

南明治区画整理ニュース

- 今号の内容
- 区画整理設計図(案)について
 - まちづくり協議会の活動状況
 - 建物の移転補償について
 - まちづくり相談所のご案内
 - コミュニティ住宅について
 - 土地売却のお願い

区画整理設計図(案)を提示しました

● 説明会の様子



市では、区画道路や公園の配置等を計画した区画整理設計図(案)を作成し、住民・権利者の皆さんを対象に、設計図(案)についての説明会を開催しました。

区画整理設計図(案)について

市では、各まちづくり協議会で検討された「土地利用ゾーニング案（区画整理ニュースvol.22参照）」を参考に、区画道路や街区公園の配置等を計画した**区画整理設計図(案)***を作成し、8月中旬に各協議会へ提示しました。

また、住民・権利者の皆さんを対象に、説明会を8月23日、26日、31日に文化センターで開催しました。

設計図(案)提示後、各協議会では、集会等を開催して設計図(案)の説明や住民・権利者の皆さんの意向把握などを行いました。今後、各協議会で設計図(案)について、意見の取りまとめを行っていたり、市として皆さんの声を取り入れた計画づくりをしてまいります。

※今回の区画整理設計図(案)は、素案の段階であり、各協議会のご意見などを踏まえた修正を検討しており、決定されたものではありません。従いまして、市から住民・権利者の皆さんへの配布は行っておりませんのでご了承ください。設計図(案)をご覧になりたい場合は、各まちづくり協議会に参加していただくか、市役所まちづくり推進課にお越しください。



コミュニティ住宅入居、土地・建物の売却等に関する意向調査を実施しました。

平成17年8月に、コミュニティ住宅入居や土地建物売却に関する意向調査を実施させていただき、細かい調査内容にもかかわらず、多数の貴重な回答をお寄せいただきました。今回の調査結果をもとに、住宅市街地総合整備事業における老朽住宅除却やコミュニティ住宅整備などの計画策定、区画整理事業における事業用地確保などを進めていきます。

ご協力ありがとうございました。



まちづくり協議会の活動状況



花ノ木まちづくり協議会

花ノ木まちづくり協議会では、市の区画整理設計図(案)が提示された際に、評価や判断をするための指標として「まちのイメージ」を持てるように、住民の皆さんがそれぞれ換地後の土地・建物の模型を作り、協議会で考えた設計図の上に置く「換地体験」をしてきました。

市の設計図(案)提示後は、車座集会を8月29日から9月4日の間に5回開催して市の設計図(案)に模型を置き換え、区画道路の配置や公園の位置・形状について活発な議論を重ねてきました。

おもな意見

街 区	<ul style="list-style-type: none">●低層住宅ゾーンと商業ゾーンの区分をどこで分けるかについては、よく検討する必要がある。●小さな宅地が多い地域の街区は、奥行が過大とならないような街区幅が望ましい。
道 路	<ul style="list-style-type: none">●幹線道路に接続している歩行者専用道路のうち、商業的土地利用の利便性を考える必要のある道路については、車が通れる方が望ましい。●現況の一方通行道路のうち、商業的土地利用の利便性を考慮する必要のある道路については、区画整理後は交互通行とすることが望ましい。
住み分け	<ul style="list-style-type: none">●望ましいまちづくりのためには、将来の土地利用区分に応じ、現在の「商業地域」の制限に加えた土地利用の制限を設けることが望ましい。●商業と住宅の「住み分け」を図るためには、申出換地を実現することが望ましい。
その他	<ul style="list-style-type: none">●事業認可を早くしてほしい。

区画整理設計図(案)提示後の活動内容

協議会

車座集会を開催し、市の区画整理設計図(案)について、街区の幅や周辺の道路などが将来のまちのイメージと合っているかなどの問題点を話し合いました。

また、申出換地の必要性や土地利用の制限の必要性についてアンケートを実施しました。

車座集会で出た課題を設計図に反映させるため、市への要望事項をまとめています。



住宅部会

住宅利用者の立場から土地利用区分の位置等について話し合いました。

商業部会

商業者として、設計図(案)に対して意向を話し合いました。

合同商業部会

末広地区と合同でより良いまちづくりについて協議しました。



末広まちづくり協議会

末広まちづくり協議会では、8月29日から10月1日の間に自家自住、借地、借家、不在地主といった権利者ごとに小規模集会を合計で13回開催しました。

小規模集会では、権利者自身の換地希望先を模型の中に具現化し、まちの将来像や、まわりの道路状況等についての検討を行いました。あわせて、アンケート調査も実施し、将来の土地利用意向及び市の設計図(案)に対する意見の把握も行いました。

おもな意見

街 区	<ul style="list-style-type: none">● 将来の換地希望先として、住宅の方は低層住宅ゾーンを、商業の方は安城一色線沿い(特に東側の4号公園より北のブロック)を希望する方が多く見られた。
道 路	<ul style="list-style-type: none">● 安城一色線東側ブロック(4号公園より北)の中の道路が歩行者専用道路1本になっているが、もう1本道路を入れてほしい。● 低層住宅ゾーンは、住宅地に適した道路幅にしたい。
住み分け	<ul style="list-style-type: none">● 申出換地や住宅と商業の住み分けについて、必要性を感じている方が多い。一方で、「判らない」と答えている方も見られることから、継続して情報提供していく必要がある。● 低層住宅ゾーンの実現に向け、今回の集会に参加されなかった権利者の方を含め地区計画等に対する合意形成をより一層図っていく必要がある。
その他	<ul style="list-style-type: none">● 他地区の状況から、事業後の新町名あるいは町境については、事業終盤ではなく、できるだけ早い段階から検討することが必要である。

区画整理設計図(案)提示後の活動内容

協議会

自家自在、借地、借家、不在地主といった権利者別に小規模集会を開催し、商業地・住宅地での区画道路のあり方や、良好な住環境(低層住宅ゾーン)の確保などについて意見をお聞きしました。

小規模集会で出た意見を設計図(案)に対する要望事項としてとりまとめ、再度、集会を開催して地区の住民・権利者の方々へ説明を行いました。



商業部会

職人の街「安城ギルド」の実現に向け、末広の全商業者に対し参加意向を含めた調査の実施について検討しました。

合同商業部会

末広地区として、現在検討している職人の街「安城ギルド」の状況について説明しました。



御幸本町まちづくり協議会

市の区画整理設計図(案)が提示された後の御幸本町まちづくり協議会は、9月8日から9月29日までに4回開催しました。内容は、設計図(案)に対する意見交換に替え、次のとおりでした。

- 御幸本町まちづくり協議会アンケート調査(7月実施)の結果報告
- 御幸本町の現況と課題、区画整理事業の整備方針の説明
- 区画整理事業の基本的事項の説明
- 区画整理事業の是非論も含めた議論、質疑応答

おもな意見

■事業に肯定的な意見■

- 事業は将来の発展のために必要。都市計画道路について詳しく知りたい。
- 事業推進に賛成だが、更生病院跡地の活用方針決定の時期に併せて事業を進めるのがよい。

■事業に否定的な意見■

- 御幸本町はすでに整備(安城幸田線拡幅)されているから区画整理は必要ない。
- 活性化を図るなら更生病院跡地の具体的な活用方法を決定してから区画整理事業をすべきだ。
- 区画整理しても減歩に見合うほど土地の価値は上がらない。
- 減歩されると土地が狭くなり商売が成り立たなくなる。
- 花ノ木や末広での区画整理までを否定するものではない。

「御幸本町区画整理事業計画廃止に関する陳情」 について

御幸本町における区画整理事業の計画につきまして、平成17年8月23日付けで、市議会へ「御幸本町区画整理事業計画廃止に関する陳情」が158世帯299名の方々から提出されました。併せて市長にも同様の文書が提出されました。陳情の要旨は、南明治土地区画整理事業から御幸本町地区の除外を求めるものでした。(詳細につきましては、安城市議会のホームページをご覧ください。)

この陳情につきましては、9月の市議会において不採択とされました。市としましては、多くの方から提出された陳情を重く受け止め、今後も区画整理事業にご理解いただけるよう努めてまいります。

市では、人口の減少、商店街の衰退、低未利用地の拡大、公園の不足といった課題を解決するためにも区画整理事業の必要性を感じています。今後もより多くの方の意見をお伺いし、議論を重ねていく必要があると考えています。

建物等の移転補償についての概要

建物を移転させる方法を「移転工法」といい、主に^{ひきや}曳家工法と再築工法があります。補償等を算定する際の移転工法は以下の条件を考慮して、安城市が決定します。

- 1 仮換地の面積、形状等の状況
- 2 従前地から仮換地までの距離、高低差、障害物の有無等
- 3 建物の形態、構造、用途等
- 4 各工法により算定した補償費の経済比較

曳家工法	建物を解体しないで仮換地へ曳いていく工法 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 従前地と仮換地との間に障害物や著しい高低差がない場合等に採用 ▶ 通常は、補償金の範囲内で曳家が可能 ▶ 区画整理による移転は、原則として曳家工法
再築工法	仮換地に現在の建物と同じ価値の建物を建築する工法 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 従前地と仮換地との間に障害物や著しい高低差がある場合や、仮換地後の敷地形状と既存の建築物との関係などにより曳家工法が極めて困難な場合に採用 ▶ 新築相当額から、築後の経年劣化相当分を差し引いた額を補償

※曳家工法による移転補償を受けた場合、必ず曳家しなければならないというものではありません。

〈補償一覧表〉

注) ○印は該当する項目 ×印は該当しない項目

補償項目	自分の家に住んでいる場合	建築物を賃貸借している場合	
		建築物の所有者	借家人(間借人)
建物移転料	○	○	×
工作物移転料 竹木及び土石等移転料	○	○	○
動産移転料 仮住居補償	○	×	○
営業補償	○(営業している)	×	○(営業している)
家賃減収補償	×	○	×
移転雑費	○	○	○

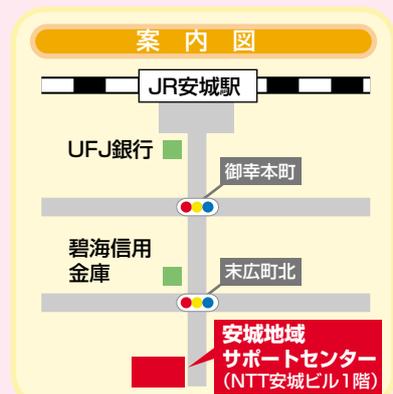
まちづくり相談所のご案内

市では、南明治土地区画整理事業について、権利者の皆様のご相談していただく場として、まちづくり相談所を毎月開催しています。

また、相談所に限らず、市役所の窓口ではいつでもご相談をお受けしています。

事業について分からない事やご相談などがありましたら、どんな事でも結構ですので、お気軽にお越しください。

開催日時▶ 毎月25日(土日祝も開催) 午後1時～7時
会場▶ 安城地域サポートセンター(NTT安城ビル1階)



コミュニティ住宅について

市では、土地区画整理事業や住宅市街地総合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やその周辺に住み続けるために、**コミュニティ住宅**の整備を検討しています。

入居できる要件(案)については、以下の内容で検討しています。

- 1 お住まいの土地を市へ売却(建物は解体)した方
- 2 借地でお住まいの方で、事業による建物の移転または除却時に借地を解消(建物は解体)した方
- 3 借家世帯で、お住まいの建物が事業による移転または除却の対象となり、建物が解体された方
(借家世帯については世帯所得による制限があります)

家賃については、**入居世帯の所得に応じて**設定することを検討しています。また、**入居する住戸の面積(大きさ)や、住宅の立地条件等によっても家賃の額は変わります。**



〈春日井市のコミュニティ住宅〉

市では、**入居できる要件**に当てはまり、入居を希望される方についての意向把握を行っています。コミュニティ住宅への入居について、ご希望やご関心のある方は、ぜひ市へご相談ください。

土地売却のお願い

土地区画整理事業を実施するためには、土地を確保することが必要であり、市では事業用地として地区内の土地を購入しています。

土地の売却をお考えの方は、市へご相談ください。

なお、必要な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。

土地売却に関するQ&A

- Q** 市へ土地を売却した場合、代替地はありますか。
- A** 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、**南明治地区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ています。(南明治区画整理ニュース 平成17年4月 vol.22 参照)
- Q** 市へ土地を売却したときの税控除はありますか。
- A** 土地を売却した場合、通常は譲渡益に対して所得税が課税されます。南明治地区で土地区画整理事業のために市へ土地を売却していただいた場合は、**2,000万円の特別控除**があります(H17.4.1現在)。
また、控除の内容は売却時期などによって変わる場合がありますので、売却していただける場合は、その都度市が税務署へ確認をします。

交流広場の塀に絵を描きました

安城市では「中心市街地交流広場（更生病院跡地）」の塀に絵を描くイベントを実施しました。

今回のイベントは、塀への描画を行うことにより、多くの方々に関わりを持っていただくことで、中心市街地への関心を高める目的で行いました。

お友達との思い出作りや、子どもよりも楽しんで描かれているご両親など、多くの皆さんにご参加いただき、楽しんでいただけたものと思います。

中心市街地交流広場付近に来られた際には、ぜひ、お立ち寄りください。



7月23日に下地塗り
イベントとして、楽しみ
ながら塀を白く塗りました。

8月28日、9月4日・11日
の3日間で絵を描きました。
当日は、プロのペンキ屋さんに
塗り方を教わりながら、おとなも
子どももペンキ塗りを
楽しみました。



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