

# 南明治区画整理ニュース

特集

●換地について●

まちなかの  
イベント  
風景



安城サンクス  
フェスティバル

●

安城七夕まつり

交流広場(更生病院跡)  
にて

## 事業認可に向けて

# 準備委員会・まちづくり協議会 活動状況

花ノ木・末広・御幸本町地区の各まちづくり協議会では、毎月1回程度勉強会を開催しています。

今年度からは、協議会の中に「商業部会」「住宅部会」が設立され、「商業・居住環境のありかた」「申出換地」（4ページ参照）などをテーマに活発な論議が重ねられています。部会の設立によって、勉強会への参加や多くのご意見をお聞きする機会が増え、活動はさらに活発になっています。

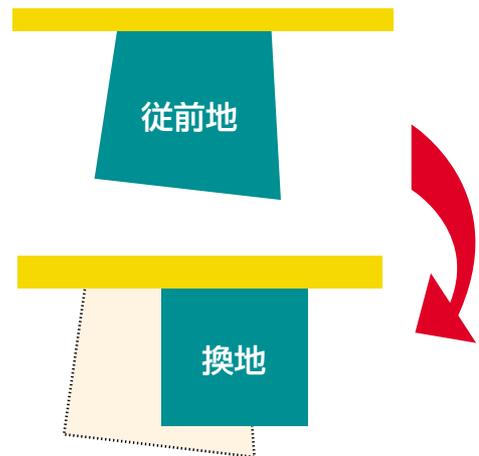
また、委員が自らまちを歩いて戸別訪問を行い、土地利用の現況や将来の意向などを調査する「フィールドワーク」に取り組んでいる協議会もあります。

このような取組みによって、地元の活動の輪を広げ、より多くの声をお聞きしながら、区画整理事業を進めていきます。

## 照応の原則

準備委員会等では、南明治における土地利用の現状を踏まえたうえで、区画整理事業の換地の原則である「**照応の原則**」にもとづいて換地を行った場合、換地後、居住者や商業者などにとってどのようなまちになるか、将来のまちづくりの課題について検討しています。

例



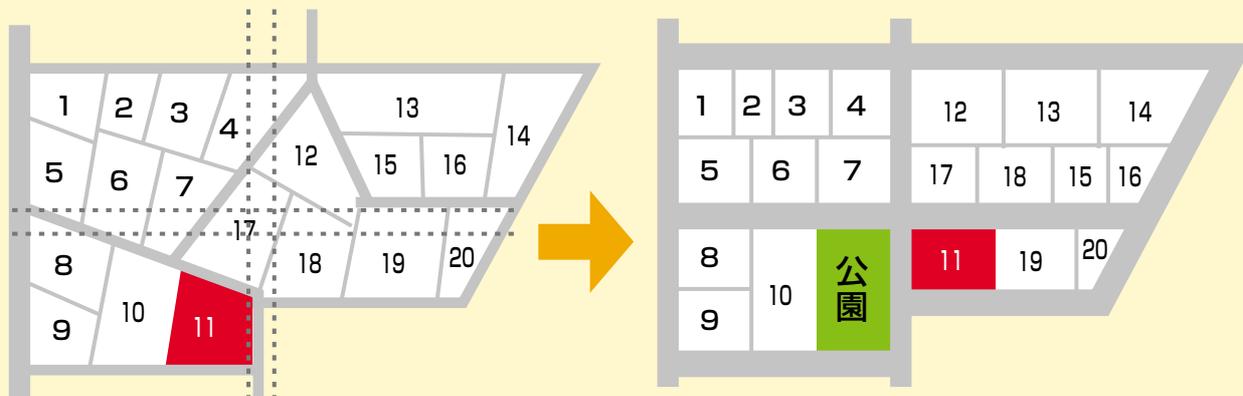
区画整理では、整理前の土地（従前地）に対して「換地」が定められます。

区画整理では、道路や公園などを新たに整備するため、それらの道路や公園等の配置にあわせて、宅地の位置を移動することになります。

したがって、従前地とまったく同じ位置に換地されることは、原則的にはないということになります。

そこで、区画整理の重要なルールとして、換地と従前地とを比較した場合に、その位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が見合うように設計しなければならないことになっています。これを「**照応の原則**」といいます。

# 換地の例



上の図のように、整理後は道路・公園の配置によって全部の土地が少しずつ移動します。

新たに道路や公園などができることにより、従前地とは離れた位置に換地される土地もありますが、直接道路や公園にかからない場合でも、整理後は場所や形状が少しずつ変わります。

したがって、換地先が必ずしも現位置付近になるとは限りません。

離れた位置に換地されるような場合でも、整理前の土地の位置や面積をはじめ、どのようにその土地が利用されているか、周辺の環境はどうかなどについて考えて、移転先を決めます。

## 換地には、次のようなものがあります。

**現地換地** 従前の土地とほぼ同じ位置に定められた換地

**飛換地** 従前の土地が道路・公園等の用地になる、あるいは申出換地を行うなどの理由で、従前の土地の位置から飛び離れた位置に定められる換地  
(例: 上図の11番の土地など)

**合併換地** 同一所有者の複数個の土地について、まとめて1個の土地として定められる換地

**分割換地** 従前の土地の面積が大きい1個の土地で、1つの街区に入らない等の理由で、複数個に分けて定められる換地



# 現在のまちの現状は



## ● 地区全体が**商業地域**

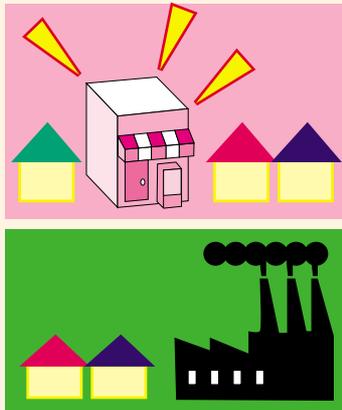
〈**商業地域**とは〉

- 都市計画法で規定された用途地域の名称で、商業その他の業務の利便を増進するための地域とされています。
- 昭和39年に地区の状況を考慮して用途の指定がされました。

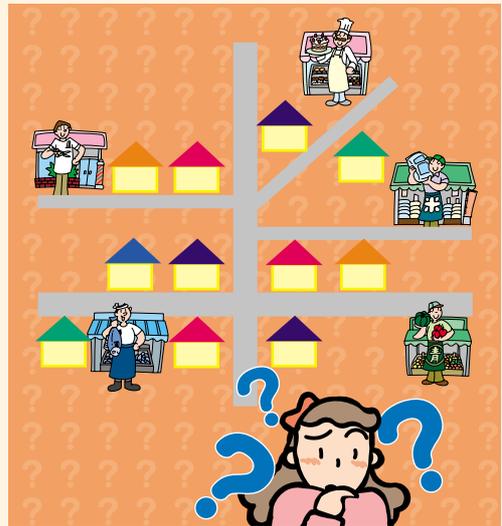
〈**商業地域**の特徴は〉

- 高層建物が建築できます。
- 様々な用途の建築物が建てられます。
- ▶ 買い物や交通などの利便性があり、賑わいが生まれます。
- 現在は、商店街のように商業用の建物が並んでいるところもあれば、住宅地の中に商店や作業場などが建っているところもあります。

準備委員会や、まちづくり協議会では、次のような問題が議論されています。



- ・ 住宅と商業などが混在したままになる。
- ・ 商業地域の中では、住宅のすぐ隣でも様々な業種の建物ができる。
- ・ 低層住宅が並ぶ中に、高層建物が建つ可能性がある。



商業・業務系がまとまったほうがまちの魅力につながるのでは？

「**照応の原則**」による換地は、現在の環境がほぼ保たれるという利点がある一方で、

- 商業・業務系の集積効果が期待できず、まちの魅力づくりに欠ける。
- 建物に関する規制が厳しくないため、住環境に影響を及ぼす建物が隣に建てられる可能性がある。  
・・・などの問題もあります。

# まちづくりの例

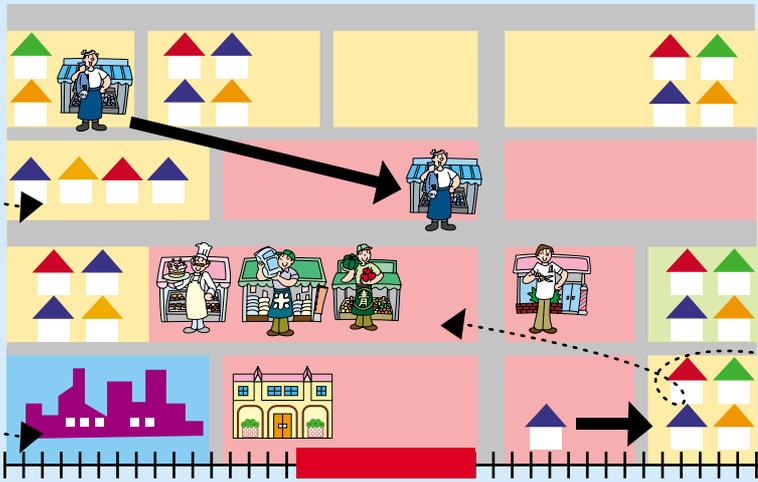
この問題を改善できるのかな？



住宅エリア

中高層建物エリア

商業・業務エリア



上の絵の例では、

- 土地利用の目的（例えば住宅・商業・業務など）
- 建物の高さ（高層建物、低層建物）などによってエリアを作り、換地先を決めています。

## ??? どうやって実現するの ???

上の絵のようにエリアを設けて換地する場合は、<sup>もうしで かんち</sup>「**申出換地**」という手法が取られます。

<sup>もうしで かんち</sup>**申出換地**▶ 希望する土地への換地を、申し出された意向に配慮して行うこと。  
 例えば、上の絵のように、商業エリアあるいは住宅エリアの中に換地を受けることを希望する場合に、その旨を申し出たうえで換地を受けます。  
 全地区にわたってエリアを設ける場合と、一部の地区のみ（例：商業エリアのみ）にエリアを設ける場合があります。  
 ただし、換地先には従前の地権者の土地がありますので、実現のためには関係者のご理解、ご協力が必要となります。

## まちづくりにとって良い点は？

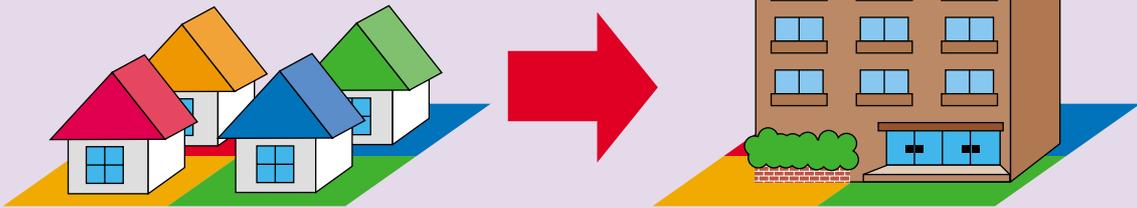
- ★ 商業・業務系が集まることによる効果（魅力づくり等）が期待できます。
- ★ 戸建住宅が集まる場所では、日影や騒音などの影響が最小限に抑えられ、住環境が向上します。

上の例はまちづくりの手法の一つです。  
 南明治地区でどのようなまちづくりをしていくかは、準備委員会や協議会の活動などを通じて皆さんと一緒に考えていきます。

## 区画整理と 建替え

区画整理事業による移転をきっかけに建替えが行われるケースが多くあります。個別に建替える方法が一般的に行われますが、敷地が狭い場合や、資金面での不安がある場合の対処方法のひとつとして、「**共同建替え**」という方法があります。

### 共同建替えってなに？



共同化を希望する複数の土地所有者などが集まって土地を共同化し、集合住宅を建設します。

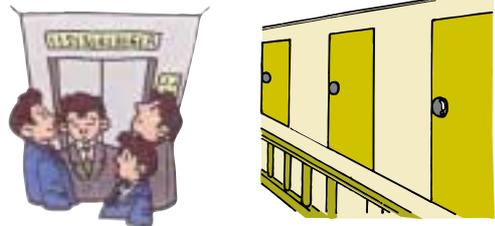
## 共同建替えの良いところは？

### 敷地が有効に利用できます



単独では建替えが難しい場合でも建替えができ、設計次第で駐車スペースなどを生み出すことも可能となります。

### 補助金が受けられます



エレベーターや通路など、建築にかかった費用の一部に対して補助金が受けられます。

### 良好なコミュニティができます



建物の計画から参加することで、入居者同士の人間関係が育まれ、入居後の付き合い、建物管理がスムーズにできます。

### 優遇された条件の融資が受けられます 高齢者向けの返済制度があります

共同建替えに対する融資制度があり、融資率や利率などが優遇されています。高齢者向け（60歳以上）の返済特例制度の活用もできます。

## 共同建替への課題

- 建物所有者が複数になるので、自由に建替えができない。
- 土地・建物を一つにするため、共有名義になる。
- 共同の建物なので、管理を協力して行うことが必要。



「共同建替え」は、参加する意思のある人が集まって実現できるものです。今後意向があれば、実現するための支援をしていきたいと考えています。

## 意向調査を実施します

今年中に、**区画整理事業区域内に土地または建物を所有している方**を対象に、区画整理事業に関する意向調査を実施します。

区画整理設計の参考とするための調査ですので、ぜひご協力をお願いします。

### 調査の時期

**調査用紙の送付** ▶ 平成15年11月下旬予定

**説明会の開催** ▶ 平成15年12月上旬予定

**調査用紙の返送** ▶ 12月下旬頃までに郵送または市役所窓口などに持参

### 調査の内容

◆ 区画整理事業後の土地利用について

◆ 土地の共同利用について

◆ 換地について など



### 説明会開催

意向調査の内容について、より理解を深めていただくため、調査対象となる方を対象に説明会を開催する予定です。(12月上旬頃の予定)

詳しい日程、会場等については調査用紙の送付時にご案内します。

## 交流広場(更生病院跡)について

更生病院跡につきましては、当分の間、市民の皆さんの憩いの場、さまざまなイベントが開催できる「交流広場」としてご利用いただけるよう、整備を行いました。

現在、利用のためのルールを、地元の方々のご意見をお聞きしながら検討しています。



イベント等に  
利用できるようアス  
ファルト舗装を行い、  
照明灯、水飲み、ベンチ  
を設置。



## 土地売却のお願い

市では、土地区画整理事業を実施するために必要な地区内の土地を買収しています。換地設計の時期（仮換地指定の前）までに必要な面積の土地を確保する必要があります。土地の売却をお考えの方は、市へご相談ください。

なお、必要面積を確保した時点で、それ以降の土地買収を行う予定はありませんので、ご承知おきください。

### お問合せ先

安城市役所 市街地整備課

安城市桜町18番23号

Tel 0566-76-1111(代表)

Fax 0566-76-0066

E-mail [shigaichi@city.anjo.aichi.jp](mailto:shigaichi@city.anjo.aichi.jp)

URL [www.city.anjo.aichi.jp/kakuka/shigaichi/index.htm](http://www.city.anjo.aichi.jp/kakuka/shigaichi/index.htm)