第５章　計画の実現に向けて

１．官民連携による協働のまちづくりの進め方

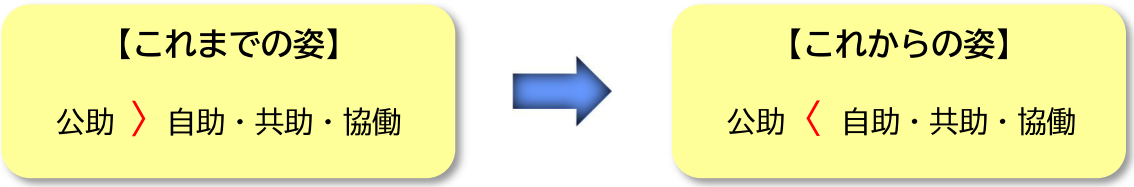
日本では、かつて高度成長期において都市を拡大していくため、ハード整備に重点が置かれる「都市化社会」のまちづくりを展開してきました。しかし、既存ストックが充実し、ハード面の都市づくりが成熟した「都市型社会」への移行に伴い、人々の多様化するニーズに対応した、より質が高く、持続的で豊かな暮らしを送ることができる都市づくりが必要となっています。

さらに、行政の財政状況が厳しい状況下においては、行政と一般住民や地権者、各種団体（以下「住民等」という。）が連携した多様な主体のもとでまちづくりを進めていくことが必要となっています。

こうした基本的な認識のもと、対象区域における将来像の実現に向け、各戦略を進める上で必要となる具体的な取組を実践していくにあたっては、公共空間におけるハード整備のみならず、行政と住民等が連携しながら民有空間の整備や規制誘導のほか、対象区域の魅力や価値を高めるようなソフト的な取組を進めていく必要があります。

新たなまちづくりに向け、行政と住民等が連携した取組を展開していくために協働のまちづくりの進め方を整理し、例示します。今後はさらに検討を重ね各取組を推進していきます。

図表 72　町の「協働のまちづくり」手引書



・公助　…　行政が公共的課題の解決等に関わること

・自助　…　住民自らが公共的課題の解決等に関わること
・共助　…　町民活動団体が協力して公共的課題の解決等に関わること
・協働　…　町民活動団体と行政が協力して公共的課題の解決等に関わること

（1）名鉄知多武豊駅周辺におけるまちづくり

生活利便施設集積エリア　にぎわい創出エリア

町内外から多くの人が集い、多様な交流やふれあいが生まれる「にぎわい創出エリア」の形成にあたっては、名鉄知多武豊駅西側駅前広場の新設やアクセス道路の改善、現在の役場庁舎南の変則交差点（５差路）を始めとする不整形な道路網の解消等を図ると同時に、まちなみの再編及び宅地の有効活用により、多様な交流を創出するにぎわい機能や住民・駅利用者のニーズに応える魅力ある店舗や飲食店、生活利便施設等の立地のための“受け皿”づくりを進めることが考えられます。

駅前広場を始めとする基盤施設の整備・改善は行政が主導的に進めることができますが、にぎわい施設となる店舗等の用地確保は、地権者の意向を踏まえながら協働して検討を進めることが必要です。

当該エリアの実現に向けては、以下のような進め方を検討します。

図表73　委員会組織化イメージ

◎実現に向けた取組の例

STEP❶ 土地利活用意向調査	当該エリアの地権者に対して、自身の所有地の利活用に対する意向やまちづくりの方向性を把握するための意向調査（アンケート調査）を実施
STEP❷ （仮）駅前まちづくりを考える会の組織化	土地利用意向調査結果を踏まえ、行政・地権者双方のニーズに合致する土地利用のあり方や整備手法（土地区画整理事業、市街地再開発事業、建物共同化（優良建築物等整備事業）等）を検討する組織の立ち上げ
STEP❸ 分科会（土地区画整理研究会、共同化研究会等）の組織化	整備手法ごとに、各事業の事業化に向けた詳細検討を進める組織を設立

（事業化へ）

（２）みゆき通り沿道におけるまちづくり

生活利便施設集積エリア　にぎわいストリート軸

新型コロナウイルスの感染拡大を契機に密にならない屋外公共空間を利活用する住民ニーズ等の高まりもあって、官民のパブリック空間をウォーカブル※8な人中心の空間へ転換していく動きが全国的に広まりつつあります。

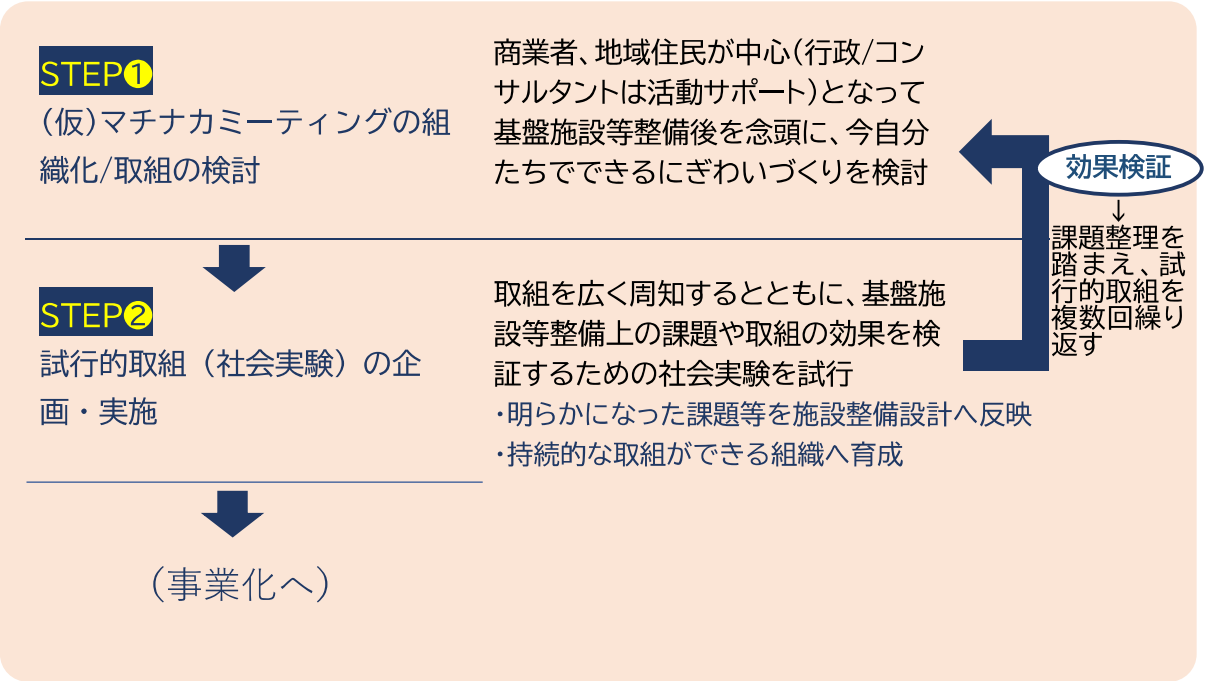
歩くことが楽しくなる「にぎわいストリート軸」の形成にあたっては、知多武豊駅東土地区画整理事業や(都)武豊港線の拡幅整備を契機に、こうした時代の流れを踏まえつつ、民間投資と連携しながら歩道空間及びその沿道の民有地空間の一体的な有効活用を図ることが考えられます。

「にぎわいストリート軸」と位置づけたみゆき通りでは、定期的に商店街のイベントが開催され多くの来訪者でにぎわいをみせていますが、このにぎわいは一過性のものに終わってしまっていることから、住民に愛される持続可能なにぎわいの場を創出していくためにも、行政と商業者（みゆき通り発展会)、地域住民が協働してイベント頼みに終わらない持続可能なにぎわいづくりを進めることが必要です。

当該エリアの実現に向けては、以下のような進め方を検討します。

図表74　社会実験イメージ

◎実現に向けた取組の例



用語解説

※8 ウォーカブル：８頁参照

（3）新たな市街地形成に向けたまちづくり

緑豊かな住宅地エリア

武豊中央公園北側一帯において、緑豊かで環境にも配慮した戸建住宅等が主に立地する「緑豊かな住宅地エリア（b.新市街地形成ゾーン）」の形成にあたっては、定住人口増加に大きく寄与する取組ではあるものの、地権者自身が所有する土地の利用増進・資産価値の向上といった実質的なメリットから、地権者主体のまちづくり（民間開発事業や組合施行土地区画整理事業等）を進めていくことが考えられます。

民間開発事業による事業化の場合は、民間事業者が地権者交渉により取得した土地の区域における詳細なまちづくり計画の検討後、地区計画の決定を経て事業化となります。

組合施行による土地区画整理事業の事業化を図る場合は、地権者ニーズの把握や、行政・地権者双方のニーズに合致する土地利用のあり方の検討等により、地権者のまちづくりへの機運を徐々に高めていく初動期の活動が特に重要です。

当該ゾーンの実現に向けては、以下のような進め方を検討します。

図表75　民間事業者主体のまちづくり検討イメージ

◎実現に向けた取組の例①（民間開発事業の場合）

STEP❶ 土地の取得	民間事業者による地権者交渉及び土地の買い取り
↓	
STEP❷ まちづくり計画の検討	民間事業者により取得した土地の区域における詳細なまちづくり計画の検討
↓	
STEP❸ 地区計画の決定	住民等（民間事業者）からの要請に基づく地区計画の決定
↓	
（事業化へ）	

図表76　地権者によるまちづくり検討イメージ

◎実現に向けた取組の例②（組合施行土地区画整理事業の場合）

STEP❶ 地権者まちづくり意向調査	地権者に対して、自身の所有地の利活用に対する意向やまちづくりの方向性を把握するための意向調査（アンケート調査）を実施
↓	
STEP❷ （仮）世話人会の組織化	意向調査結果を踏まえ、行政・地権者双方のニーズに合致する土地利用のあり方を検討し、まちづくりを実践する組織の立ち上げ
↓	
STEP❸ 事業者 サウンディング調査※33	社会経済情勢が“右肩上がり”でない時代の土地区画整理事業については、保留地をいかに確実に処分できるかが組合事業の成否を大きく左右することから民間事業者による業務代行方式の導入の可能性を調査
↓	
STEP❹ 発起人会の設立	事業成立性を見極めつつ、土地区画整理事業の推進母体となる「発起人会」を設立
↓	
（事業化へ）	

用語解説

※33 サウンディング調査：事業発案段階や事業化検討段階において、事業内容や事業計画等に関して、民間事業者との対話によりさまざまなアイデアや意見等を把握する調査のことです。

（4）住宅主体の市街地におけるまちづくり

駅前居住エリア　緑豊かな住宅地エリア

「駅前居住エリア」や「緑豊かな住宅地エリア」のような住宅が主体の市街地においては、対象区域の利便性を活かした定住促進を図り、対象区域の活性化につなげていくことが重要です。このような既存の市街地においては、まとまった新たな住宅地を生み出すことは難しく、低未利用地や空き家を活用していくことが必要です。低未利用地や空き家の有効活用の促進に向け、狭あい道路の拡幅に際しては、拡幅に必要な用地の確保を地権者の協力等を得ながら進めていきます。また、空き家等の対策における町との協定締結団体へ積極的に情報提供を行い、空き家の活用を働きかけます。

（5）公共施設の充実に向けたまちづくり

公共機能集積エリア

「公共機能集積エリア」では、役場庁舎、その他の公共施設を集約することにより、公的な手続きの効率化を図ります。また、単に公的な手続きのための機能だけでなく、住民が多様な目的で集い、交流することができる場として機能することが重要です。どのような施設を公共機能集積エリアに配置するかを町全体のバランス等に配慮しながら検討するとともに、住民が集い、交流する場づくりの手法にあたっては、民間の有するノウハウの活用を検討します。「公共機能集積エリア」は、現在市街化調整区域となっており、武豊町都市計画マスタープランでは、人口フレームに対応した新たな住宅地の確保に向けた検討を進める「土地利用検討地区（住居系）」（7頁参照）に含まれています。

当該エリアへの役場庁舎等の立地を図る場合は、地区計画の策定と並行して、以下のような進め方を検討します。

図表77　役場庁舎移転の検討イメージ

◎実現に向けた取組の例

STEP❶ 公共交流拠点※2 構想の検討	公共交流拠点※2 に移転する公共施設とその配置を検討し、土地利用構想を作成（公共交流拠点※2 に移転する公共施設を決定）
↓	
STEP❷ 新庁舎基本計画の検討	役場庁舎に複合する公共施設を検討し、新庁舎に必要な面積や機能を整理
↓	
STEP❸ 新庁舎基本設計	用地測量や周辺の排水工事とあわせ、新庁舎の基本設計を実施
↓	
STEP❹ 新庁舎実施設計	新庁舎基本設計に基づいて、より詳細な検討を行う実施設計を実施
↓	
（建設工事へ）	

用語解説

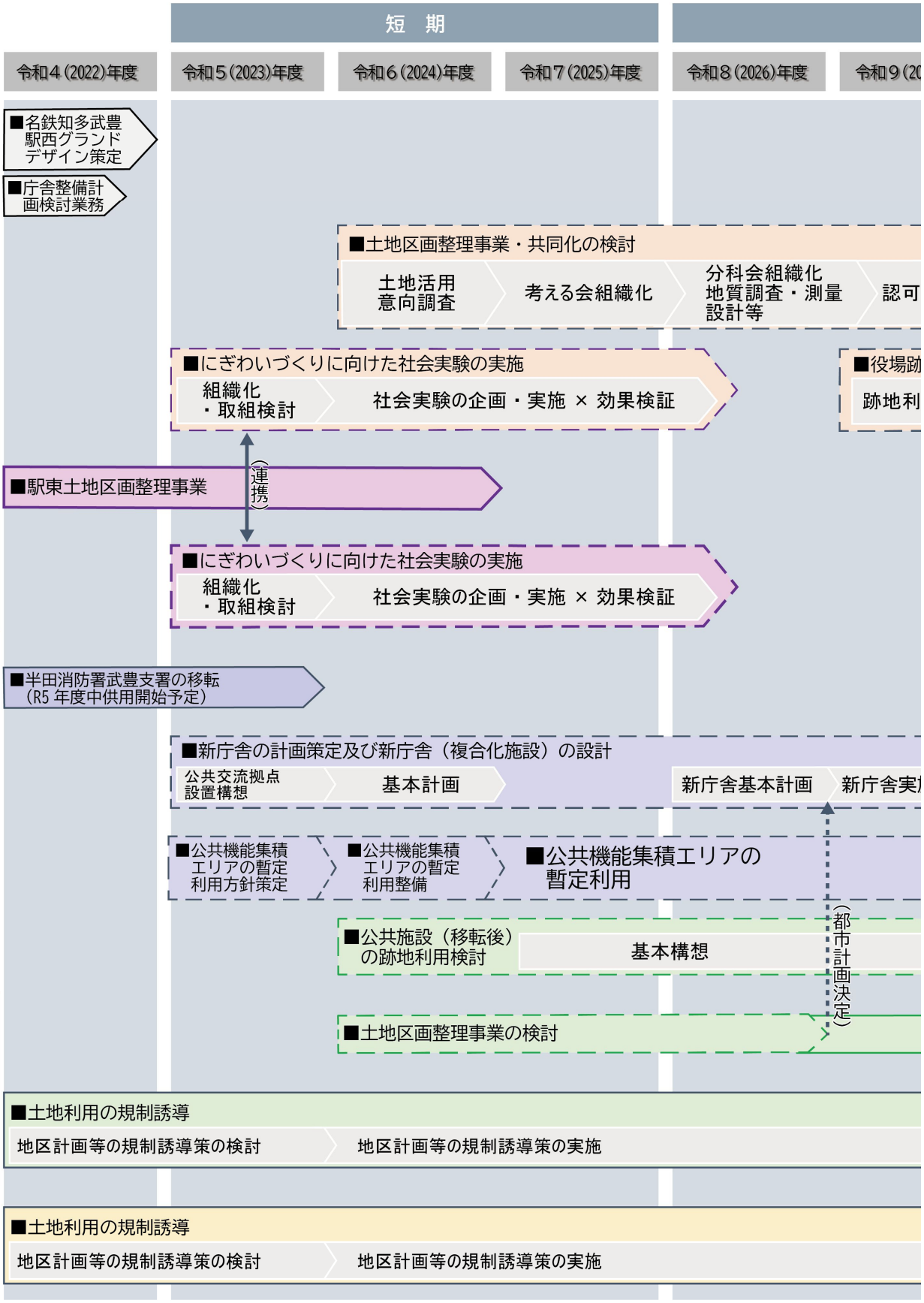
※2　公共交流拠点：1頁参照

２．段階的プロセス（実現に向けたロードマップ）

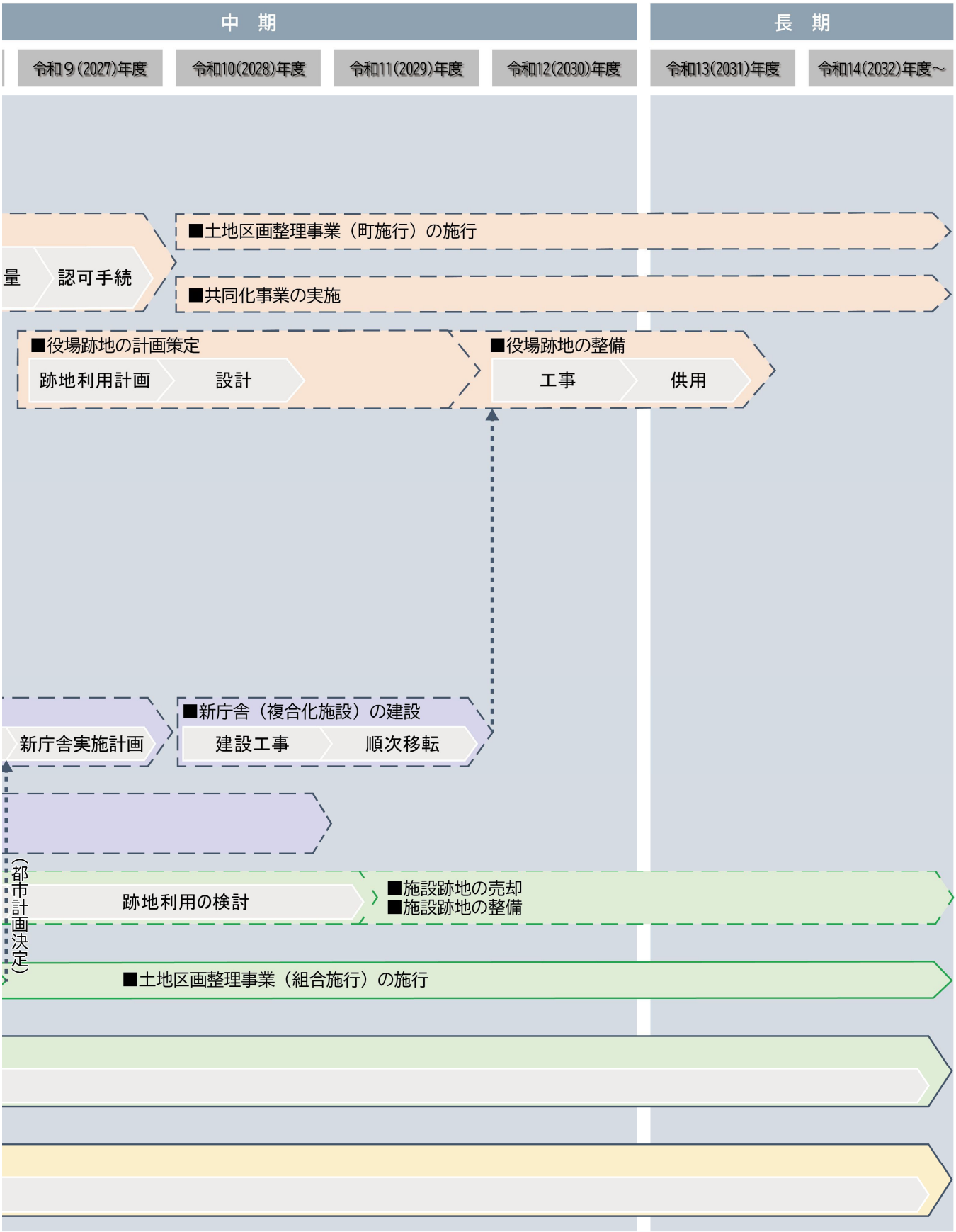
対象区域における将来像の実現に向け、各戦略を進める上で必要となる具体的な取組には、駅西グランドデザイン策定後の早期に取組が可能なもの、また検討に時間を要し中長期的に実現を図るもの等、時間軸が異なる様々な取組が含まれています。

そのため、ここでは各取組の内容や実現の容易性等を踏まえた段階的プロセス（実現に向けたロードマップ）を明らかにし、これに基づき段階的な施策展開を図ることとします。

図表78　実現に向けたロードマップ



※点線の矢印は、今後の検討において具体化していきます。


中　期
長　期
令和９(2027)年度
令和10(2028)年度
令和11(2029)年度
令和12(2030)年度
令和13(2031)年度
令和14(2032)年度～
量
認可手続
■土地区画整理事業（町施行）の施行
■共同化事業の実施
■役場跡地の計画策定
跡地利用計画
設計
■役場跡地の整備
工事
供用
新庁舎実施計画
■新庁舎（複合化施設）の建設
建設工事
順次移転
（都市計画決定）
跡地利用の検討
■施設跡地の売却
■施設跡地の整備
■土地区画整理事業（組合施行）の施行