

長久手市くらし建設委員会

所管事務調査

●事項

公園西駅周辺土地区画整理事業の進捗状況について

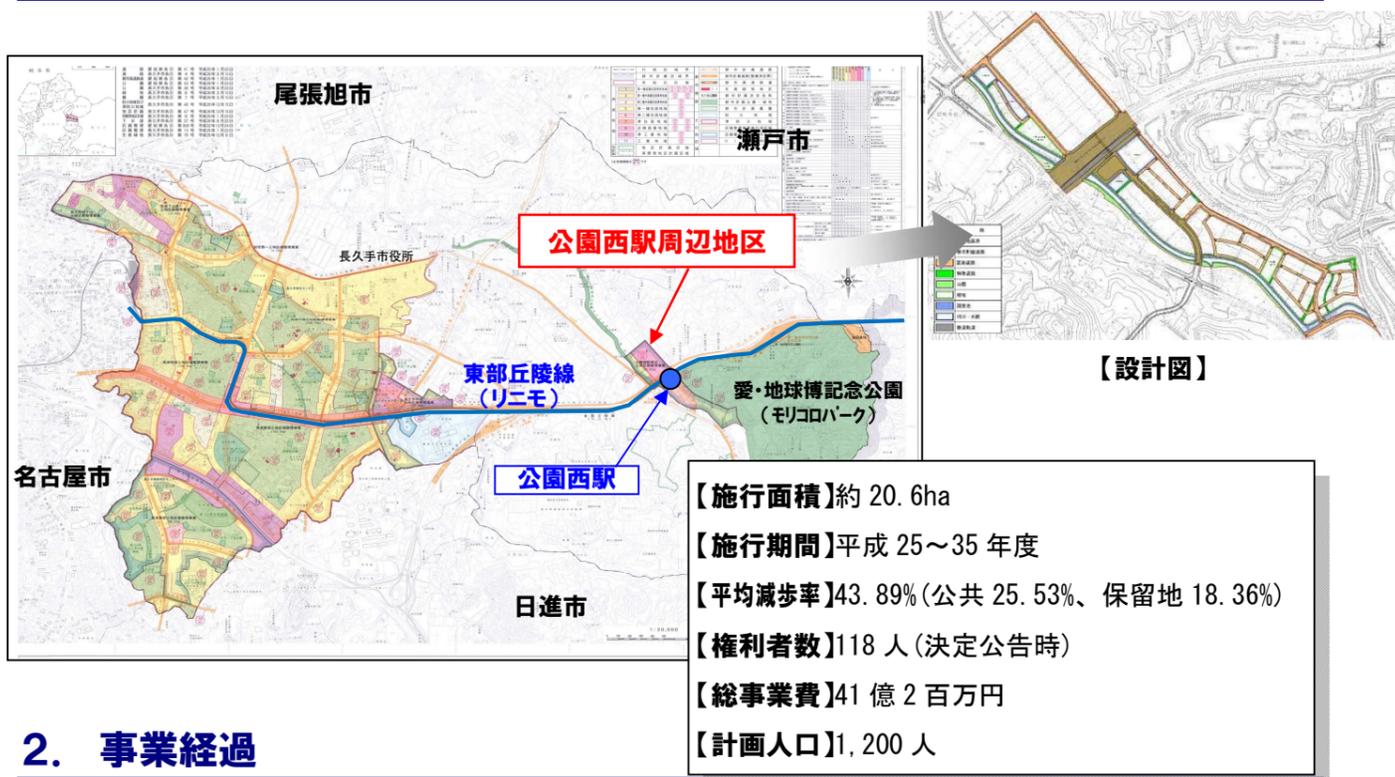
●期間

平成30年12月13日（木）

●資料

- P1 公園西駅周辺土地区画整理事業の概要
- P2 設計概要図
- P3 事業計画の変更（第3回）の概要
- P4, 5 先導住宅街区勉強会の開催状況説明
- P6 平成30年度末 工事完成箇所図
- P7 建築状況図
- P8 保留地位置図
- P9 保留地分譲取組整理表
- P10, 11 現地状況写真

1. 地区概要



2. 事業経過

- 平成 25 年 1 月 都市計画決定 (市街化区域編入、暫定用途地域指定、土地区画整理事業、道路) 公募により商業事業予定者選定 (イケア・ジャパン株式会社)
- 平成 25 年 7 月 事業計画の決定公告
- 平成 26 年 4 月 仮換地指定
- 平成 26 年 12 月 都市計画決定 (用途地域指定、地区計画決定、準防火地域指定)
- 平成 30 年 10 月 事業計画の変更 (第 3 回) の決定公告

3. 事業の目的

本地区は、第 5 次長久手市総合計画ならびに県及び沿線市町で策定したリノモ沿線地域づくり構想を踏まえて、モリコロパークや田園バレー事業の理念を継承した特色ある交流が可能となるような土地利用の誘導を図ることを目的とし、環境に配慮した新しい市街地の形成を目指すこととしている。

そこで、駅への交通結節点機能の強化に加えて、民間活力を活用した商業施設の誘致により、周辺リノベーション施設と連携したにぎわい機能を導入し、多くの人が集まり、交流することができる生活交流拠点の形成を図ることを目的とする。



4. 資金計画

■収入

項目	金額	備考
補助金(国)	598 百万円	
保留地処分金	3,123 百万円	保留地面積 25,218 m ²
市負担金	381 百万円	
合計	4,102 百万円	

■支出

項目	金額	備考
公共施設築造費	1,291 百万円	道路、水路
移転移設費	858 百万円	
その他工事費等	1,953 百万円	
合計	4,102 百万円	

他事業施行分：立体横断施設整備、調整池整備、公園整備、緑地施設整備 (以上まち交)、公共下水道

5. 概略工程

■現在の状況及び今後の見通し

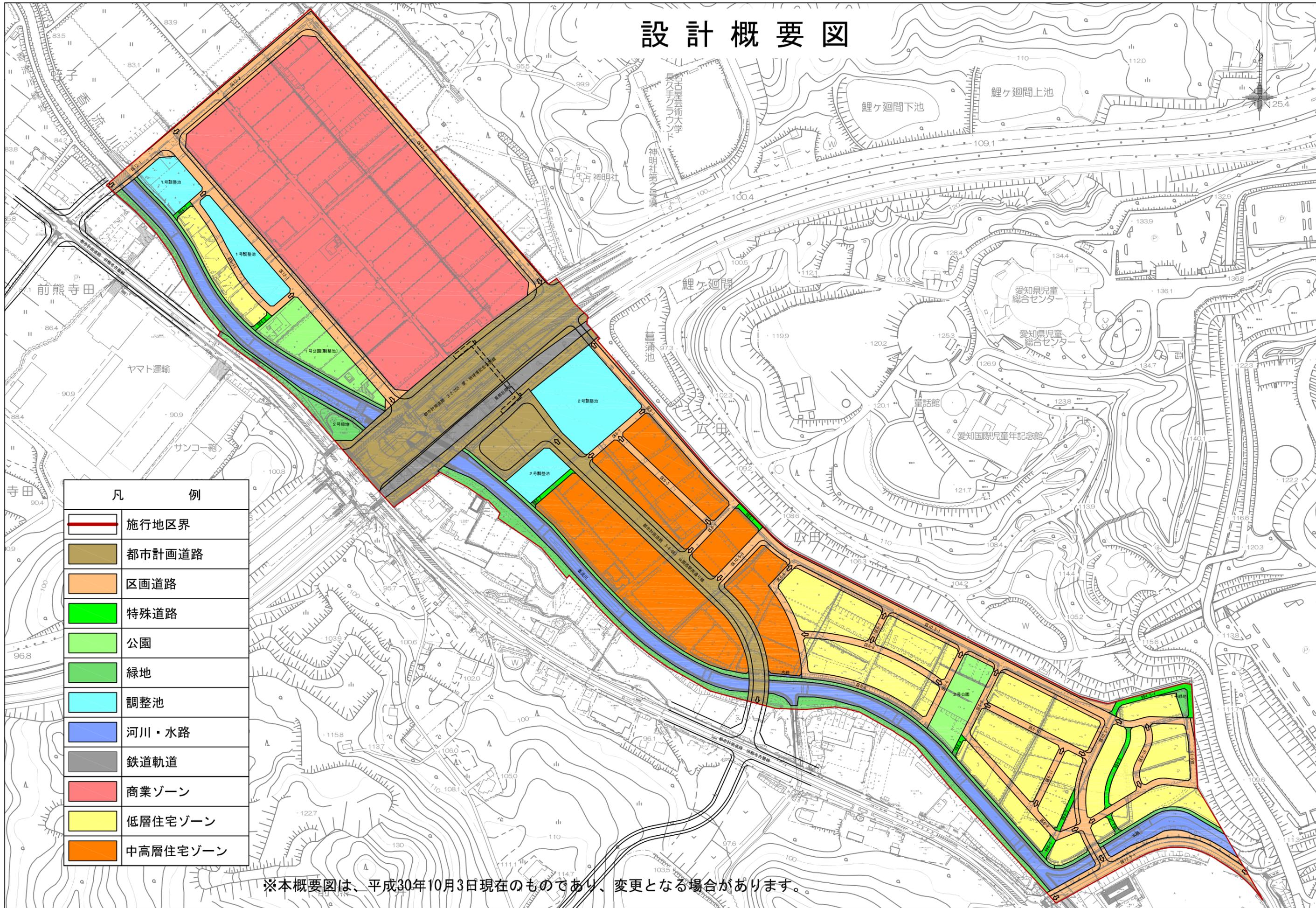
- 進捗率 77% (H29 年度末時点)
- 地区内建物全て (12 戸) と移転補償契約及び除却完了。
都市計画道路及び駅前広場、商業ゾーン及び中高層ゾーン周辺道路の整備完了、使用収益開始。
- 平成 29 年度以降、順次低層住宅ゾーンの区画道路整備、使用収益開始、並びに保留地分譲。

H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度	H30 年度	H31 年度	H32 年度	H33 年度	H34 年度	H35 年度
● 事業計画決定公告	● 仮換地指定	● 商業街区用地引渡		● 都計道・駅広供用開始				● 工事概成	● 換地処分	● 事業完了
				● 住宅街区使用収益開始						

6. 取組み(環境配慮型まちづくり)



設計概要図



凡 例	
	施行地区界
	都市計画道路
	区画道路
	特殊道路
	公園
	緑地
	調整池
	河川・水路
	鉄道軌道
	商業ゾーン
	低層住宅ゾーン
	中高層住宅ゾーン

※本概要図は、平成30年10月3日現在のものであり、変更となる場合があります。

公園西駅周辺土地区画整理事業 事業計画の変更(第3回)の概要

1 変更内容

1)駅前中高層住宅街区(変更箇所①)

まちのビルトアップや、生活利便施設立地を促進し、土地利用の柔軟な対応が図れるよう、一体的な街区とし、街区形状や公共施設を変更しました。

2)環境配慮型先導住宅街区(変更箇所②)

地権者、事業予定者(トヨタすまいるライフ(株)とトヨタホーム(株))、長久手市の三者で進めてきた「先導住宅街区勉強会」で合意した内容を踏まえ、街区や公共施設の配置を変更しました。

3)2号公園

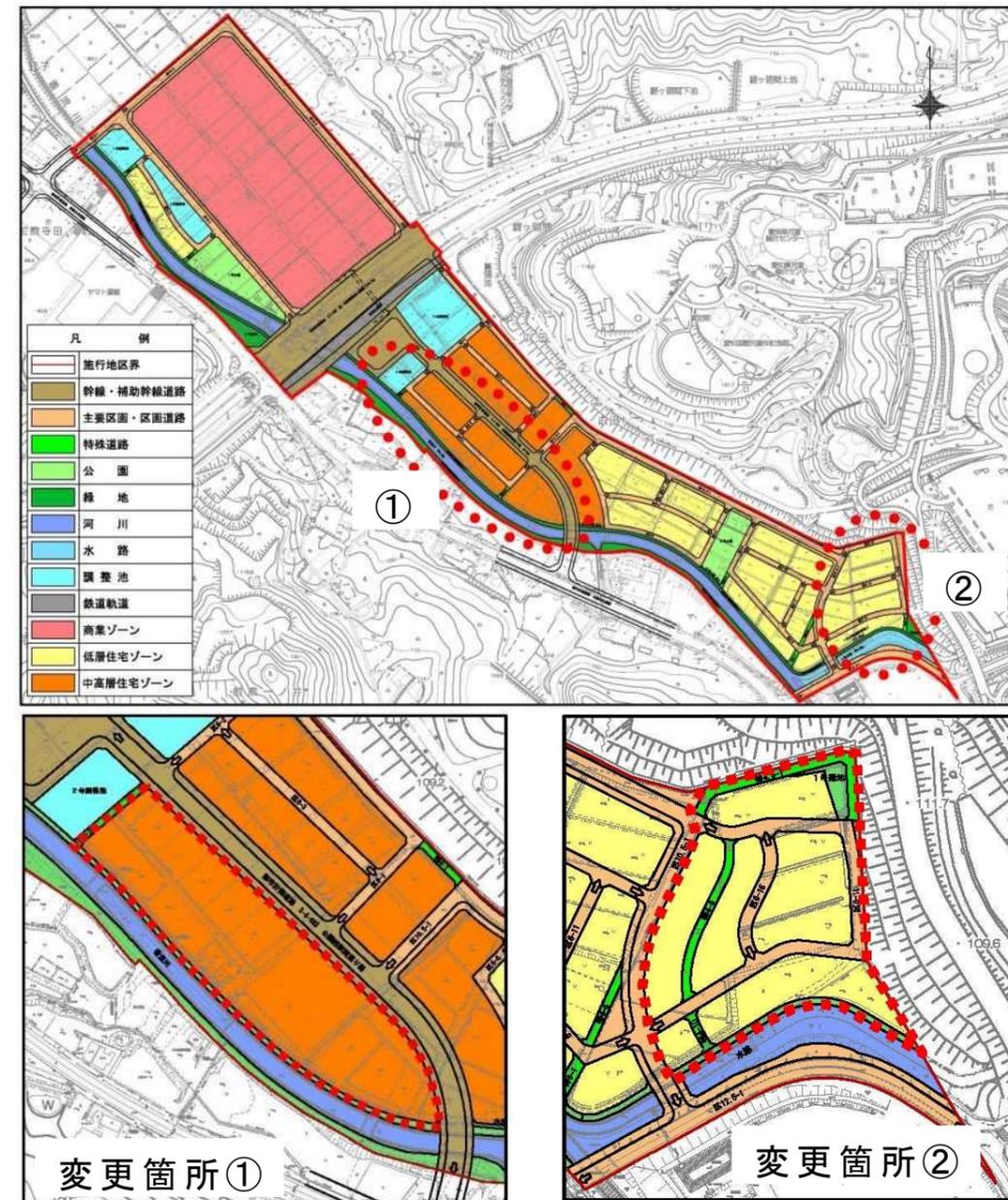
2号公園に隣接した水路を2号公園に含め、公園形状を変更しました。また、公園整備や香流川沿い緑地の整備を他事業化しました。

4)資金計画

事業認可から5カ年が経過し、その間の進捗状況を踏まえ、資金計画を変更しました。総事業費41億2百万円は変更しません。

合算減歩率	: 43.89% (変更なし)
保留地処分単価	: 100,000円/m ² から124,000円/m ² へ変更
保留地処分金	: 23億6千万円から31億2千万円へ増額変更
市単独費	: 11億3千万円から3億8千万円へ減額変更

2 変更箇所



3 進捗状況

平成30年9月21日 愛知県知事より変更認可

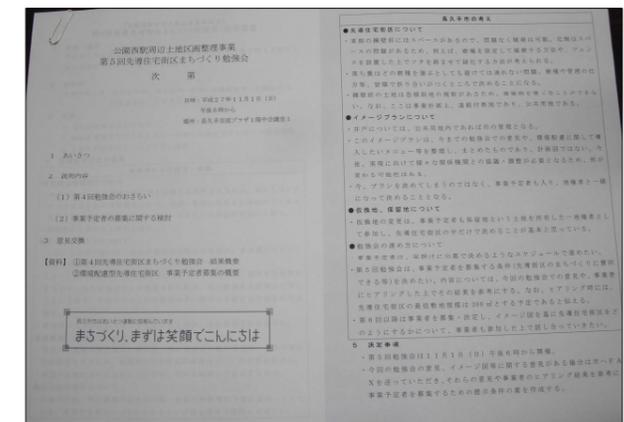
平成30年10月3日 事業計画変更の市公告

先導住宅街区勉強会の開催状況説明

【まとめ表】

回	日時	会場	内容	参加者数
第1回	H26.11.23	市役所西庁舎	・先導住宅街区の位置づけ ・環境配慮型まちづくりの進め方	4名
第2回	H27.3.15	長久手交流プラザ	・地権者全員の意向確認 ・環境配慮型先導住宅街区に関する説明	7名
第3回	H27.6.6	長久手市福祉の家	・ニュータウン整備の事例紹介 ・先導住宅街区に対する各地権者の意見確認	6名
第4回	H27.9.20	長久手交流プラザ	・環境配慮型まちづくりメニューの導入に関するアンケート結果報告 ・先導住宅街区のイメージプラン確認	7名
第5回	H27.11.1	長久手交流プラザ	・事業予定者の募集に関する検討	7名
第6回	H27.12.6	長久手交流プラザ	・先導住宅街区における事業予定者募集要項（案）の内容確認 ・選定委員の選任	6名
第7回	H28.7.31	市役所北庁舎	・事業提案書について説明（トヨタグループ）	6名
第8回	H28.8.28	長久手交流プラザ	・境配慮メニュー及び実施上の対応方針の検討 ・換地指定変更について	7名
第9回	H29.4.16	長久手交流プラザ	・区画整理計画の一部変更 ・仮換地指定変更 ・地区の整備方針	7名
第10回	H29.5.28	長久手交流プラザ	・先導街区整備に関する協定書（案） ・仮換地指定変更 ・地区の整備方針	7名

【開催の風景】



Master Plan (トヨタグループからの提案)

■面積表

仮換地・保留地	宅地	7,600 m ²	72.2%	7,600 m ²	72.2%
公共用地	6M 道路	1,810 m ²	17.2%	2,930 m ²	27.8%
	街区内緑道	380 m ²	3.6%		
	公園 又は 緑地	740 m ²	7.0%		
合計				10,530 m ²	100.0%

温度上昇を持続的に低減するしくみ

雨水を保水機能で蓄え、気温の上昇に伴い水分を蒸散させる気化熱冷却効果で温度上昇を抑制します。また、水分を強力な毛細管作用により路盤から吸い上げ、温度低減させる効果を持続します。



緑道の舗装 木質舗装材ブロック
梟の間伐材を利用したリサイクル材、照り返し抑制及び保水機能を持ち気化熱を利用し周辺の気温を下げる。また木の弾力が歩行時の足腰への負担を軽減する



道路の舗装 保水舗装
陶器瓦屑や高炉水砕スラグ等を利用したリサイクル材、照り返し抑制及び保水機能を持ち気化熱を利用し周辺の気温を下げる



緑道沿いのせせらぎ
水音を楽しむ共に菜園や公園の果樹園の散水として利用できる

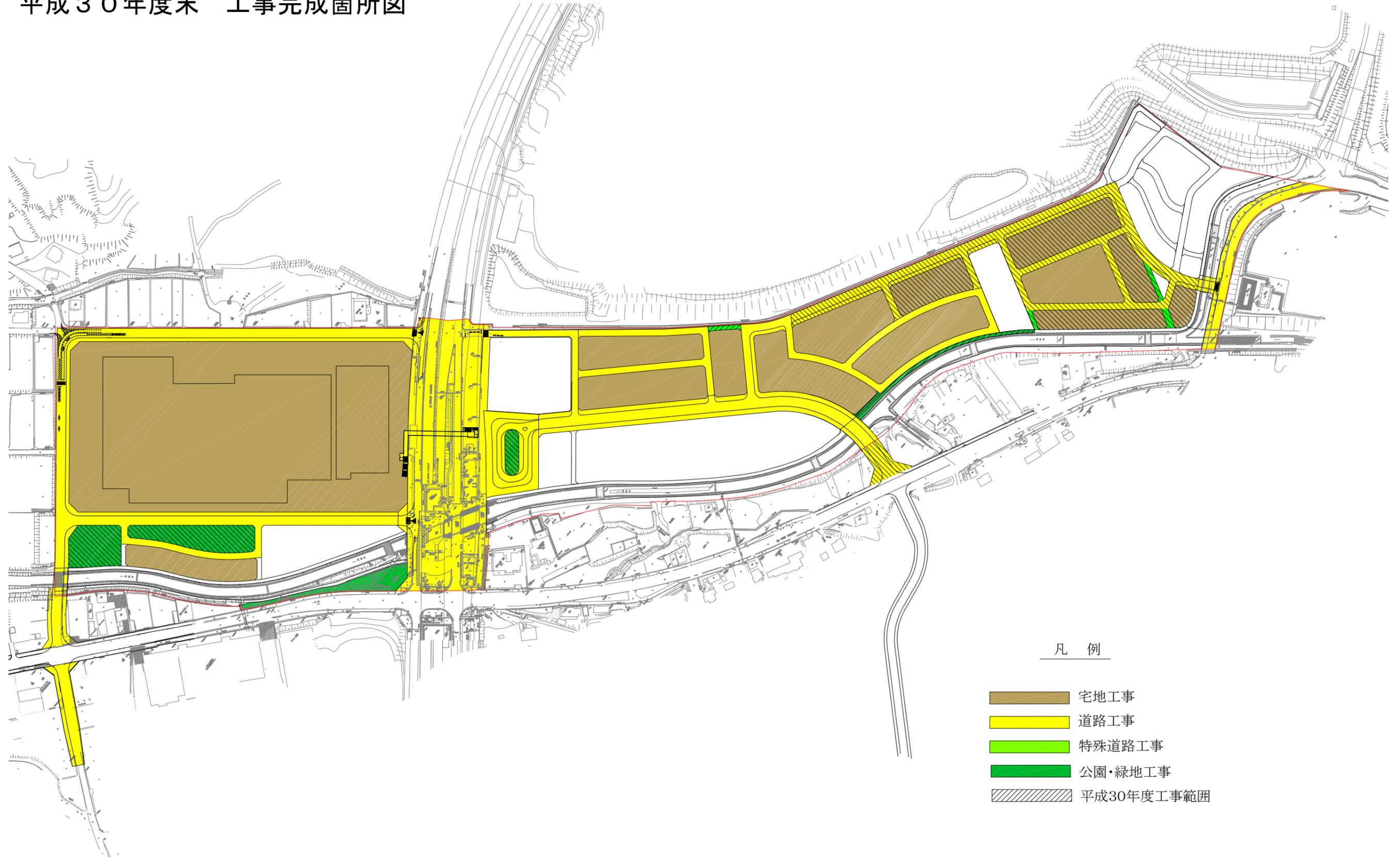


宅地間の緑道
緑道沿いに菜園を設けコミュニティを育み、風と人の通り道となる

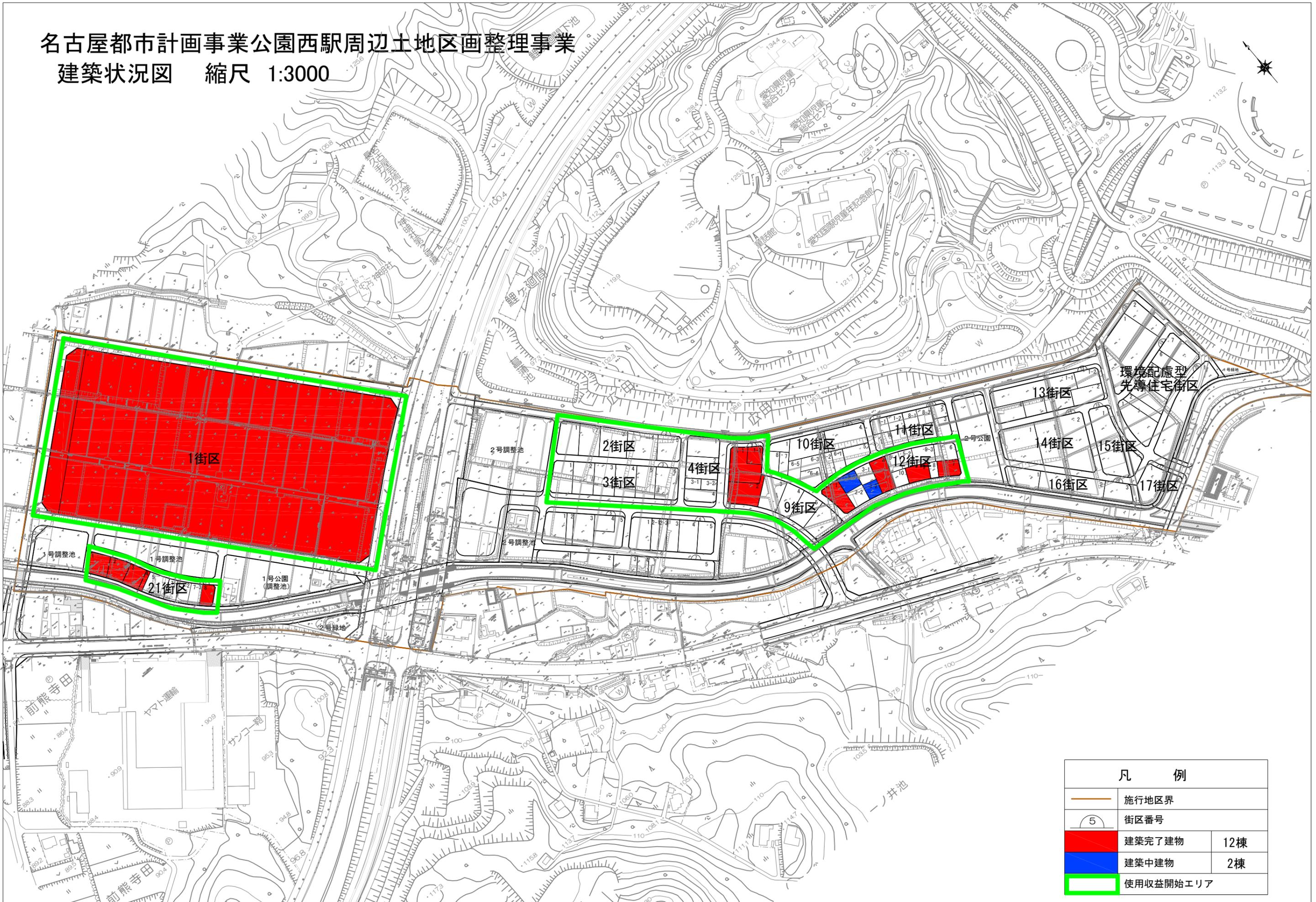


名古屋都市計画事業 公園西駅周辺土地区画整理事業

平成30年度末 工事完成箇所図



名古屋都市計画事業公園西駅周辺土地区画整理事業
 建築状況図 縮尺 1:3000



凡 例	
	施行地区界
	街区番号
	建築完了建物 12棟
	建築中建物 2棟
	使用収益開始エリア

名古屋都市計画事業公園西駅周辺土地区画整理事業 保留地位置図 縮尺 1:3000

保留地分譲状況説明表

11/30時点

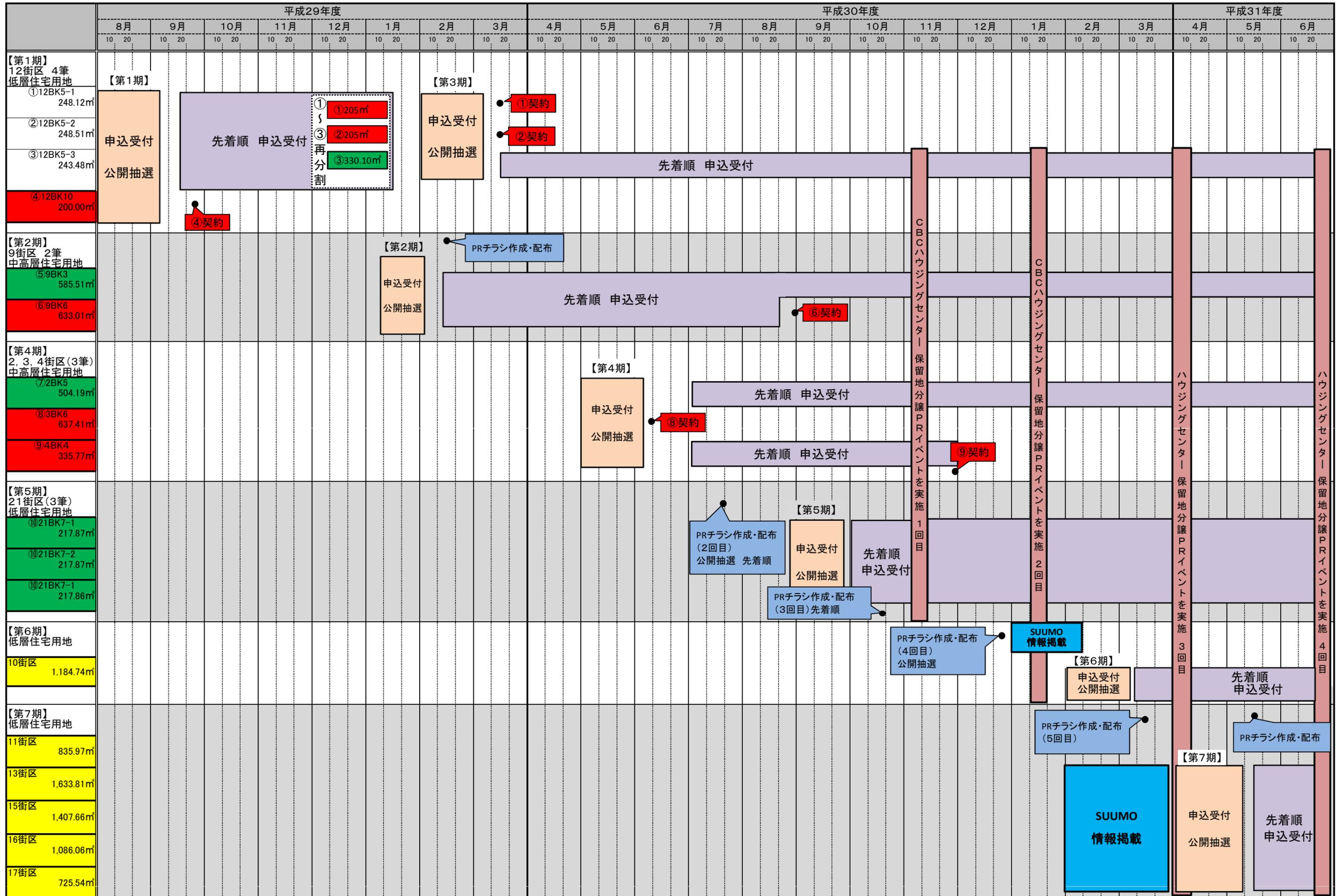
		平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	27~30 計	平成31年度 予定	平成32年度 予定	平成33年度 予定	31~33 計	総計
分譲済	面積 (㎡)	2,403.14 ㎡		610.00 ㎡	1,606.19 ㎡	4,619.33 ㎡					4,619.33 ㎡
	筆数 (筆)	1筆		3筆	3筆	7筆					7筆
分譲予定	面積 (㎡)				2,073.40 ㎡	2,073.40 ㎡	6,873.78 ㎡	8,066.14 ㎡	3,585.37 ㎡	18,525.29 ㎡	20,598.69 ㎡
	筆数 (筆)				6筆	6筆	32筆	7筆	16筆	55筆	61筆
計	面積 (㎡)										25,218.02 ㎡
	筆数 (筆)										68筆



凡 例		
	施行地区界	
	街区番号	
	販売済み保留地	7画地
	先着順保留地	6画地
	保留地 (未販売)	
	換地、保留地配置について調整中	

公園西駅周辺土地区画整理事業 保留地分譲取組整理表

H30.11.30 時

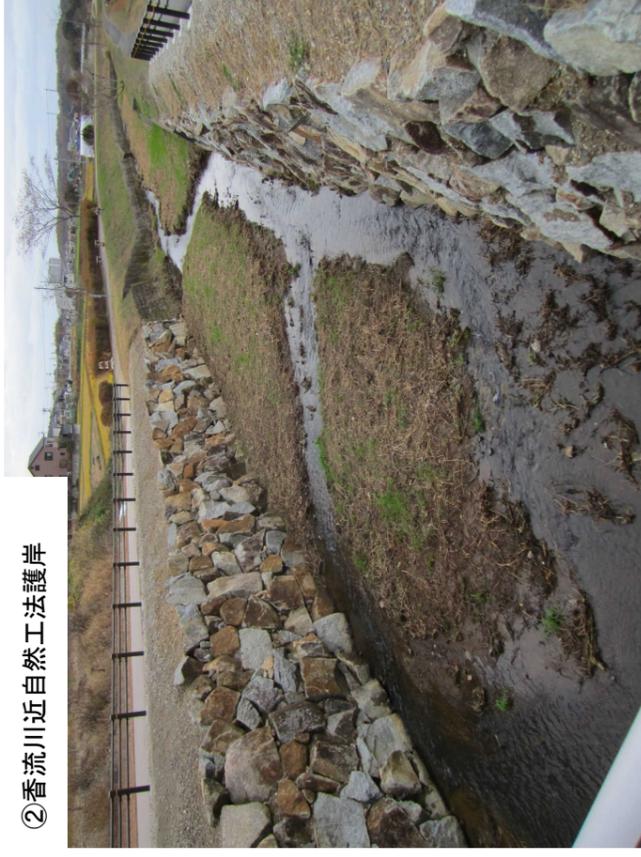


現地状況写真(12/7撮影)

①蛭子橋及び新設交差点(H29.9.30点灯)交差点



②香流川近自然工法護岸



③区画道路12-1号



④1号調整池 下池上部緑化



⑤1号調整池 上池上部緑化



⑥IKEA 長久手前 遮熱性舗装



⑦12街区 低層住宅地



⑧9街区 共同住宅



⑨公園西駅 駅前広場



⑩公園西駅 横断歩道橋



⑪公園西駅 南エリア



⑫レトロ観覧車より 駅前広場



⑬レトロ観覧車より IKEA方面



⑭レトロ観覧車より 中高層住宅街区方面



⑮レトロ観覧車より 低層住宅街区方面



⑯レトロ観覧車より 環境先導住宅街区方面

