

# 災害に備えて花が咲く街のルールづくり

公益性を有した地区計画により、昭和から積み残した課題を解決！



AIが描いた街のイメージ図



名駅東花車・船入地区まちづくりの会

MEIEKIHIGASHIHANAGURUMAFUNAIRICHIKU

# どんな場所？

活動地域は、中村区名駅五丁目の1番～23番で、  
名古屋駅から徒歩10分程度の場所に位置しています。



地域の代表的な建物である3棟の花車ビルは、  
名古屋市における第1号の再開発事業\*の一環として、  
江川線の拡幅に伴って建設されたものです。



\*小鳥町第一市街地改造事業

# 地域の特徴は？

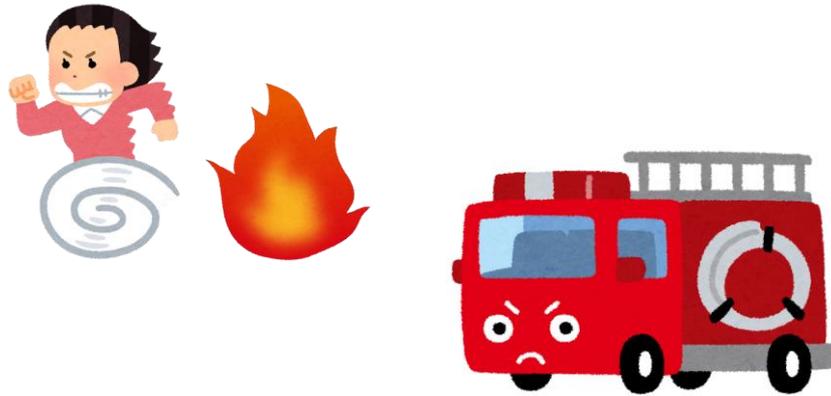
幹線道路沿いは高いビルや路面店が並んでいる都心の景色ですが、地区中央部は戸建て住宅や社寺などの低い建物が混在しています。



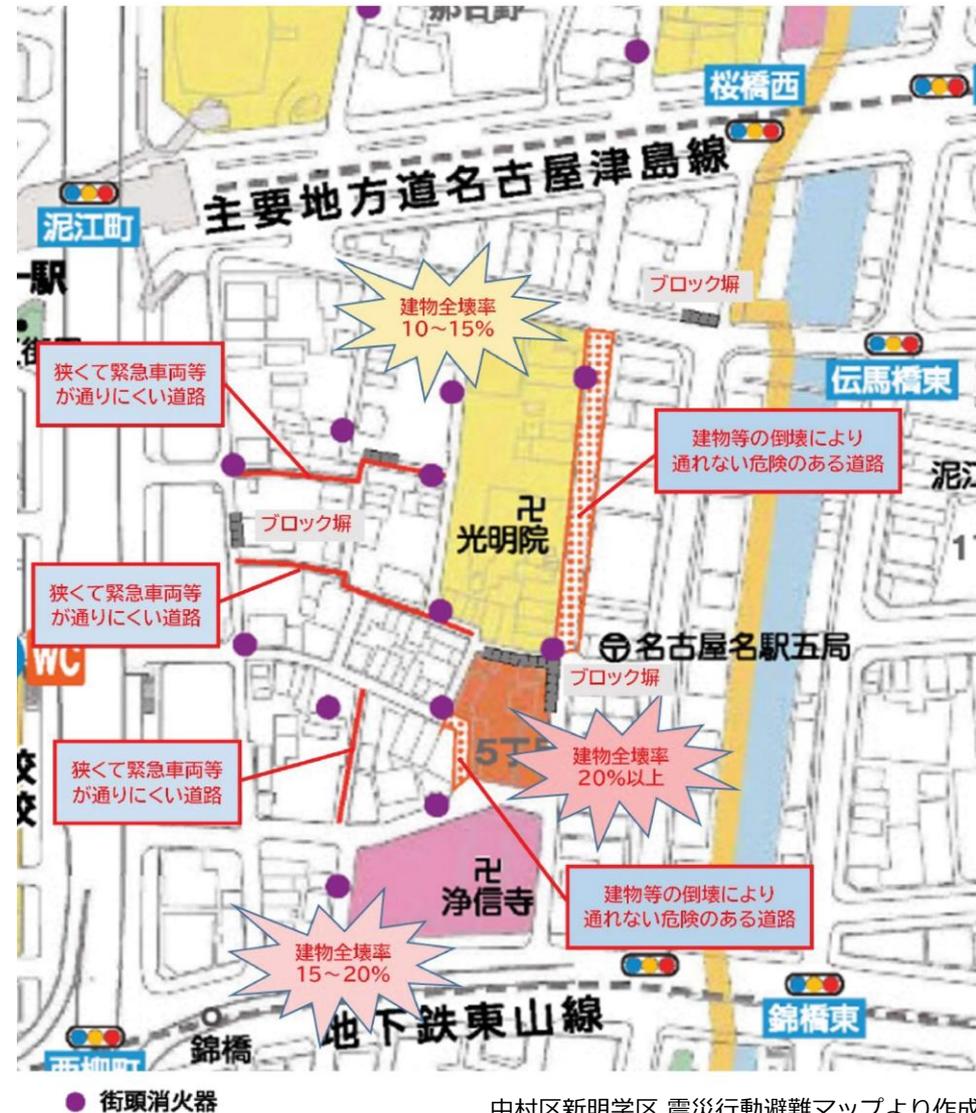
10月の花車神明社祭では、からくり演技の奉納(名駅山車揃え)が行われます。

## 防災対策が遅れています

狭い道路や老朽建物の存在により、災害発生時の危険度が高い街になっています。



特に、道幅が狭い地区中央部では災害発生時の逃げ道、避難場所、緊急車両の通行などについて心配する声が多く上がっています。



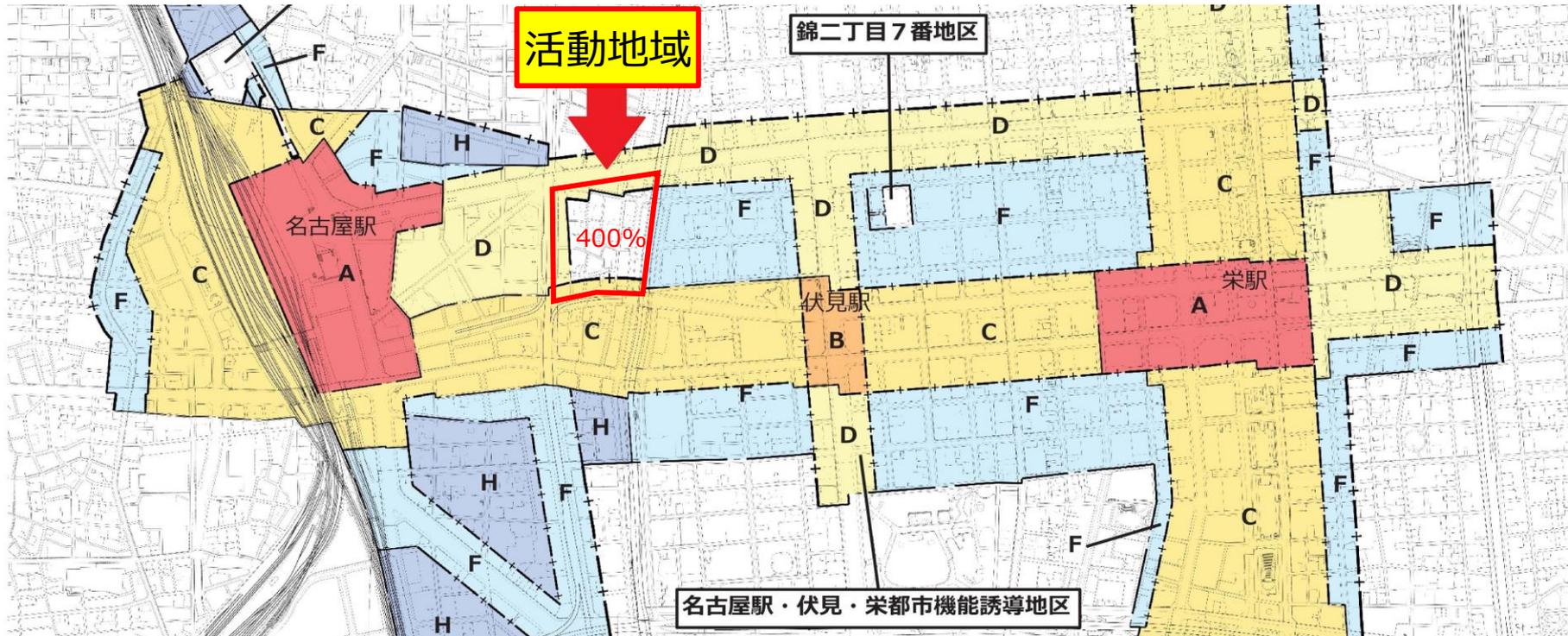
中村区新明学区 震災行動避難マップより作成

## 街の発展が阻まれています

名古屋市の都市計画上の位置付けから漏れた**空白地帯**となっており、  
地区中央部の**指定容積率\***が**400%**の設定になっていることから、  
街の発展を妨げる要因となっています。



\*容積率とは、敷地面積に対する建物の延べ床面積の割合で、  
建物の大きさを制限するルールです。



「名古屋駅・伏見・栄地区都市機能誘導制度の概要（名古屋市）」に加筆

	A	B	C	D	E	F	G	H
指定容積率 (%)	1,300	1,100	1,000	900	800	700	700	600
地区計画基準容積率 (%)	1,000	800	800	800	600	600	500	500

※区分線の種類  
 - - - - - 地形地物の中心  
 — + — + — 沿道指定その他

## 課題解決を目指して**連続5回の助成**を受けながら活動を続けてきました

	助成申請	フェーズ	活動概要
H29年度		組織づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>花車ビル三館は地域まちづくり活動団体の結成を計画</li> <li>東側住人は「名駅5丁目地区まちづくり協議会」を結成</li> </ul>
H30年度		組織づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>組織の一本化と活動地域の再設定について共同協議を開始</li> </ul>
R1年度		組織づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>有志による新組織結成の発起人集め、活動計画協議を実施</li> </ul>
R2年度	<b>1回目</b> 構想づくり活動助成	<b>組織活動始動</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新組織「名駅東花車・船入地区まちづくりの会」を結成</li> <li>情報発信を目的とした【<b>ホームページ</b>】を開設</li> <li>第1回勉強会を開催</li> </ul>
R3年度	<b>2回目</b> 構想づくり活動助成	<b>構想の要素収集</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域交流イベントを実施</li> <li>第2回勉強会を開催</li> <li>【<b>地域アンケート調査</b>】を実施 →課題・将来像などの共通認識を把握</li> </ul>
R4年度	<b>3回目</b> 構想づくり活動助成	<b>構想づくり</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>第3回勉強会を開催</li> <li>地域交流イベント「<b>花ぐるマルシェ</b>」を開催</li> <li>第4回勉強会</li> <li>ビジョンシート【<b>はなぐるまちづくり構想</b>】を製作 →まちづくりの方向性を示す</li> </ul>
R5年度	<b>4回目</b> 構想づくり活動助成- コンサルタント委託	<b>推進手法の検討</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>第5回勉強会</li> <li>高度な構想資料【<b>はなぐるまちづくり構想の進め方</b>】を製作 →防災と地区計画による構想の推進手法を打ち出す</li> </ul>
R6年度	<b>5回目</b> 構想づくり活動助成- コンサルタント委託	<b>合意形成の案づくり</b>	



- ◆ 助成メニュー 構想づくり活動助成（コンサルタントへの委託）
- ◆ 主な活動
  - ① 地区計画検討会を4回開催
  - ② 名古屋市協議を2回実施
  - ③ 地区計画素案のたたき台(成果物)を製作
- ◆ 狙い
  - ① 構想の実現性に確信を持ってもらいたい
  - ② 何に賛成してもらうのかを明確にしたい

一言でいうと・・・



専門家の力を借りた  
合意形成のアイテム作り

です！



# 地区計画検討会の告知方法

## 毎回、開催案内と活動報告を載せたチラシを作成・印刷し、手配りでの配布と、地域外居住の地権者へ郵送を行いました。(HPやXでも告知)

### 災害に備えて花が咲く街のルールづくり 地区計画検討会 に参加しませんか

地区計画とは何をするの？  
地区計画とは、その街の将来を築くまちづくりのルールです。対象地区をどのような街にしていきたいという目標と、その目標の実現に必要な公共施設や建築物の方向づけ(方針)を定めます。そして、その方針に沿った道路・公園・歩道の配置や建築物の制限などについて、地権者の皆さんの意見を行政と一緒に決めていきます。

日時 第1回 7月25日(木) 17時30分開始 (終了予定19時00分)  
※9月を含む今年度内に合計4回の開催を予定しています。

会場 花車ビル南館7階会議室  
UNIFORM(ユニフォーム)  
名古屋市中村区名駅五丁目16番17号

対象者 対象地区の土地や建物に権利をお持ちの方、お住まいの方、営業されている方。ご家族もご参加いただけます。

申込方法 事務局への電話もしくは申込フォームへの入力連絡にて承ります。

### 災害に備えて花が咲く街のルールづくり 地区計画検討会 に参加しませんか

地区計画とは何をするの？  
地区計画とは、その街の将来を築くまちづくりのルールです。対象地区をどのような街にしていきたいという目標と、その目標の実現に必要な公共施設や建築物の方向づけ(方針)を定めます。そして、その方針に沿った道路・公園・歩道の配置や建築物の制限などについて、地権者の皆さんの意見を行政と一緒に決めていきます。

日時 第2回 9月18日(木) 18時00分開始 (終了予定19時30分)

会場 花車ビル南館8階会議室  
愛知教育会 汚染部会

対象者 対象地区の土地や建物に権利をお持ちの方、お住まいの方、営業されている方。ご家族もご参加いただけます。

申込方法 事務局への電話もしくは申込フォームへの入力連絡にて承ります。

### 災害に備えて花が咲く街のルールづくり 地区計画検討会 に参加しませんか

地区計画とは何をするの？  
地区計画とは、その街の将来を築くまちづくりのルールです。対象地区をどのような街にしていきたいという目標と、その目標の実現に必要な公共施設や建築物の方向づけ(方針)を定めます。そして、その方針に沿った道路・公園・歩道の配置や建築物の制限などについて、地権者の皆さんの意見を行政と一緒に決めていきます。

日時 第3回 11月20日(木) 18時00分開始 (終了予定19時30分)

会場 花車ビル南館8階会議室  
愛知教育会 汚染部会

対象者 対象地区の土地や建物に権利をお持ちの方、お住まいの方、営業されている方。ご家族もご参加いただけます。

申込方法 事務局への電話もしくは申込フォームへの入力連絡にて承ります。

### 災害に備えて花が咲く街のルールづくり 地区計画検討会 に参加しませんか

地区計画とは何をするの？  
地区計画とは、その街の将来を築くまちづくりのルールです。対象地区をどのような街にしていきたいという目標と、その目標の実現に必要な公共施設や建築物の方向づけ(方針)を定めます。そして、その方針に沿った道路・公園・歩道の配置や建築物の制限などについて、地権者の皆さんの意見を行政と一緒に決めていきます。

日時 第3回 11月23日(木) 18時00分開始 (終了予定19時30分)

会場 花車ビル南館8階会議室  
名古屋市中村区名駅五丁目16番17号

対象者 対象地区の土地や建物に権利をお持ちの方、お住まいの方、営業されている方。ご家族もご参加いただけます。

申込方法 事務局への電話もしくは申込フォームへの入力連絡にて承ります。

## 反対意見やご不満の声は 出ませんでした

### トークイベント 「名駅五丁目防災まちづくり」を開催しました!

実施日：6月1日  
テーマ：地域防災と地区計画づくり

1部では名古屋市長の田中氏よりご講演いただき、地震、津波、風水害について防災を学ぶとともに、災害から命を守る備え、備品、マイン・タイムライン、帰宅避難者避難所などについて学びました。

2部では建築設計・都市計画コンサルタントの松井氏より「まちの将来像と地区計画づくり」について説明いただきました。具体的に名駅東花車・船入地区に焦点を当て、災害に強い街を目指すためのルールづくりを考察しました。

防災対策や都市機能の更新が進んでいる私たちの活動地域において、都市計画制度である「地区計画」を活用して、災害に強く魅力的なまちづくりが進む可能性があることが学べ、参加者からの感想や意欲の発表もありました。

「地区計画」は地域の皆さんの話し合いと名古屋市の協力によって実現させるものと期待し、これから地域の皆さんと一緒に街のルールづくりである「地区計画検討会」を継続的に開催する運びとなりました。

地区の土地や建物に権利をお持ちの方、お住まいの方、営業されている方のほか、名古屋や名古屋都市センターからの参加者に当役員を加え、約20名の参加者にて、第1回目の地区計画検討会を開催しました。

はじめに検討会の開催趣旨や地区計画の概要説明、事例紹介(東京都見川区の尾久東部地区地区計画)がなされた後、参加者の皆様から自己紹介とともに、まちの現状に対する問題点、大切にしたいもの、まちにある良いものなどをお話いただきました。

また、建物の更新には皆が一体となって取り組む必要がある。建物の築年数が多い建て替えていく必要がある。個別建て替えが確定的な合意形成が難しくなるのではないかと、など今後の進め方に関する意見も示されました。

今後の内容を踏まえ、次回の検討会を開催することを確認し、閉会しました。

これまでおこなった意見や課題の振り返りに基づき、地区計画の目標(骨子案)をお示しし、種二丁目地区、虎門・南有楽地区(名古屋市東区)、東山地区(名古屋市東区)の先進事例を参考に、理想的な地区ネットワーク(道路・歩道・公園)の配置について、参加者の皆様のご意見や考え方を伺いました。

地区内の施設が狭いことと重なった道路整備に関するご意見が多く、既存道路を6m程度に拡張することで緊急車両の通行がスムーズになること、敷地内や敷地外に歩道の整備をすることで歩道の確保や歩道の高低差を解消することなどが示されました。また、道路整備を合わせた地区中心部や公園に設置する意見も複数から示されました。その他、地味敷地が狭いため、国際センター駅と神宮寺駅間の地下鉄の地下空間を有効活用し歩行者誘導施設を整備してほしいというご意見もいただきました。

地区内ネットワーク案 (注) 緑地帯の意見や考え方を整理し、各参加者の意向や考え方をまとめたものです。

- 主に幅員6m未満の既存道路の歩道以上の拡張を行い、緊急車両の通行がスムーズになること、敷地内や敷地外に歩道の整備をすることで歩道の確保や歩道の高低差を解消することなどが示されました。
- 地区内や敷地外に歩道の整備をすることで歩道の確保や歩道の高低差を解消することなどが示されました。
- 地区中心部や公園に設置する意見も複数から示されました。

地区内ネットワーク案に関する各参加者へ相談し条件整理を行った上で、次回の検討会を開催します。

### 第3回 地区計画検討会 を開催しました!

実施日：2024年11月20日

前回の検討会で示されたご意見を整理した地区内ネットワーク案について、各参加者の考え方や意向を参考に実施した名古屋市の協議について概要報告を行うとともに、今後、地権者の合意が得られる地区づくりと地権者の合意形成を進める必要があることが示されました。

※ 名古屋市の見解 (08年10月の議決において)  
● 道路や公園などの整備案件は、道路管理者や警察などの複数の関係者との協議が必要である。  
● 既存の用途変更案件は、道路管理者や警察が同意であることを踏まえて決定されており、都市計画決定の見込みは難しい可能性がある。  
● 地区計画決定の前提として、都市計画高度利用の消滅が前提であり、そのためには一定以上の地権者の同意や上位計画との整合性の確保が必要である。  
● 協議内容が異なる。地区計画の内容に関する協議は、相互に協議が可能であるが、地権者の多数が賛成している必要がある。

計画づくりに関しては、種二丁目地区、虎門・南有楽地区(名古屋市東区)の先進事例を参考に、地区内ネットワーク案や本地区の土地利用方針について参加者の皆様のご意見や考え方を伺いました。

地区内ネットワーク案に対しては、地権者の皆様のご意見や考え方が多く、理想的な地区ネットワークによる防災向上や土地利用の改善を望む考え方が示されました。

土地権利関係については、都市計画決定と現在の土地利用の用途変更(居住・商業・社会・公共・広域)は、協議を進める必要があり、複数の関係者との協議が必要であることが示されました。併せて、現在建て替えている考え方や提案されている考え方が示されました。併せて、現在建て替えている考え方や提案されている考え方が示されました。

地権者の合意形成については、協議内容が異なるが、協議を進める必要があることが示されました。

次回の検討会では「地区計画案のたたき台」を整理し、参加者の皆様と意見交換を予定しています。

地区計画の概要と事例を紹介し、参加者にて街の現状に対する問題点や大切にしたいもの、街にあると良いものなどを話し合いました。

道路が狭く緊急車両が入れない、建物の老朽化が進んでいる、山車文化を継承したい、公園・遊歩道が欲しい、個別建替が進むと合意形成が難しくなる、などの意見が出ました。



参考事例 ⇨ 東京都荒川区 尾久東部地区

～安全で安心して住み続けられる災害に強いまちの実現に向けて～

## 尾久東部地区 地区計画

(令和5年4月28日変更)

### 地区計画とは・・・

道路・公園などの地区施設や地区にふさわしい建築物の用途・形態などを定めることにより、地区の特性に合わせたきめ細やかなまちづくりを実現するための都市計画制度です。



### 地区計画（ゾーン毎の整備計画）策定の例

注意：意見交換のための例示であり、決まったものではありません

#### A地区

・都市機能の増進及び土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、地区の強靱化を図る。

#### B地区

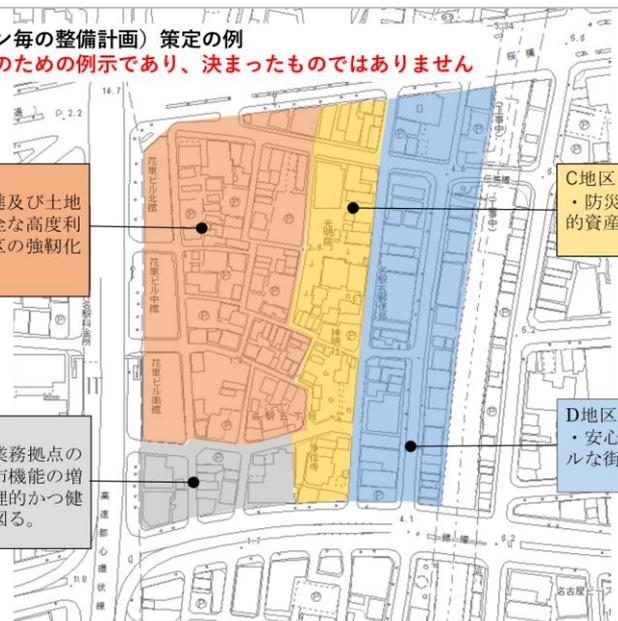
・広域的商業・業務拠点の形成に資する都市機能の増進及び土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。

#### C地区

・防災対策を推進し、歴史的資産との共存を図る。

#### D地区

・安心・安全でウォークアブルな街並みの形成を図る。



地区計画の先進事例を紹介し、地区計画の目標（骨子案）と、車路・歩道・公園の配置など、**理想の地区内ネットワーク**について意見交換を行いました。

道路整備、緊急車両通行、土地の高度利用、広場の配置、地下空間の活用に関する意見がありました。

参考事例 ☞ 千種二丁目地区  
麻布台ヒルズ(虎ノ門・麻布台地区)  
グングリーン大阪



## 地区内ネットワークの検討

### 千種二丁目地区の例



地区内ネットワークを3案にまとめ、行政相談結果、防災・道路・容積率・公園など**土地利用の方針**と、**権利者のメリット**を考えました。

地区内に幹線道路を整備する案に賛同意見が多く、複合的な市街地とする方針や、地区の内側まで中高層建物を広げる考え方が出されました。地権者のメリットとしては、防災性向上による安全・安心な街の実現のほか、資産価値向上や山車文化の継承が挙げられました。



① 既存道路拡幅プラン



② 地区幹線道路新設プラン



③ 公園配置プラン



これまでの論議を基に試作した『地区計画素案のたたき台』について意見交換を行い、地権者メリットと地区の将来像を考えました。

山車蔵の保存、広場の位置、容積率の上限設定、地下道、防犯面の強化、戸建てエリア確保、緑地の確保による地域イメージの向上など、より具体的な意見が示されました。



## 2. 地区計画素案のたたき台について

これまでの検討会での意見や検討内容を踏まえた地区計画素案のたたき台の考え方を以下に示します。なお、今回の案はたたき台であり、決定したものではありません。



地区計画素案のたたき台のイメージ

**地区計画素案のたたき台の考え方**

**目的**

- ① 狭幅員道路で構成された脆弱な都市基盤の解消及び建物更新により防災性の向上を図る。
- ② 地域資源の承継・活用を図るとともに、名古屋都心部に相応しい土地利用への更新を図り、住んでよし、働いてよし、楽しんでよしのまちを実現する。

**基本方針**

- ① 道路幅員10m以上の道路への避難路確保と円滑な交通処理に資する地区幹線道路を新たに整備する。
- ② 防災性の確保や地域交流・地域活動、山車文化の継承に資する広場空間を整備する。
- ③ 地区の区分特性に応じた土地利用方針を定める。
- ④ 桜通・江川線・錦通（幅員30m以上の広幅員道路）に面する地区において市街地再開発事業等の開発事業の実施（段階的な土地利用更新も想定）も踏まえた土地の高度利用を想定しつつ、既存道路の整備状況を踏まえ地区幹線道路等の地区施設を配置する。
- ⑤ 地区内及び地区周辺に存する既存のまちづくり資源（寺社・堀川など）の活用を図る。

第1回  
検討会  
(まちの  
現状・課題)

第2回  
検討会  
(地区内  
ネットワーク)

第3回  
検討会  
(土地利用方針  
地権者メリット)

参加者の急な発案で『地区計画素案のたたき台』に対する賛否を問うことになり、参加者全員が挙手して賛成の意思が確認できました。



## 方針 ～誰をも受け入れる実りある街～

### 1. 道路



- 十字の道路配置は、日常の交通を円滑化するとともに、災害時には避難路として機能。
- 南北の道路は、自動車の安全な通行と幹線道路へのアクセス向上を狙う。
- 東西の道路は、指定避難場所である笹島小中学校へ渡る歩道橋や堀川沿いへの移動を考慮。
- 東西には歩きやすい歩行者専用通路も整備し、主要道路間の人々の往来を確保。
- 道路および敷地境界は、延焼防止および緊急車両の活動を考慮した設計。

### 2. 広場



- 緑豊かな広場を整備し、日常の地域交流および憩いの場として活用。
- 高低差も利用して人々と各エリアをつなぐ公共空間に。
- 災害時には一時避難場所や防災対応拠点として機能。
- 雨天時でも山車の組み上げが可能なスペースを確保。
- 見せる山車蔵を新設し、賑わいづくりと文化継承に寄与。

### 3. 住環境



- 耐震性・防火性を強化し、自然と調和した住まいを整備。
- 集合住宅は高層化し、南向きで日当たりの良い住戸も確保。
- 景観の統一性を保ち、個人のライフスタイルを尊重した戸建住宅エリアを設置。
- 防犯性にも配慮し、安心・安全で快適な暮らしを提供。
- 地権者の費用負担を抑えつつ住み替えできる権利変換などを活用。

### 4. 商業施設



- 地下鉄駅やSRT停留所との接続及び地下通路や地下広場の活用で利便性を向上。
- 1階部分に路面店を配置し、公共空間との連携を強化。
- 個人商店や小劇場などの文化的施設が共存する特色ある商業拠点を形成。
- 医療施設、老人福祉施設、保育所を設置し、全世代対応型のインフラを整備。
- オフィスを集約化し、快適な公共空間とハイスペックな仕様を提供。

### 5. 地域活性化



- 居住人口および昼間人口の増加により賑わいを創出し、愛着の持てる街を実現。
- エリアマネジメントや緑地・広場の自主管理を通じ、コミュニティ形成を促進。
- 社寺との連携で文化体験や伝統行事を維持・保全。
- 堀川の親水空間を活用するなどしてアクティビティ創出を計画。
- 四間道や周辺地域とのつながりを深め、歩いて楽しめるウォークアブルな街を形成。

盛り込む  
要素を  
整理  
できました



SRT：名古屋市HPより

# 【成果】 地区計画素案のたたき台

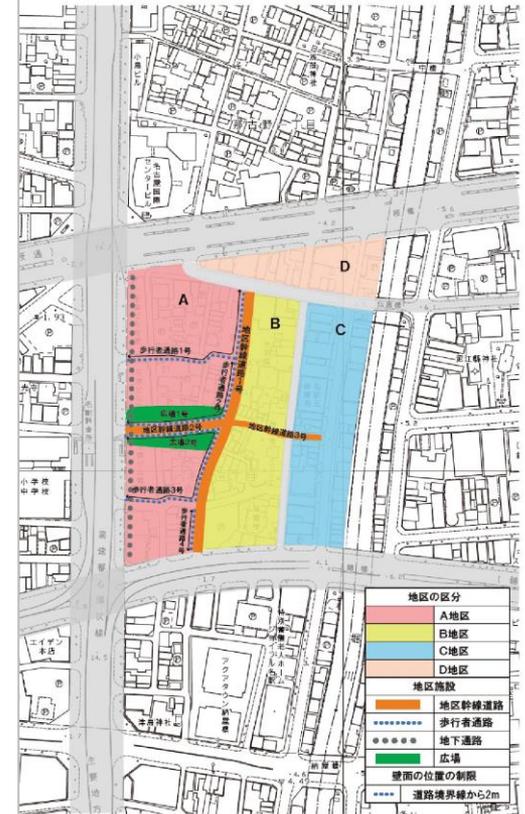
### ③ 地区計画素案のたたき台

名称	(仮称) 名駅五丁目地区計画
位置	名古屋市中区名駅五丁目1番から23番
面積	約6.4ha
区域の整備・開発又は保全に関する方針	本地区は、名古屋市都市マスタープランにおいて都心部に位置付けられ、老朽化したビルの建替え誘導や公共施設整備による低未利用地などの土地利用転換の誘導が図られる区域に含まれている。 また、地下鉄桜通線国際センター駅の至近に位置し、桜通・錦通・江川線に隣接しているが、地区中央部は道路が狭隘かつ不整形で老朽建物が目立つなど、周辺に比して防災対策や土地利用更新などの面で課題を抱えている。 そこで、名古屋駅から徒歩圏内である都心にふさわしい都市機能の増進及び土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、防災性能の高い安心・安全な市街地を形成することにより、先進的かつ周辺まちづくりにも寄与する、住んでよし、働いてよし、楽しんでよし、のまちの実現を目標とする。
地区計画の目標	良好な複合都市拠点の形成を図るため、以下の地区施設の整備を行う。 1 幹線道路からのアクセス向上及び地区内の交通処理を円滑に行うため、地区幹線道路を適切に配置する。 2 地区内の回遊性を高めるとともに、災害発生時の避難路を確保するため、地区幹線道路をつなぐ歩行者通路を整備する。 3 緑と調和した安全・快適な歩行者空間を形成し、沿道の賑わい創出にも寄与する歩道状空間を整備する。 4 地区内居住者や来街者の憩い・交流の場となり、地区の防災性向上及び山車文化継承に資する広場等を適切に配置する。 5 回遊性向上や賑わいの拡大を図るため、地下鉄駅とつなぐ地下連絡通路やSRT停留所との接続施設及び地下通路や地下広場を整備する。
地区施設の整備の方針	地区の特性に応じて区域を区分し、それぞれの方針に基づいた土地利用を図る。 1 A地区 商業・業務・居住機能等の多様な都市機能を配置するとともに、土地の高度利用を図り、道路空間と一体となった中央地の確保に努める。また、桜通・錦通・江川線沿道には商業機能、地区中央付近には緑豊かな広場等を配置し、歩いて楽しい魅力ある都市空間を創出する。 2 B地区 既存の神社等の機能を維持・継承し、それらと調和した戸建住宅等の低層建築物による土地利用を図る。 3 C地区 商業・業務・居住機能等の複合的な都市機能を配置するとともに、周辺地域及び堀川との環境や連続性に配慮した市街地の形成を図る。 4 D地区 商業・業務機能を中心に配置するとともに、伝馬橋や四間道との連続性を考慮した安全・快適な歩行者空間の形成を図る。
土地利用に関する基本方針	1 地区内及び周辺環境との調和を図るため、建築物等の用途の制限を行う。 2 土地の健全な高度利用を図るため、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度を定める。 3 ゆとりのある歩行者空間を確保するため、建蔽率の最高限度、壁面の位置の制限を定める。 4 良好な都市景観の形成を図るため、形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を行う。
建築物等の整備の方針	

地区幹線道路1号	幅員 10m 延長 約250m
地区幹線道路2号	幅員 8m 延長 約60m
地区幹線道路3号	幅員 6m 延長 約80m
歩行者通路1号	幅員 2m 延長 約140m
歩行者通路2号	幅員 2m 延長 約130m
歩行者通路3号	幅員 2m 延長 約180m
歩行者通路4号	幅員 2m 延長 約40m
広場1号	面積 約180㎡
広場2号	面積 約100㎡

分の名称	C地区	D地区
分の面積		約1.5ha

専門的な  
計画案も  
作成  
できました



地区計画素案のたたき台 (計画図)

地区幹線道路、避難路、緑地、広場、地下通路、SRT停留所、山車文化継承、容積率1300%

当初は、多種多様な意見が交錯していましたが・・・



# 防災と発展

を目的とした

# 合意形成のアイテム

(=地区計画素案のたたき台)

が完成しました



## 5月 選考会

- ・昨年度までにまちづくり構想が一定程度整理され、これをより多くの関係者の**共感と合意を取り付けていくことが次のステップ**。
- ・地区計画の合意を取り付けていく前段として「たたき台」を作成する、という進め方も妥当性がある。
- ・「ルールをつくること」それ自体が身を乗り出したくなるテーマとも考えにくい為、「地区計画を作ることのメリットや作らないことのデメリット」など、**地区計画をつくる意義への合意や動機付けには十分な工夫が必要**。
- ・地区計画に盛り込む要素と要素の間(道とお店のつながり方、住宅地と水辺のつながり方など)、中間の使い方、作り方への創意工夫もご検討ください。

## 11月 中間報告

- ・地域住民が地区計画検討会に来ないのであれば、団体側から出向くしかないと思う。団体からのアプローチを考えた方がよい。
- ・**本当に地域を巻き込むならば、メンバーで1軒ずつ回るしかないのでは**。今は話に行く際の説明内容を決める、というイメージがよいのではないか。
- ・少し手詰まりを感じるので、いったん構想は置いておいて、まちで色々楽しいことをしてみませんか？と提案するのもひとつの策。**煮詰まるならば別のアプローチも検討してほしい**。

## 10月16日

- ・道路や公園などの整備条件は、道路管理者や警察などの複数の関係者との協議が必要である。

- ・現行の指定容積率などは、**道路等の都市基盤が脆弱である**ことを踏まえて設定されており、都市基盤が整えば見直しの可能性がある。

- ・地区計画を定めるにあたっては、**都市計画提案制度の活用が原則**であり、そのためには一定以上の地権者の同意や上位計画との整合性などの要件を満たす必要がある。

- ・提案制度を活用する場合、地区計画の内容に関する協議・相談には随時対応可能であるが、**地権者の多数が賛同している案での協議が望ましい**。

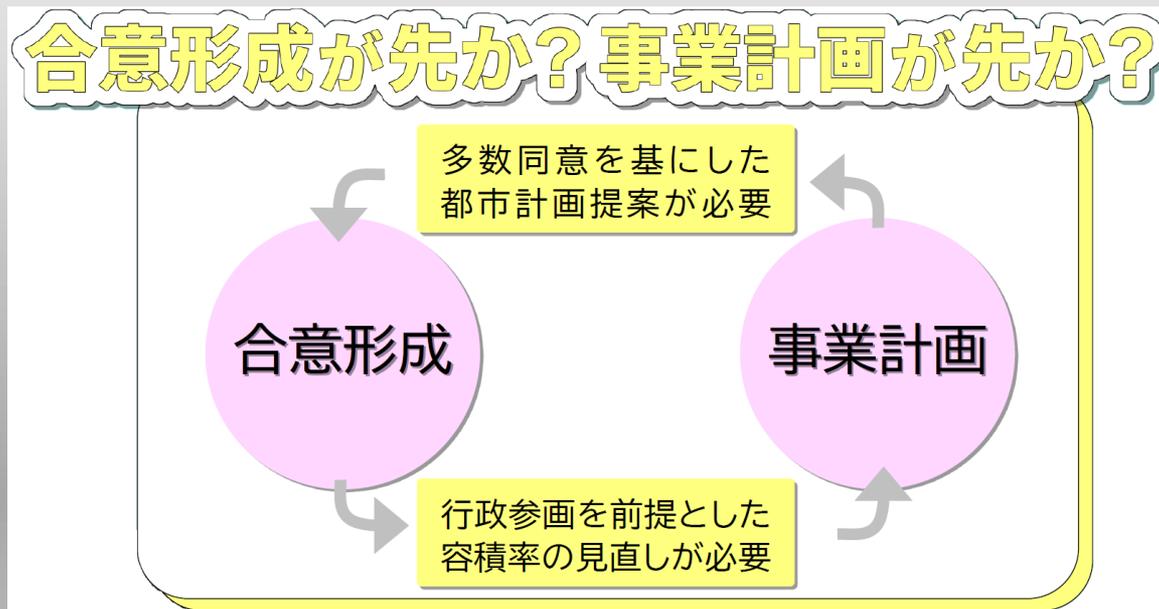
## 2月20日

- ・例えば区画整理のように、面的に民間開発エリアを取れば、そこにどのような道路を整備していけばよいかを計画する。道路整備などにもかなりのコストがかかるようだ。立ち退きのための費用などもかかる。そのような**収支を見て、事業化を検討していくことが重要**だと思う。

- ・今回のたたき台のポイントは、細かい土地利用ではなく、土地を共同化して大規模化し、細い道は回避して太い道路を通していくことが中心のコンセプトになっている。それが、**様々な関係者に受け入れられるかが大きな課題**だと思う。

- ・道路の新設や移設、水道や下水の整備など、**民間事業の中で実現できれば、夢のようだ**と思う。

5回も助成を受けながら活動を続けていますが・・・



まちづくり構想の**合意形成**を進めようにも**事業計画**が立たずに実現可能性に懸念を抱かれ、

**事業計画**を立てるために行政参画を求めても**合意形成**が無ければ行政は動かず、

残念ながら**原因と結果の循環**から抜け出せていません。





続々と考え方への賛同が集まりつつある！  
構想が実現するイメージが見えてきた！

地権者

三者協働

行政

事業者

公益性の高い「まちづくり構想」を提示

地権者の合意形成を基に名古屋市協議を実施

指定容積率アップを目論んだ地区計画(目標は1300%)

詳細な事業計画(市街地再開発事業、土地区画整理事業、防災街区整備事業など)

土地の共有化・大規模化で建て替えを推進

地権者の費用負担を抑えた住み替えを実現

防災性能の高い安心・安全な市街地を形成



ご参加 ご支援 ご協力  
よろしく申し上げます

---



災害に備えて花が咲く街のルールづくり



名駅東花車・船入地区まちづくりの会

MEIEKIHIGASHIHANAGURUMAFUNAIRICHIKU

