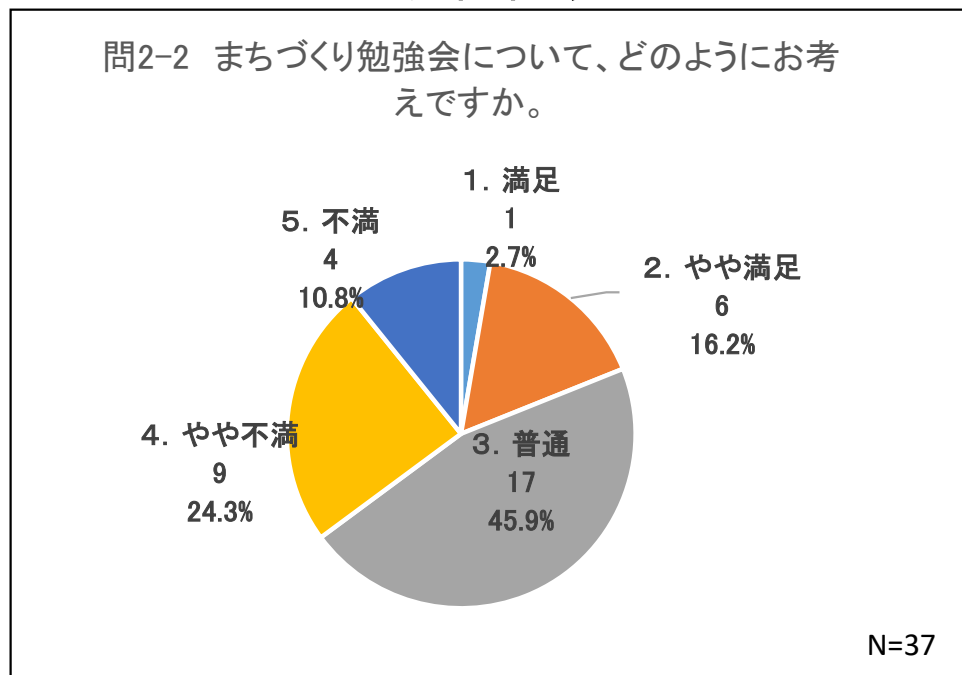
▶ まちづくり勉強会について

問2-2 勉強会の印象

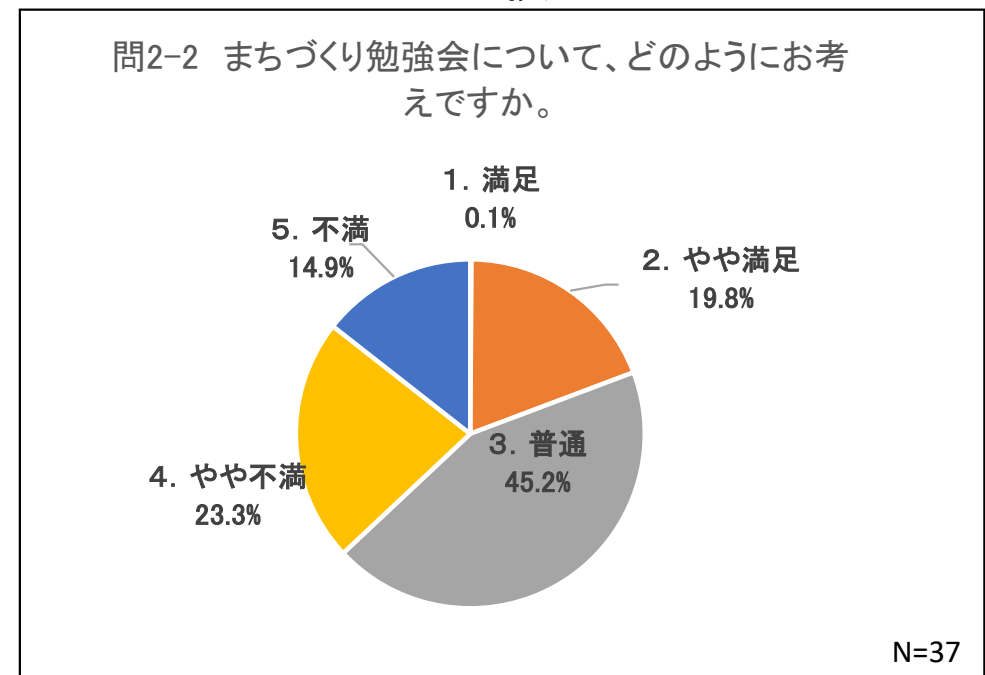
※問2-1で「1. ある」と回答した38名のうち2名無回答。

「2. ない」と回答した方のうち1名は代理の方が出席し、その際の印象を回答していただいているため、回答者数は計37名

所有者数



面積



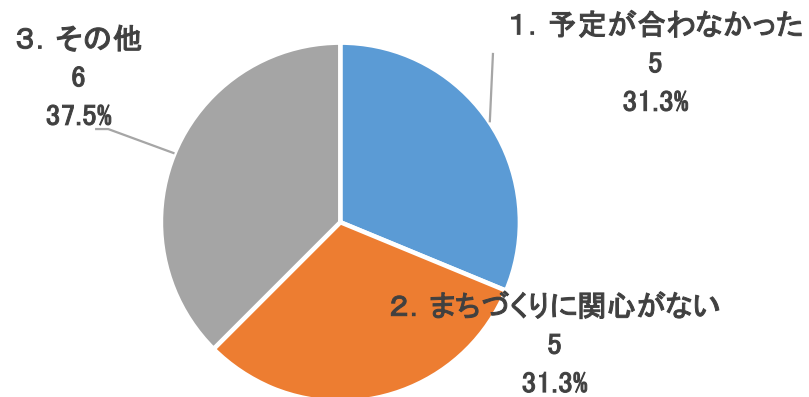
意向調査の結果分析③

▶ まちづくり勉強会について

問2-3 勉強会に出席しなかった理由

所有者数

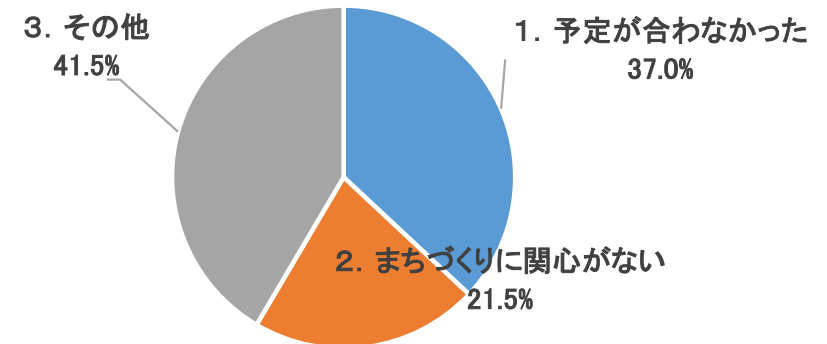
問2-3 まちづくり勉強会に参加されなかった理由は何ですか。



N=16

面積

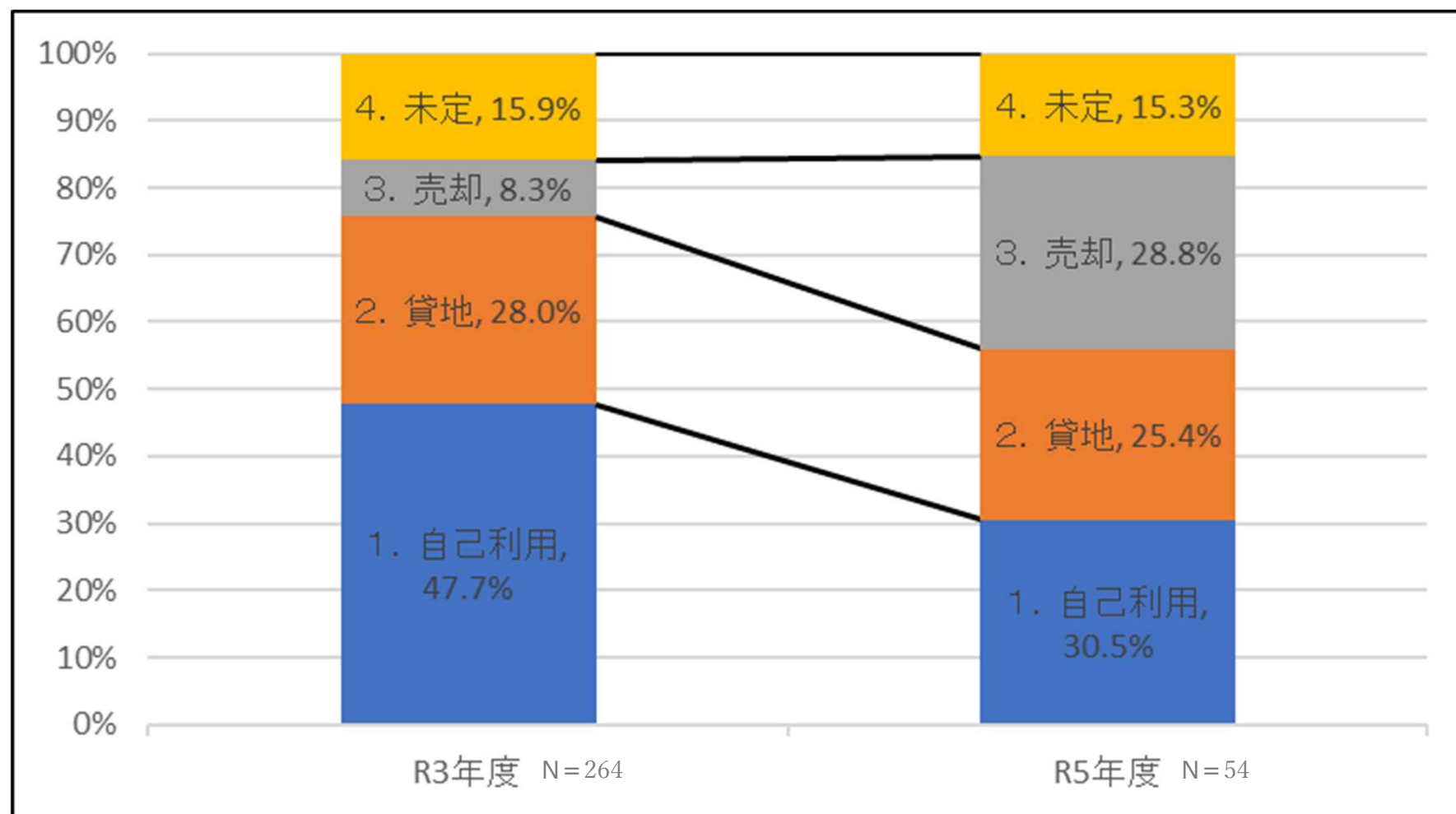
問2-3 まちづくり勉強会に参加されなかった理由は何ですか。



N=16

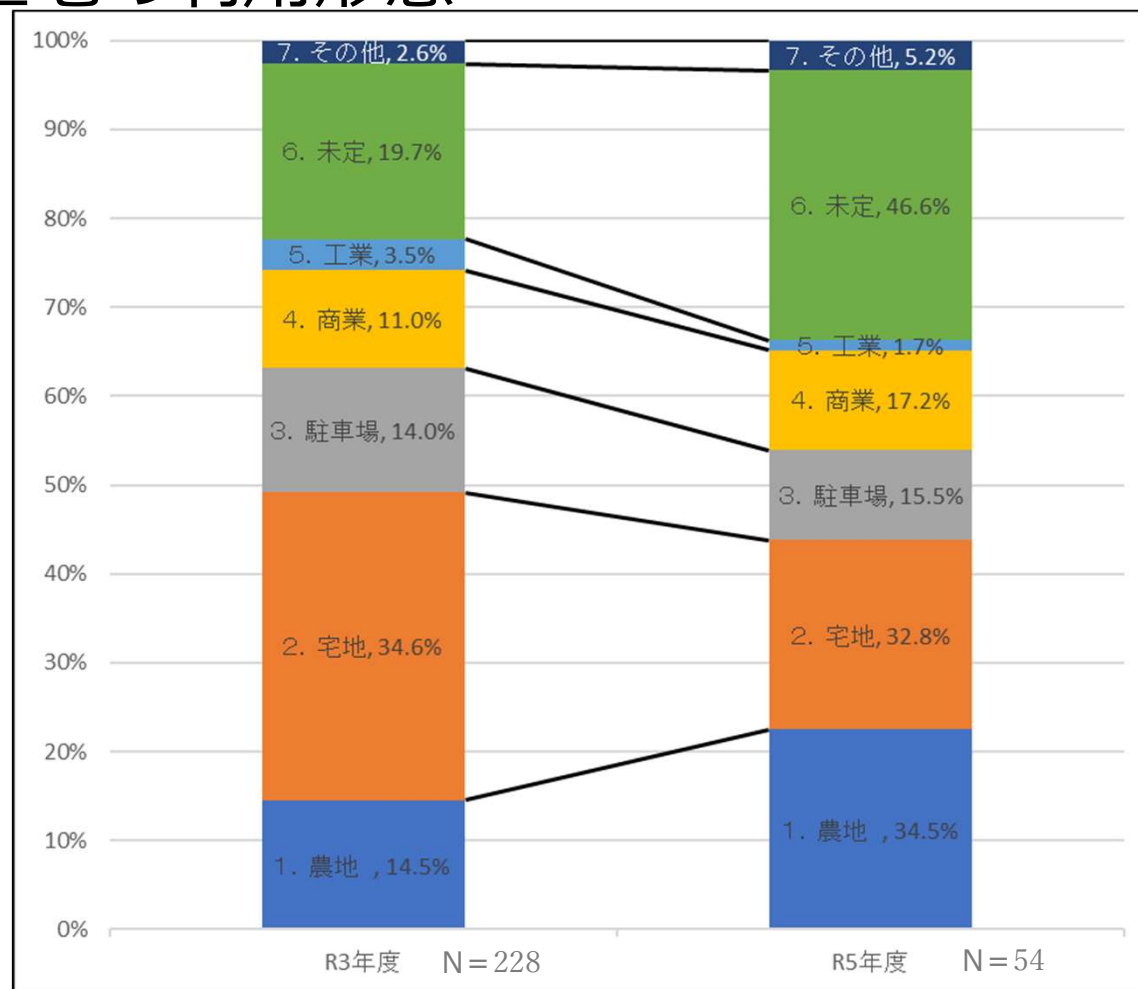
意向調査の結果分析④

- ▶ 将来の土地の利用意向等について
問 3 土地の利用意向や売却意向



意向調査の結果分析⑤

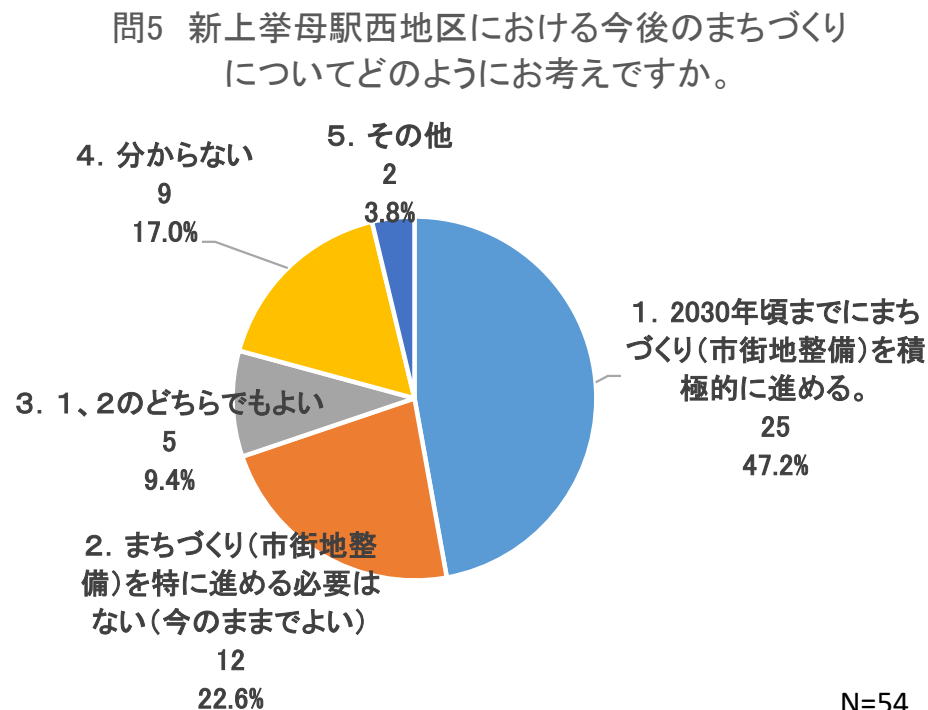
▶将来の土地の利用意向等について 問4 土地の利用形態



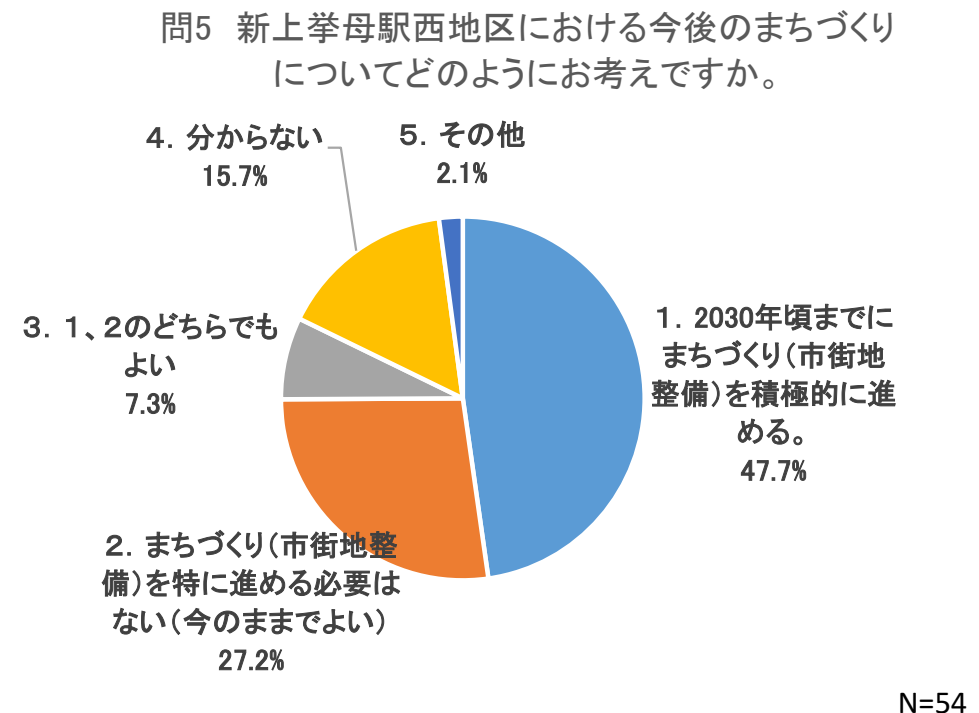
意向調査の結果分析⑥

▶ 将来の土地の利用意向等について 問5 今後のまちづくり

所有者数



面積



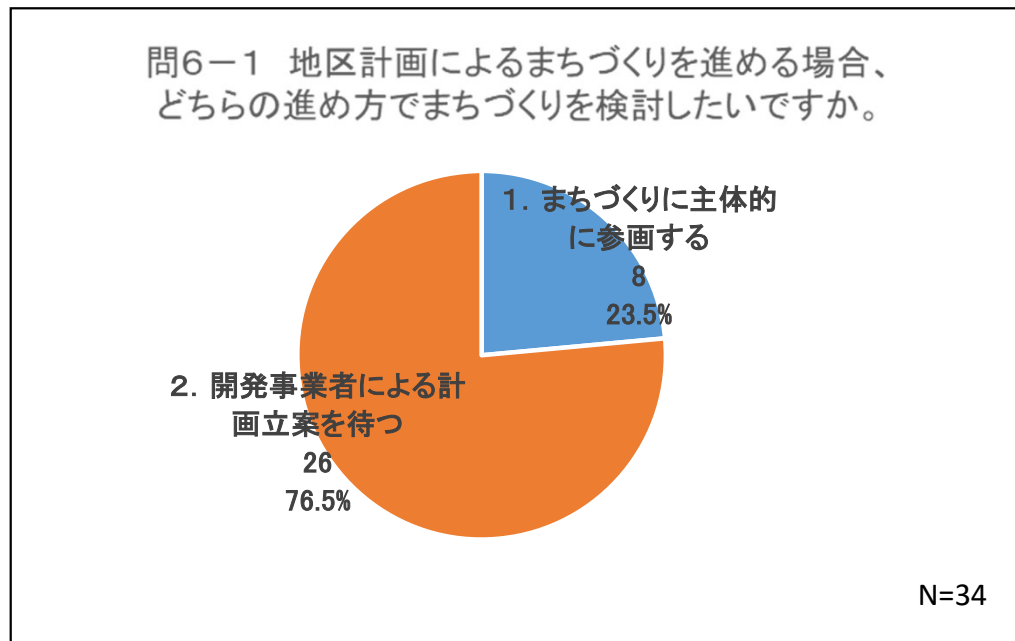
意向調査の結果分析⑦-1

▶市街化調整区域内地区計画によるまちづくりについて

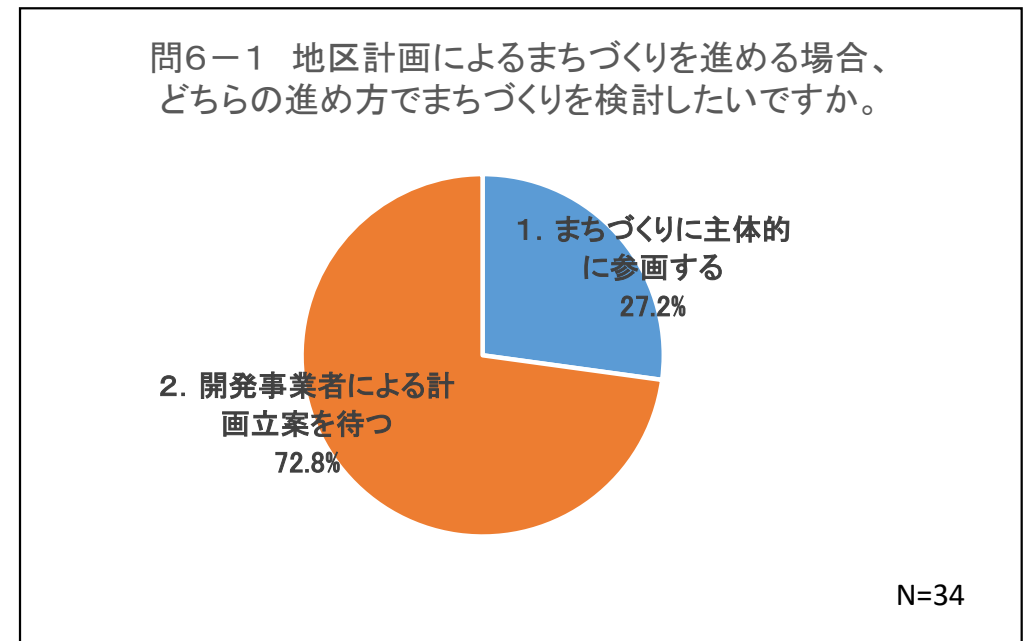
問6－1 地区計画検討の進め方

※問5で「2 今のままでよい」と回答した方及び無回答の方などを除き34名の方から回答

所有者数



面積



意向調査の結果分析⑧-1

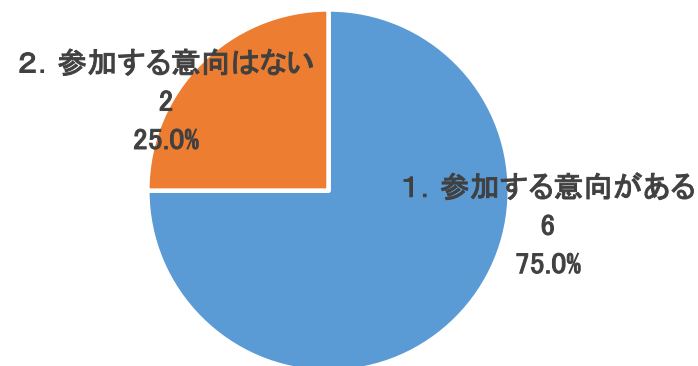
▶市街化調整区域内地区計画によるまちづくりについて

問6-2 団体の活動への参加意向

※問6-1で「2.開発事業者による計画立案を待つ」と回答した26名の回答を除き、8名の方から回答

所有者数

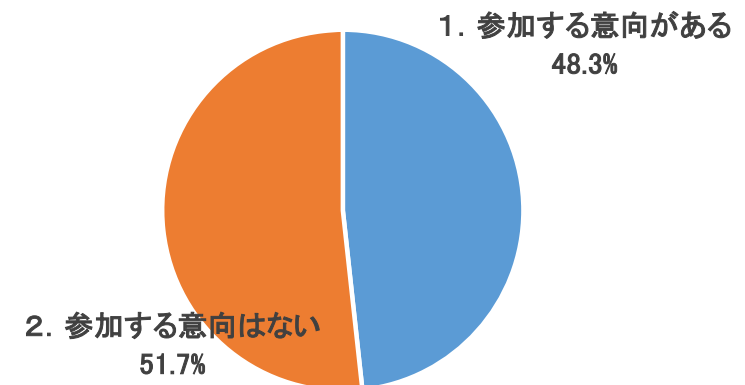
問6-2 まちづくり協議会などの団体を設立する場合、団体の活動に参加する意向はありますか。



N=8

面積

問6-2 まちづくり協議会などの団体を設立する場合、団体の活動に参加する意向はありますか。



N=8

意向調査を踏まえたまちづくりの進め方

- ▶ まちづくりを進めるにあたっては、まちづくり協議会等の地元団体を設立するべきと市は考えています
 - ▶ また、意向調査の結果を踏まえ、令和6年度は実際に団体を設立することに向けた検討を進めていきたいと考えています
 - ▶ しかしながら、多くの方は団体をつくらず、民間事業者の計画立案を待つ形を望まれています
 - ▶ 団体設立の有無に関わらず、ルールの検討は必要となります
- ⇒
- ・ 団体の設立に向けた検討
 - ・ 地区計画に関するルールの作成に向けた検討
- の両輪での検討を並行して進めていきたいと考えています

意向調査を踏まえたまちづくりの進め方

- ▶ 意向調査の結果から、まちづくり協議会等の団体に参加する意向のある方は全数で8名
 - ▶ 参加意向のある方を中心に、団体に関する意見交換会などの開催を想定（内容についてはまちづくり勉強会で報告）
 - ▶ 意見交換会などを経て、みなさんから団体の設立に関する同意が得られれば、令和6年度中の団体設立を目指す
-
- ▶ あわせて、地区計画に関するルールについては、状況をみなさんと共有しながら検討を進めていきたいと思います

検討の想定フロー

