

# 南明治区画整理ニュース

今号の内容

- 中心市街地拠点整備構想の策定について
- 区画整理にかかる集会を開催
- 事業認可に向けた取り組みについて
- 市有地(安城町照路)分譲のご案内

中心市街地活性化用地(更生病院跡地)の整備方針を19年度中に策定します。



中心市街地拠点整備構想策定懇話会(第2回)が3月13日に開催され、委員の皆様から活発な意見が出されました。(詳しくは本文2ページ参照)

# 中心市街地活性化用地（更生病院跡地） の整備方針を策定します

## 1 中心市街地拠点整備構想策定懇話会を設立

開発への期待が高い中心市街地活性化用地（更生病院跡地：以下「活性化用地」）について、市民代表、地元代表、有識者や商工団体代表等10名で構成された中心市街地拠点整備構想策定懇話会（以下「懇話会」）を1月30日に立ち上げ、整備構想の策定に向けて議論を重ねています。

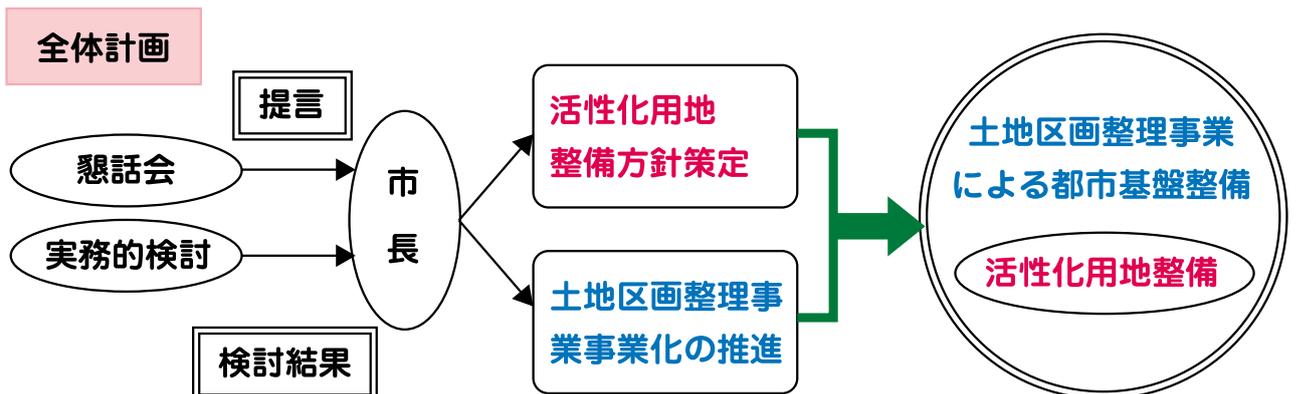
## 2 整備方針策定スケジュールは？

懇話会において12月までに整備構想を策定し、市長へ提言します。市はその内容の具体化、事業化時期の判断等を踏まえ、最終的に整備方針を平成20年3月までに策定します。

なお、懇話会の中で市長は「市制施行60周年（平成24年）には何らかの形を出したい。」と発言していますので、これまで以上に事業化へ向けて努力していきます。

## 3 区画整理はどうなるの？

活性化用地は区画整理の都市計画決定区域内にあります。したがって、整備方針が決定してもすぐに整備することはできません。市では懇話会と並行して整備方針の策定に向けた実務的な検討を進め、急がれる活性化用地周辺整備に必要な区域の区画整理の事業化を推進します。



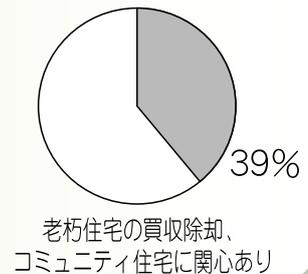
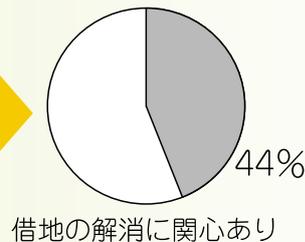
## 区画整理にかかる集会等により、皆様の意向をお聞きしました

区画整理後の生活再建・土地活用等を検討していただくための情報提供と、こうした情報を受けた上での意向把握を目的に、1月下旬～2月上旬に集会を計14回開催し、その後戸別訪問を行いました。

### 借地をしている方の集会

#### 内容

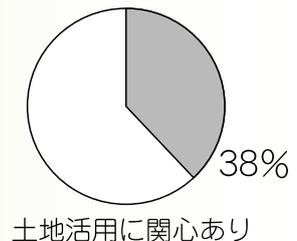
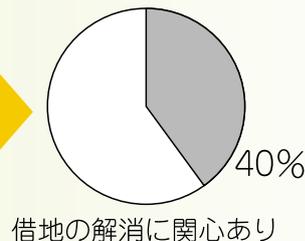
- 申告借地権とその手続き
- 借地の解消の方法
- 地主さんとの共同建替
- コミュニティ住宅について



### 土地を貸している方、又は比較的大きな土地を所有している方の集会

#### 内容

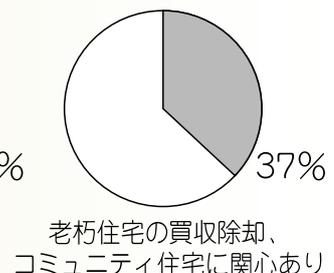
- 土地活用事例
- 申告借地権とその手続き
- 借地の解消の方法
- 借地人さんとの共同建替
- コミュニティ住宅について



### 比較的小さな土地を所有している方の集会

#### 内容

- 減歩と清算のしくみ
- 建物共同化の事例
- コミュニティ住宅について



### 共同化勉強会・土地活用勉強会を開催

区画整理にかかる集会で建物共同化及び土地活用に関心を示した権利者の方を中心に、専門的な情報を提供するため、3月5・6日に共同化及び土地活用勉強会を開催しました。

建築コンサルタントから先進事例などの説明を受け、共同化にかかる事業費のシミュレーションを行いました。

### 今後の取り組みは

- ・コミュニティ住宅への入居意向者（世帯）を詳細に把握し、早期整備を目指します
- ・土地活用や共同建替について、積極的に情報提供を行います
- ・借地契約は当事者間の契約であるため、市は両者の話し合いに介入できませんが、借地の継続・解消にかかわる情報提供を行います

# まちづくり協議会からの報告

## ～末広・花ノ木の活動～

区画整理を機に住宅と商業(工場など)の住み分けを行うため、区画整理後の土地利用の意向をお聞きしました。

2月28日～3月3日 小規模集会(末 広)

2月26日～3月5日 車座集会(花ノ木)



「まちづくりルール」はどこまで実現できるのか？  
「申し出換地」を実現できる場所はあるのか？  
ゾーニング図と比較しました。

問. 将来何階建ての建物を建てますか？

低層住宅ゾーンでの回答は  
最高10階建て  
住商ゾーンでの回答は  
最高15階建て

**ゾーニング図だけでは住み分けはできません！**  
**「ルールづくり」や「申し出換地制度の活用」が**  
**必要です！**

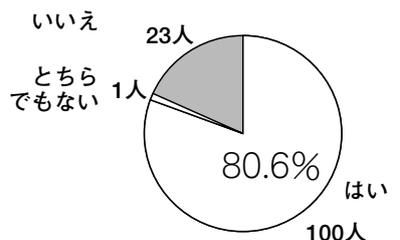
問. 権利者意向に沿ったまちづくりを進めるため、まちづくりルールに基づく申し出換地地区を定め、少しでも申し出換地制度の活用を図るべきですか？

小規模・車座集会などを通じて、現在137名の意見が集められていますが、より良いまちづくり(住・商の住み分け)を行うためには、一人でも多くの方の意向を伺い、「まちづくりルール」や「申し出換地制度の活用」について行政に働きかけていくことが必要です。

今後も、ぜひ協議会活動にご参加ください。

末 広地区 第2火曜日夜7時から 末広公民館  
花ノ木地区 第2月曜日夜7時から 花ノ木公民館

※日程は変更される場合がありますので、事前に協議会にご確認ください。

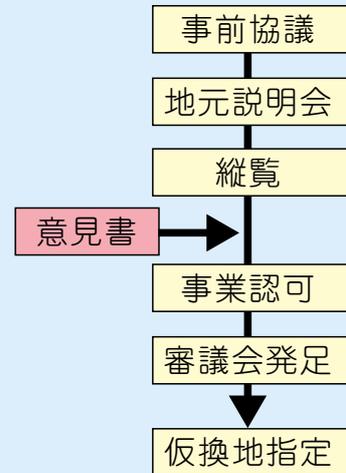


(4月5日時点)

## 南明治第一地区の事業認可に向けて

市では、今年度末の事業認可を目指し、関係機関に対し事前協議等を進めています。今後、事業認可に向けた地元説明会に加え、事業計画の縦覧等、法的な手続きを進めていきます。

一方、事業認可後の仮換地指定を早期に、かつ円滑に行うため、土地・建物の共同化及びコミュニティ住宅をはじめとした、さまざまな生活再建築の提案を行う予定ですので、皆様の積極的な検討及び会合等への参加をお願いします。



## 安全・安心なまち、商業地らしいまちに向けて

### 商業地らしいまち

最近の集会等で、積極的に土地活用していきたいという権利者意向が聞かれました。

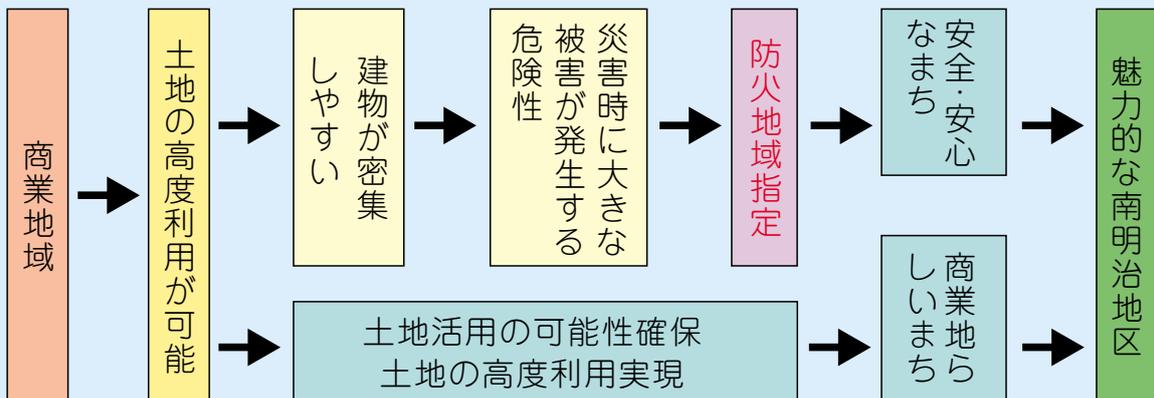
商業地域のメリットを活かした、土地の高度利用の可能性が将来にわたって確保されるよう、市では、より商業地らしい南明治地区のまちづくりを検討していきます。

### 安全・安心なまち

南明治地区は、建ぺい率80%、容積率400%と土地の高度利用が可能な商業地域です。建物が密集しやすく、災害発生時には、大規模な火災が発生したり、建物が焼け崩れて避難路が遮断されるなど、被害の拡大が懸念されます。

この地区を安全・安心なまちに再生するため、区画整理を機に、現在の準防火地域から**防火地域**へと変更する予定です。

建物の耐火性向上が図られるため、延焼を食い止めたり、避難を容易にするなどの効果が期待されます。



## 南明治第一土地区画整理事業の事業費について

区画整理には多くの時間と費用がかかります。ここでは、費用の面から第一地区の区画整理について説明します。

**Q：事業をするのにいくらかかるの？**

**A：**総事業費は約270億円と試算しています。うち、土地区画整理事業が220億円、住宅市街地総合整備事業が50億円です。

**Q：昨年と今年、事業にいくら使うの？**

**A：**平成18年度は約13億1200万円（うち約9億3600万円は中心市街地活性化用地取得費）、平成19年度は約8億500万円（当初予算）です。

**Q：市の予算が厳しい年は、事業が進まないの？**

**A：**区画整理のピーク時には年に約24億円かかると試算しています。市では、費用がかかる事業を行うときに備えて基金を積み立てています。これは、家庭でいえば貯金のようなものですが、区画整理と下水道整備を目的とする「都市基盤整備基金」に約76億円の蓄えがあります。

**Q：でも、区画整理は他の地区でもやっているでしょう？**

**A：**市内では、現在3地区（作野、北部、桜井）で区画整理が行われています。作野地区は平成19年度に、北部地区も平成22年度に事業が完了する予定です。今後、区画整理は南明治と桜井の2地区となります。

## 段階的施行に関する説明会を開催 ～御幸本町地区～

市は、昨年9月下旬～10月上旬に、末広・花ノ木地区を先行して整備する段階的施行に至った経緯について、御幸本町地区の方に説明を行いました。

### 結果（おもな意見）

- 末広・花ノ木地区を先行して整備することに異議はない
- 更生病院跡地の整備方針を早急に示してほしい
- 御幸本町地区の中でも、合意形成が整った部分から段階的に施行してほしい

# 市有地(宅地)を分譲しています

## 【趣 旨】

区画整理事業用地の買収にかかる代替地ありません

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	19	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

## 【借地契約解消も対象に】

借地している方が、借地契約の解消に伴い宅地を必要とする場合にも分譲します。

## 【2区画分譲について】

売却面積と比較して1区画では狭いという要望にお応えするため、市へ250㎡以上の土地を売却していただける方に対し、2区画分譲します。

※分譲に関する詳細な内容はお問い合わせください。



## 〈平成19年度 分譲宅地価格表〉

平成19年5月1日適用

区画番号	面積 (㎡)	単価 (円/㎡)	上下水道・ガス負担金 (円)	総額 (円)	区画番号	面積 (㎡)	単価 (円/㎡)	上下水道・ガス負担金 (円)	総額 (円)
1	160.58	118,500	167,460	19,195,460	12	160.48	117,300	167,420	18,991,420
2	160.49	117,300	167,430	18,992,430	13	160.13	117,300	167,300	18,950,300
3	160.49	119,700	167,430	19,377,430	14	171.48	120,900	170,620	20,901,620
4	160.80	124,400	167,540	20,170,540	17	160.50	119,700	167,430	19,378,430
6	160.80	117,300	167,540	19,028,540	18	160.49	123,200	167,430	19,939,430
7	160.88	119,700	167,560	19,424,560	19	165.49	117,300	169,020	19,580,020
8	160.43	113,800	167,410	18,423,410	20	202.52	90,400	179,870	18,486,870
9	170.48	91,500	170,440	15,768,440	21	193.33	102,100	177,140	19,915,140
10	167.51	117,300	169,560	19,817,560	22	191.38	103,300	176,620	19,945,620
11	160.50	117,300	167,430	18,993,430					

平成20年度以降における分譲宅地の価格は、地価の動向により、改定する場合があります。

※区画番号9は、敷地形状が整形ではありません。

区画番号20～22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。

## 土地・建物売却のお願い(末広・花ノ木地区)

南明治第一地区(末広・花ノ木)では現在、事業に必要な土地を購入していますが、必要な土地の面積が確保できた以降は土地を購入しません。土地・建物の売却をお考えの方は、**お早め**に南明治都市整備事務所へご相談ください。

なお、条件により取得できない場合もあります旨、ご了承ください。



### 南明治第一地区事業認可後の建築制限について

南明治第一地区(末広・花ノ木)が事業認可されると、土地区画整理法第76条により、原則として指定された仮換地先でしか建築物等が建てられなくなります。

なお、申請により許可される事例としては、「事業の施行の障害とならない」と判断された場合に限りませんが、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ので認められないこととなります。

詳細については「南明治区画整理ニュース」第25号5ページをご覧ください。南明治都市整備事務所までお問い合わせください。



### 組織変更のお知らせ

4月1日から、南明治地区の都市基盤整備充実のため「まちづくり推進課」を「南明治整備課」に名称変更しました。係も今までの3係から**庶務係、工務係、換地係**(以上、3係は南明治都市整備事務所内)、**事業調査係**(市役所北庁舎3階)の4係へ再編し、南明治地区の整備事業にいっそう重点を置く体制になりました。

## 南明治都市整備事務所

問い合わせ先

〒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>

