

南明治区画整理ニュース

意向調査を実施しました

今回の意向調査は、南明治地区のまちづくりを皆さんの主体性のもとに検討し、今後作成する土地区画整理事業の事業計画等へ反映させることを目的として実施しました。

今回、多くの方から貴重なご意見をいただき、ありがとうございました。なお、意向調査の結果につきましては、次のとおりです。



意向調査説明会



		送付者	回答数	回収率
御	幸	91	81	89.0%
花	ノ 木	205	192	93.7%
末	広	150	129	86.0%
その他	市 内	152	107	70.4%
	市 外	63	39	61.9%
合	計	661	548	82.9%

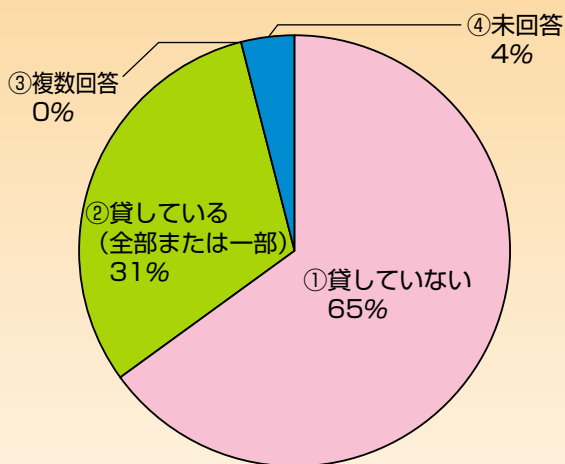
対象者

- 南明治土地区画整理事業区域内に、土地または土地建物を所有している人
- 南明治土地区画整理事業区域内に、建物を所有している人

【前回との比較】

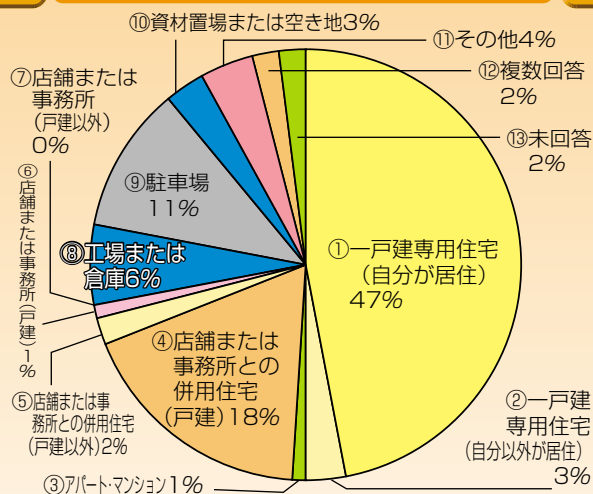
平成12年度に行いました意向調査の回収率は、**61.7%**でした。

1 現在の土地の権利関係について



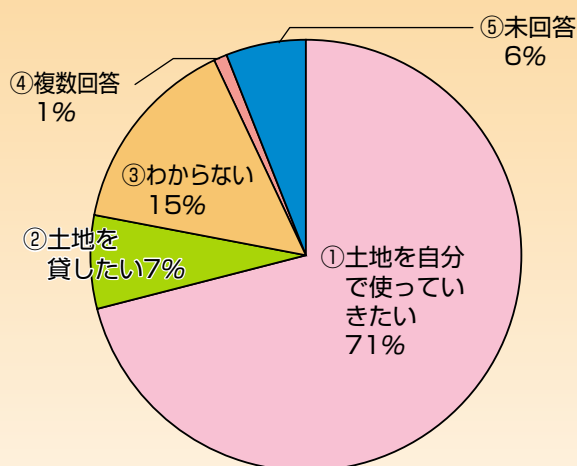
土地の権利関係は、65%が自己利用、31%が借地として利用されています。

2 現在の土地の利用状況について



住宅系利用が51%、商業業務系利用が21%、工場・倉庫が6%、駐車場、資材置場、空地などの低未利用地が14%を占めています。形態別では、戸建が69%を占めています。

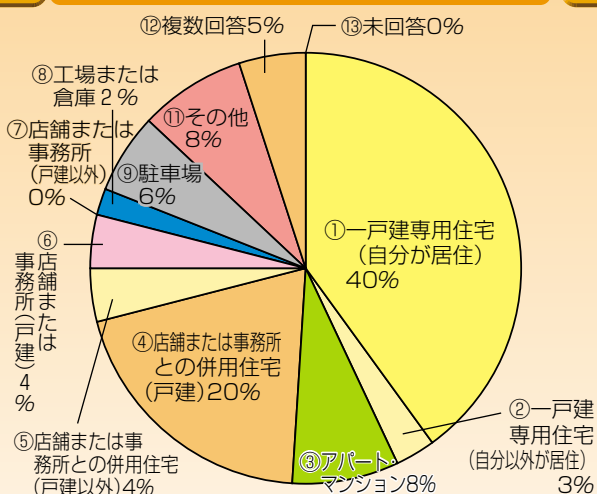
3 将来の土地使用について



自己利用を考えている割合は71%と高いが、将来も土地を貸したいと考える方は7%と低くなっており、現在の利用状況より自己利用比率が高くなる考え方を示しています。

一方、現時点で将来の土地使用形態を決めかねている方が15%あります。

4 将来の土地利用について

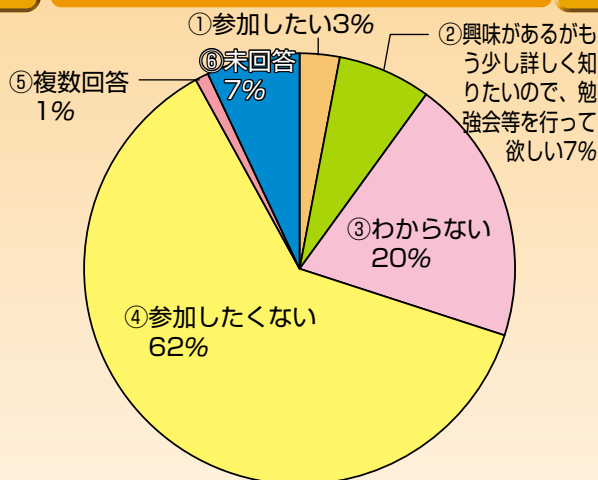


住宅系利用が51%、商業業務系利用が28%、工場・倉庫が2%、駐車場が6%となっています。

形態別では、戸建が67%を占めています。

現在の利用状況と比較すると、アパート・マンション、店舗、事務所利用の割合が増加しています。

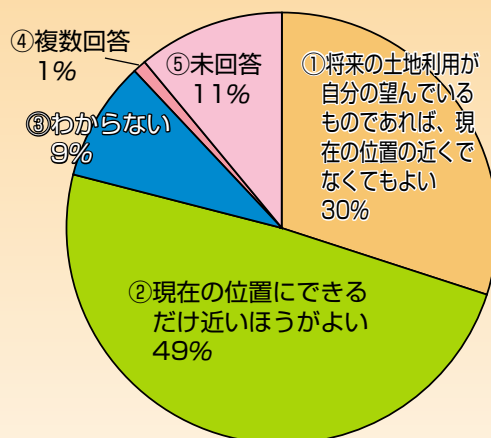
5 土地の共同化について



土地の共同化について積極的に参加するとしたのは3%と低く、興味があるを含めても10%となっています。現在の戸建利用を反映してか、62%が参加したくないと回答しています。

一方、わからない、未回答は27%にのぼり、積極的な情報提供が必要だと考えられます。

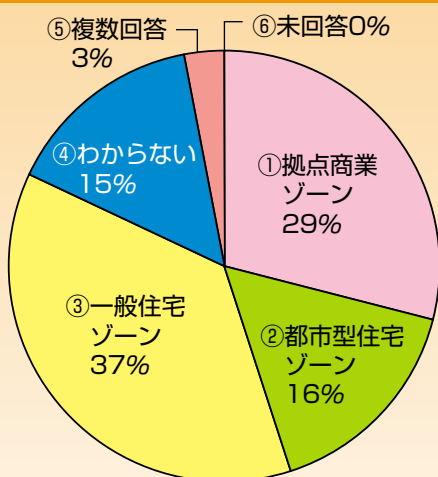
6 換地の位置について



換地の位置については、49%の方が現在地の近くを希望しています。

一方、将来の土地利用が自分の望んでいるものであれば、現在の位置の近くでなくてもよいと考える方が30%あります。

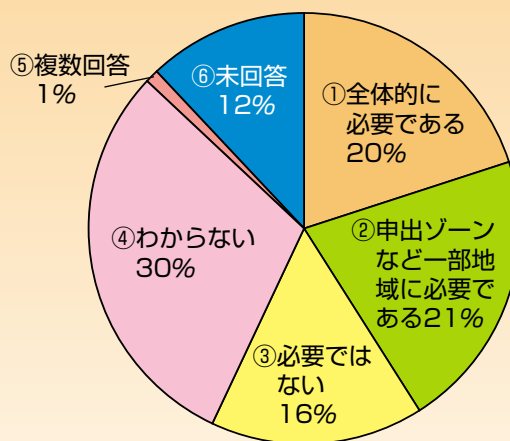
7 申出換地について



本設問は、設問6で①と回答した土地を対象としています。回答で多いのは、一般住宅ゾーン、拠点商業ゾーン、都市型住宅ゾーンの順となっています。

一方で、わからないは15%となっています。

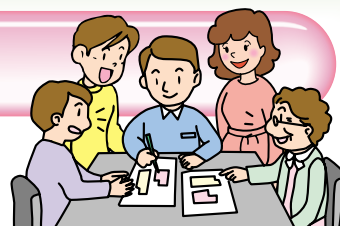
8 まちづくりールの必要性について



全体あるいは一部地域で必要と回答した方が41%を占め、必要ではないとした方の16%を大きく上回っています。

一方で、わからない・未回答が42%ありまちづくりールの事例や、導入効果などの情報提供が必要だと考えられます。

車座集会在開催されました



花ノ木町・末広町では、土地区画整理事業とあわせて密集住宅市街地整備促進事業を実施する予定です。

今回、花ノ木地区・末広地区のまちづくり協議会において、事業についての理解を深め、皆さんの声を協議会を通じてまちづくりに活かしていくため、地区内にお住まいの皆さんや土地所有者の皆さんを対象に、車座集会在開催されました。

集会の中では、各地区のコンサルタントが中心となって、事業についての説明やまちづくりについての意向調査等が行われました。

また、実際に事業が行われている地区の見学会も実施されました。

開催内容

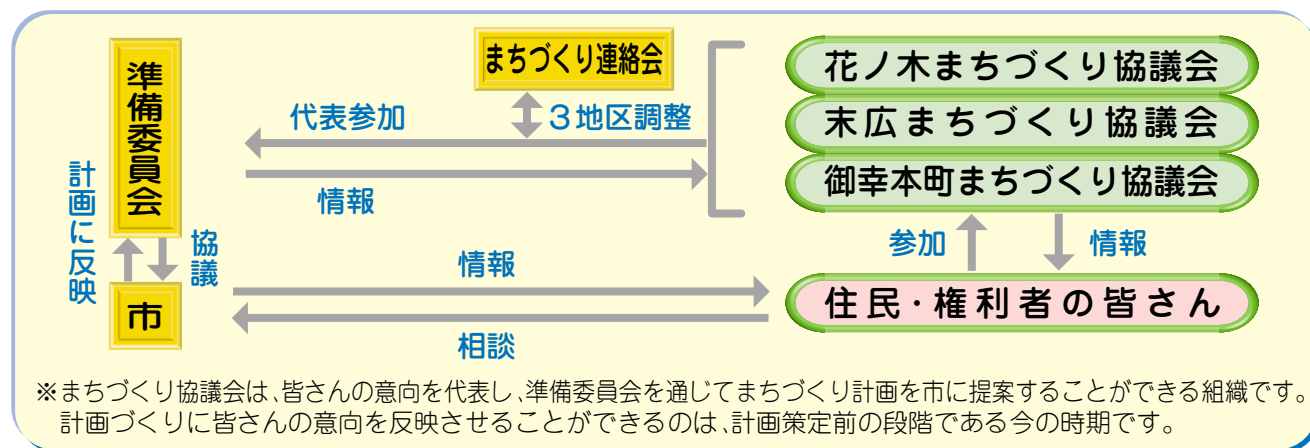
第1回 車座集会

花ノ木	1月20日(火)～1月24日(土)	花ノ木協議会(5回)
末 広	1月26日(月)～1月28日(水)	末 広 協 議 会(3回)

内 容

①事業等に関する説明

- まちづくり協議会の役割について



- 区画整理事業の仕組み、進め方について
 - ・事業の流れ、土地評価・換地・減歩の仕組み、移転補償の内容
 - ・集団移転の必要性、申出換地について
- 密集住宅市街地整備促進事業の紹介

②説明内容や事業についての質問と回答

出席された方々から出された質問に対し、コンサルタントが回答しました。

その場で回答できなかった質問についても、後日、質問された方1人1人に直接回答しました。



集会の様子(花ノ木公民館にて)

＊主な質問と回答＊

Q 地区内に土地が複数ある場合はまとめてもらえるのか？

A 他の土地に別の権利（借地等）が存在している場合や、換地先で他の方の換地に影響が及ぶような場合は困難でしょう。
ただし、区画整理の手法として、利用効率の向上のため換地をまとめることは一般的に行われていますので、土地条件によってはまとめることが可能となります。

Q 小さな宅地はどう扱われるのか？

A 市では、過小な宅地については、減歩の緩和について検討していますが、その基準はまだ定まっていません。
土地評価基準や換地基準は、事業認可後に施行者が定めることとなっています。

Q 清算金の支払い時期はいつになるか。また、いくらくらいになるのか？

A 原則として、清算金は換地処分時に確定しますので、支払い時期は地区の工事が完了する頃になります。
清算金の額は、清算する時期での区画整理換地路線価や資産税路線価、公示価格・県地価調査等を勘案し土地区画整理審議会の意見を聞いて施行者が定めます。
個々の減歩や清算時期、それを決定すべき基準も決っていない現時点では金額は確定できません。

日 程

第2回 車座集会

花ノ木 2月10日(火)～2月17日(火) 花ノ木協議会(8回)

末 広 2月25日(水)～3月1日(月) 末広協議会(5回)

※土地・建物所有の方、借地・借家の方、地区外にお住まいの土地所有者など、権利の状況別に開催日が設けられました。

内 容

1 協議会活動報告

委員の皆さんが町内を回って行ったアンケート調査の集計結果が紹介されました。

2 まちづくりについての意向調査

様々なまちのイメージの例を見ながら、まち全体としてはどのようなイメージが望ましいかを選択していただきました。

その後、右図のような流れにもとづいて、整理後に自分がどのようにしたいか、自分はどのイメージの場所へ換地を受けたいかなどについて、参加者の方に考えていただき、アンケートを取りました。

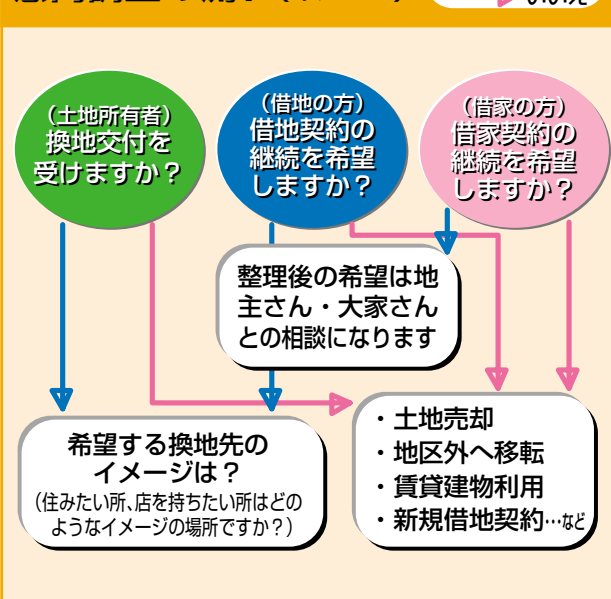
アンケートはその場で集計され、皆さんの意見がどのような傾向にあるかが分かるように結果が発表されました。

3 借地・借家の基礎知識

上記の方を対象とした集会において区画整理と借地・借家の関係などについての説明がありました。

意向調査の流れ(イメージ)

→ はい
→ いいえ



*** 希望するまちの将来像について(多かった意見) ***

✿ 花ノ木

- 緑豊かな遊歩道のような道が通る住宅地のある街
- いろいろな用途の建物が建ち並ぶ中心市街地らしい街
- かつての花ノ木のような商店街のある街

緑豊かな遊歩道(イメージ)



✿ 末 広

- 緑豊かな遊歩道のような道が通る住宅地のある街
- いろいろな工房が集まった職人さんの街
- 戸建住宅を中心とした閑静な住宅地のある街

職人さんの街(イメージ)

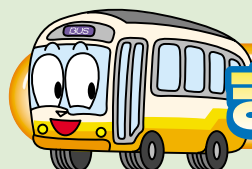


参加状況

地 区	対象件数	第1回		第2回	
		出席数	出席率(%)	出席数	出席率(%)
花ノ木	304	86	28.3	94	30.9
末 広	264	92	34.8	67	25.4
計	568	178	31.3	161	28.3

集会に参加された方々の感想・意見

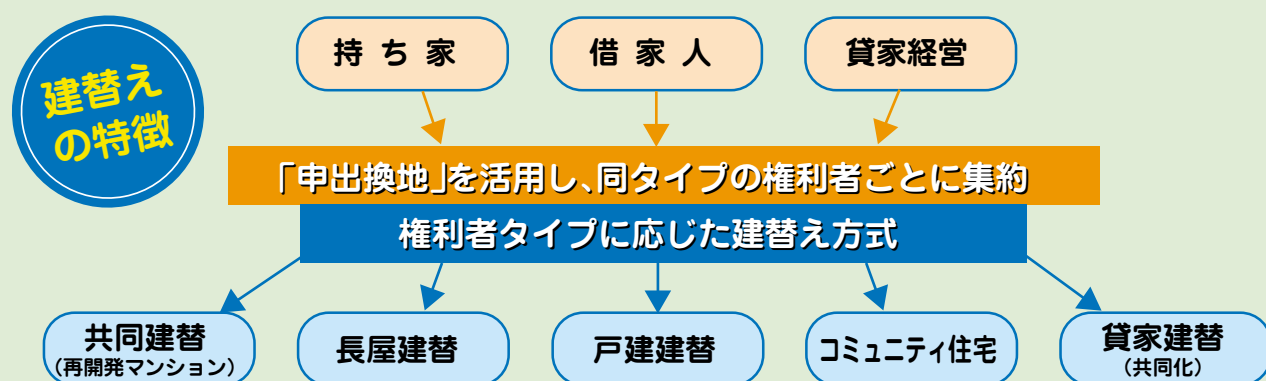
- 説明が分かりやすく、参考になった。
- 知識を得られて、不安が多少なりとも小さくなった。
- アンケートの集計結果を見て、他の人の考えが分かるので興味深かった。
- もっと個々の話し合いの時間を多く設けてほしい。
- 出席者が少ないのが気になる。もっと多くの人が出られるとよい。
- 事業についての具体的なスケジュールや減歩・補償の内容を早く知りたい。



まちづくり見学会が実施されました

密集住宅市街地整備促進事業の取組みの一環として、共同建替等さまざまな建替え方式により権利者の生活再建を図った住環境整備の事例を見学し、今後のまちづくり活動の参考としました。

- 1. 行 き 先：大阪府豊中市野田地区
(土地区画整理事業、密集住宅市街地整備促進事業、市街地再開発事業)
- 2. 日 に ち：平成16年3月18日(木)
- 3. 調 査 内 容：権利者タイプに応じた建替え方式による生活再建について
- 4. 参 加 者：39名
- 5. 主 催：花ノ木まちづくり協議会、末広まちづくり協議会



建替えタイプ	対 象 者	建 替 え 内 容
共 同 建 替 (再開発マンション)	小規模宅地で自己資金の拠出困難者	土地所有権・建物補償費を建物床に権利変換し、現状床面積を確保する再開発マンションに共同建替。 借地人は借地権・建物補償費により建物床を確保
長 屋 建 替	小規模宅地で土地付き住宅希望者	建物補償費を活用し、現状の敷地面積と床面積を確保する長屋住宅に建替
戸 建 建 替	現状が戸建で一定規模以上の敷地の権利者	街並み形成ガイドラインに沿った個別建替
コミュニティ住宅	地区内の住宅困窮者(高齢者等)	住宅困窮者を救済する共同賃貸住宅(市建設)に入居
貸 家 建 替	貸家を経営している権利者	補助金(密集事業)や特例融資を活用した共同建替



共同建替(再開発マンション)



長屋建替

豊中市まちづくり見学会参加者の感想

- ◆ 老後はワンフロアの住宅（再開発マンション）の方が使いやすい。階段がなく移動が容易で、高齢者にやさしい。
- ◆ 土地所有権・建物補償費を建物床に権利変換し、現状床面積を確保する共同建替は高齢者等にとって魅力がある。
- ◆ 土地付き住宅希望者（小規模宅地）には長屋建替の選択肢もあり、生活再建方式の参考となった。
- ◆ アパートを建てて土地活用をしている大家さんが多いのが分かった。
- ◆ 近くに最寄り店舗がないのは不便だと思う。共同住宅地の近くには店舗が必要。
- ◆ 密集事業で緑道を整備しており、日当たりを確保している。南明治でも活用したい。
- ◆ 申出換地により同タイプの権利者を集約しているため、すっきりとまとまりある街並みになっている。
- ◆ 豊中市では仮換地指定前に権利者に土地利用意向の決定をしてもらっており、早く将来の土地利用方針を固める必要性を感じた。



その他の「共同建替」事例



静岡県湖西市

特徴

- 店舗併用住宅（6階建）
- 借地権者も参加した共同建替（土地所有者5名+借地権者1名）（A・B・C・E・F+D）
- 補助金の活用（優良建築物等整備事業）

権利変換

建物▶		B	D	E		➡	B・C・D・E
土地▶	A	B	C	E	F		A・B・C・E・F

6F
5F
4F
3F
2F
1F

権利者住宅(自宅)

賃貸住宅
賃貸住宅
賃貸住宅
事務所
店舗

B・C・E

C
C
C
B・C・D・E
B・C・D・E

A・B・C・E・Fの各従前地を集約した換地上にB・C・D・Eにより共同建物を建設。建設の際、B・D・Eは建物補償費を活用。A・FはB・C・D・Eに土地を貸与。

1F・2Fは店舗・事務所としてB・C・D・Eが所有し資産運用。
3F・4F・5Fは賃貸住宅としてCが所有し資産運用。
6Fは権利者住宅（自宅）としてB・C・Eが居住。

今年度より課名を市街地整備課から **まちづくり推進課** に変更し、引き続き、南明治地区のまちづくりに取り組んでまいります。

お問合せ先

安城市役所 まちづくり推進課

Tel：0566－76－1111（代表）

Fax：0566－76－0066