

南明治区画整理ニュース

今号の内容

- 平成17年度後期の3地区の状況と段階的施行について
- 住宅市街地総合整備事業について
- 老朽住宅買収除却、土地売却のお願い
- 市有地(安城町照路)分譲のご案内
- 南明治都市整備事務所の開設について

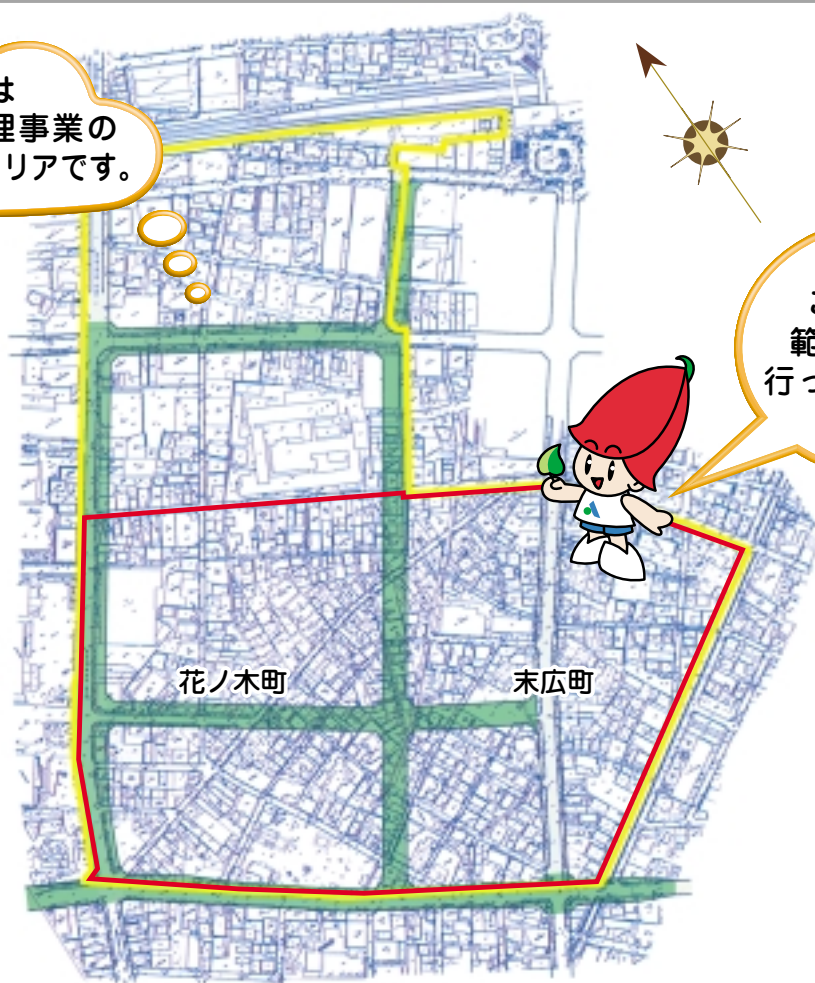


末広・花ノ木地区



住宅市街地総合整備事業が始まります

黄枠は
土地区画整理事業の
都市計画決定エリアです。



この赤枠の
範囲で事業を
行っています。

花ノ木町

末広町

末広町・花ノ木町において土地区画整理事業とあわせて実施する住宅市街地総合整備事業の事業計画は、**平成18年3月27日に「国土交通大臣同意」**を受けました。

これにより、平成18年度から老朽住宅の除却やコミュニティ住宅整備等の事業を進めていきます。

御幸本町地区

ブロック別対話集会を開催しました

11月15日～12月10日〔計6回〕 参加者76名

昨年8月に「御幸本町区画整理事業計画廃止に関する請願書」（市議会に対しては陳情書）が提出されたのを受け、広く住民の方々の率直なご意見をお聴きし、事業に対する不安や疑問にお答えするため、ブロック別対話集会を行いました。

集会では、事業に期待する声もありましたが、事業そのものに対する疑問や、早期事業化への懸念などのご意見が多数を占め、ご理解を得ることはできませんでした。しかし、更生病院跡地の早期開発に関しては、皆さんの関心の高さが感じ取れました。

また、署名者を代表する方々との対話では、末広・花ノ木地区の早期事業化には理解を示されたものの、御幸本町地区の事業化について、ご理解をいただくには至りませんでした。

※市としましては、地区の方々の理解がなければ事業を進めることは困難ですので、今後も多くの方の意見をお聞きし、土地区画整理事業への理解を深めるように努めてまいります。

主な意見

- 御幸本町地区は、道路などの現況に不満はなく、区画整理の必要性を感じられない。
- 減歩をとまなう区画整理事業そのものに反対である。
- 更生病院跡地を早く開発してほしい。

花ノ木地区

早期事業化に関する陳情書が提出されました

641人の署名 花ノ木町内会世帯の82%

花ノ木まちづくり協議会は、1月23日、市長に「南明治土地区画整理事業の早期事業化に関する陳情書」を提出しました。

その内容は、土地区画整理事業を切望する地区・住民の理解を始めとする熟度の高い地区から順次着手するよう求めるものです。

南明治土地区画整理事業の遅延に危機感を抱いた協議会は、精力的に活動を展開し、278世帯641人という多くの方々の署名を得る結果となりました。花ノ木町内会加入世帯に限れば、82%の方が土地区画整理事業の早期着手を望んでいるということになります。

同26日には、協議会の野村俊昭会長、花ノ木町内会の鳥居玄根会長ほか協議会役員の皆さんが市役所を訪れ、改めて市長に早期事業認可を要望しました。

市では、この陳情書と署名に込められた多くの住民の方々の声に、南明治土地区画整理事業を一刻も早く立ち上げる必要性を痛感しています。



市長に陳情書を手渡す野村会長

南明治土地区画整理事業の早期事業化に関する 陳情書(抜粋)

南明治土地区画整理事業予定地区内にある花ノ木、末広地区は狭隘道路きょうあいの中に老朽化した木造家屋が密集する既成市街地です。

安城市の中心市街地に位置しながら極めて基盤整備の立ち遅れた地区であることから、防災性の向上を目指し一刻も早い「安全・安心のまちづくり」の実現が長年の悲願となっています。

地区の関係権利者は事業の実施を待つばかりの状況にありますが、日々建物の老朽化が深刻となっている世帯もあり、事業開始の遅延は受忍し難いと考えております。

そこで、土地区画整理事業を切望する地区・住民の理解を始めとする熟度の高い地区から順次着手していただけるよう南明治土地区画整理事業について早期の事業化を陳情いたします。

末広地区

事業促進に関する要望書が提出されました



市長に要望書を手渡す岡山会長

2月3日には、末広まちづくり協議会が、南明治土地区画整理に関し「事業促進に関する協議会要望書」を提出しました。同6日には、岡山國雄会長はじめ、協議会委員の代表者が市長を訪問し、要望書の趣旨を直接伝えました。

協議会委員33名の署名が添えられた要望書では、事業の早期施行の実現を求めています。

長年地元のまちづくりを牽引してきた委員の総意であることから、市としましては、末広地区住民の声を代表するものと認識し、事業認可を急がねばならないと考えています。

事業促進に関する協議会要望書(抜粋)

平成7年末広まちづくり協議会結成以来、南明治土地区画整理事業に関連する「まちづくり」について協議を重ね、事業の早期施行を切望してまいりました。

事業の早期施行を実現するため、下記の点について特別なご配慮を賜りますよう要望します。

- (1) 平成18年以降の事業予算の確保
- (2) 経験豊かな職員の人員配置
- (3) 中心市街地活性化用地（旧更生病院跡地）の早急な活用事業計画の推進

区画整理事業に対する意向の違いが明確化 段階的施行へ

昨年から今年の初めにかけて、御幸本町地区と末広・花ノ木地区とで、土地区画整理事業に対する住民の期待度、事業理解の熟度にかなりの温度差があることが明確になってきました。

市では、住民の合意形成の高まりや、防災上の緊急性を考慮しますと、地区を分割し、熟度の高い地区から段階的に事業を施行していくことを決断する時機に來ていると考えます。

一方、御幸本町地区の中でも、賑わいと活力の低下が課題となった更生病院跡地及びその周辺に関しては、多くの方が期待を寄せていますので、検討を急ぎ早期開発を目指します。

また、御幸本町全体のまちづくりに関しては、今後も話し合いを継続してまいります。

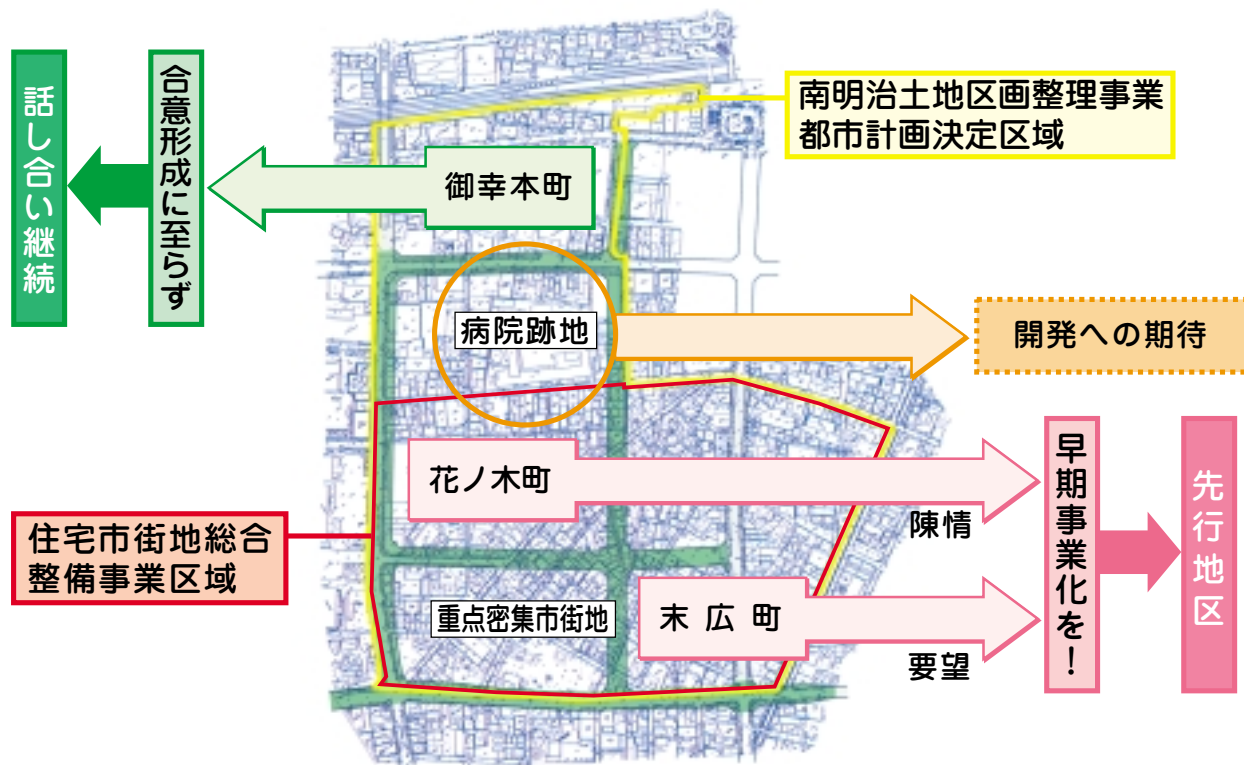
段階的施行とは

土地区画整理事業が都市計画決定された区域についても、事業効果を効率的に実現するため、住民の合意形成の熟度や防災上の整備改善に関する緊急性などを考慮し、施行区域を複数の地区に分割して段階的に事業を行うことです。

※他の都市においても、段階的施行により整備しているところが多くあります。

事 例	都市計画決定	事業認可
岡崎駅土地区画整理事業 (岡崎市)	昭和43年	昭和51年に西地区、平成2年に東地区が 事業認可
森南地区震災復興土地 区画整理事業(神戸市)	平成7年	平成9年に第一地区、平成10年に第二地区、 平成11年に第三地区が事業認可

段階的施行の背景



重点密集市街地とは

震災時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地を「重点密集市街地」という

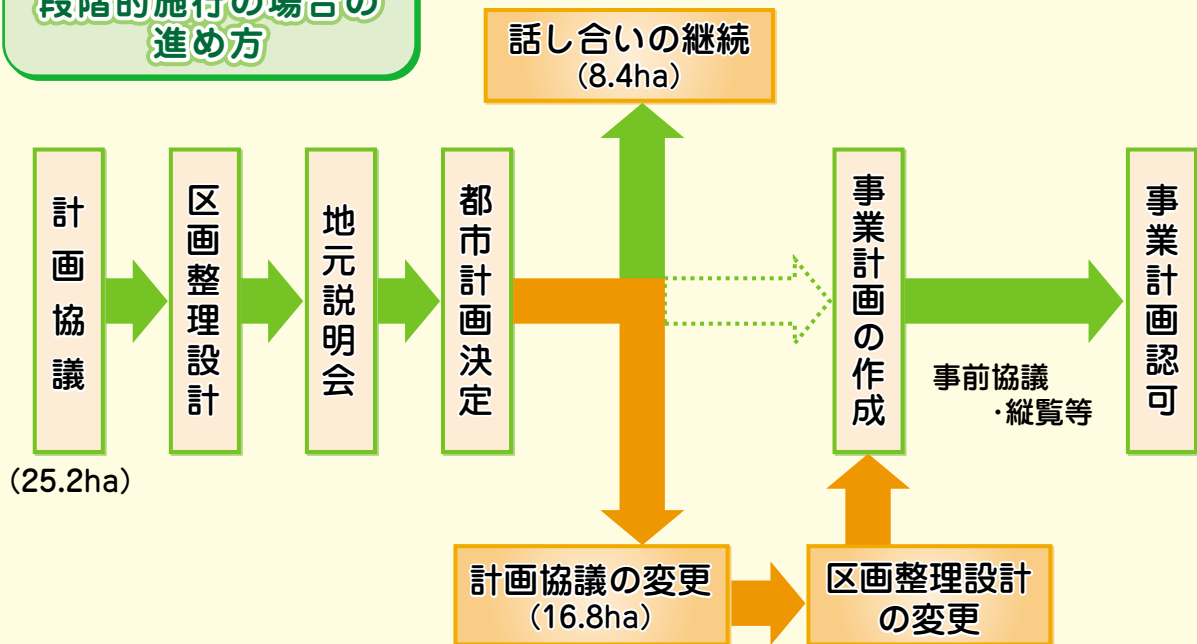
これからの取組み 事業認可に向けて

段階的施行を実施する場合、これまで都市計画決定区域全体で計画していた内容から、先行地区である末広・花ノ木地区（16.8ha）の事業計画に分ける必要があります。

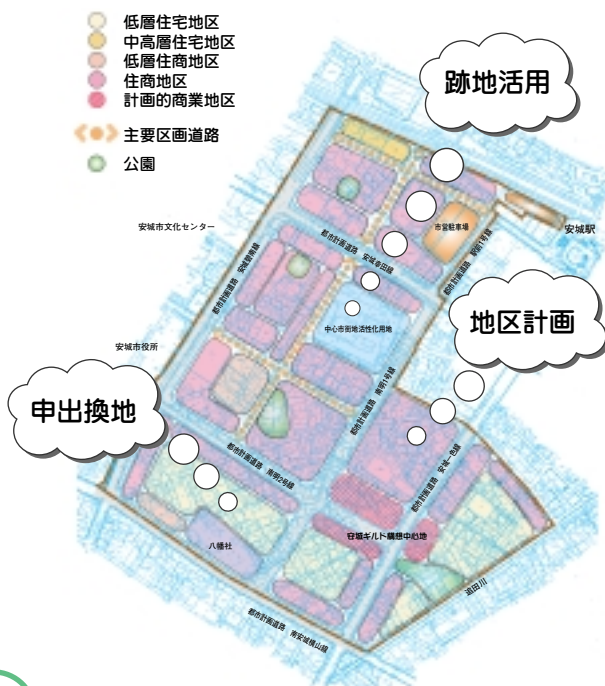
そこで既にそれぞれのまちづくり協議会で議論された区画整理設計図案をもとに、事業区域変更による修正を加え、計画策定することとなります。

これにより、協議済の計画が変更となりますので、県と協議し、区画整理設計（区画道路・公園等）の変更を行うこととなり、その後、事業計画の作成、事業計画認可へと進めていきます。

段階的施行の場合の 進め方



今後のまちづくり協議会の活動について



左の図は、地元の3協議会において取りまとめられた土地利用ゾーニング図です。（平成17年3月策定）

本来、現位置換地を原則とする土地区画整理事業において、申出換地を行うには、「土地利用計画に沿った良好な街を形成する」等の理由が必要となってきますが、仮換地指定後その計画に合致しない土地利用等が行われますと、左の図のような土地利用計画は実現しません。そこで、皆さんが考えられた土地利用計画を将来的に保証していくには、法的制限である「地区計画」の指定が有効な対策となります。

このことから、申出換地を行うには、地区計画の指定が前提となり、地区計画等が指定されたゾーンが申出換地の対象ゾーンとなります。

今後の協議会活動としては、今以上に地権者の方々の「申出換地」「地区計画」に関する合意形成を図っていただくことが必要となります。あわせて、市としましても早期事業化に向け、一層強力に取り組んでまいりますので、今後ともよろしくお願い申し上げます。

住宅市街地総合整備事業の事業計画について

国土交通大臣の同意を受けました

平成18年度から南明治都市整備事業がはじまります



住宅市街地総合整備事業（以下「住市総事業」）とは
（旧事業名 密集住宅市街地整備促進事業）

老朽住宅の密集地区において良質な住宅の供給、居住環境の整備等を促進するため、老朽住宅の買収除却、建替え及び地区施設の整備等を総合的に行う事業です。

本地区での住市総事業の内容は、土地区画整理事業の実施を前提として計画しており、両事業が相互に補完し合うことにより、効果的に事業を進めることができます。コミュニティ住宅の整備や共同建替の支援などは、土地区画整理事業を促進する上でも有効な施策です。

また、老朽住宅の買収除却により、老朽住宅の補償金も支払うことができるようになるため（詳しくは8・9ページをご覧ください）、土地区画整理事業に必要な用地の先行買収を促進する効果があります。

住市総事業の開始により、南明治地区の都市整備事業がスタートします。



どうやって決まったの

整備計画の作成

地区の現況を把握し、問題点・課題を整理し、地区整備の基本方針を定めました。

整備計画の大臣承認（平成14年1月15日）

居住関連調査

コミュニティ住宅、買収除却など居住に関連する意向を把握するために調査を行いました。

事業計画の作成

具体的な事業の内容を計画し、併せて整備計画の変更を行いました。

事業計画の大臣同意（平成18年3月27日）

住市総事業の概要は

■ 老朽住宅の買収除却

土地区画整理事業とあわせ、老朽住宅の買収除却と建替えを行うことにより、住宅再築が促進できます。

老朽住宅を除却することにより、災害発生時には延焼をくい止め、被害が広がるのを防ぎます。また、土地区画整理事業による建物の移転がスムーズにできるようになるなどの効果も期待できます。

※詳しくは次のページをご覧ください。



■ コミュニティ住宅整備

住市総事業や土地区画整理事業の実施にともない、住宅に困窮すると認められる方へ提供する住宅です。

〈入居要件〉

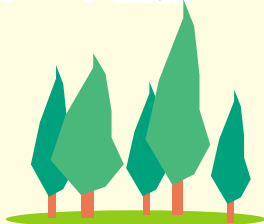
- お住まいの土地を市へ売却(建物は解体)した方
- 借地にお住まいの方で、建物は解体し、借地権を解消した方
- お住まいの借家が事業によって解体される方(世帯所得による制限有り)

※詳しくはニュースVol.23をご覧ください。



■ 追田川プロムナード整備

追田川沿いに、歩行者や自転車がゆとりをもって通行できる緑あふれる道路を整備します。



■ 建替促進（共同建替）

複数の土地所有者が建物を共同して建替える際に、建築費用の一部に対して補助金を交付します。

※詳しくはニュースVol.21をご覧ください。



■ ポケットパーク整備

街なかには憩いの場を創出する小公園を整備します。



■ 耐震性貯水槽

地震などの災害発生に備え、消火用の水を溜めておく施設を整備します。



※事業の内容は土地区画整理事業の進捗および権利者の意向等で必要に応じ変更することがあります。

これから事業はどう進むの ～土地区画整理事業の開始に向けて～

平成18年度から

- 土地を市へ売却される方の老朽住宅の買収除却を行います。
- 借地契約を解消される方の老朽住宅の買収除却を行います。
- 地区外にコミュニティ住宅の整備を進めます。

※なお、仮換地の使用収益開始まで建築しないという条件のもと、土地売却意向のない方の空家(老朽住宅)についても予算の範囲内で買収除却の対象とします。

老朽住宅買収除却について

住市総事業により補償金をお支払いします

買収除却 市が補償金を支払い、権利者によって敷地内の建物や塀、樹木などを除却し、更地にすることです。

補償金 建物の取壊し費用及び再築費用、塀や庭木などの移転費用、家具などの引越し費用が主なものとしてあげられます。
なお、補償金は基準にしたがって算出します。

再築費用 現在の建物を新しく建築すると想定した場合の建築費（推定再建築費）に建物の経過年数等に応じ換算した率（再築補償率）を乗じた相当金額です。

（例）木造住宅の経過年数が65年で、推定再建築費が45万円／坪の場合、再築補償率は約50％（H14基準：ニュースVol.17参照）であるので、 $45 \times 0.5 = \text{約}22.5\text{万円／坪}$ が再築費用として補償されます。

※補償金は、安城市と契約締結後にお支払いします。

老朽住宅の判断基準

住宅の老朽度等の基準は、屋根や外壁の材料や接している道路等さまざまな条件によって変わってきます。ここでは、「老朽と認定」する代表的な判断基準を紹介します。

基準：住宅が建築されてからの経過年数

住宅の主体構造	建築された年
木造	平成2年以前
鉄骨造等（厚さ4mmまで）	昭和61年以前
鉄骨造等（厚さ4mmを超える）	昭和57年以前
鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造	昭和48年以前

※該当するかどうかについては南明治都市整備事務所へご相談ください。

コミュニティ住宅について

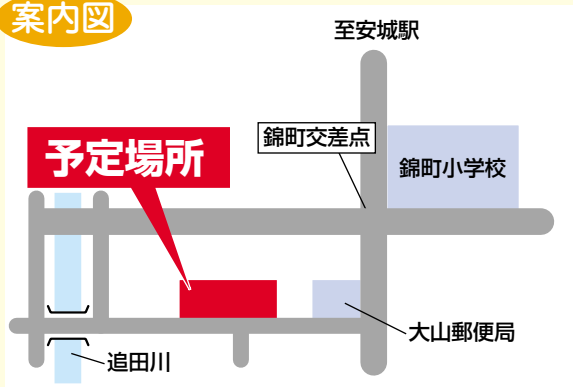
地区外コミュニティ住宅建設予定場所

市では、土地区画整理事業や住市総事業の施行にともない、住宅に困窮する方のため、右図の場所に第1期コミュニティ住宅建設を予定しています。

今回入居対象となるのは、**居住している土地と住宅を市へ売却される方及び住宅を除却し借地権を解消する方**です。

平成18年度から**入居仮申し込み受付**を行う予定です。

案内図



土地・建物売却のお願い

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

平成18年度から、住市総事業の開始にともない、土地の代金に加えて老朽住宅の補償金を支払うことができます。（末広・花ノ木地区）

土地や建物の売却をお考えの方は、南明治都市整備事務所へご相談ください。

なお、土地につきましては、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・建物売却に関するQ&A

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、市県民税が課税されます。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た場合は、**2,000万円の特別控除**を受けることができます。（H18.4.1現在）

Q. 2,000万円特別控除は老朽住宅の買収除却にも適用されますか。

A. 建物等には適用されません。土地のみとなります。

ただし、居住用の土地・建物については、一定の条件のもと**3,000万円の特別控除**を受けることができる場合もあります。

※税控除に関しては、税務署とそのつど協議しますので、売却を考えている方は、南明治都市整備事務所へご相談ください。



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、**土地区画整理事業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ています。

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28番32外	22	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㎡以下で延床面積の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 受 付 開 始 日 ・ 受 付 場 所

申込開始日 平成18年5月15日(月)から先着順に受付をします。(土曜日、日曜日、祝休日を除く)

申込時間 午前9時から午後5時まで

申込場所 南明治都市整備事務所 末広町6番1号 NTT安城ビル内 ☎(0566)71-3751(裏表紙参照)

※申込要件や手続きにつきましては、南明治都市整備事務所へご確認ください。

位置図



分譲宅地価格表

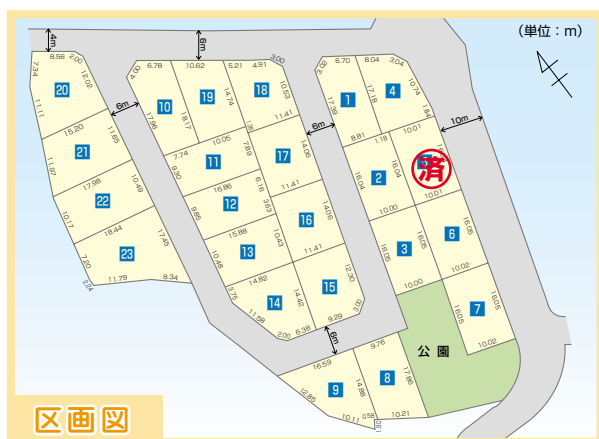
【平成18年度分譲価格】

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 ²	坪	円	円/m ²	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
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19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。



※各区画の寸法につきましてはニュースVol.22、または、南明治都市整備事務所へご確認ください。

南明治都市整備事務所を開設します

平成18年5月8日(月)から南明治都市整備事業（土地区画整理事業、住宅市街地総合整備事業）を所管する現地事務所を末広町のNTT安城ビル内に開設します。これにともない、まちづくり推進課のうち同事業を担当する事業推進係と計画調査係が同事務所に移転します。

なお、まちづくり係（中心市街地のまちづくりに関する事務、三河安城地区のまちづくりに関する事務等）は、引き続き市役所北庁舎3階です。

同事務所では毎日相談業務を実施しておりますので、皆さんの事業に対する不安や疑問等、お気軽にご相談ください。より多くの方々の声をお聞きしていきたいと考えていますので、よろしくお願いします。

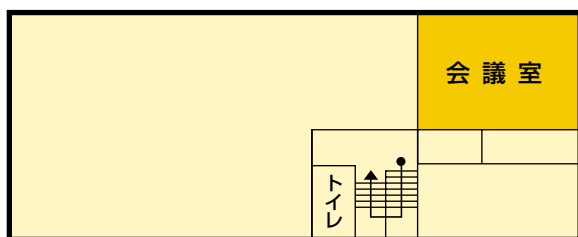
オープン：平成18年5月8日(月)

業務時間：午前8時30分～午後5時15分

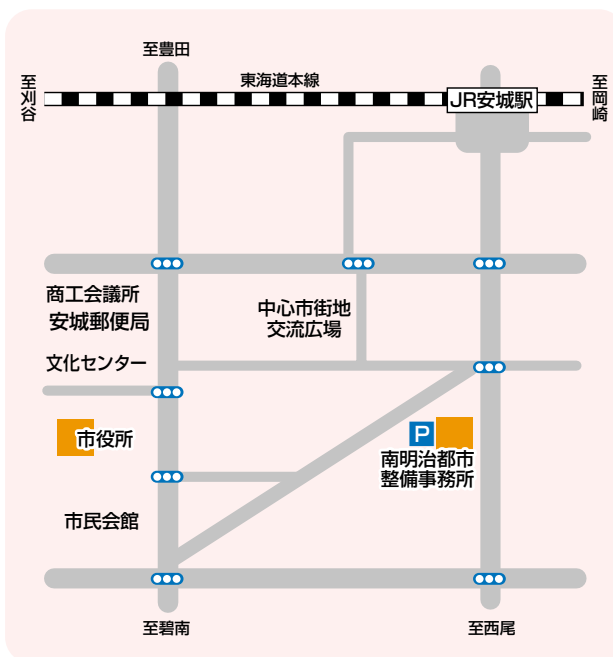
休業日：土、日曜日及び祝休日 12月29日～1月3日



2階平面図



1階平面図



お問
合せ
先

安城市役所 まちづくり推進課 南明治都市整備事務所

〒446-0038 安城市末広町6番1号 NTT安城ビル内

TEL(0566)71-3751 FAX(0566)71-3752

E-mail:shigaichi@city.anjo.aichi.jp

URL:<http://www.city.anjo.aichi.jp/kakuka/shigaichi/index.htm>

