

# 南明治区画整理ニュース

## ●今号の内容●

- 各まちづくり協議会の活動状況
- 各まちづくり協議会による土地利用ゾーニング図
- 区画整理と借地
- コミュニティ住宅
- 市有地の宅地分譲
- 都市再生市民大学校（共同化ワークショップ）



まちづくり協議会



## 市有地を宅地分譲します。

◆南明治区画整理区域内の土地を市に売却される方を対象とします◆

安城町照路地内(秋葉公園東)

戸建住宅に適した住環境 (第1種低層住居専用地域)



愛知県 安城市

# 各まちづくり協議会の活動状況

(平成16年度)

## 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、平成16年度より住宅部会・商業部会を組織し、将来の土地利用や区画道路、公園などについて議論を行いました(協議会6回、商業・住宅部会各8回開催)。今後も16年度の議論により作成した設計図の素案をもとに、より多くの権利者の方の意見を聞いて、協議会の意見をまとめていきます。

### 御幸本町まちづくり協議会活動内容

- 現況の住宅・商業地の配置や規模などを把握し土地利用計画について議論を行った。
- 区画道路の配置や幅員構成について議論を行った。
- 先に議論した土地利用計画について再考した。

### 御幸本町まちづくり協議会での主なご意見

#### 土地利用計画について

- 御幸本町地区は安城駅にも近く将来のまちの発展を考え、現状と同様に住商地区としたい。(JR線沿い(西寄り)除く)
- JR線沿い(西寄り)は地区の最北であり、日影を考慮し中高層住宅地区としたい。
- 勤労福祉会館付近や更生病院跡地西付近は特に新たな法的規制のない住商地区とするが、当面は低層な住宅が並ぶ地区となるように期待したい。

#### 街区公園について

- 公園は、幸田線の北と南にそれぞれ1,500㎡程度配置したい。

#### 換地について

- 基本的には現位置換地を希望する。

#### 区画道路について

区画道路	位置	歩道の有無	幅
南北軸	安城碧南線と南明1号線の間	未定	9~10 m
東西軸①	JR線南	未定	8~9 m
東西軸②	安城幸田線北	なし	8m
東西軸	更生病院跡地南	なし	8m
商業地区 区画道路	—	なし	8m

#### その他

- 安城幸田線と南北軸との交差点は(信号を設置するなど)出入りがしやすいようにしてほしい。
- 事業に対する意向を決めるためにも更生病院跡地に中心市街地が活性化する施設を早く計画してほしい。
- 北明治や桜町とのつながりを強化する施設が欲しい。





## 末広まちづくり協議会

末広まちづくり協議会では、事業計画作成に向け、できるだけ多くの皆さんの声を反映するため、商業部会・住宅部会のほか少人数単位での小規模集会の開催及びテーマ別（共同化・コミュニティ住宅・『職人の街』）の小委員会を立ち上げ、活動しています（協議会3回、商業・住宅部会24回、各種集会・小委員会27回、花ノ木地区との合同商業部会5回開催）。今後も各小委員会が、それぞれのテーマについてより掘り下げた検討・研究を行い、今後市が作成する事業計画の中に反映させていきたいと考えています。

### 末広まちづくり協議会活動内容

- 商業部会では商業者の意向把握調査を行い、興味のある方を中心に「職人のまち」小委員会を立ち上げ、「安城ギルド構想」の具体化について議論を行った。
- 住宅部会では土地利用計画の検討やその環境の確保の方法について検討を行った。また、①小宅地対策や福祉対策及び有効活用としての共同化、②コミュニティ住宅についての2つの小委員会を立ち上げ、検討を行った。

### 末広まちづくり協議会での主なご意見

土地利用計画について	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 南明2号線より南側及び追田川沿いを「低層住宅ゾーン」とし、その環境を確保する方法、日影等の影響などを検討した。</li> <li>● 末広通り沿い(安城一色線)は、「路線商業ゾーン」とし「安城ギルド構想」の実現を図り、南明2号線沿いと安城一色線の交差点東側を「拠点商業ゾーン(安城ギルド構想中心地)」としたい。</li> </ul>
街区公園について	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 公園は職人の街の南側に3,000㎡を配置したい。</li> <li>● セタまつり等のイベントにも供用できるものにしたい。</li> </ul>
職人の街について	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 基本コンセプトを「自分の街は自分でつくる」「まちの"顔"づくり」「次世代への技の継承」の3本柱として事業化の柱にしたい。</li> <li>● 核施設には共同受発注、共同開発の情報発信施設の機能を持たせたい。</li> <li>● 中心市街地活性化の核として「職人の街」を創出し「職」だけでなく「物販」「飲食」「医療」「福祉」の要素を加え、都市再生を図りたい。</li> </ul>
換地について	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 土地利用ゾーニングを実現するために「申出換地」の導入とグルーピングをしたい。</li> </ul>
区画道路について	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「区画道路案」を提示し、具体的な要望を聞き末広地区案が概ね完成した。</li> <li>● 低層住宅地区においては6m、幹線道路と並行に背割りで8mの区画道路を配置。また、南明2号線・追田川プロムナード(遊歩道)について今後も検討していきたい。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 共同化の資金計画等について具体的に検討していきたい。</li> <li>● 住環境を守るため、用途変更や地区計画等の検討をしてほしい。</li> <li>● 大地主さんの意向をはやく把握してほしい。</li> <li>● 事業をはやく進めて欲しい。</li> </ul>

#### 主なアンケート結果

- ・ 土地活用したい …………… 15名
- ・ 申出換地の意向がある …………… 33名
- ・ 共同化に興味がある …………… 16名
- ・ 都市再生住宅(コミ住)に興味がある …… 33名
- ・ 職人のまちに興味がある …………… 48名





## 花ノ木まちづくり協議会

花ノ木まちづくり協議会では、事業計画作成に向けてできるだけ多くの皆さんの声を反映するため、商業部会・住宅部会のほか少人数単位での小規模集会などを開催しました（協議会11回、商業・住宅部会10回、各種集会24回、末広地区との合同商業部会5回開催）。

今後は、さらに多くの皆さんの意向を把握し、土地利用や道路公園計画の具体化及び小宅地対策、共同化、コミュニティ住宅に関する地元要望のとりまとめを行っていく予定です。

### 花ノ木まちづくり協議会活動内容

- 各種集会により権利者の意向を把握した。
- 商業者アンケートを行い、商業継続や申出換地意向などについて把握し、商業集積パターンや道路配置について検討した。
- 借地借家の基本的事項の説明を行い、権利の継続・解消意向を把握した。
- 商業地域において、住環境を確保するための建築制限などについて検討した。
- 共同化やコミュニティ住宅の仕組みの説明を行い、関心の有無を把握した。

### 花ノ木まちづくり協議会での主なご意見

土地利用計画について	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 商業地域であるが、南明2号線南側等において良好な住環境を確保したい。</li> <li>● 商業集積は碧信南やグロリアス南付近に考えられる。</li> <li>● 安城碧南線沿いや更生病院跡地南側は住商地区が望ましい。</li> </ul>
街区公園について	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 街区公園は1箇所にとりまとめ、グロリアスマンションの西側としたい。(3,000㎡程度)</li> </ul>
換地について	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 自らが望む土地利用が実現できるのであれば現位置換地にこだわらない権利者が多い。</li> <li>● 地区南の低層住宅地区への申し出換地希望が多い。</li> </ul>
区画道路について	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 主要区画道路の南北軸の位置は安城碧南線と南明1号線のほぼ中央で、街区公園が適正に配置できる位置としたい。</li> <li>● 主要区画道路の東西軸は文化センター南の道路を東に延伸するがグロリアスハイツの北に利用しにくい土地をできるだけ残さない位置としたい。</li> <li>● 主要区画道路の幅員構成については決定していないが(9~12m)歩行者に配慮した道路としたい。</li> <li>● 公園や更生病院跡地を利用した歩行者空間があるとよい。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 事業を早く進めて欲しい</li> <li>● 移転はいつ頃になるか分からないと生活設計ができない。</li> </ul>

#### 主なアンケート結果

- ・ 土地活用したい…………… 6名
- ・ 申し出換地の意向がある…………… 85名
- ・ 共同化に興味がある…………… 9名
- ・ 都市再生住宅(コミ住)に興味がある… 20名





# 区画整理と借地について



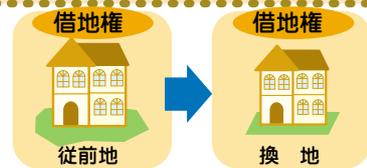
南明治地区は「借地」が多く、権利関係が複雑であることが特徴です。事業が進むにつれ、皆さんの借地に対する関心が高まっています。そこで、区画整理と借地について考えてみます。

## 借地権とは

借地権とは、**建物所有**を目的とする地上権又は土地の**賃借権**をいいます。**使用貸借**（地代の授受がない）の場合、借地権には該当しません。

## 借地権の移行

土地区画整理事業において、従前地に存在した借地権等の権利は換地に移行することが定められています。



ただし

## 借地権の申告

未登記の借地については、施行者(市)として借地権が存在することを把握し、仮権利指定を行うため、事業認可後、借地人さんには「借地権の申告」をしていただきます。その際には、土地所有者(地主さん)の承諾や借地を証明する書類(契約書、領収書、借地図面等)が必要となります。

したがって

「借地権の申告」を行うためには、事前に**借地人さんと地主さんとの間で話し合いが必要**となります。

### 借地権申告書

借地権者  
○○○○○  
土地所有者  
○○○○○



市が昨年度、地主さんを対象に実施した「貸地アンケート」結果(抜粋)は、以下のとおりでした。

- 借地人さんと地主さんとの話し合いは全くしていない → **64%**
- 契約は文書でなく口頭である → **63%**
- 借地図面がない → **67%**



ご自身はいかがですか？借地人さんと地主さんとの **話し合い** はされていますか？  
契約書や領収書、借地図面などの **書類** はきちんと保管されていますか？  
借地契約の内容がどのようになっているのか **改めて確認** されてみてはいかがですか？  
借地は1つの土地に2人の権利者(借地人さんと地主さん)が存在する土地です。  
将来の土地利用はどのようにされるおつもりなのか、両者でよく話し合われて  
**意向を1つ** にしていただくことが必要です。



円満な  
解決に向けて

## 相談窓口 のご案内

市まちづくり推進課では、いつでも相談に応じておりますが、毎月25日には各地区(花ノ木・末広・御幸本町)順に公民館等において、「南明治まちづくり相談所」を開設しています。

また、市相談室では、弁護士や司法書士による「市民法律相談(予約制)」も開設しています(日程等は市広報参照)。ご利用ください。



# コミュニティ住宅について

## コミュニティ住宅とは

土地区画整理事業及び密集住宅市街地整備事業の施行に伴い住宅に困窮する方が、引き続き南明治地区内またはその周辺に住み続けるために整備される住宅（共同住宅）です。

民間の土地所有者等が建設し、市が借り上げて賃貸するタイプ（借上型）や、市が直接建設し入居者に賃貸するタイプ（建設型）などがあります。

## 入居できる方

南明治土地区画整理事業地区内に居住している方で、**土地区画整理事業及び密集住宅市街地整備事業の施行に伴い住宅に困窮する方**が入居できます。

- 例）
- 居住している土地を市へ売却（住宅は除却）することにより住宅を失う方
  - 事業による移転時に借地を解消（住宅は除却）することにより住宅を失う方  
     ／ 借家の除却によって住宅を失う方 ……など

上記の例に加えて、入居世帯の所得などに条件を設ける場合があります、安城市においても条件を検討して決定していきます。

## 住宅の間取り、家賃等

住宅の間取りは、入居する世帯の人数により変わることがあります。

（間取り例）1DK、2DK、3DKなど

家賃は、**入居世帯の所得月額に応じて**設定する制度を検討しています。また、**入居する住戸の大きさ（面積）によっても家賃の額は変わります。**

家賃のほかに、敷金（入居時）や共益費、管理費、駐車場料金等が必要になります。

〈参考例：市営住宅3DKのある例〉

所得区分	所得月額(円)	家賃月額(円)
I	0 ～ 123,000	29,400
II	123,001 ～ 153,000	35,700
III	153,001 ～ 178,000	42,200
IV	178,001 ～ 200,000	48,700

（注）「所得月額」とは、国や市の定めたまきりに基づいて算出したものであり、「月々の手取りでいくら」などとは異なります。「家賃月額」は、市営住宅制度を参考に試算したものであり、あくまでも目安としてお考えください。実際の家賃は建設場所や部屋の大きさ（面積）等によって異なります。

## コミュニティ住宅の建設時期と場所

### ①事業の初期は地区外に建設



### ②地区内に建設

区画整理事業地区外では、建設用地や建設事業者が決まり次第、建設することができるため、早期に整備する場合は、地区外での整備が有効です。建設場所は、コミュニティや学区等を考慮した南明治の周辺地域を考えています。

区画整理事業地区内では、仮換地先での使用収益が開始された後に、建築物を建てることができます。区画整理事業開始後、道路や下水道などの公共施設整備の状況にあわせて、地区内での住宅整備を行うことができます。

このため、地区外に建設する住宅は地区内に比べて早期に入居することができます。



# 市有地の宅地分譲について

## 趣 旨

### 区画整理事業用地の確保と代替地あっせん

安城南明治土地区画整理事業における事業用地の確保を促進するため、**南明治区域内に所有する土地を市へ売却される方**に対し、安城町照路地内の市有地を代替地として優先的に宅地分譲します。

## 分譲宅地の概要

所在地	分譲区画数	標準区画面積	用途地域	供用可能施設
安城町照路 <sup>てる</sup> 28番32外	23	約160㎡	第1種低層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率100%)	上下水道 都市ガス・電気

### 第1種低層住居専用地域とは

都市計画法により「低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域」とされ、建築物の高さが**10m以下**に制限されています。住宅以外に建築できる用途も限られ、兼用住宅の場合には、非住宅部分の床面積が50㎡以下で延面積の1/2未満のものに制限されます。

### 《付近の施設》分譲宅地からの直線距離

施設名	名鉄西尾線 南安城駅	秋葉公園	南部小学校	安祥中学校	安城更生病院	安祥公民館 歴史博物館
距離	600m	100m	700m	600m	1300m	1000m

## 申込要件



どんな人が申し込めるの？

- (1)安城南明治土地区画整理事業区域内に所有する土地を市に売却される方。ただし、土地の売却後、区画整理区域内に100㎡未満の画地（一体的に利用している土地）が残らないこと。
- (2)営利目的による転売をしないこと。
- (3)買受け後、5年間は所有権の移転をしないこと。
- (4)買受け後、5年以内に住宅等を建築すること。
- (5)市税の滞納がないこと。
- (6)未成年者でないこと（親権者の同意のある者を除く）。
- (7)成年被後見人及び被保佐人並びに破産者で復権を得ない者でないこと。

※なお、次の要件を満たす方は、区画整理区域内の土地を売却する方に代わり、分譲宅地の買受けを申し込むことができます。

- ①土地売却者の配偶者、子又は子の配偶者であること。ただし、子の配偶者については、子と共有の場合に限ります。
- ②区画整理区域内に100㎡未満の画地を所有していないこと。
- ③上記(2)から(7)までの要件を満たすこと。

## 分譲手続



どんな手続になるの？

### 仮申込

分譲宅地の買受けを希望する方は、区画整理区域内に所有する土地を市へ売却する意思を表明し、「土地価格算定依頼書」を提出して、仮申込をしていただきます。

### 土地価格の提示

市は区画整理区域内の土地価格を算定し、仮申込者に提示します。

### 本申込

- ①市の提示した土地価格に承諾する方は、「分譲宅地買受申込書」を提出して、本申込をしていただきます。
- ②分譲申込保証金として20万円を納付していただきます。
- ③分譲区画は1区画とし、区画番号は第3希望まで申込みができます。

### 分譲の決定

- ①本申込者が同一区画に2名以上ある場合は、抽選で分譲の決定をします。
- ②抽選の落選者は、抽選後の残り区画に希望区画がある場合には、抽選日に再度申込みができます。
- ③落選者には、納付した分譲申込保証金を還付します。

### 土地売買契約

- ①分譲の決定の日から10日以内に契約を締結します。
- ②契約締結の際に、契約保証金として土地代金の1割以上を市に納付していただきます。分譲申込保証金は、契約保証金に充当します。
- ③契約日から90日以内に土地代金の残金を納付していただきます。
- ④上下水道・ガス負担金（上水道工事分担金、下水道受益者負担金及びガス工事分担金）は、土地代金とは別に納付していただきます。

### 所有権移転

- ①分譲宅地の所有権移転登記の申請は、土地代金及び上下水道・ガス負担金が完納した後に行います。
- ②登記の申請に必要な登録免許税等の費用は、買受人の負担となります。
- ③分譲宅地の引渡しは、所有権移転の手続が完了した後とし、現状渡しとなります。

## 申込期間・場所

### 申込期間

- ①**仮申込** 平成17年4月18日(月)から平成17年5月27日(金)まで  
(土曜日、日曜日、祝休日を除く。)
- ②**本申込** 平成17年8月1日(月)から平成17年8月19日(金)まで  
(土曜日、日曜日を除く。)

### 申込時間

午前9時から午後5時まで

### 申込場所

安城市役所 まちづくり推進課 ☎0566-76-1111(内線2446)

# 分譲宅地図

## 位置図



## 区画図



## 分譲宅地 価格表

【平成17年度分譲価格】

区画 番号	面 積		土地代金	単 価		上下水道・ ガス負担金	総 額
	a	(参 考)	c=a×b	b	(参 考)	d	e=c+d
	m <sup>2</sup>	坪	円	円/m <sup>2</sup>	円/坪	円	円
1	160.58	48.58	18,659,000	116,200	384,132	167,460	18,826,460
2	160.49	48.55	18,456,000	115,000	380,165	167,430	18,623,430
3	160.49	48.55	18,825,000	117,300	387,769	167,430	18,992,430
4	160.80	48.64	19,601,000	121,900	402,975	167,540	19,768,540
5	160.72	48.62	18,852,000	117,300	387,769	167,510	19,019,510
6	160.80	48.64	18,492,000	115,000	380,165	167,540	18,659,540
7	160.88	48.67	18,871,000	117,300	387,769	167,560	19,038,560
8	160.43	48.53	17,903,000	111,600	368,926	167,410	18,070,410
9	170.48	51.57	15,292,000	89,700	296,529	170,440	15,462,440
10	167.51	50.67	19,263,000	115,000	380,165	169,560	19,432,560
11	160.50	48.55	18,457,000	115,000	380,165	167,430	18,624,430
12	160.48	48.55	18,455,000	115,000	380,165	167,420	18,622,420
13	160.13	48.44	18,414,000	115,000	380,165	167,300	18,581,300
14	171.48	51.87	20,320,000	118,500	391,736	170,620	20,490,620
15	162.40	49.13	20,543,000	126,500	418,182	168,100	20,711,100
16	160.49	48.55	18,825,000	117,300	387,769	167,430	18,992,430
17	160.50	48.55	18,826,000	117,300	387,769	167,430	18,993,430
18	160.49	48.55	19,387,000	120,800	399,339	167,430	19,554,430
19	165.49	50.06	19,031,000	115,000	380,165	169,020	19,200,020
20	202.52	61.26	17,943,000	88,600	292,893	179,870	18,122,870
21	193.33	58.48	19,352,000	100,100	330,909	177,140	19,529,140
22	191.38	57.89	19,367,000	101,200	334,545	176,620	19,543,620
23	239.27	72.38	21,749,000	90,900	300,496	190,630	21,939,630

平成18年度以降における分譲宅地の価格は、地価変動の動向を勘案し、改定する場合があります。

※区画番号9は、敷地が整形でない形状です。

区画番号20～23は、西側に高低差（約3.5m）があり、利用可能面積が限られます。



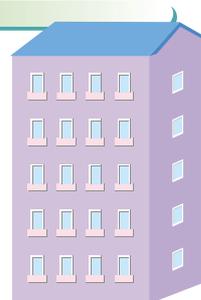
# 都市再生市民大学校を開催しました

## みんなで「住み続けるまちづくり」「共同化」について考えよう!

### 目的

安城南明治地区における土地区画整理事業の小宅地対策として「共同化」は、密集住宅市街地、高齢者の一人暮らしにおける不安等の環境改善を図る上で有力な手法ではありますが、権利者にとっては土地所有への執着や土地の共同化に対する不安等が存在しているため、「共同化」の実現は難しいと考えられます。

そこで今回、権利者の方を対象に土地の共同化に関する啓発活動を強化し不安を取り除くこと及びそれによる効果を事例により検討することによって、今後の共同化の準備組織の発足に結びつけることを目的として取り組みました。



### 調査事項

共同化を単に複数の家族が同じ建物内に居住する基本的な形態から居住者同士がふれあいのできる共同スペース（談話室、食堂等）を備えた形態のものまで調査しました。

第3回では、名古屋市内にある類似事例を現地調査しました。気の合った者同士でふれあいのある共同住宅の可能性にも話は発展し、共同化にいろいろのタイプのあることを知ることができました。

また、地域福祉の連携を図ることにより、安心して老後も過ごせる可能性について議論することができました。



### 参加者からのご意見

昨年12月から今年3月にかけて、健康福祉というテーマから「住み続けられるまちづくり」「共同化」について考えるために、5回にわたりワークショップを開催しました。その中で、下記のような貴重なご意見が多数出されました。

- 非常時に対応してくれる人や仕組みが必要。  
(一人で住む高齢者にとっては安心)
- 買い物できる店や病院が1階に入っているとよい。
- ご近所同士で語らえる共有スペースが必要。
- お金をかけず助け合える仕組みを考えたい。
- 若い人がもっとこのような企画に参加してほしい。



### ワークショップを通じて感じたこと

- 今回のワークショップの実施により、小宅地の方が抱えている不安、建替後の住居に関するニーズ及び共同化を進める上での留意点が浮き彫りになりました。参加者は限られていたが、多くの住民の考えを反映するものと感じました。
- 今後、共同化の準備組織を立ち上げるためには、「事業がいよいよ始まる」という強いメッセージが必要だと感じました。
- ワークショップを通じて、ハード面での要素以外にソフト面での充実がこれからのまちづくりに必要であるというメッセージは伝わったように感じました。
- 若い世代への啓発が必要であると感じました。



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