

穂積駅南地区 地権者説明会（令和 4 年 10 月 14 日）

1. 駅周辺の整備計画

(1) 瑞穂市 JR 穂積駅圏域拠点化構想

みんなの「心」をつ・つ・む場所 ほづみのエキチカ  
～圏域のプラットフォームとして ヒト・モノ・コトをつなぐ・つむぐ・むすぶ～

- テーマ1 帰ってることが楽しくなる駅周辺
- テーマ2 第2の故郷として親しみと愛着がわく駅周辺
- テーマ3 人が集まり、誇りに思える駅周辺

(2) 瑞穂市 JR 穂積駅周辺整備基本計画

1) まちづくりの目標

駅周辺に人が集まり交流できる環境整備と  
生活利便性向上による居住促進

2) 土地利用方針

①商業・交流にぎわいゾーン

駅前広場に隣接し、生活に密着した商業機能や情報発信、福祉等の都市機能を中心とした土地利用を図る。

②骨格道路沿道ゾーン

まちの玄関口としてふさわしい魅力的な店舗や中低層の共同住宅、交通関係施設等を中心とした土地利用を図る。

③駅前居住ゾーン

「商業・交流にぎわいゾーン」に隣接して配置し、一階部分が商業空間となる中低層の共同住宅を中心とした土地利用を図る。

④居住ゾーン

戸建住宅を中心とした土地利用を図る。

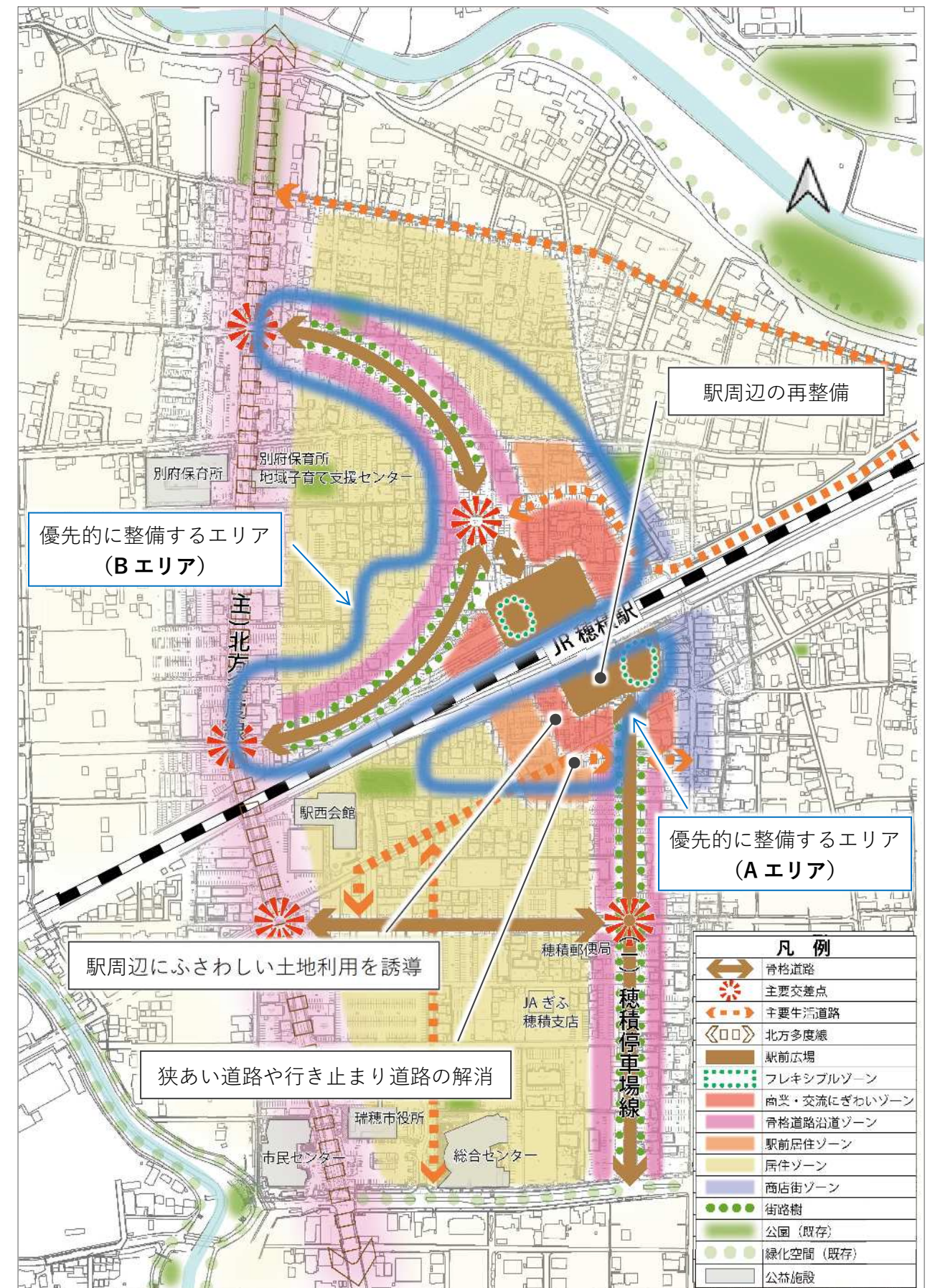
⑤商店街ゾーン

マンボトンネルの南北に配置し、既存の商店街を活かした土地利用を図る。

⑥フレキシブルゾーン

駅南北の駅前広場に、駅周辺の住民及び駅利用者が憩い・にぎわいの場として様々な用途で利用可能な広場空間を創出します。

3) 整備基本図（駅周辺の将来イメージ）



（3）具体的な整備イメージ

（仮）穂積駅南地区：1.7 ha

現時点の案であり、今後の検討により変更する可能性があります。

中層程度の集合住宅のほか、地区内にある住宅の移転先（戸建住宅地）としての利用も想定



現在の駅前広場に隣接する駐輪場の移転先として想定



商業・業務用途を中心とした中層程度の複合施設の立地を想定



中層程度の集合住宅の立地を想定



【区域設定の考え方】

- ① 道路や水路などの公共施設用地を境界として設定。
- ② 駅前広場の整備とそれに伴う道路整備に影響する範囲を区域に設定。

【道路配置等の考え方】

■駅前広場（約6,700㎡）

- ① 一般車と公共交通（バス・タクシー）のロータリーを分離。
  - ② 一般車のロータリー内に一時駐車場を設置。
- ←公共交通の動線      ←一般車の動線

■区画道路

- ① 商業・業務用地に接する道路は幅員8m、住宅用地に接する道路は幅員6mに設定。
- ② JA跡地前の道路を途中で南側に曲げ、停車場線と直角に交差するよう配置。
- ③ 歩行者の駅へのアクセスを考慮し特殊道路（歩行者専用道路）を東西に配置。



■公園

- ① 地区周辺の公園配置や誘致距離、駅前広場や商業業務用地との一体的な利用を考慮し配置。
- ② 面積は土地区画整理法に準拠し、地区面積の3%以上に設定。

■その他

- ① 地区南側の水路は、現況と同じ配置とし、現在の機能を維持。
- ② 駅前広場の地下に雨水調整池の配置を想定。

※ 現況の図面は令和2年度時点のものです。

2. 整備手法



土地区画整理事業による整備により、両立を図る

※ 土地区画整理事業はあくまで基盤整備の手法なので、「どんな目的でまちづくりをするのか」が重要になります。

(1) 土地区画整理事業の仕組み

土地区画整理事業は、①道路や公園などの公共施設の整備と②土地を使いやすくすることを目的に、土地の形状等を変更する事業です。

- 目的① **公共施設の整備**（道路、水路、公園などをつくること）
- 目的② **宅地の利用増進**（土地を使いやすくし、価値を上げること）

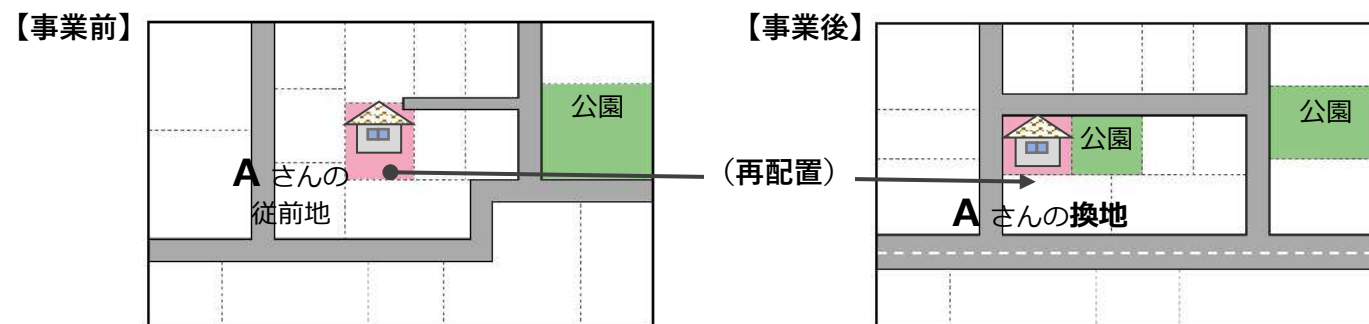
土地区画整理事業では、皆様の土地を再配置（「換地」といいます。）するとともに、皆様から、土地の価値上昇の幅に応じて、土地の一部を提供いただき（「減歩」といいます）、道路や公園等の公共施設用地に充てます。

【整備される公共施設のイメージ】



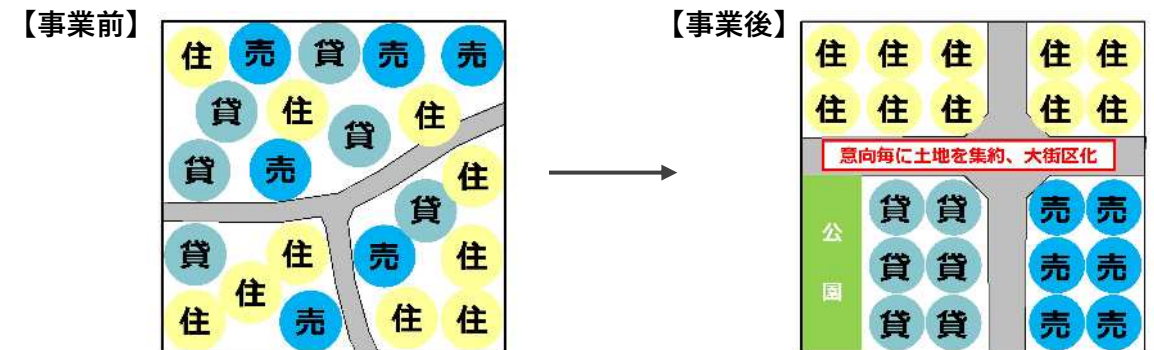
①換地

事業前の土地に対して、事業後に区域内に再配置される土地のことです。



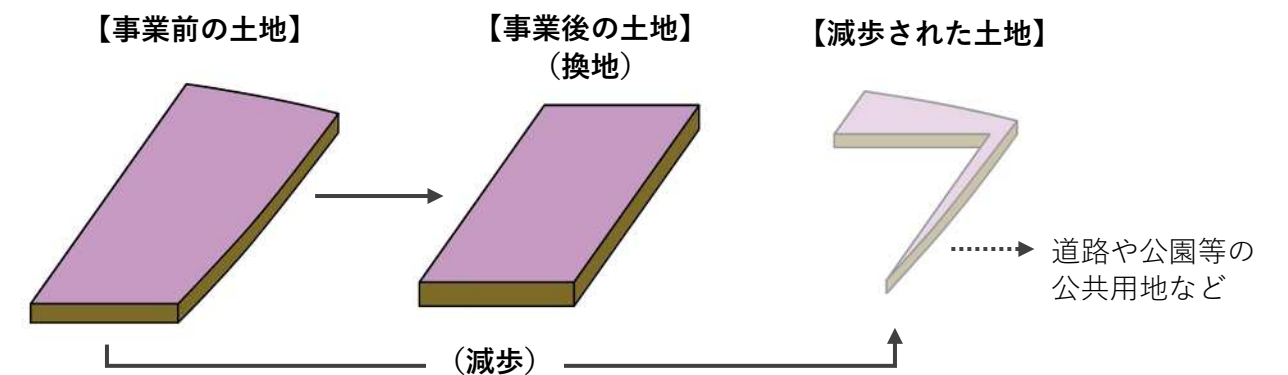
【特徴：将来の土地の使い方を踏まえた配置も可能】

駅前広場の再整備等により、土地の位置が変わることになります。このため、将来的な土地の使い方を踏まえて、皆様の土地を再配置することが可能です。



②減歩

道路や公園などの用地とするため、土地の価値上昇の幅に応じて、地権者の皆様の土地の一部を提供いただくことです。



③建物移転補償

駅前広場や道路などを作るために、地区内の建物や工作物（塀など）の移転が必要になります。移転に要する費用は土地区画整理事業の事業費として、金銭で補償されます。

(2) 土地区画整理事業によるまちづくりの利点

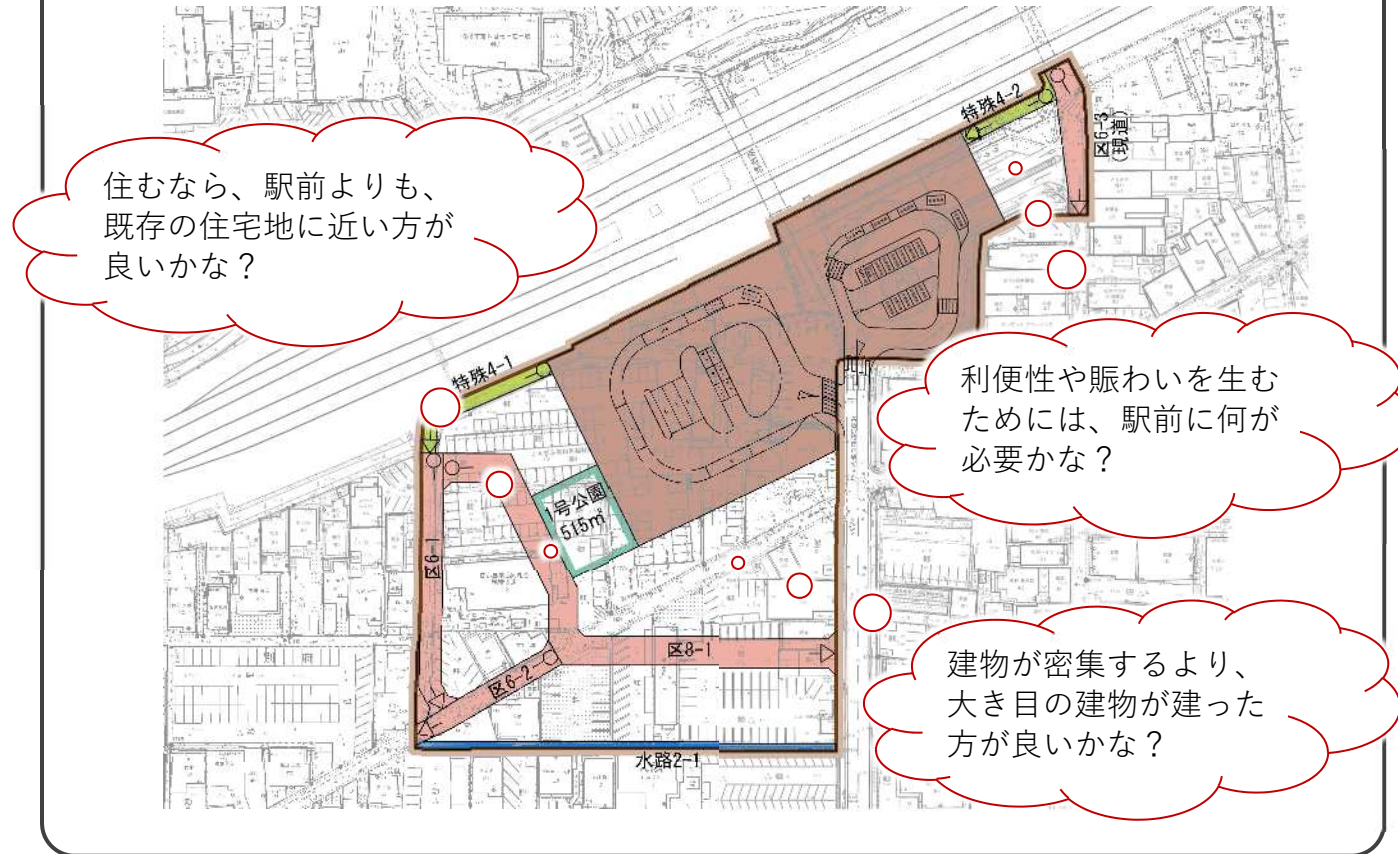
駅前広場や道路などの整備と併せて、土地の有効利用が図れます

地区内に住み続けられます

3. 地権者協議会における検討内容

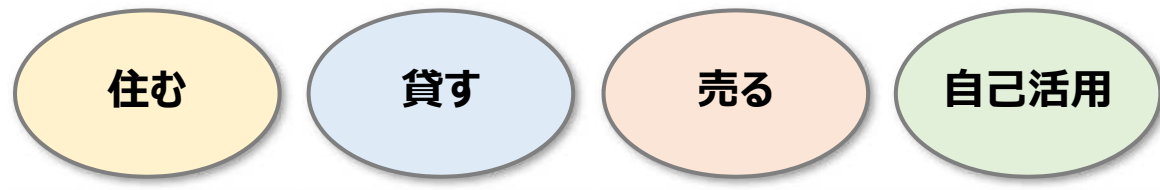
【駅周辺の整備イメージ】

- ① 駅周辺にどんな施設や機能ができると、使いやすい街になるのか。
- ② 駅周辺の建物（大きさや高さ）はどの程度の規模が望ましいか。
- ③ 公園の位置や道路配置などで見直した方が良いところはあるか。



【土地の使い方】

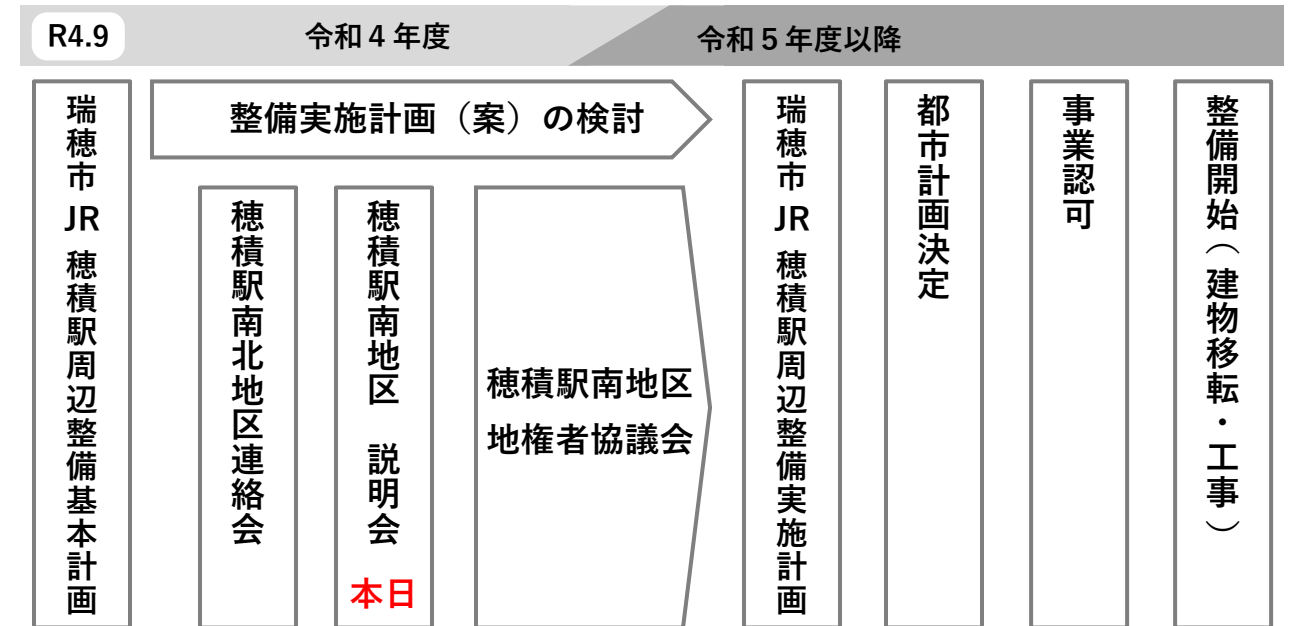
- ① どんな使い方ができるのか。
- ② 使い方の違いによるリスクとリターン。



- 将来的に、自分たちの土地をどう使いたいか
- 将来的に、どのような駅周辺としていきたいか

4. 今後の進め方

- (1) 土地区画整理事業のスケジュール



- (2) 今年度の協議会の進め方（案）

今年度は、整備後の土地の使い方について方向性を決めてもらうことを目標としています。次年度以降は、整備後の土地の使い方を決めていただき事業を進めたいと考えています。

【今年度の進め方】

知る  
考える

知る  
考える

【説明会】

- ・ 駅周辺整備の考え方
- ・ 整備手法（土地区画整理事業の仕組み）
- ・ 協議会における検討
- ・ 今後の進め方（スケジュール）

【協議会（4～5回程度）】

（考えるための材料）

- ・ 整備手法（土地区画整理事業の仕組み）
- ・ 駅南地区での土地区画整理事業の概要
- ・ 街区ごとの土地利用のイメージ
- ・ 土地の使い方（土地の利活用パターン）
- ・ 土地活用の可能性

（考えること）

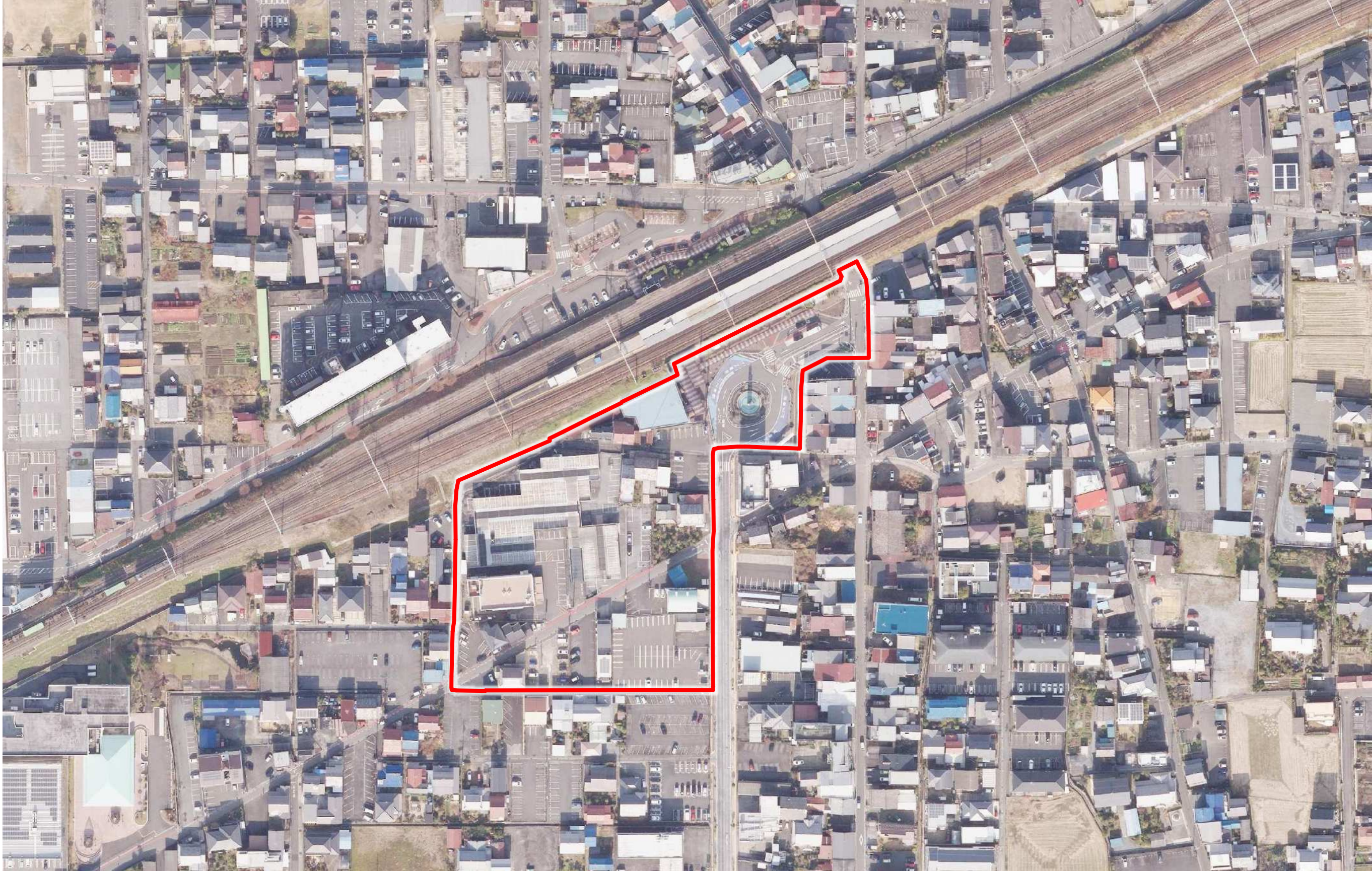
- ・ 駅周辺がどんな街になると良いか
- ・ 土地の利活用を図る上での不安や懸念事項
- ・ 自分たちで取り組めそうなこと

土地活用の意向調査

- ・ まちをどの様に維持していくかなど

穂積駅南地区 地権者説明会（令和4年10月14日）

参考：施行地区（案）の範囲



※ 令和2年時点の航空写真です。