

議題

第 2 号議案

名古屋都市計画土地区画整理事業の決定について（瀬戸市決定）

（資料　：　2-1　～　2-10　）

名古屋都市計画土地区画整理事業の決定（瀬戸市決定）

都市計画瀬戸中水野駅周辺土地区画整理事業を次のように決定する。

名 称		瀬戸中水野駅周辺土地区画整理事業		
面 積		約 19.9ha		
公 共 施 設 の 配 置	道 路	種別	名称	別に都市計画において定められているとおりとする。
		駅前広場	中水野駅前広場	
		幹線道路	3・4・350 本郷線	
		幹線道路	3・4・501 上志段味水野線	
		幹線道路	3・4・510 中水野駅前線	
整備済みの幹線道路（（都）上志段味水野線・（都）本郷線・（都）中水野駅前線、市道水野中線）を軸として、街区形状を考慮した区画道路を適正に配置する。その他、歩行者の動線、安全性を確保するため、特殊道路を適正に配置する。				
	公園及び緑地	地区面積の3パーセント以上及び計画人口1人当たり3㎡を満たす公園を、誘致距離等考慮の上、適正に配置する。 緑地は緑地（調整池）2箇所を区域の西部に配置する。		
	その他の公共施設	地区全体が水野川流域であり、地区現況流域を考慮の上、区域の西部に2箇所と東部に1箇所雨水調整池を設置し、水野川に放流する。 瀬戸市公共下水道基本計画に基づき、汚水の排水を行う。		
宅地の整備		街区の規模としては、土地利用計画を考慮し適切に配置するとともに各宅地とも原則として道路面よりも高くするよう整備する。		

「施行区域は計画図表示のとおり」

理 由

瀬戸市都市計画マスタープランでは、住民が公共交通により医療・福祉施設や商業施設等にアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスが身近に存在するまちの形成を目指している。本地区は中水野駅徒歩圏内（800m 圏内）にあり、鉄道駅を中心としたコンパクトな都市構造への転換を促進し、子育て世代の定住や居住の循環促進を図ることが適当な地区である。

したがって土地区画整理事業により、公共施設の整備改善及び宅地の利用促進を図る。

名古屋都市計画(土地区画整理事業)

〔総括図〕

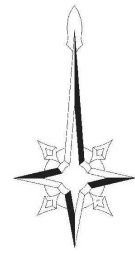
(瀬戸中水野駅周辺)

1 縮尺1/20,000

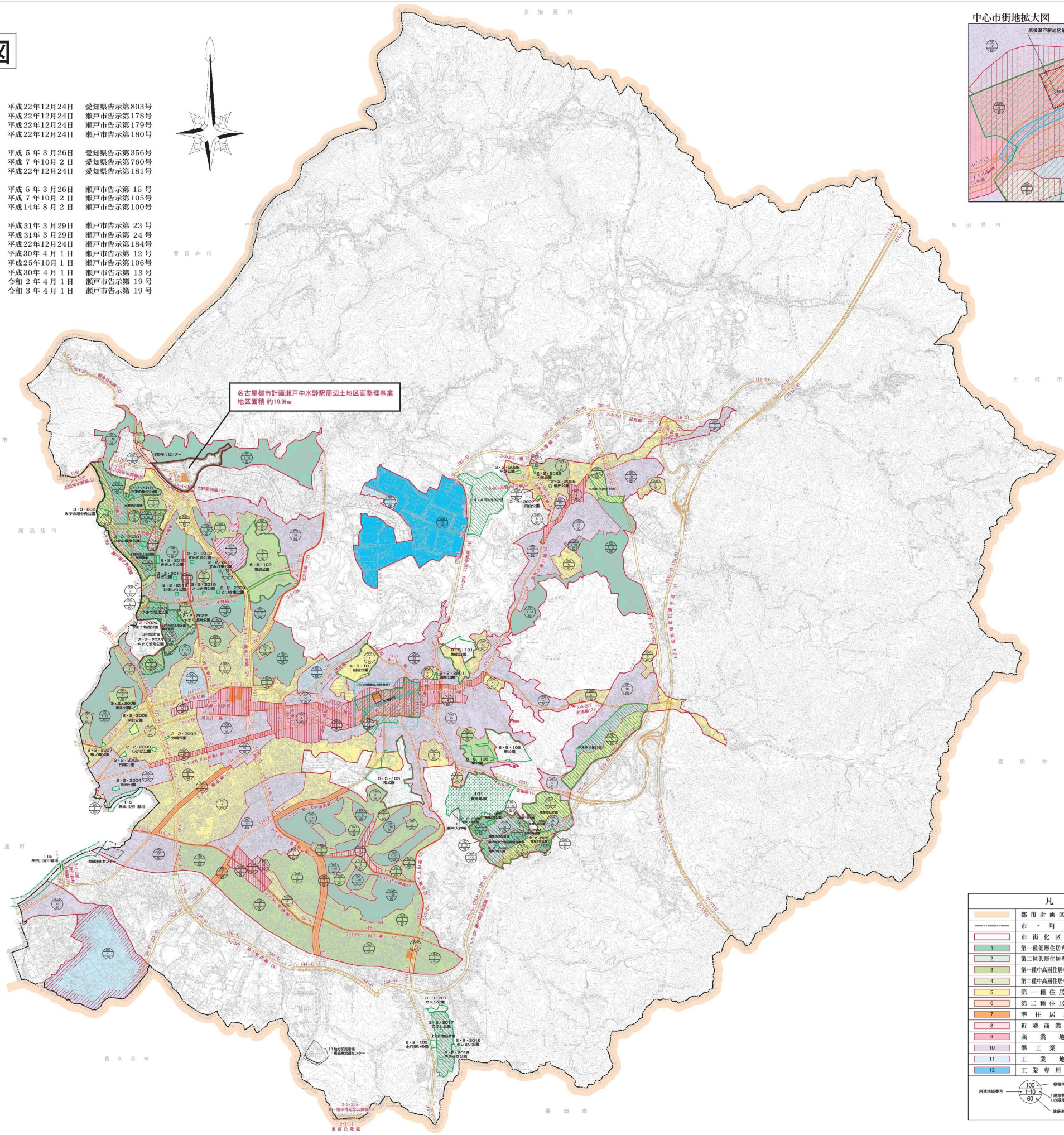
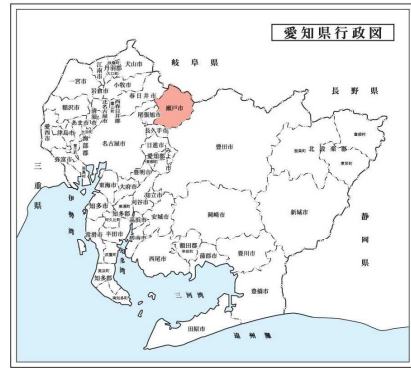
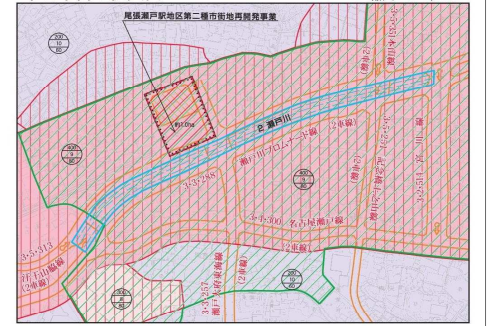
市計画総括図

市街化区域および市街化調整区域	平成31年3月29日	愛知県告示第214号
用途地域	令和2年4月1日	瀬戸市告示第18号
特別用途地区	平成22年12月24日	瀬戸市告示第170号
高度利用地区	令和2年4月1日	瀬戸市告示第20号
防火地域および準防火地域	平成25年3月26日	瀬戸市告示第15号
駐車場整備地区	平成22年12月24日	瀬戸市告示第173号
道路	平成22年12月24日	愛知県告示第767号
交通広場	平成22年12月24日	瀬戸市告示第175号
公園	平成22年12月24日	愛知県告示第777号
緑地	平成30年2月19日	瀬戸市告示第9号
墓園	平成22年12月24日	愛知県告示第783号
	平成22年12月24日	愛知県告示第789号

河下水道場	平成22年12月24日	愛知県告示第803号	
下水道場	平成22年12月24日	瀬戸市告示第178号	
火葬場	平成22年12月24日	瀬戸市告示第179号	
土地区画整理事業	平成22年12月24日	瀬戸市告示第180号	
(水野)	平成5年3月26日	愛知県告示第356号	
(山手)	平成7年10月2日	愛知県告示第760号	
(塩草)	平成22年12月24日	愛知県告示第181号	
土地区画整理促進地域	(水野)	平成5年3月26日	瀬戸市告示第15号
	(山手)	平成7年10月2日	瀬戸市告示第105号
	(塩草)	平成14年8月2日	瀬戸市告示第100号
第二種市街地再開発事業	平成31年3月29日	瀬戸市告示第23号	
地区計画	(水野)	平成31年3月29日	瀬戸市告示第24号
(山手)	平成22年12月24日	瀬戸市告示第184号	
(水野)	平成30年4月1日	瀬戸市告示第12号	
(塩草西)	平成25年10月1日	瀬戸市告示第106号	
(上之山)	平成30年4月1日	瀬戸市告示第13号	
(赤津南)	令和2年4月1日	瀬戸市告示第19号	
(赤野中)	令和2年4月1日	瀬戸市告示第19号	
(八木工業地)	令和3年4月1日	瀬戸市告示第19号	



中心市街地拡大図 縮尺 1:5,000

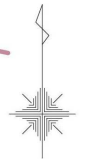
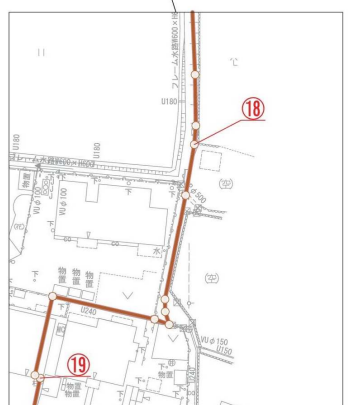
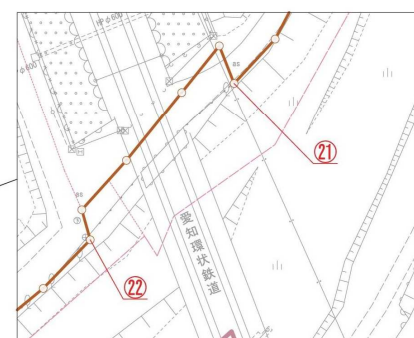
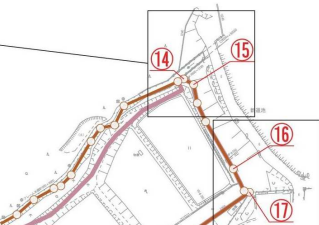
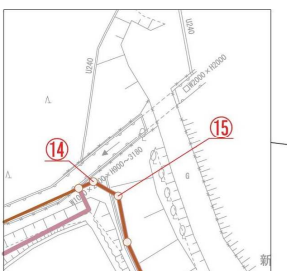
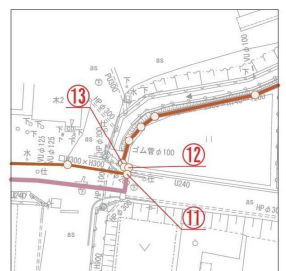
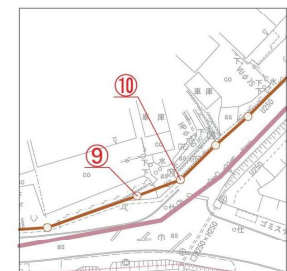
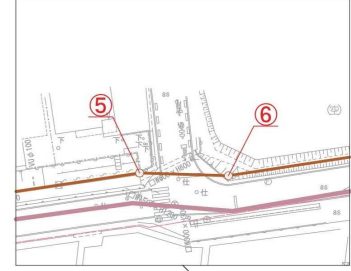
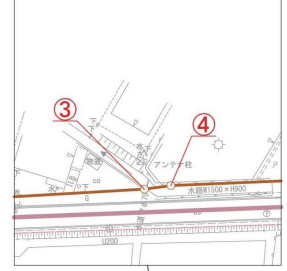
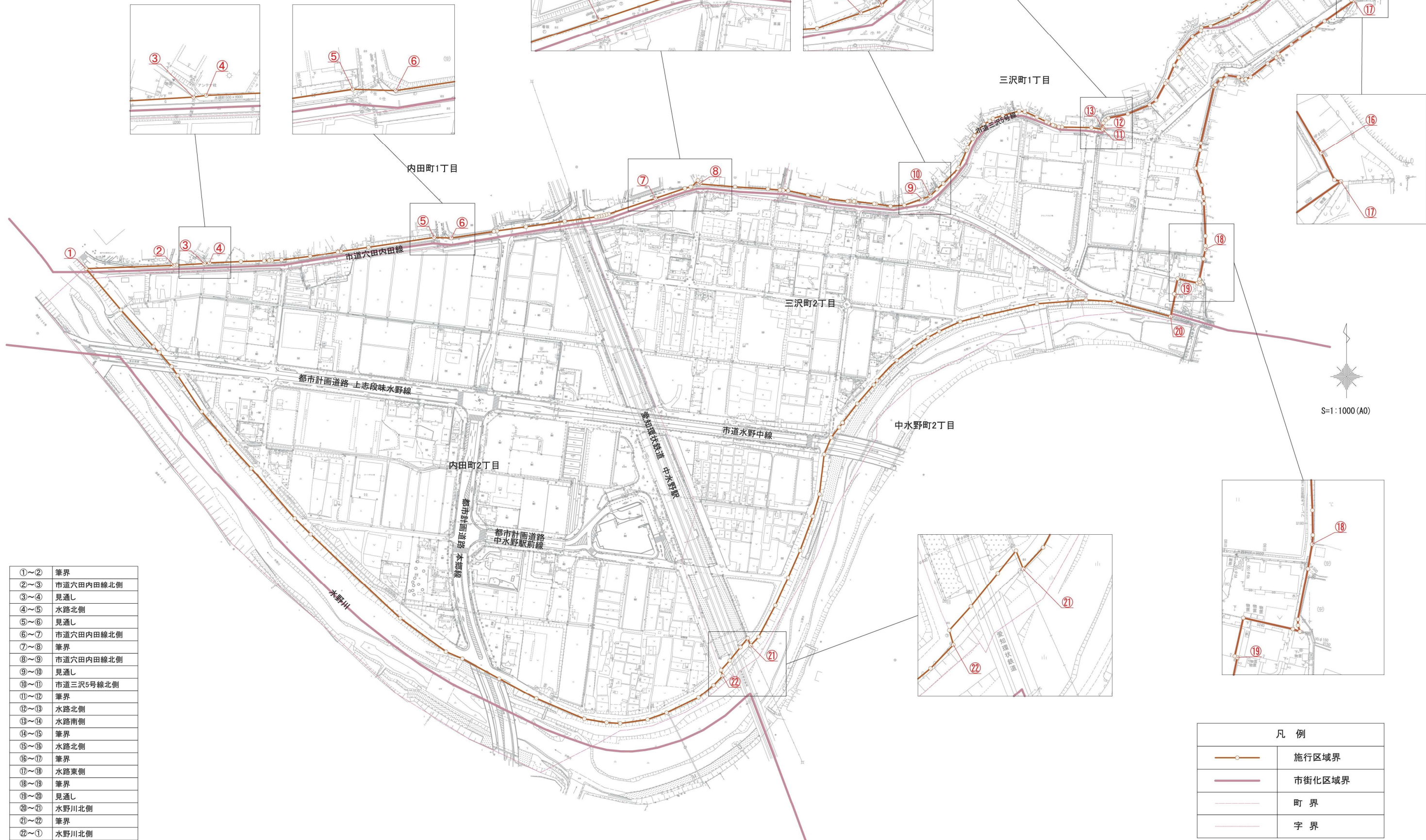


用途地域による建築物の用途制限の概要

用途地域における住居の確保、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおり制限がなされます。

用途地域	住居系	商業系	工業系	その他
第一種低層住居専用地域	○	○	○	○
第二種低層住居専用地域	○	○	○	○
第一種中高層住居専用地域	○	○	○	○
第二種中高層住居専用地域	○	○	○	○
第一種住居地域	○	○	○	○
第二種住居地域	○	○	○	○
準住居地域	○	○	○	○
近隣商業地域	○	○	○	○
商業地域	○	○	○	○
準工業地域	○	○	○	○
工業地域	○	○	○	○
工業専用地域	○	○	○	○

凡	例
都市計画区域界	特別工業地区
市・町界	高度利用地区
市街化区域界	防火地域
第一種低層住居専用地域	準防火地域
第二種低層住居専用地域	道
第一種中高層住居専用地域	立体交差
第二種中高層住居専用地域	交通広場
第一種住居地域	公園・緑地
第二種住居地域	墓園
準住居地域	河川
近隣商業地域	その他の都市施設
商業地域	土地区画整理事業区域
準工業地域	土地区画整理促進区域
工業地域	第二種市街地再開発事業区域
工業専用地域	地区計画区域
	駐車場整備地区



S=1:1000 (A0)

①～②	筆界
②～③	市道六田内田線北側
③～④	見通し
④～⑤	水路北側
⑤～⑥	見通し
⑥～⑦	市道六田内田線北側
⑦～⑧	筆界
⑧～⑨	市道六田内田線北側
⑨～⑩	見通し
⑩～⑪	市道三沢5号線北側
⑪～⑫	筆界
⑫～⑬	水路北側
⑬～⑭	水路南側
⑭～⑮	筆界
⑮～⑯	水路北側
⑯～⑰	筆界
⑰～⑱	水路東側
⑱～⑲	筆界
⑲～⑳	見通し
㉑～㉒	水野川北側
㉒～㉓	筆界
㉓～㉔	水野川北側

凡例	
	施行区域界
	市街化区域界
	町界
	字界

名古屋都市計画土地区画整理事業の決定

瀬戸中水野駅周辺土地区画整理事業

理由書

第1 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

1 名古屋都市計画区域マスタープラン（平成31年3月策定）

都市づくりの目標の一つに、「暮らしやすさを支える集約型都市構造への転換に向けた目標」（主要な鉄道駅周辺などの中心市街地や生活拠点となる地区を拠点として都市機能の集積やまちなか居住を誘導し、活力あるまちなかの形成を目指す。また、拠点では多様な世代の居住を誘導し、地域のコミュニティが維持された市街地の形成を促進する）を定めています（P18 第3章5参照）。

2 瀬戸市都市計画マスタープラン（平成29年7月策定）

将来都市構造として多極ネットワーク型コンパクト構造の形成を図り、具体的には「医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、住民が公共交通により医療・福祉施設や商業施設等にアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスが身近に存在するまち」を目指すとしています（P48 第3章4参照）。

その中で、水野地域の拠点である当該地区は土地利用誘導ゾーンに属しており、鉄道駅を中心としたコンパクトな都市構造への転換を促進し、子育て世代の定住や居住の循環促進を図るとし、土地区画整理事業による面整備を推進する地区としています（P51 第3章5、P89~90 第4章2参照）。

3 第6次瀬戸市総合計画（平成29年3月策定）

将来像を「住みたいまち 誇れるまち 新しいせと」とし、将来像を実現するために「活力ある地域経済と豊かな暮らしを実感できるまち」「安心して子育てができ、子どもが健やかに育つまち」「地域に住まう市民が自立し支え合い、笑顔あふれるまち」の3つの都市像を定めています（P33 基本構想第6章参照）。

本地区は中水野駅を中心とした将来性の高い拠点として、名古屋市や春日井市、豊田市方面への就業者や、穴田企業団地、暁・暁西部工業団地の就業者などに対する居住機能や子育て支援機能、商業機能などの新たな都市機能の誘導を図るとしています（P50 基本計画第1章4参照）。

第2 当該都市計画の必要性

本地区は本市北部唯一の鉄道駅である愛知環状鉄道中水野駅を中心とした徒歩圏内（800m 圏内）にある利便性の高い地域です。当駅からは名古屋駅直通便が朝夕運行するなど名古屋市や春日井市、豊田市方面への通勤等に適しており、本地区は恵まれた交通環境を活かした市街地形成を可能とする立地環境にあります。

一方、鉄道駅周辺である地理的特性から、市街化調整区域にもかかわらず年々宅地が増加しており、今後も無秩序な開発が進むことが予想されます。さらに、土地改良事業から30年以上が経過し、農地耕作者の高齢化による担い手不足が深刻化しており、今後の農地荒廃等が懸念されています。

このような状況から、瀬戸市都市計画マスタープランにおいては、市の将来都市構造として鉄道駅を核とした多極ネットワーク型コンパクト構造のまちづくりへの転換を目指すとしており、当該地区を水野地域の地域拠点に位置付け、子育て世代の定住や居住の循環促進を図る土地利用誘導ゾーンに位置づけています。また、本地区が市街化区域（第一種低層住居専用地域等住居系）に囲まれていることや、鉄道駅とバス交通の連携により周辺地域へ開発効果の波及が見込まれることから、土地利用の活性化は不可欠な地区です。

以上のことから、市街化区域に編入し土地区画整理事業を行うことで、新たな住宅地の整備及び無秩序な開発の抑制を図ります。

第3 当該都市計画の位置、区域、規模、施設の配置等の妥当性

1 位置の妥当性

本地区は、周囲を市街化区域（第一種低層住居専用地域・第一種住居地域・第二種住居地域）に囲まれた愛知環状鉄道中水野駅を中心とした徒歩圏内（半径 800m、徒歩 10 分以内）に位置し、鉄道駅を核とした水野地域の拠点となり、鉄道駅を中心として日常生活に必要なサービスが身近に存在するまちづくりを行うことが可能です。

2 区域の妥当性

本地区の区域界は市道穴田内田線北側・水路敷端部・市道三沢 5 号線北側・水野川北側、またこれらをつなぐ見通し線、筆界（道路横断部・水路横断部・水野川河川区域界・既存の市街化区域界）にて設定しています。なお、区域の面積は約 19.9ha です。

3 規模の妥当性

本地区は瀬戸市都市計画マスタープランにおいて土地利用誘導ゾーンに属しており、鉄道駅を中心としたコンパクトな都市構造への転換を促進し、子育て世代の定住や居住の循環促進を図るとし、土地区画整理事業による面整備を推進する地区としています。

将来居住人口は約 1,300 人を計画しており、新たな宅地需要の受け皿として機能しうる住宅地の形成が可能となる開発規模となっています。

4 施設の配置等

(1) 道路

本地区は都市計画道路（(都)上志段味水野線、(都)本郷線、(都)中水野駅前線）及び幹線市道（市道水野中線）は整備済みであり、整備を行う区画道路は土地区画整理法施行規則に従い幅員 6m を基本とし、特殊道路は幅員 4m で計画します。

(2) 公園

愛知環状鉄道によって地区が東西に分断されることから、誘致距離を考慮し、公園を地区東部・西部・中央部・南部に計 5 箇所配置し、地域住民の交流や憩いの場を創出します。

(3) 調整池

本地区は全域が庄内川水系一級河川水野川流域となるため、雨水を一時貯留するための調整池を「土地区画整理事業における調整池設置指導基準」（愛知県：平成 24 年 3 月 12 日）に基づきながら、現況流域や地盤の高低差及び下流河川への放流先を勘案し設置します。

以上から、位置、区域、規模及び施設の配置等は妥当です。

番号	意見書の要旨	都市計画決定権者の見解
1. 土地区画整理事業と市街化区域編入の関連について		
1	土地区画整理事業ありきで市街化区域に編入することは納得できない。	<p>本地区は、鉄道駅を中心としたコンパクトな都市構造への転換を促進し、子育て世代の定住や居住の循環促進を図る地区として、瀬戸市都市計画マスタープランにおいて土地利用誘導ゾーンに位置づけ、土地区画整理事業による住居系の市街地整備を目指し、事業化の検討を進めてきました。</p> <p>地元発起人会とともに、駅前に生活利便施設を誘導する等、魅力あるまちになるよう計画を立案し、地権者様に説明を重ねる中で、事業化の目途が立ったものとして、愛知県とも協議を進め、県の市街化区域編入に併せ、土地区画整理事業の都市計画決定を行うものです。</p>

番号	意見書の要旨	都市計画決定権者の見解
2. 土地区画整理事業の計画について		
2-1	中水野駅周辺の区画整理で、なぜ、駅から離れた三沢町1丁目まで区画整理の範囲に入れるのか。	本地区の南北とも既存の市街化区域に挟まれていることから、区域の北端は愛知環状鉄道中水野駅の徒歩圏かつ既存の市街化区域までの間を事業区域としました。
2-2	説明会で提示された土地利用計画図（案）は、区画や道路の幅・形状が良くない。	現段階の土地利用計画図（案）は、既存の道路・宅地・鉄道・河川及び隣接する周辺宅地等を考慮し、区画や道路の幅・形状を計画しています。 土地区画整理事業の具体的な計画につきましては、引き続き地権者様を始め、地域の皆様のご意見をいただきながら検討してまいります。
2-3	神明社跡地のイチョウの木について、明和年間1767年の大洪水の時に唯一生き残った幹回り309cmの水野のシンボル木で、昔は、お祭りの時、提灯片手に集まった伝統残る場所であるため、伐採せずには是非公園として残していただきたい。	地元の皆様やワークショップからもイチョウの存置を求める意見がありましたが、樹木医による診断によると、健康状態が悪く、樹勢に異常が認められるとの結果であり、また、移植の検討のため、樹木医に聞き取りを行いました。現在の木の状況から、移植に耐えられないのではないかとという見解でした。 市としましては、このまま残した場合、枝葉の飛散や倒木等により住民に危害が及ぶ恐れがあり、将来の管理も困難であると判断しましたので、伐採する方針で計画しております。
2-4	瀬戸市民憲章にも「自然を大切にし」と謳われており、自然豊かな住みやすい環境を、次の世代のためにも破壊してほしくない。	土地区画整理事業の実施にあたっては、「自然環境の保全及び緑化の推進に関する条例」に基づき、自然環境への影響を調査することとなっております。
2-5	大規模な宅地開発は、数十年後に急激に衰退する可能性が高く、少子高齢化に伴い人口が減っていくなか、税金を使っての開発は無駄ではないか。また、転入者が増えなかった際にはどうするのか。	本地区は瀬戸市都市計画マスタープランにて土地利用誘導ゾーンに位置づけ、鉄道駅を中心としたコンパクトな都市構造への転換を促進し、子育て世代の定住や居住の循環促進を図る地区として位置づけられています。 現在、業務代行方式を採用した土地区画整理事業を計画していますが、すでに住居系、商業系それぞれのデベロッパーが参画意向を示しており、鉄道駅を中心に生活利便施設が適切に配置され、居住の循環が図られるまちづくりを目指します。

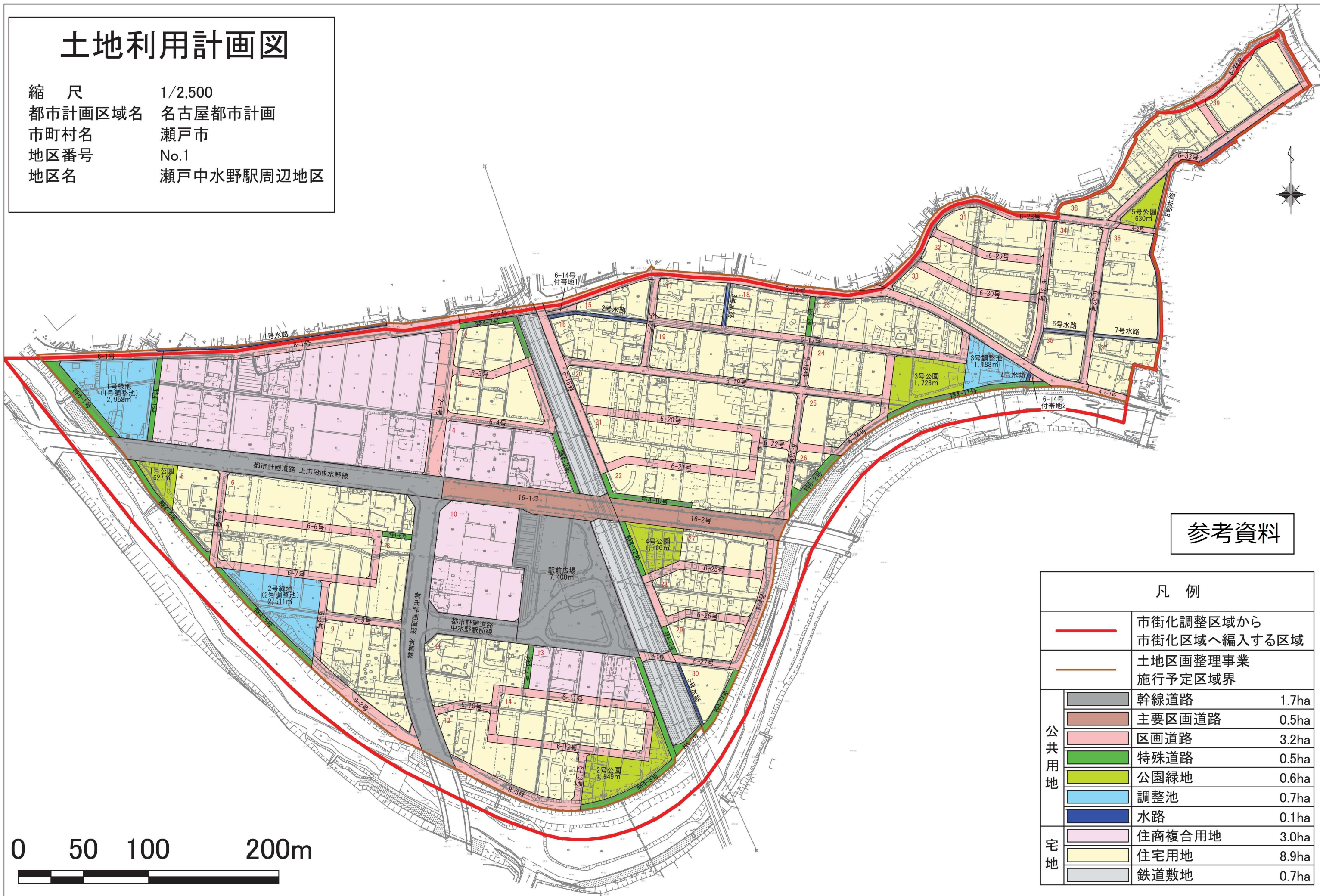
番号	意見書の要旨	都市計画決定権者の見解
3. 土地区画整理事業に伴う災害対策・安全安心について		
3-1	以前、朝は通勤のための通り抜け車両が多く、地元の住民や子供にとって危険な状態であった。2年前に通勤時間帯の交通規制を行ったことで、安全が保たれているが、区画整理後の規制はどうなるのか。	2年前から実施されている交通規制により、安全性が高まったことは、市としても認識しております。土地区画整理実施後の交通規制に関しては、子供の通学・地元住民の安全が保たれるよう、所轄の瀬戸警察署と協議・検討を引き続き行ってまいります。
3-2	瀬戸市防災ガイドマップによると、水野川の溢水による水害に将来的な不安がある。外部の有識者による検証もなく、土地区画整理事業を行う地域として適当ではない。 災害が起こった場合に責任を取ってくれるのか。	本地区は、瀬戸市の洪水ハザードマップにおいて、30年に1回程度の降雨に対し、主に道路高より低い現況農地において、浸水が発生する想定となっておりますので、土地区画整理事業で行う宅盤の嵩上げ、調整池の整備、排水施設の機能強化等により、被害の解消に向けた対応を検討しています。 また、1,000年に1回程度の降雨に対しては、現況農地において最大約3mの浸水が想定されておりますが、土地区画整理事業の整備により、おおむね床下浸水程度の被害に減じる見込みです。併せて、地区内に誘導する生活利便施設の屋上を一時避難施設に位置づける等、様々なソフト対策を図り、安心安全なまちづくりを進めてまいります。 なお、県管理河川の水野川の堤防につきましては、本区域に隣接する区間は、概ね30年間の整備内容を定めた河川整備計画の目標とする降雨に対して、流下能力や堤防の高さが確保されていると聞いております。
3-3	治安・環境の悪化するのではないか、不安である。	これまで実施した勉強会やワークショップの中でも、治安や環境に対するご意見をいただいております。地域の方の意見も参考にしながら、防犯設備の充実等を検討します。

番号	意見書の要旨	都市計画決定権者の見解
4. 土地区画整理事業の周知について		
4-1	土地区画整理事業の具体的な説明もなく、発起人から仮同意の署名を要求された地権者が多数いる。	令和元年11月頃に実施した仮同意の収集以前にも、約2年半に渡り説明会、勉強会、個別相談会等を実施し、説明会等の欠席者にも毎回郵送で資料をお送りし、個別の問い合わせにも対応しながら仮同意を収集しております。
4-2	市役所の地権者・地元住民への説明が不十分である。減歩・清算金等の具体的な説明も無く、土地区画整理事業を進める前提の説明が納得できない。	平成29年3月のまちづくり説明会から、地権者様を対象に勉強会を3回、説明会を7回実施、ニュースレターを計12号発行し、個別相談会についても3回実施しております。また、説明会等の場では、質疑応答はもちろん、終了後に個別相談等の時間を設け、より多くの地権者様の意見を伺えるよう心掛けています。現在までは、土地区画整理事業の仕組みや本地区でのまちづくりの方針、事業計画の概要を主にお伝えしています。 なお、個々の地権者様の減歩や清算金等の程度については、実際に土地区画整理組合の設立後に、換地規程や土地評価基準等が定められ、土地の様々な状況に応じて評価に差が設けられますので、組合設立後に決定することになります。 今後もより多くの皆様にご理解いただけるよう、丁寧な説明をまいります。
4-3	宅地所有者には通知せず、得をする地権者のみを対象とした説明会があった様子で、納得できない。	発起人の一部の方が、自主的に開催した勉強会であることを確認しています。
4-4	市の広報誌の縦覧の案内では、名古屋都市計画土地区画整理事業となっており、瀬戸中水野駅周辺土地区画整理事業となっていない。どちらが正しいのか。	縦覧の実施を周知した市広報誌（令和4年11月発行）では、都市計画決定の名称である「名古屋都市計画土地区画整理事業の決定」と掲載しました。 なお、地権者様には、令和4年6月に都市計画決定の内容について説明会を実施し、また、広報誌の発行時期と同時期にニュースレターをお送りし、都市計画決定の内容と縦覧についてご案内しています。

番号	意見書の要旨	都市計画決定権者の見解
5. その他		
5-1	土地区画整理事業が進む前提となっているが、反対派が増えた場合はどうなるのか。	土地区画整理事業の認可にあたっては、施行地区となるべき区域内の宅地について、所有権や借地権を有するすべての者の2/3以上の同意等が必要となります。引き続き、しっかりと説明し、ご理解いただけるように努めます。
5-2	土地区画整理事業が行われると、減歩で既存の土地を減らされたり、増税や清算金による金銭的な負担が増大する。とりわけ宅地所有者にとっては経済的な負担が大きい。	土地区画整理事業に伴う減歩により、土地の面積減少や、清算金負担が発生しますが、道路や公園等が適切に配置されたまちが整備され、将来に渡って、都市のインフラが計画的に更新されるまちや土地が次の世代に残っていきます。 また、事業の実施により、まち全体のポテンシャルも向上するため、子や孫の世代にも売買や貸付等、利活用のしやすい土地に転換されるものと考えられます。
5-3	関係者に責任感が感じられない。関係者にとって都合の悪いことは答えてもらえず、納得がいかない。	今後も、地権者様や地域の方のご理解が得られるよう、発起人会とともに丁寧な説明を心掛けます。
5-4	一部の発起人は、地域住民とトラブルを起こしたことがある。市にも伝えたが放置されている。	発起人等へのご意見については、本市の方でご意見をお伺いし、今後の発起人会の運営の参考とさせていただきます。
5-5	土地区画整理事業の実施に向けた調査を担当した委託業者について、測量後の仮杭の取り扱いに問題があったり、無断で写真撮影をしていたが、市はしっかり指導しているのか。	委託業者に状況を聞き取り、指導を行いました。 今後実施する調査についても、市として、作業内容を事前にしっかりと確認するとともに、委託業者にも、近隣の方々へ事前に作業のお声掛けをするなど、特段の配慮を徹底するよう指導いたします。
5-6	区画整理区域内の私有地に農業用水が埋設されているが、父の代からの瀬戸市とのトラブルが未解決の状態だと思うので、対応してほしい。	不適切な状況が確認されれば、解決に向けて取り組みます。
5-7	今年配布されたハザードマップに区画整理区域内の私有地が、誤って東海豪雨の浸水地域範囲にされた。間違いは認めてもらったが、いつ修正されるのか。	平成12年東海豪雨で、実際に浸水被害があった区域と、ハザードマップ上での浸水区域にズレが生じてしまった件については、本市の確認不足が原因です。現在インターネットで公開されているハザードマップは、令和4年12月に更新を行いました。

土地利用計画図

縮尺 1/2,500
 都市計画区域名 名古屋都市計画
 市町村名 瀬戸市
 地区番号 No.1
 地区名 瀬戸中水野駅周辺地区



参考資料

凡例		
	市街化調整区域から 市街化区域へ編入する区域	
	土地区画整理事業 施行予定区域界	
公共用地		幹線道路 1.7ha
		主要区画道路 0.5ha
		区画道路 3.2ha
		特殊道路 0.5ha
		公園緑地 0.6ha
		調整池 0.7ha
宅地		水路 0.1ha
		住商複合用地 3.0ha
		住宅用地 8.9ha
		鉄道敷地 0.7ha