

早春の候、皆様におかれましては益々ご健勝のこととお慶び申し上げます。

先回のまちづくりニュース（No.8）でもご紹介いたしましたとおり、東郷セントラル地区では、現在、土地区画整理事業の根幹となる区画整理設計と事業計画の策定を進めております。

区画整理設計にあたっては、発起人会で検討を行った案をもとに、県や国の関連する部局との協議や調整を進めているところです。

また、事業計画の策定にあたっては、区画整理設計に基づく概算工事費等の支出の算定、保留地処分や補助金見込み等の収入の算定、土地区画整理事業を実施する前後の土地価格の評価などから、事業の収支バランスや平均減歩率などの検討を進めています。

並行して、町においては、市街化区域編入に向けて、平成 25 年度の都市計画決定を目指して、国や県との調整のもと手続きが進められています。

また、東郷セントラル地区は、東郷町のエコまちづくりを先導する地区として、人と環境にやさしいまちづくりを目指しています。このため、本号では、昨年 12 月に実施しました「とよたエコフルタウン」への先進地視察の様子と、現在町で検討が進められている「東郷セントラル地区エコまちづくり計画」の中間報告の内容をお伝えします。

平成 25 年 3 月吉日

東郷セントラル土地区画整理組合
発起人代表 近藤 教文

最新の環境配慮技術を学ぶため、視察に行ってきました！

平成 24 年 12 月 1 日（土）に発起人会 17 名で豊田市にある「とよたエコフルタウン」へ見学に行きました。豊田市は様々な環境配慮施策に取り組んでおり、とよたエコフルタウンはスマートハウスをはじめ、様々な環境配慮技術を体感できる施設です。

実際のスマートハウスやエネルギーを一元管理するシステムなどを見学することで、東郷セントラル地区への具体的な導入イメージを参加者で共有しました。



出典：とよたエコフルタウンホームページ



エコフルタウン全体の説明を受けました。



苔とツル植物により壁面緑化された建物や保水性舗装など、各所に環境配慮技術が施されていました。



エコフルタウン内にあるスマートハウスを見学しました。



スマートハウス内の見学の様子



スマートハウス内では、太陽光発電、電気自動車充電設備、高効率家電などの家庭内のエネルギーを一元管理するシステムの様子を見ることができました。

東郷セントラル地区も人と環境にやさしいまちづくりを目指しています。詳しくは中面へ...

「東郷セントラル地区エコまちづくり」をご紹介します

わが国では、少子高齢社会の進行や深刻化する地球環境問題への対応が課題となっています。そのため、東郷町においても日常生活に必要な機能が身近に集積し、自家用車に過度に頼ることなく暮らすことのできる「エコまちづくり」が求められています。



このため、町では、平成24、25年度にかけて「東郷セントラル地区エコまちづくり計画」の策定を進めています。

ここでは、平成24年度の検討結果である中間報告書から、エコまちづくりの目標と、その目標を達成するための4つの基本方針をご紹介します。

エコまちづくりの目標

東郷セントラル地区からはじまるエコまちづくり
↳ 集約拠点の形成による環境都市の実現

4つの基本方針

① 東郷セントラル地区から町全体に波及するエコまちづくりの実践

東郷セントラル地区に公共施設や商業施設を集約させることで、郊外化を抑制するとともに、町の求心性を高めて子育て世代、高齢者が暮らしやすい東郷町の拠点を目指します。

② 環境にやさしい交通体系の整備

地区内にバスターミナル（交通広場）を整備し、公共交通の利便性を向上することで、自家用車に依存しない生活を実現するとともに、高齢者など車を運転しない人も移動しやすいまちを目指します。

③ 未利用・再生可能エネルギーの活用

東郷セントラル地区での基盤整備、商業施設や住宅などの建設において、エネルギー利用効率の向上、再生可能エネルギーの活用により、東郷町におけるCO₂の排出量削減を先導するまちづくりを目指します。

④ 市街地整備における環境への配慮

市街地整備における環境への配慮として、公共空間および民有地・建築物におけるヒートアイランド化の抑制や風、みどり、水の活用などにより、環境設備に過度に依存しないまちの実現を目指します。

また、まちの共同管理・運営、住民参加による持続的なまちづくりを目指します。

導入検討メニュー

東郷セントラル地区エコまちづくり計画では、「エコまちづくりの目標」や「4つの基本方針」に基づき、東郷セントラル地区で導入を検討していくメニューが示されており、一例をご紹介します。

○集約拠点への商業・
利便施設の立地誘導

○交通広場の整備と
バス交通の充実

○商業・利便施設や住宅
の省エネ対策の推進

○風のみち、水と緑
のネットワーク

○住民・企業のエコまち
参加の仕組みづくり

また、エコまちづくりの重要な取り組みの1つとして「環境住宅街区」を計画しています。環境住宅街区においては、東郷セントラル地区のエコまちづくりのモデルとなるような様々な環境配慮施策の導入をイメージしています。

環境住宅街区のイメージ

樹木を多く植え、CO₂排出量の削減や生き物にやさしいまちを目指します。

樹木で夏場の日差しを遮断



住宅地内に風が通り抜けるように住宅の配置を工夫します。

見知らぬ人が入りにくい行き止まり道路とし、安心・安全な暮らしを確保します。行き止まり道路の先に、既存樹木を移植し、生き物にやさしいまちを目指します。



既存樹木のシンボルツリー

地区外の既存樹林地との連続性を意識して公園を配置します。

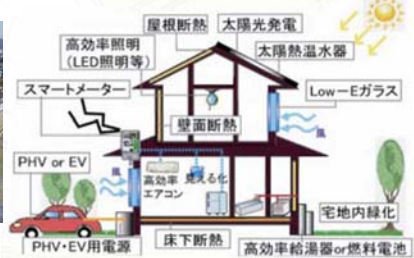
小規模な戸数の住宅配置によりコミュニティの醸成を図ります。

良好なまちなみとするために電線の地中化の検討を行います。

街区全体で低炭素住宅の導入を目指します。



太陽光パネルを設置した低炭素住宅地のイメージ



低炭素住宅のイメージ

- 土地利用凡例—
- 商業ゾーン
 - 沿道サービス
 - 都市型住宅
 - 戸建住宅地
 - 公園
 - 既存樹林地
 - 既存田畑
- 動線凡例—
- 主要歩行者動線
 - 歩行者動線

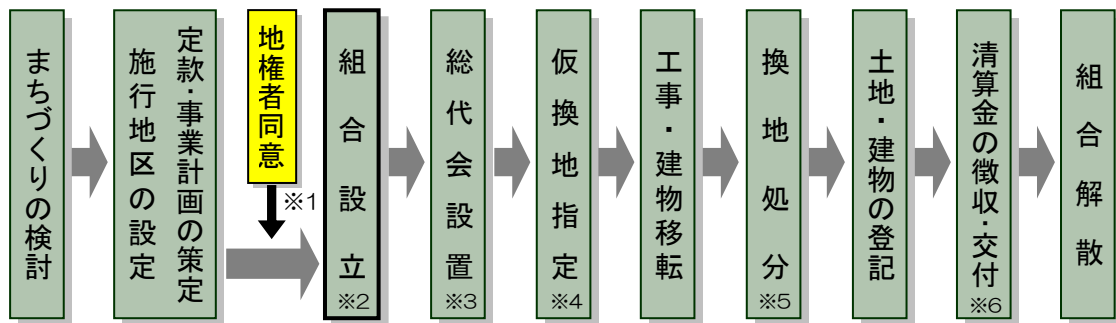
東郷町は環境都市を目指し、東郷セントラル地区のエコまちづくりをサポートするよ！

エコで暮らしやすいまちづくりで、まちの価値も高まるんだね！

人と環境にやさしいまちに住みたいな。



●区画整理の流れ



- ※1 地権者同意: 全体の85%以上の同意を目指します。(平成26年度初め頃から同意書収集予定)
- ※2 組合設立: 同意の有無に関わらず、施行地区内の地権者全員が組合員となります。
- ※3 総代会: 各年度の予算決算、仮換地等、事業を進めるための主要事項の議決機関です。
- ※4 仮換地指定: 各個人の換地の位置および面積を図上で指定し通知します。
- ※5 換地処分: 各個人の換地の新住所を定め、現地測量により面積を決定し通知します。
- ※6 清算金: 最終の換地面積と仮換地面積の誤差を金銭で清算します。

●資金計画とは

土地区画整理事業を進めるためには、道路や公園などの公共施設整備および宅地整地の工事費や設計費、建物移転費、事業の運営費等の事業費が必要となります。

事業計画に示される資金計画では、事業費がいくら必要になるのか、その費用はどのように調達するのかなど、**土地区画整理事業に必要な支出と収入の内容**を明らかにします。

具体的な資金計画は、平成25年度末頃に説明する予定で関係機関と調整を進めています。

事業計画に示される資金計画の主な項目

支出		= (同額)	収入	
項目	内容		項目	内容
公共施設整備費	道路、公園、緑地、排水施設など公共施設の整備改善に要する費用		保留地処分金	保留地を売却した金額 (処分価格が社会経済情勢の変化に影響を受ける場合があるため注意が必要)
移転・移設費	建物、工作物等の移転、電柱、上下水道などの移設をするのに要する費用		国庫補助金	都市計画道路の整備費用について、国から補助される金額 (築造費・補償費・用地費)
整地費	宅地の整地に必要な費用		町助成金	東郷町土地区画整理事業助成要綱に基づき算定された金額
法第2条2項事業費	上水道や下水道など、供給処理施設などの整備費		その他	証明発行手数料、寄附金などの金額
調査設計費	権利調査、測量、事業計画の立案、工事設計、換地設計、登記などに要する費用		(賦課金)	収入不足額相当を組合員から公平に賦課徴収(組合員が負担)する金額
借入金利子	融資を受けた場合の借入に対する利子			
事務費	事務所運営費や給料など事業の運営に関わる費用			

