

南明治区画整理ニュース

今号の内容

- 土地区画整理事業の段階的施行の決定について
- 末広・花ノ木地区と御幸本町地区の状況について
- 集団移転について
- 個別相談会のご案内

段階的施行に伴う 区画整理設計図(案)説明会を開催



6月15・16日、合わせて153人の住民・権利者が出席。説明を熱心に聞いていただきました。(詳しくは本文2～3ページ参照)



段階的施行を決定

－ 6月議会にて市長が答弁 －

昨年度、南明治土地区画整理事業に対する推進と反対の住民行動があり、地区全体を一括して施行することは困難であると判断した結果、南明治土地区画整理事業については、事業に対する合意形成の熟度や防災上の緊急性などの諸条件を考慮し、施行区域を分割して事業を行う段階的施行を導入する決定をしました。

そこで、地区ごとの地権者を始めとする関係者の皆さんの意向に合致し、また防災上の観点からも、重点密集市街地に指定されている末広・花ノ木地区を南明治第一地区（16.8ha）とし、先行して事業を進めていくこととしました。

なお、南明治第一地区につきましては平成19年度末の事業計画の決定（事業認可）を目指し、現在、関係機関との協議調整をすすめております。

あわせて、御幸本町地区につきましては、引き続き、事業に対するご理解をお願いしてまいります。



区画整理設計図（案）を提示

－ 説明会を開催 －

市では、6月15・16日に市役所で末広・花ノ木地区の住民・権利者の皆さんを対象に、区画整理設計図（案）についての説明会を開催しました。これは、昨年提示した設計図（案）に対し、各まちづくり協議会から出された要望への回答と、段階的施行に伴う設計図の主な変更を説明するためのものでした。

出席者からは、自宅の移転時期や段階的施行による地区界の質問等がありました。また、更生病院跡地への関心・期待の大きさから、跡地開発計画の進捗を心配する声が聞かれました。

市は、区画整理に対する住民・権利者の皆さんの期待の大きさを改めて認識し、早期事業化に向けて取り組んでいく必要性を強く感じました。



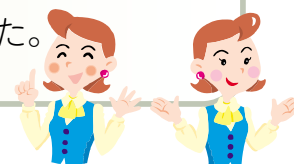
小規模集会・車座集会を開催

－ 設計図(案)の検討 －

6月下旬から7月上旬にかけて、設計図(案)の意見集約を図るため、末広地区では小規模集会、花ノ木地区では車座集会が各4回開催されました。合計182人が出席し、設計図(案)に対して、熱心な意見交換がなされました。

末広地区では、区画整理の早期事業化、協議会活動への支援等の要望が出されました。花ノ木地区では、区画道路や公園形状に対する要望・意見が出されました。

要望書は、7月19日に各まちづくり協議会から市へ提出されました。



区画整理設計図(案)を修正



末広・花ノ木各まちづくり協議会から提出された要望書を基に、道路の配置、線形及び公園形状等について検討を重ね、左図の設計図修正(案)を作成しました。

設計図(案)は、各まちづくり協議会または南明治都市整備事務所にございますので、ぜひご覧ください。

※この設計図(案)は現時点での案であり、他機関(県・警察等)協議等により変更する場合があります。



末広・花ノ木地区の地権者・住民のみなさんへ

今後の取り組みについて

南明治第一土地区画整理事業を行うにあたり、地区内のみなさんに知っておいていただきたいこと、今からお考えいただきたいことがあります。

1 事業計画の決定が公告されると、建築に関する制限が強くなります

現在、地区内で建築物等を建てる際は、都市計画法第53・54条に基づく制限を受けています。区画整理の事業計画の決定が公告（事業認可）されると、原則として仮換地先でしか建築が許可されなくなります（増改築も不可）。この制限は、換地処分の公告まで続きます。（詳細は5ページを参照）

2 区画整理後、あなたの暮らしは？

区画整理が始まると、みなさんの建物を順番に移転していただきます。移転先で新たに家を建てますか？コミュニティ住宅に入りますか？それとも…。今からご家族の方と相談しながら、お考えいただくようお願いいたします。不安や疑問をお持ちの方は、南明治都市整備事務所までご相談にお越しく下さい。

3 まちづくり協議会に参加しましょう？

末広・花ノ木各まちづくり協議会は定例会を月に1回開催しています。ぜひ、各まちづくり協議会にご参加ください。

地 区	開 催 日	会 場
末 広 地 区	第2火曜日夜	末広公民館
花ノ木地区	第2月曜日夜	花ノ木公民館

※日程は変更される場合があります。

御幸本町地区は？

御幸本町地区では、多くの方々が期待を寄せている「更生病院跡地」の活用方法が最大の課題となっております。

市では中心市街地のにぎわいの創出に向けて、跡地及びその周辺を早期に整備することが重要であると考えています。今年度には広く市民の意見を取り入れるための懇話会を発足させる等、整備計画立案に取り組んでいきます。

南明治第一土地区画整理事業の



今後の流れと建築の制限

都市計画決定（平成15年4月4日）

都市計画法第53・54条により建築が制限されています。

【申請により許可される基準】

- 階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと
- 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造、その他これらに類する構造であること
- 容易に移転し、または除却することができるものであること

事業計画の決定の公告（平成19年度末予定）

仮換地の検討設計

土地区画整理法第76条により建築が制限されます。

【申請により許可される場合】

- 指定された仮換地先に建築行為等をする場合
- 事業の施行の障害とならないと判断された場合

仮換地の指定

使用収益の開始

移転工事

Q.事業計画の決定後の建替えはどうなるの？

A.事業計画の決定が公告されると、いよいよ土地区画整理事業が動き出します。建替えは、原則として仮換地先でないと認められません。

Q.申請すれば、今、住んでいる場所（従前地）に建物は建てられるの？

A.従前地などでの建築行為は「**事業の施行の障害とならない**」と判断されれば許可されます。しかし、この地区は、ほとんどの建築行為が事業の障害となります。

換地処分の公告

事業完了

建築制限は解除されます。



集団移転の必要性

土地区画整理事業における移転手法には、「通常移転」と「集団移転」があります。「通常移転」とは、一般的には「玉突き移転」とも呼ばれています。今回は、この二つの移転手法を紹介します。

1 通常移転

通常移転とは、土地区画整理事業において一般的に行われる移転手法のことで、仮換地先の整備が完了して使用可能となっているところへ最初の建物が移転し、この建物が移転した跡地に、2番目の建物が移転します。

以下同様にして、順次玉突き状に移転を実施しながら公共施設の整備を行っていく手法です。

2 集団移転

集団移転とは、まとまった区域の全居住者が同時に仮住居等へ移転し、建物を撤去します。次に公共施設（区画道路等）を一斉に整備し、仮換地先が使用可能となった後、仮住居等から仮換地先へ移転する手法です。

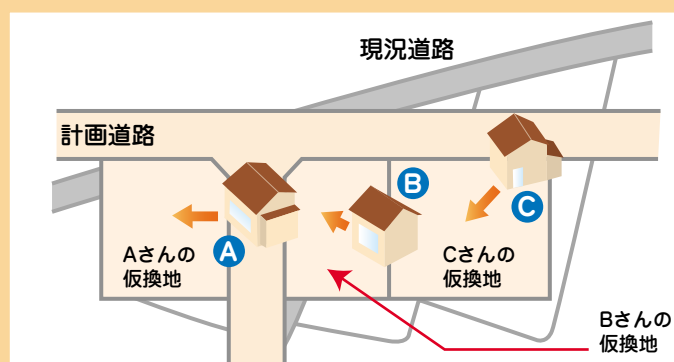
集団移転は、一般的に建物が密集しているエリアにおいて、通常移転では相当の事業期間がかかったり、事業費が大幅に増大したり、地権者の生活再建が制約されたりする場合に導入が考えられます。

3 通常移転と集団移転との主な問題点比較

○ 長所 × 短所 △ どちらとも言えない

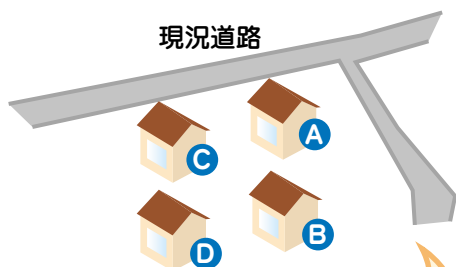
	通常移転	集団移転
施行期間	× 年間移転戸数に限りがあり、集団移転に比べ事業期間が長くなる	○ 通常移転に比べて短期間で済む
工事	× 公共施設の整備改善が断片的となり期間も長く、円滑に施行できない	○ 公共施設の整備を一体的、かつ短期間で施行できる
事業費	× 施行期間が長くなり断片的な整備となるので、工事費、人件費が増大する	× 仮住居期間の延長などによる移転補償費が増大する × 一時期に多額の事業費がかかる
投資効果	× 面的整備が遅れ、事業全体としての投資効果が現れるまでに時間がかかる	○ 短期間に面的整備が図られ、早期に事業効果が現れる
その他	× 移転の順番が後ろの人は長期間にわたり新築・増改築の建築制限がかかる	△ 集団移転区域内の権利者全員の合意が必要で特に建物の撤去及び再築時期について十分な理解と協力が必要である × 引越しが、2度必要となる

通常移転の実施方法（例）

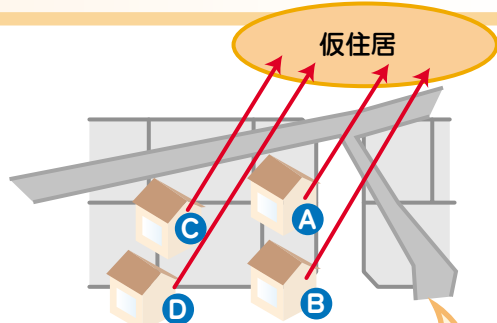


左の図では、第1番目にAさんが移転し、次にBさんが移転、さらにそのあとにCさんが移転します。以降同様な移転を繰り返し、期間を要することとなります。

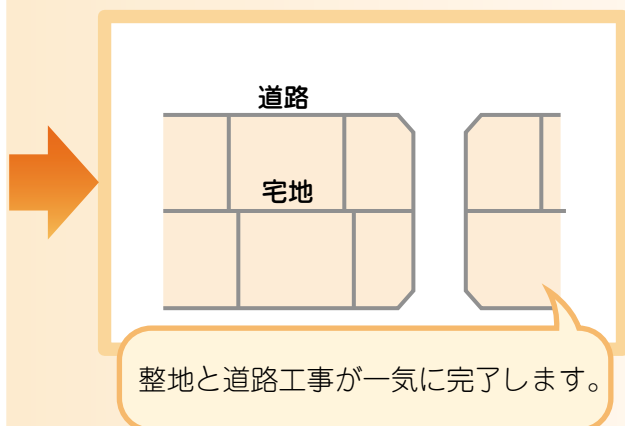
集団移転の実施方法（例）



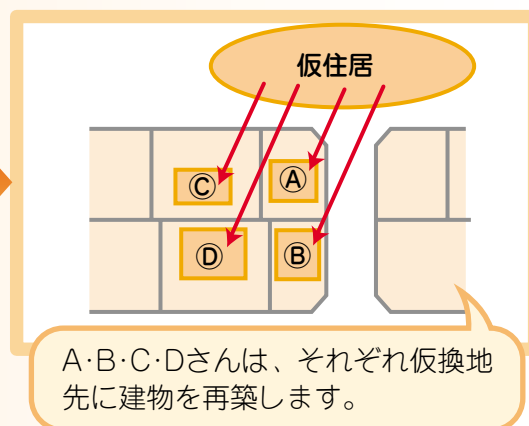
A・B・C・Dさんで移転時期を合わせるように話し合い、市に相談します。



市と調整し、協議が整ったら、A・B・C・Dさんは一斉に土地を空け、市が整地、道路工事を実施します。



整地と道路工事が一気に完了します。



A・B・C・Dさんは、それぞれ仮換地先に建物を再築します。

南明治第一地区（末広・花ノ木地区）のような密集市街地の土地区画整理事業では、事業の早期完了のために今後集団移転の検討もしていきますので、ご理解ご協力をお願いします。

南明治第一(末広・花ノ木)土地区画整理事業に関する

個別相談会を開催します

市では、事業に対するみなさんの疑問や不安にお答えする個別相談会を開催します。特に今まで説明会やまちづくり協議会に参加されたことがない皆さん、ぜひお越しください。



と き 10月22日(日)～24日(火)
午前9時～12時 午後1時～9時

※予約は不要ですが、状況によりお待ちいただくこともございます。

と ころ 南明治都市整備事務所
(NTT安城ビル内・下の地図を参照してください。)



コミュニティ住宅について

前号において、大心院跡地でのコミュニティ住宅建設予定記事を掲載しましたが、現在、入居希望者が少ないため、引き続き入居希望者の把握に努めていきます。
入居を希望される方、興味をお持ちの方は南明治都市整備事務所へご連絡ください。

【コミュニティ住宅 入居対象者】

- 居住用の土地と住宅を市へ売却される方
- 借地権を解消して住宅を除却される方

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>

