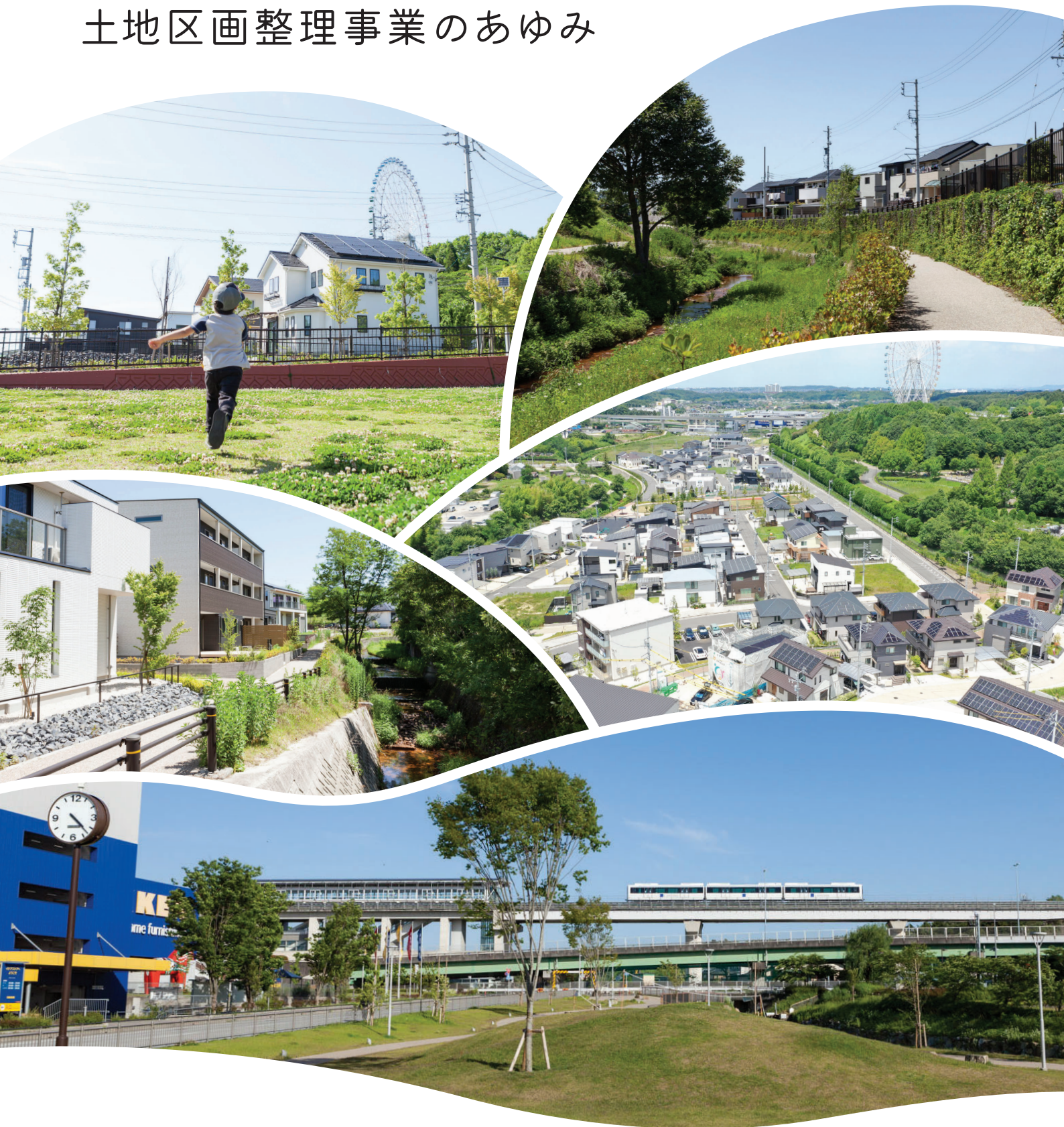


人・コミュニティ・自然がつながる
持続可能な豊かな暮らし

名古屋都市計画事業 公園西駅周辺 土地区画整理事業のあゆみ





施行前(平成 25 年)



施行後(令和 5 年)

長久手市 市長 吉田 一平 ご挨拶



公園西駅周辺土地区画整理事業は、リニモ沿線の都市機能の充実と魅力ある拠点形成を図ることを目的として平成 25 年に事業化され、このたび完了を迎えました。これも審議会委員、評価員、そして住民の皆さまのご理解とご協力の賜物です。

心より感謝申し上げます。

公園西駅周辺地区は、長久手市初の市施行区画整理事業ですが、私は、かねてから住民の皆さまよりも優れたまちづくりの専門家はいないと思っており、住民の皆さまと長久手市とが語り合う場を数多く設

けることが大切と考えました。そこで、公園西駅周辺地区では、まちづくり勉強会や、さくら植樹祭、どんぐり広場といった活動を通じて、住民の皆さまと一緒にまちづくりを進めてきました。結果、2005 愛・地球博のレガシーを継承した付加価値が高く、自然豊かなまちが約 10 年で完成したものです。

もちろん区画整理事業は完了しても、まちづくりに終わりはありません。むしろ、これからのまちづくりこそ、住民の皆さまのお力が必要です。長久手市もいずれ人口減少に転じますし、南海トラフ地震などの災害も懸念されます。このため、今まで以上に、地域のつながりや愛着にあふれるまちづくりを進めていきたいと考えます。

今後とも、ご支援、ご協力を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

開発前の状況

公園西駅周辺地区は、東部丘陵に接した田園や集落の広がる緑豊かでのどかな風景が広がる土地でした。

平成17年3月から開催された 2005 愛・地球博では、「自然の叡智」をテーマに掲げ、会場設計自体に「環境保全」の考え方が取り入れられました。本地区に隣接する長久手会場は、愛知青少年公園の地形や施設を活用し、閉幕後は公園に戻すことを前提に会場設計が行われ、本地区は駐車場として利用されました。



2005 愛・地球博開催時の様子



公園西駅周辺の様子(令和4年)

立地環境

本地区は、長久手市の東部にあって、東部丘陵線（リニモ）「公園西」駅を中心としたエリアに位置し、県道力石名古屋線（グリーンロード）と県道田粉名古屋線が交差するとともに、名古屋瀬戸道路「長久手インターチェンジ」にも近く、交通の便が非常に良い立地条件となっています。

本地区では、交通利便性を生かしながら、環境配慮型まちづくりを先導的に進めた土地利用の展開をしています。



リニモ・公園西駅

長久手市イラストマップ



市全体のモデルとなる環境配慮型の新しいまちづくり

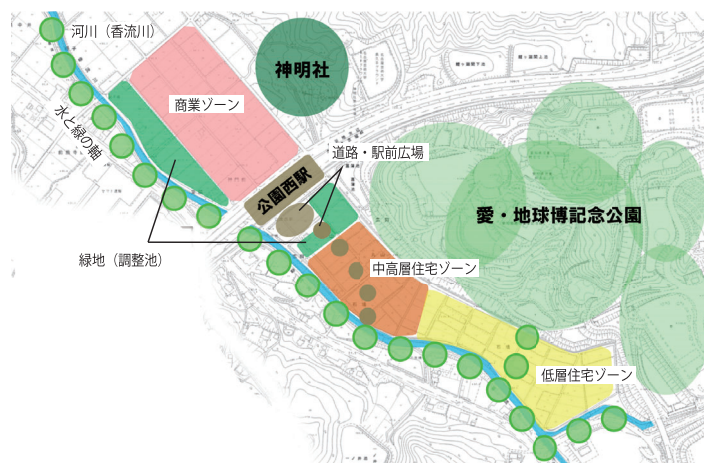
環境配慮型まちづくりの実現に向けた計画

公園西駅周辺地区は、都市計画マスタープラン（平成22年3月策定）等において、人口の増加が見込まれる地域として、公共交通利便を生かしながら、豊かな自然環境との共生が可能となるような市街地の形成を図ることを目指すと位置付けられました。

長久手市環境基本計画（平成23年3月策定）では、重点プロジェクトとして、リニモ沿線におけるモデル的な低炭素都市づくりの促進を掲げていることから、本地区においては、先導的な環境配慮型まちづくりを進めることとなりました。

事業の目的

本地区では、環境配慮型まちづくりの取組を実施することで、新規、既存を含めた本市の様々な地区における

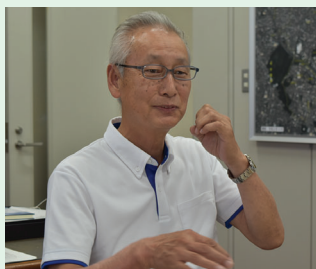


土地利用ゾーニング図
（公園西駅周辺環境配慮型まちづくり基本構想）

持続可能なまちのモデルとなることを目的として土地
区画整理事業を進めました。

長久手市 副市長 鈴木孝美 インタビュー

長久手市は、徳川時代からの自然環境が多く残されている土地です。特に公園西駅周辺を含む市東部は、丘陵の稜線、麓に広がる農地や集落、香流川と、まるで額縁で切り取ったような美しい風景が広がっています。



当時のまちづくりについて
説明する鈴木副市長

公園西駅周辺地区のまちづくりは、平成17年の2005愛・地球博から動き出しました。きっかけは、リニモの開業と博覧会後の沿線まちづくりが必要になったことです。リニモによりまちの風景は変わり本地区も利便性

市全体のモデルとなるまちの実現に向けて

の高い場所となりました。豊かな自然に囲まれたこの場所で、市としてどんな都市を描くのか。職員一丸となって考え、当時、地球温暖化の課題解決が求められる時流とも重なったこともあり、本地区は、博覧会の理念を継承した持続可能な環境配慮型のまちづくりのモデルを目指すこととなりました。本地区は、都市と自然が共生する新たなまちとして、今では他自治体からうらやましがられるエリアになっています。

本地区の恵まれた地域資源である自然環境の中で子育てをしながら一時代を過ごすことで、便利さだけではなく、新たなまちの価値が生まれることを期待します。

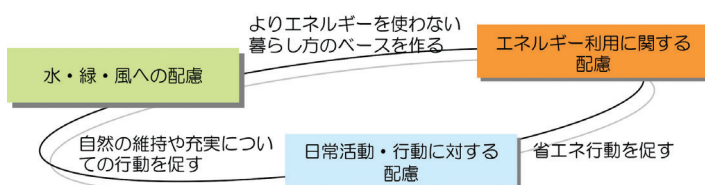
施策メニュー導入の方向性

本地区における環境配慮型まちづくりの施策メニューの方向性は以下の3つです。

- 水・緑・風への配慮（みどり）
既存の自然と合わせた豊かな自然環境
- エネルギー利用に関する配慮（エネルギー）
化石燃料を出来るだけ使用しない低炭素なまちを形成する
- 日常活動・行動に対する配慮（人の行動）
環境配慮に向けたコミュニケーションや行動が生まれるまちを形成する

環境配慮まちづくりのコンセプト

● 人・コミュニティ・自然がつながる持続可能な豊かな暮らし ●



公園西駅周辺土地区画整理事業の概要

施行者	長久手市
施行面積	約 20.6ha
施行期間	平成 25 年度～令和 5 年度
事業計画決定公告年月日	平成 25 年 7 月 1 日
仮換地指定	平成 26 年 4 月 1 日
減歩率（合算）	44.00%
公共減歩率	25.40%
保留地減歩率	18.60%
計画人口	約 1,200 人

土地利用計画

公園西駅周辺地区では、計画的な土地利用と良好な市街地環境の形成をきめ細やかに図っています。

地区の東側は、良好な住環境を形成する低層住宅ゾーン、都市計画道路沿いに中高層住宅ゾーンを配置しています。

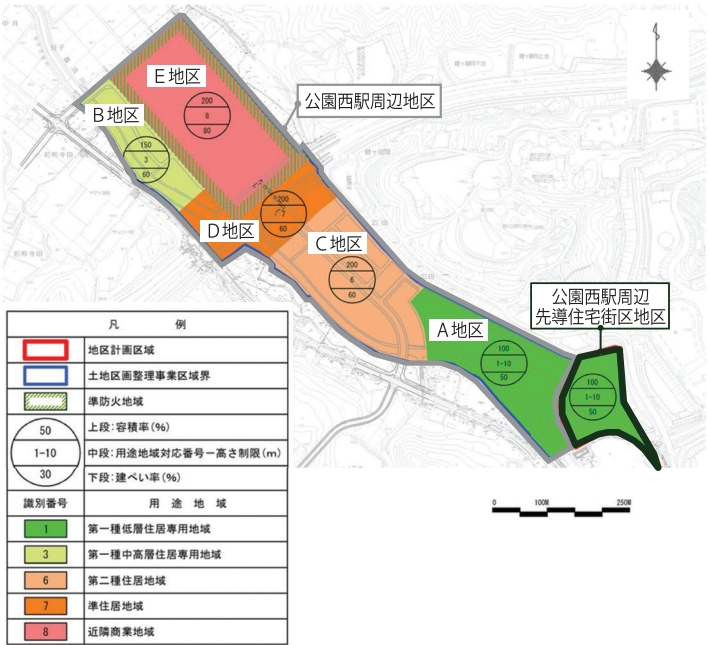
地区の西側は、リニモや幹線道路沿道の立地特性を活かして、地域の活力をけん引し、商業施設の形成を図る商業ゾーンを配置しています。

地区境界に位置する香流川沿いに公園・緑地や特殊道路を配置することで、水と緑のネットワークを形成しています。

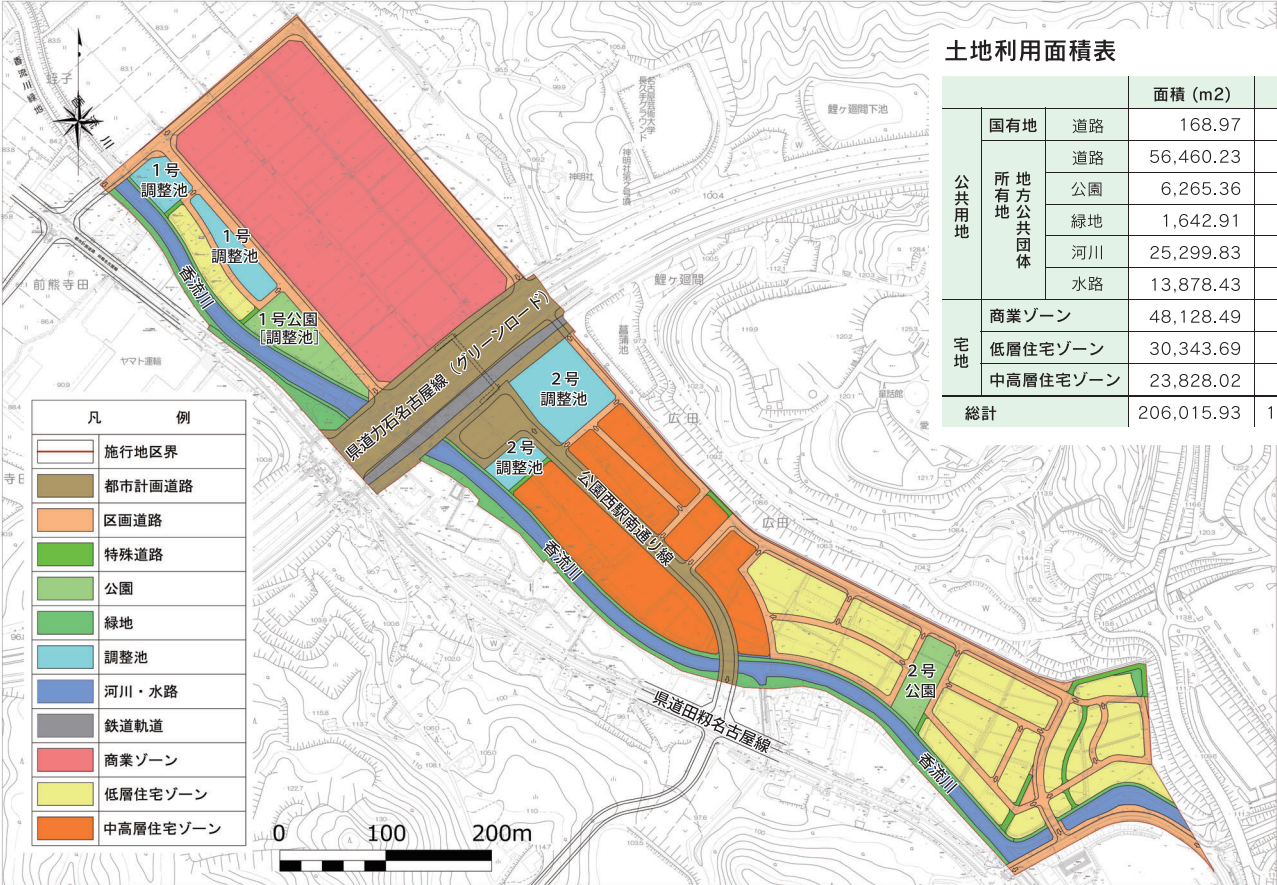
地区計画

本地区には、「公園西駅周辺地区計画」と「公園西駅周辺先導住宅街区地区計画」の2つの地区計画が定められています。

公園西駅周辺地区計画では、計画的な土地利用と良好な市街地環境の形成をきめ細やかに図ることを目標としています。さらに公園西駅周辺先導住宅街区地区計画では、環境に配慮したまちづくりを推進する先導的な地区計画として、緑化率 20% 以上を確保することとしています。



名古屋都市計画事業 公園西駅周辺土地区画整理事業 概要図



土地利用面積表

			面積 (m2)	%
公共用地	国有地	道路	168.97	0.08
	所有地 地方公共団体	道路	56,460.23	27.40
		公園	6,265.36	3.04
		緑地	1,642.91	0.80
		河川	25,299.83	12.28
		水路	13,878.43	6.74
宅地	商業ゾーン		48,128.49	23.36
	低層住宅ゾーン		30,343.69	14.73
	中高層住宅ゾーン		23,828.02	11.57
総計			206,015.93	100.00

環境配慮型のまちを実現する 8つの施策メニュー

施策メニュー

公園西駅周辺地区の環境配慮型まちづくりでは、基本構想で示した施策メニュー導入の実現を目指し、“環境配慮型まちづくりメニューを導入するための方策”（8つの導入方策）を設定し、具体化しています。

施策メニュー

- 施策① エリア全体での積極的な緑化の推進
- 施策② 緑と水にあふれる特徴的な公共空間デザインコンペの実施
- 施策③ 公共交通機関の積極的な利用の推進
- 施策④ 環境配慮型基盤整備の実施
- 施策⑤ 環境配慮型住宅ガイドラインの策定
- 施策⑥ 環境配慮型先導住宅街区の構築
- 施策⑦ 環境配慮に対する高い取組内容を提案する事業者の選定
- 施策⑧ 住民全体のエリアマネジメント組織の形成・運用

施策メニュー①

エリア全体での積極的な緑化の推進

エリア全体での緑化を推進するため、公共用地の積極的な緑化を行いました。

- 調整池上部の緑化
- 公園の樹木の植栽
- 擁壁の壁面緑化 ● 在来種の活用

植栽した樹木

高木 101 本
中低木 2,045 本

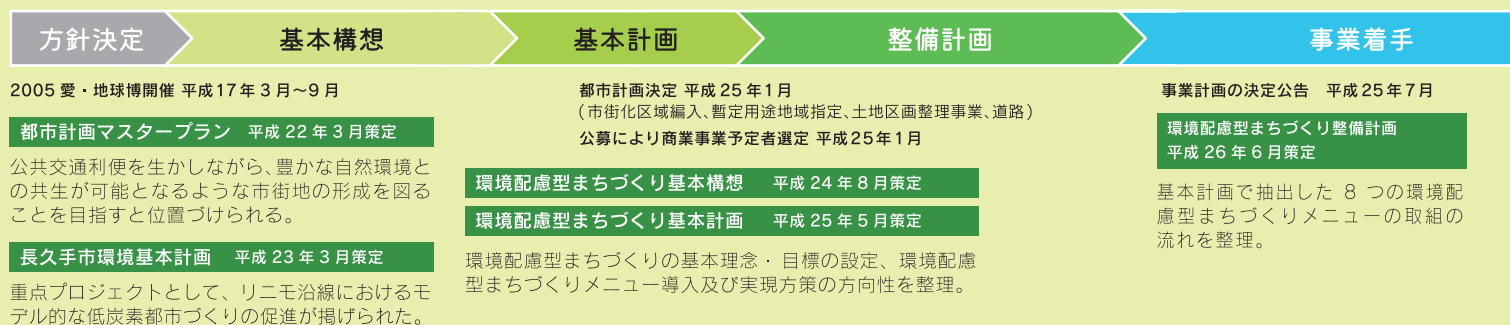
年間 CO₂ 吸収量 (試算)

約 15t-CO₂

直径：高木 4cm、中低木 3cm とした場合

(大気浄化植樹マニュアル (2014 年度改訂版)
独立行政法人環境再生保全機構を参考に試算)

事業の歩み



施策メニュー②

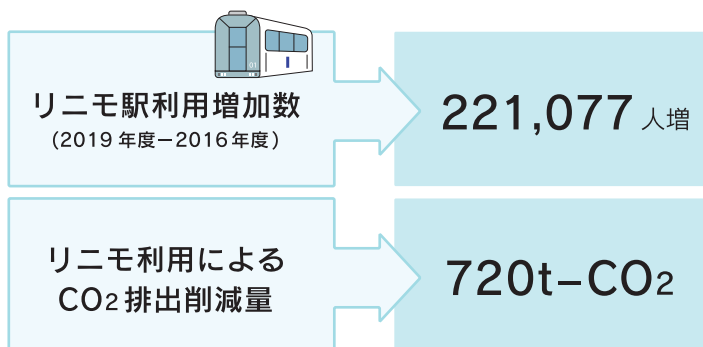
緑と水にあふれる特徴的な公共空間デザインコンペの実施

平成 26 年度からはじまる基盤整備工事に備えて、平成 25 年度にデザインコンペを実施し、特徴的な公共空間（駅前広場、調整池、公園、香流川等）を基盤整備設計に反映しています。

施策メニュー③

公共交通機関の積極的な利用の推進

地区のみなさま及び来街者の身近な足であるリニモの積極的な利用により、CO₂ 排出量の削減に寄与しています。



長久手市統計、国交省運輸部門における二酸化炭素排出量関連資料等を参考に試算



緑化された 2 号公園

施策メニュー ④

環境配慮型基盤整備の実施

遮熱性舗装や遮熱保水性舗装の採用、交通静音化のための小舗石舗装の整備、省エネ創エネ街路灯設置、EVステーション設置場所の確保をすることで、環境に配慮した基盤整備を行いました。



1号公園の環境配慮型照明

公園や調整池にハイブリッド照明やソーラー照明を導入することで、年間約595kWhの節電になります。

(約262kg-CO₂削減) ※1日10時間点灯で計算

施策メニュー ⑤

環境配慮型住宅ガイドラインの策定

平成27年度（令和2年度改定）に策定したガイドラインでは、建築物省エネ法の省エネ基準を戸建住宅に適用すること、緑化率を敷地面積の10%以上とすることが示されています。



住宅敷地の積極的緑化

施策メニュー ⑥

環境配慮型先導住宅街区の構築

平成28年に保留地の販売先を公募し、トヨタすまいるライフ株式会社が選定されました。

地権者と共に検討を進め、市内初の緑化率20%を定める地区計画と市内初の緑地協定が締結されています。



先導住宅街区のまちなみ

施策メニュー ⑦

環境配慮に対する高い取組内容を提案する事業者の選定

商業ゾーンの大規模商業事業者として平成25年1月にイケア・ジャパン株式会社を選定しました。建物は、太陽光発電や地中熱利用等を導入しています。



開業時の様子



IKEAに設置された太陽光発電装置

公共施設整備

仮換地指定 平成26年4月

都市計画決定 平成26年12月（用途地域指定、地区計画決定、準防火地域指定）

使用収益開始：平成27年12月1日～ 保留地販売：平成29年8月～令和4年8月（完売）

長久手市香流川整備計画 平成26年度

当市を源流に東西を貫く香流川を次世代に継承する財産とするため、香流川の整備イメージを学識経験者、愛知県、市民団体等の意見を踏まえ策定したもの。公園西駅周辺地区の流域を、重点整備箇所としている。

都市再生整備計画 平成29年度～令和3年度

交通結節点機能の強化を図り、エコな行動が実践できるまちの実現、潤いと憩いが共存し、身近にエコが実感できるまちの実現を目指した。緑化施設、舗装整備、香流川改修の事業化。

まちびらき

事業計画(第4回)の決定公告：令和4年10月18日

換地計画認可： 令和4年12月27日

換地計画変更認可：令和5年2月17日

換地処分公告： 令和5年7月7日

住民全体のエリアマネジメント組織の形成・運用

【環境配慮型先導住宅街区の勉強会】

先導住宅街区は、申し出換地による地権者と市が平成26年11月より11回にわたって勉強会を開催して話し合いを行いました。

勉強会では、先導住宅街区を本市の環境配慮型モデル地区にしたいという思いを地権者のみなさまと共有しながら、街区形状や公共施設の意匠、地区計画等の制限を定めました。

かつての公園西駅周辺地区の原風景について地権者のみなさまよりお話をうかがうことで、在来種の保存や緑を大切にしたい気持ちがつながっていきました。

長久手市 区画整理課 原田 晋

ニーズに合わせたコミュニケーションを広げたい

公園西駅周辺地区は、本市が目指す市民主体のまちづくりに積極的に取り組んできました。

桜の植樹祭やどんぐり広場の公園遊びでは、多くの地区のみなさまに参加いただきました。その際、まちへの思いやお子様のことなどをお話いただきました。「子どもが遊んでくれると嬉しい」という声もいただけたことから、ニーズに合わせた手法が大切だと実感しました。



【公園西駅どんぐり広場】

地区のみなさまが知り合い、交流するきっかけづくりとして、令和4年10月より住民対象の交流広場「公園西駅どんぐり広場」を開催しています。

みんなで香流川沿いを散策したり、2号公園でどんぐりアートを作成したりと毎回賑やかな時間を過ごしています。



どんぐり広場の様子

どんぐり広場に集まったご家族の声

どんぐり広場は特別な遊具がなくても、集まった子供たちが一緒になって工夫して遊んでいる。

最も端のエリアは車が通れないので、散歩コースになっている。写真の撮影スポットにもなっている。

川沿いの散歩道がお気に入り。子供たちと一緒に散歩する。

観覧車が見えるとホッとして家に戻ってきた気がする。子供もそう思っている。

【さくら植樹祭の開催】

令和3年2月に「さくら植樹祭」を開催しました。当日は、地区の皆さまをはじめとした53組161名にご参加いただき、「日本さくらの会・愛知」の協力のもと、カワヅザクラの苗木37本を公園西駅南通り線に植樹しました。



さくら植樹祭の様子



カワヅザクラ

【令和2年度 土地活用モデル大賞受賞】

土地活用モデル大賞は、優れた土地活用事例を全国的に紹介しその普及を図ることを目的に、一般社団法人都市みらい推進機構が主催、国土交通省の後援により実施されるものです。

地区全域の申し出換地、公共空間デザインアイデアコンペ、環境配慮型住宅ガイドラインの策定等の取組が評価され、令和2年度に「審査委員長賞」を受賞しました。



低層住宅のまちなみ

【環境配慮のまちの実現に向けて】

公園西駅周辺地区は、環境配慮型まちづくりメニューを導入することにより、市のモデルとなるまちづくりを進めてきました。本地区全体のCO₂排出量削減目標を30%削減としています。このような取組により、商業施設では施設内の再生可能エネルギー使用率100%目標に掲げる企業の誘致、省エネと再生可能エネルギーを組み

合わせてエネルギー消費量の収支をゼロにするゼロエネルギーハウス（ZEH）の建築が進んでいます。

環境配慮の取組は、CO₂排出量の削減だけでなく、緑陰による遮熱効果や地域の動植物など生物多様性への貢献、地域コミュニティの活性など、ライフスタイル全体に係わる副次的な効果も期待されています。

地区内で実現している環境配慮型の住宅づくり

本地区では、令和5年6月、お住まいの方を対象にした「暮らしに関するアンケート調査」を実施しました。（回答率 30.6%）

本アンケートでは、お住まいの住宅（戸建・集合）の性能評価の有無、設備の導入状況、年間エネルギー消費量、乗用車の使用状況等の設問に回答いただきました。

本地区では、ハウスメーカーとお住まいの方のコミュニケーションにより、環境に配慮した住宅を選択される傾向がありました。

地区のみなさまが環境に配慮した住宅にお住まいいただくことで、本地区の目標の実現につながります。



街並みに調和する前庭

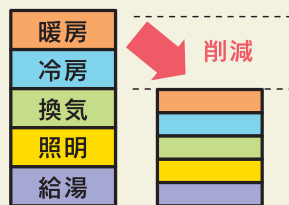
環境に配慮した住宅のイメージ



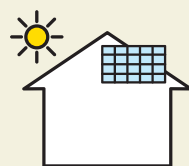
周辺の自然環境に合わせた樹木の植栽や緑化空間の確保



高断熱でエネルギーを極力必要としない
（夏は涼しく、冬は暖かい住宅）



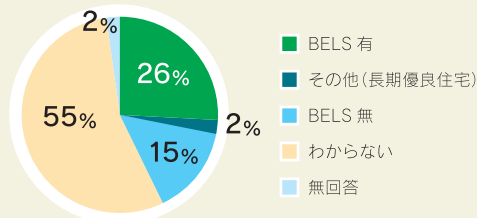
高性能設備でエネルギーを上手に使う



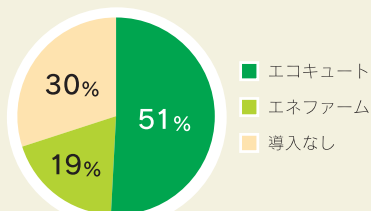
エネルギーを創る

住民アンケート結果

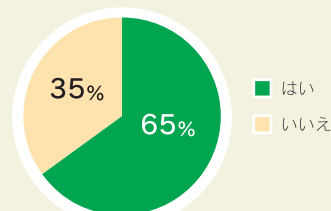
建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）の取得



高効率な給湯器の導入状況



太陽光発電設備の導入（世帯）



お住まいの方のコメント



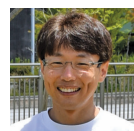
H さん

新築にあたり、夏涼しく冬暖かい家づくりを目指しました。太陽光発電は、災害時の備えにもなると考えています。



M さん

オール電化にすることで、エネルギーの使い方をシンプルにしました。発電のメリットも感じられ、室内も快適で生活しやすいです。



K さん

発電効果を活かすため、太陽が出ているうちに電気を使う生活になりました。周囲の緑が魅力的で、庭の植栽で緑をつなげています。

建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）とは

建築物省エネ法に基づく省エネ性能の表示制度で、住宅の外皮性能及び一次エネルギー消費量について、省エネ基準に基づき第三者評価機関により評価される。評価機関より「BELS 評価書」が交付され、評価結果を確認することができる。

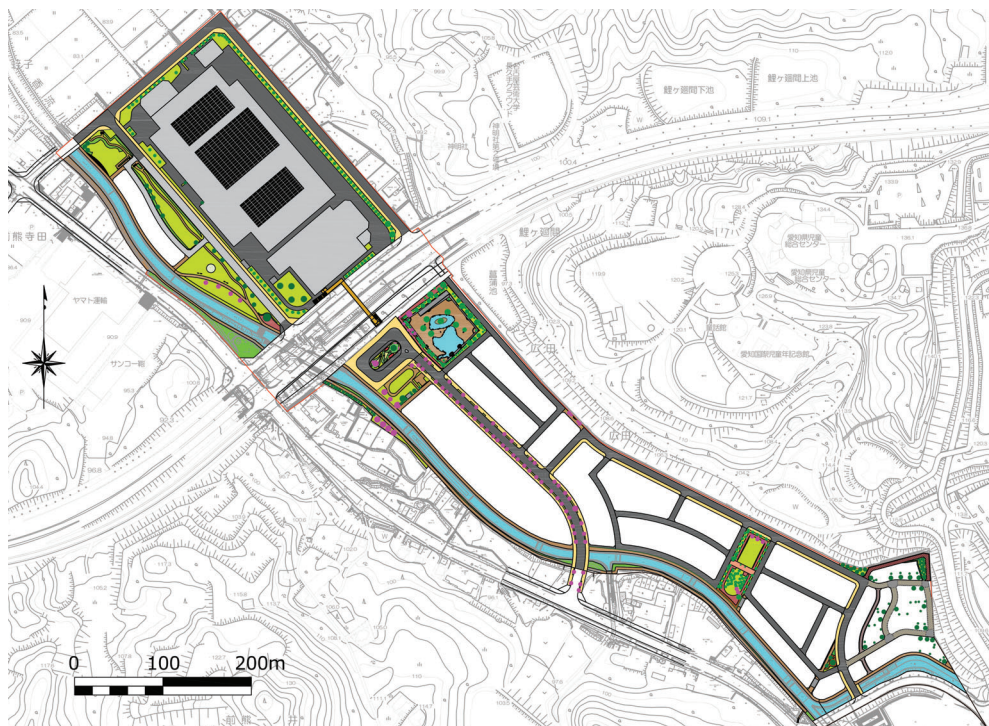
ゼロエネルギーハウス（ZEH）とは

外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅。

環境配慮のモデルとなる基盤整備

東部丘陵の連続性を大切にするこの地区では、省エネルギーや水と緑を育む積極的な取組を行っています。

公園西駅周辺地区の保存緑地面積は、県条例「自然環境の保全及び緑地の推進に関する条例」の規定による面積を上回っています。



■ 遮熱性・遮熱保水性舗装の導入

道路・歩行空間の一部に
遮熱性・遮熱保水性舗装を施工

■ 親水空間整備

緩傾斜で香流川と一体化する
1号公園

■ EV ステーション用地整備

2号調整池（下池）用地内に
EVステーション用地を確保

■ 先導住宅街区での静穏化の取組

先導住宅街区内の交差部
（小舗石舗装）

■ 省エネ・創エネ街路灯設置

1号公園照明灯
2号公園照明灯

■ 環境の取組の可視化

2号公園温度計

遮熱性舗装と遮熱保水性舗装

本地区の一部の車道にはヒートアイランド対策として
遮熱性舗装を採用しています。

また、すべての歩道には更に保水機能を加えた遮熱保水
性舗装も採用しています。



車道の遮熱性舗装と歩道の遮熱保水性舗装

遮熱性舗装とは

特殊な塗料をアスファルトの上に塗ることで、熱を遮り道路の温度上昇を抑える舗装です。

遮熱保水性舗装とは

遮熱機能に保水機能を加えることで、遮熱と合わせて温度上昇を抑える舗装です。水が蒸発するときの気化熱による打ち水効果が発揮されます。

道路

県道力石名古屋線（グリーンロード）を幹線道路、幅員18mの公園西駅南通り線を補助幹線道路と位置づけ、これらの道路を骨格に幅員6～12mの区画道路を配置し、道路の段階構成を明確にして交通の円滑な流れを確保しています。



公園西駅南通り線から駅を望む

【主要区画道路】

幅員10.5～12mの主要区画道路を配置し、幅員6mの区画道路を取り付けることで居住者の利便性と歩行者の安全性を確保しつつ、通過交通の排除を図っています。

【特殊道路】

適所に歩行者専用道路である特殊道路を配置し、遊歩道として整備した香流川の堤防に取り付けることで、本地区全体の歩行者ネットワークの形成を図っています。
また、自然色の舗装を採用することで景観や環境に配慮したものとなっています。

公園・緑地、水路

街区公園を歩行者ネットワークや緑のネットワークを考慮してバランスよく2箇所設置しました。

1号公園は自然との共生をねらい、香流川との一体的な親水空間として整備しました。



香流川と一体化した公園

2号公園は本地区に隣接した愛・地球博記念公園の緑の連続性を考慮して、積極的な緑化を行っています。

本地区で整備した公園、緑地、河川、水路の緑地面積は、県条例基準の緑地面積に対して178%の確保率となっています。

保存緑地面積		
		面積 (m2)
公園	1号公園	3,801.68
	2号公園	2,463.68
緑地	1号緑地	229.28
	2号緑地	1,413.63
河川	香流川堤防緑地	8,437.89
水路	水路堤防緑地	491.21
合計		16,837.37

県条例による基準緑地面積の計算

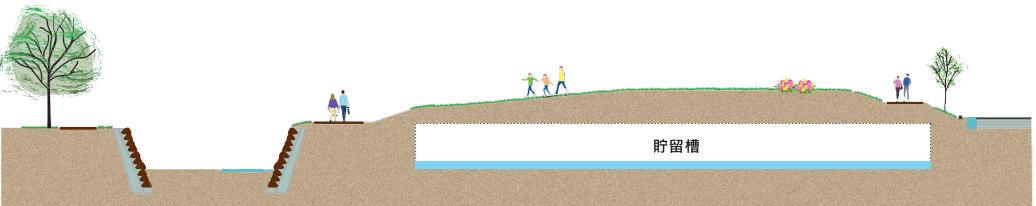
$(\text{地区面積} \times 0.03) + \{(\text{地区面積} - \text{地区内既存宅地面積}) \times 0.02\}$
 $= (206,015.92\text{m}^2 \times 0.03) + \{(206,015.92\text{m}^2 - 35,900\text{m}^2) \times 0.02\}$
 $= 9,582.80\text{m}^2 < 16,837.37\text{m}^2 (\text{保存緑地面積})$

調整池

本地区では、地下式調整池が2箇所(1号、2号)あります。

プラスチック製ブロック材を地下に埋設し、雨水貯留槽を築造しています。

調整池を地下に設置することで、上部の空間を緑化して環境に配慮しています。また、2号調整池の一部はオープン構造ですが、積極的な緑化を行っています。



貯留槽 1号調整池は約6,700t、2号調整池は約7,700tの雨水を溜めることができます



積極的に緑化した2号調整池



地下調整池の上部を利用した広場

その他のインフラ施設

- 【上水道】上水道は、愛知中部水道企業団が愛知県営水道から受水して、地区全域に供給しています。
- 【下水道】下水道は、長久手市が分流式(雨水と汚水は別)の公共下水道施設として整備しており、雨水は地区内調整池に一時貯留して香流川に放流しています。また、汚水は単独公共下水道として長久手浄化センターで処理されたのちに香流川に放流されています。
- 【電気】電気は架空配線方式で中部電力グループが供給しています。
- 【通信】通信設備はNTT西日本の通信網を利用することができます。
- 【ガス】ガスは東邦ガスが都市ガスとして供給しています。

照明

- 【環境配慮照明の設置台数】
- 1号公園
ハイブリッド照明(太陽光発電・風力発電) 1台
フットライト(省エネタイプ) 10台
ポール照明(省エネタイプ) 6台
- 2号公園
ハイブリッド照明(太陽光発電・風力発電) 1台
ソーラー照明(太陽光発電) 5台
- 2号調整池
ソーラー照明(太陽光発電) 12台



2号公園の温度計とハイブリッド照明



長久手市役所

愛知県長久手市岩作城の内 60 番地 1

TEL.0561-63-1111 (代表) FAX.0561-63-2110