

TENs まちづくりニュース

(西春駅東部地区) 第3号 令和5年(2023年)11月 発行:北名古屋市 都市整備課

計画的なまちづくり(手法等)について共有を図りました

日頃から本地区へのまちづくりに対しご協力を賜りありがとうございます。さて、今年度からまちづくり勉強会を起ち上げ、検討を進めています。9月に開催した第1回勉強会を踏まえ、第2回勉強会を開催いたしました。参加されていない地権者の方には、まちづくりニュースを通じて、勉強会の内容を共有させていただきます。

第2回まちづくり勉強会開催の概要

- ☑ 日 時： 令和5年10月21日(土) 10:00~11:30
- ☑ 場 所： 北名古屋市総合体育館 大小会議室
- ☑ 参加人数： 20名
- ☑ 説明内容： 第1回勉強会のふりかえり
計画的なまちづくり(手法等)について
- ☑ 意見交換： まちづくりの手法や構想について



第2回まちづくり勉強会の内容

第1回勉強会のふり返しとともに、計画的なまちづくり(手法等)について共有しました

● 第1回勉強会では

◇ 地区の課題

農地維持の困難や市街化調整区域の土地利用制限などを背景とした農地と宅地が混在した土地利用の進行により、農地と宅地それぞれにとっての環境の悪化や浸水リスクの増加を招き、このまま放置すると地区の魅力や価値が損なわれていくことを説明しました。

◇ まちづくりの必要性

地区の課題解消には計画的なまちづくりが有効であり、秩序を持ち、利便性や安全性が向上すると説明しました。

意見交換では

「今の環境のままでよい」という意見はあるものの、「農地と宅地を集約してほしい」、「農地の維持が困難で土地利用転換を図りたい」という意見が多くありました。また、「税金が心配である」という意見とともに、今の環境改善や次の世代のために「まちづくりを行う必要」があるという意見が多くありました。総じて、多くの方が『計画的なまちづくりが必要』と認識していると感じました。



● 第2回勉強会では

計画的なまちづくりの手法として

『市街化編入+土地区画整理事業』 が最も有効であると説明しました。

● 説明内容(市街化編入と土地区画整理事業)

計画的なまちづくりを進めるには、『市街化編入』が必要であると考えています。

(参考) 市街化編入:市街化調整区域から市街化区域に区域区分を変えること
 市街化区域:すでに市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域
 市街化調整区域:無秩序な市街地拡大を防ぐため、厳しい開発許可基準が定められている市街化を抑制すべき区域

市街化編入により...

☞ 土地利用の制限は緩和されます。

※ただし、現状のまま市街化編入できるわけではなく、様々な要件を満たす必要があります。

市街化編入の要件

- ・ 上位計画との整合性 ⇒ 概ね満たしている
 - ・ 位置や規模、市内の土地利用の状況 ⇒ 概ね満たしている
 - ・ 基盤整備の確実性 ⇒ 不十分のため、市街化編入への課題
- ※基盤整備の確実性とは・・・
 道路や公園、災害対策施設(雨水貯留施設)などのインフラが整備されている、または計画されている必要がある

市街化編入する際の基盤整備の方法として

『土地区画整理事業』が最も有効であると考えています。

土地区画整理事業により...

☞ 公共施設(基盤)が整備され、地区の環境が向上します。

道路や公園など公共施設の整備や改善、面的な整備により、地区の環境がよくなります。

☞ 土地利用の意向の反映が可能です。

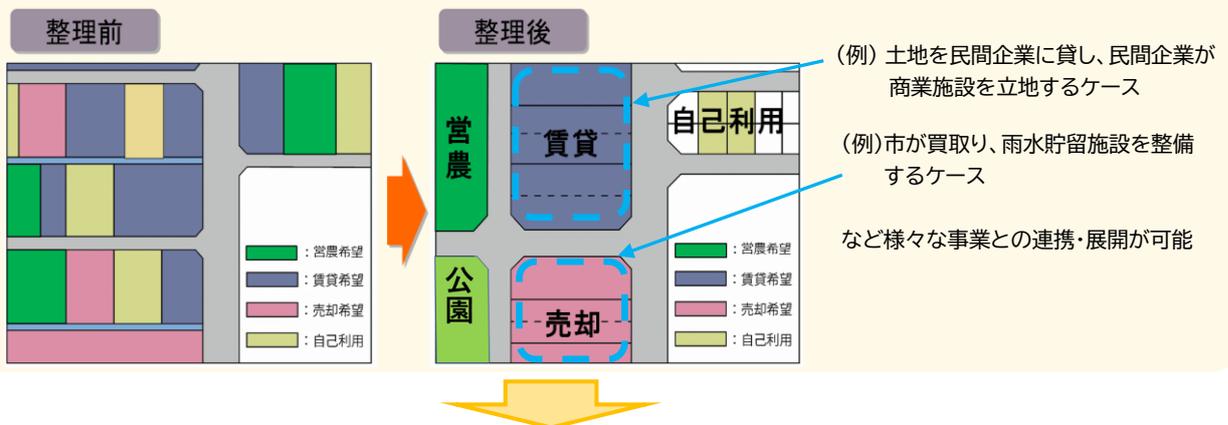
全地権者の意向をひとつにする必要はなく、個々の意向を反映させることができます。

- ・ 土地を所持していたい、売りたい、貸したい方のそれぞれの意向
- ・ 農業を続けたい、住み続けたい方のそれぞれの意向 など

☞ 様々な事業との連携ができ、土地の利用価値の向上が図れます。

土地の再編(換地)により、土地の利用価値を生み、様々な事業と連携や展開が期待できます。

- ・ 商業施設や住宅街の誘致、クリニックや飲食店の集約
- ・ 病院や子育て施設と連携した施設(子育て送迎施設等)の配備 など



『市街化編入+土地区画整理事業』により、土地利用制限の緩和、農地と宅地の集約、公共施設の整備などを行い、地区の課題を解消するだけでなく、地権者の多い本地区において、それぞれの意向を反映し、さらには様々な事業を展開することにより、地区の魅力や価値の向上を図ることができます。

● 説明内容(諸制度の概要)

○ 土地区画整理事業(制度概要)について

土地区画整理事業とは・・・

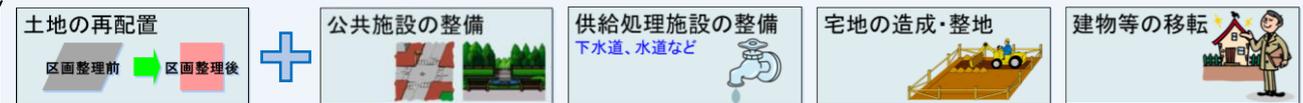
皆さんの土地を少しずつ提供いただく形で、道路・公園など公共施設の整備や改善を面的に行うことにより、総合的に地区の環境を向上させる事業です。

◇ 主な特徴

減歩：新しく必要となる道路や公園の土地は、皆様で土地を出しあって生み出されます。

換地：事業を行う前の土地の位置、広さを考慮して、皆様が公平になるよう新しい土地を決めます。(土地の形を変えたり、移動を行います)

→減歩により土地の面積は減りますが、道路や公園の整備などにより、住みやすく、利用価値の高い土地が得られることとなります。(土地の総価格(面積×単価)は変わらない仕組みです。)



→土地の再編(換地)に併せて、公共施設の整備だけではなく、供給処理施設(上下水道・ガス)や宅地造成、建物移転なども同時に行われます。

○ 市街化編入の際の税金について

市街化区域に編入されると、規制の緩和など土地利用の自由度が増し、土地の評価額が上がるため、固定資産税が上がるとともに、新たに、都市計画税がかかります。

◇ 固定資産税の負担額について

宅地の場合・・・約 1.4～1.8 倍と想定されます。

(参考)【令和5年度固定資産税路線価の比較】

西春駅周辺(鹿田藤の木)：約9万円/㎡

鹿田院田前周辺：約7万円/㎡

西春駅東部地区(地区内)：約5万円/㎡

※令和5年度固定資産税路線価(「全国地価マップHP」より参照)を周辺地区と比較したものです。

※土地の大きさや配置、今後のまちづくり等、周辺の状況変化により異なる場合があるため、目安とお考え下さい。

農地の場合・・・宅地並評価および宅地並課税となります(数百倍上がることが想定されます)。

※「農地の保有に対する税金(固定資産税)について(農林水産省HP)」より参照しています。

※なだらかな税負担となるよう調整措置があります。

※生産緑地地区に指定することで農地並課税となります。

○ 生産緑地について

生産緑地地区とは・・・

市街化区域内にある農地で、公害や災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の形成に役立つ農地を計画的に保全するために、農業の継続が可能と認められる一定の条件を満たした地区です。

◇ 生産緑地地区指定の要件(一部抜粋)

・500㎡以上の一団の農地

※所有者は同一でなくてもよく、道路や水路等を介在する場合でも一団と認められる場合がある

・農業の継続が可能であること

◇ 指定された場合の義務や制限(一部抜粋)

・農地を適切に管理する義務

・建築物等の新築や土地の造成などの行為の制限

◇ 指定の解除について

市に買取申出を行い、関係公共機関や他の農業従事者から買取希望がなければ解除となります。

≪買取申出ができるケース≫

・生産緑地地区に指定されてから30年経過したとき

・農業の主たる従事者が死亡、身体的・精神的障害等により、農業の継続が事実上不可能であるとき

今回は概要程度の説明です。税金など個人に影響する諸制度の詳細な内容は、今後順を追って説明していく予定です。

● 当日の意見交換の様子

前回に引き続き、活発な意見交換を行うことができました。ご参加していただいた皆様、ありがとうございました。

今回は、4グループに分かれて「まちづくりの手法や構想」について意見交換を行いました。意見の一部を紹介させていただきます。



虫食いの開発が進んでいるため、計画的なまちづくりは必要だと思う。もっとスピード感を持って進めてほしいという意見もあるが、一方でまちづくりについて理解しながら進めることも必要。

本地区は地権者が多い。意向もそれぞれであるため、区画整理事業が適しているのではないかと。農地所有者も土地を保有しておきたい人が多いのではないかと。



区画整理を進めていくのであれば、区画整理の他事例を聞けると、今後の参考になると思う。

現状でも浸水リスクがあり、このまま放置した場合、危険な状況となる。雨水貯留施設を計画的に作る必要がある。



総論としては区画整理が妥当であると思う。区画整理を進めていくための条件や反対する方の理由も知りたい。

全体のスケジュール感や計画図、税金などの実質の負担額があるか等もう少し踏み込んだ説明を聞きたい。



【総括と所感】

本地区では、「現在の土地利用」、「世代」、「将来の土地利用意向」など様々な状況の中、計画的なまちづくりを行っていくには、**総論として土地区画整理事業が有効であるとの意見が多くありました。さらにはスピード感を持って行うべきであるとの意見も多くありました。**

スピード感をもちつつ、適切に情報共有を行い、皆様の意見を集約して、皆様と一緒に計画的なまちづくりを進めていきたいと思っております。

次号は第3回まちづくり勉強会開催後の1月中旬ごろに発行する予定です。

お問合せ先

北名古屋市 建設部都市整備課 都市計画担当（西庁舎2階）

Tel 0568-22-1111

Email toshi@city.kitanagoya.lg.jp