

まち・ひと・ゆめづくり

南明治区画整理ニュース

未 広



●今号の内容●

- 各まちづくり組織の活動状況
- 共同化について
- 区画整理と移転
- コミュニティ住宅について

花ノ木



御幸本町



地元まちづくり協議会では、皆さんの意見を事業計画へ反映させるため、まちづくり案の作成に向けて勉強会や集会などの活動を活発に行っています。

各まちづくり組織の活動状況

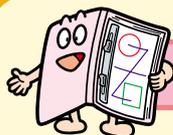


準備委員会

準備委員会では、次のテーマについて活発な議論が進められています。「主要区画道路」の幅員及び位置については現在検討中ですが、その中で、都市計画道路の歩道の機能を生かせば、主要区画道路に歩道は必要ないという意見がある一方で、人の動線を考え、南北方向の主要区画道路には歩道が必要という意見もあります。また、東西方向は文化センター南道路を東に延長した位置が信号もあるため望ましいという意見が出ています。今後は、これらの意見を調整し、統一を図っていきます。

「申出換地」の実現性については、「飛び換地を含め導入するべきだが、実現には底地地権者の合意が必要」などの意見が出ています。

土地利用についても、高さと用途を区分し「低層住宅地区、低層住商地区、中高層住宅地区、住商地区、計画的商業地区」を設定し、配置の検討を行っています。土地利用の配置方針としては、南明2号線南などの地区南側は低層住宅地区及び低層住商地区、JR線沿いなどの地区北側は中高層住宅地区、幹線道沿いなどは主に住商地区とし、安城一色線と南明2号線との交点付近は計画的商業地区という意見が出ています。



御幸本町まちづくり協議会

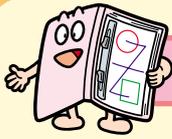
御幸本町まちづくり協議会では、今年度から住宅部会・商業部会の2つに分かれて議論を進めています。6月からは主に御幸地区の将来の土地利用について住宅地、商業地を集める場所や土地利用に併せた建物の高さの制限などについて議論しました。両部会ともに安城幸田線沿いは商業地とする意見がでています。中には、更生病院跡地の将来計画がはっきりしないと決められないといった意見もありました。

8月からは、区画道路の位置や幅について議論しています。南北軸の位置については安城碧南線と南明1号線のちょうど中間の位置に配置する意見となっています。

南北軸の幅について、住宅部会では、歩道は必要ということで10m、商業部会では、歩道は必要無いということで8mまたは9mの意見が出ています。

今後も議論を重ねていくことになります。





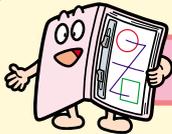
花ノ木まちづくり協議会

花ノ木まちづくり協議会では、戸建住宅の住環境を保全しつつ、商業集積も実現するため、土地利用ごとに地区を住み分けする「土地利用ゾーニング」について検討しており、現在までに次のような意見が出ています。

- 南明2号線南は低層住宅地区及び低層住商地区、幹線道路沿い及びグロリアスマンション周辺は住商地区、公園はグロリアスマンション南西の位置が望ましい。
- 土地利用ゾーニングには、底地地権者の合意と飛び換地が不可欠であり、将来まで土地利用を担保するため、まちづくりルールの検討が必要。

また、「商業集積」についても、アンケート調査により地権者の意向を把握し、申出換地希望者と底地地権者の意向が合致する望ましい商業集積位置を選定し、検討を重ねています。

また、地区全体の方を対象に、少人数による「小規模集会」を開催しています。小規模宅地も多い現状から、生活再建策として、共同化(共同建替)のモデルケースや資金シミュレーション等を研究し、実現性について検討を行っています。



末広まちづくり協議会

末広まちづくり協議会でも、商業部会と住宅部会において、事業計画作成に向けて、できるだけ多くの地区の皆さんの声を反映させるため、少人数単位での「小規模集会」を開催しています。

商業部会では、南明2号線沿いや安城一色線東側の中央部を「計画的商業地区」とする土地利用案や、商業の拠点となる「職人の街」の構想について協議しました。その中で「条件が合えば職人の街や幹線道路沿いへ移ってもよい」という意見がある一方で、「今の場所のままでよい」という意見もありました。今後は、商業地の位置や街のイメージの具体化、実現のための課題解決に向けた協議を行っています。

住宅部会では、良好な住環境を確保するために、地区の南側や追田川の西側に「住宅ゾーン」を設ける土地利用案や、地区内に小宅地や高齢者が多いことから、生活再建の方法の一つとして「共同化」や「コミュニティ住宅」の事業について研究しています。今後は、これらのテーマに興味のある方に参加いただく小委員会を立ち上げて、資金面や居住環境などについてさらに研究を重ねていきます。

事業計画認可に向けて、まちづくり協議会や準備委員会での議論はより活発になってきています。今後は、各地区の協議会で検討された意見を準備委員会で協議し、意見の統一を図っていきます。

●花ノ木・末広地区の小規模集会開催について●

花ノ木町、末広町は「密集住宅市街地整備事業」の区域であり、建物が密集し、高齢者が多く、土地建物と居住者の権利関係が複雑であるといった課題があります。事業推進のための様々な課題に対しての取組みとして、住民の方への集会を開催しています。

「共同化」について考えてみましょう

南明治地区には、小宅地が多いことから、区画整理後の生活再建を図る方法の一つとして、現在、地元まちづくり協議会（住宅・商業部会）や準備委員会において、複数の地権者が土地を共同利用して共同建物を建設する「共同化」についての議論が行われています。そこで、今回、「共同化」について改めて考えてみましょう。

戸建住宅の課題 （小宅地が連担する場合）

① 住環境

- 日当たり、風通し、騒音等における制約
- 敷地内空地（駐車場等）の確保困難



② 構造

- 間口狭小等による間取り設計上の制約（階段、廊下部分の面積占有等）
- 階段による上下移動



③ 資金

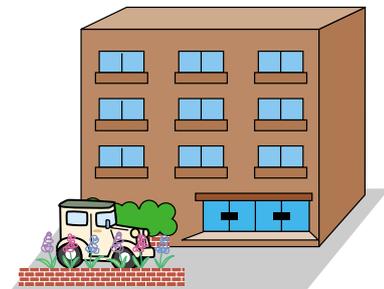
- 補助金や特例融資の活用不可



共同化による解決...



敷地が集まり
共同化



① 住環境

(1) 良好な生活環境の確保

中高層の共同建替により、隣接建物による影響が軽減されるため、日当たり、風通し、騒音において住環境の改善が期待できます。



(2) オープンスペース（空地）の確保

土地の有効利用により、まとまった空地を造ることができるため、駐車場や憩いの場（花壇等）が確保でき、あわせて防災性が向上します。



② 構造

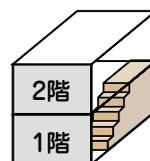
(1) バリアフリーの間取り

ワンフロアの階段がない間取りとなるため、バリアフリーで高齢者や車イスの生活でも、居住者にやさしい住宅となります。



戸建

共同化



階段の上下移動

有り

無し

同じ床面積の場合、どちらが生活しやすいですか？

(2)床面積の増大（従前床面積の確保）

共用部分（階段・廊下等）をまとめ、土地を高度利用することが可能になるため、戸当たりの床面積を広くすることができます。



(3)設計の自由度の向上

小宅地で間取り設計に制約が大きい場合でも、共同化により自由な設計が可能となり、家族構成に合わせ床面積の拡大や縮小ができます。



③資金

(1)補助金や特例融資の活用

再開発事業や密集事業では、設計費、共同施設整備費（エレベーター・通路・駐車場等）が補助金の対象となります。

また、共同化による特例融資（低金利、高融資限度額）の活用ができます。



(2)余剰床の活用

自己居住床以外の床（余剰床）を分譲して売却金を建設費にあて、追加資金を軽減することができます。また、余剰床を賃貸し、家賃収入を得る資金運用も可能となります。



【共同化建設費の内訳】

建設費＝建物補償費＋補助金（＋余剰床売却金）＋追加資金

補助金等の活用により追加資金を軽減することができます。

共同化における資金事例 （大阪府豊中市）

本年3月に花ノ木・末広まちづくり協議会で大阪府豊中市の共同化事例を視察されました。小規模宅地の権利者（46名）が区画整理事業により集約換地した後、市街地再開発事業による共同化を図り、再開発マンション（117戸）に共同建替えしました。余剰床を分譲・売却することにより追加資金の軽減を図った結果、追加資金の負担なしで従前と同程度の床面積のマンションを取得できた事例です。

従前従後比較表

事例	従前（持ち家）		従後（マンション）		追加資金 （万円）	床面積 増加率
	床面積 （㎡）	資産額（万円） （建物＋土地）	床面積 （㎡）	資産額（万円） （建物＋土地）		
Aさん	75	2,627	78	2,640	13	1.04
Bさん	72	2,661	66	2,063	▲598	0.92
Cさん	46	1,674	65	2,163	489	1.40

Aさん

従前と従後の床面積及び資産額が近似値であり、追加資金13万円によりマンションを取得

Bさん

従後の床面積を減少させ、資産額を抑えることにより、手元に598万円残りマンションを取得

Cさん

従後の床面積を増加させ、資産額の差額分489万円を追加資金としてマンションを取得

● 豊中市における共同化事例のその他の内容は、平成16年発行の区画整理ニュースvol.20を参照 ●

区画整理と移転(建物は移転するの?)

土地区画整理事業の「事業計画認可」の段階で、区画道路(生活道路)の位置や幅員、公園の位置などが決まります。

土地区画整理事業では、道路を新たに配置しなおし、あわせて土地を配置(換地)することによって、建物の移転が発生します。そのため、権利者の皆さんからは、「どこに道路ができて、自分の建物は移転になるのか」という声が多く聞かれます。

そこで、土地区画整理事業で行われる換地によって、どのように移転が発生するかについてご説明します。

現位置換地と飛換地

土地区画整理事業で行われる換地には、次のようなものがあります。

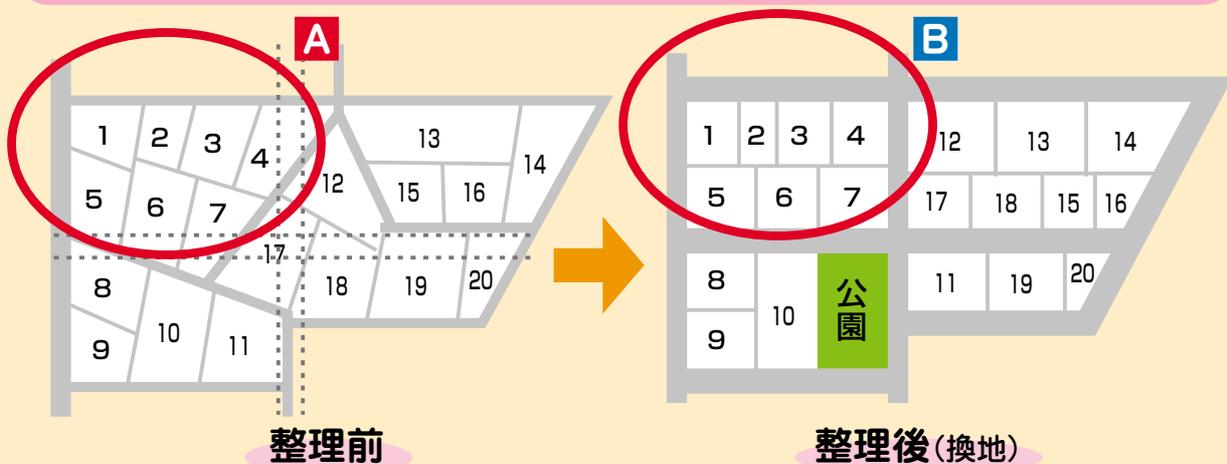
現位置換地：照応の原則(詳細は平成15年発行の区画整理ニュースvol.19を参照)(**現地換地**)に基づき換地した結果、従前の土地とほぼ同じ位置に定められた換地(照応の原則でも、従前と全く同じ位置・大きさになることはほとんどありません)

飛換地：従前の土地が道路・公園の用地になる、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

上記のとおり、「飛換地」になる場合は、現位置とは離れた場所に換地されるため、建物の移転はほぼ確実となりますが、「現位置換地(現地換地)」の場合はどうなるのでしょうか？

区画整理の原則である「照応の原則」にもとづく換地の例でご説明します。

換地の例

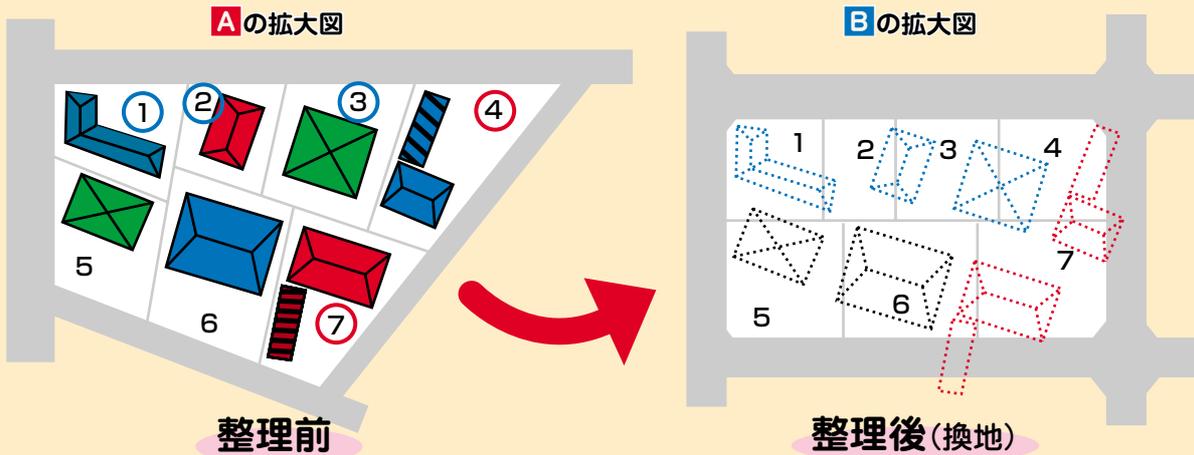


上図のように、整理後は道路・公園の配置によって全部の土地が少しずつ移動します。このような場合の建物移転について、○の部分(街区)を例に見てみます。

土地区画整理事業では、それぞれの宅地を減歩して道路・公園等の公共施設の用地に充てています。また、道路が広がるだけでなく、それぞれの土地の形が整えられ、接道条件や周辺の道路、他の宅地との関係を考慮しながら配置されます。

したがって、**整理後、土地の位置が大きく離れていなくても、土地の境界線が変わることで、整理前の建物がそのままでは敷地内に収まらなくなり、建物の移転が必要となってくる場合があります。**

換地の例（拡大図）



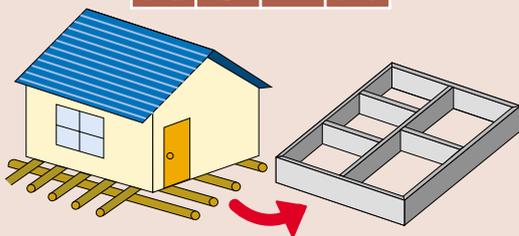
例えば、上図の**4と7**の土地は、整理後、敷地前の道路の位置が大きく変わり、建物が道路にかかることになるため、建物移転が必要となります。

それに対して、**1～3**の宅地は、敷地前の道路の位置はほとんど変わらず、幅が広がるだけです。減歩を受け、土地の形が変わり、配置されることで、整理後の敷地に建物が収まらなくなるため、建物移転が必要となってきます。

特に、建物が密集している市街地では、このような形で建物移転が必要となる可能性は高くなります。

建物の移転工法について 建物移転の方法には、次のようなものがあります。

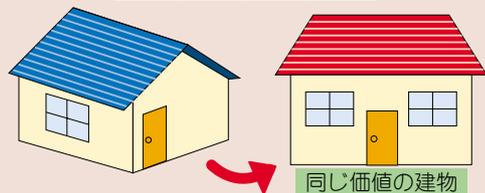
曳家工法



建物を解体せずに仮換地先へ曳いていく工法で、従前地と換地先との間に著しい障害がない場合等に採用されます。

区画整理による移転では、原則こちらの工法になります。

再築工法



仮換地に現在と同じ価値の建物を建築する工法で、従前地と仮換地との間に障害物がある場合や、仮換地や建物の状況により曳家工法が極めて困難な場合に採用されます。

南明治地区では、この方法が多く採られることが予想されます。

○ コミュニティ住宅について ○

市では、土地区画整理事業や密集住宅市街地整備事業の実施により、住宅に困窮される方（例：土地建物を市へ売却することにより住宅を失う方、借地権の解消により住宅を失う方など）に対して、受け皿となる「コミュニティ住宅」の整備を計画しています。



■ 春日井市のコミュニティ住宅 ■

種類

建設型 ▶ 市が住宅を建設し、賃貸する。

借上型 ▶ 民間の土地所有者等が建設した住宅を市が借り上げて、賃貸する。

家賃

現在、入居に関する諸条件については検討中ですが、家賃については、**入居世帯の所得に応じた設定**を考えています。

整備

民間が建設する借上型住宅について、条件の合う事業者があれば、積極的に導入を検討していきたいと考えています。



○ 事業用地の確保について ○

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購入しています。土地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 まちづくり推進課

安城市桜町18番23号 TEL(0566)76-1111(代) FAX(0566)76-0066
E-mail:shigaichi@city.anjo.aichi.jp
URL:<http://www.city.anjo.aichi.jp/kakuka/shigaichi/index.htm>