

南明治区画整理ニュース

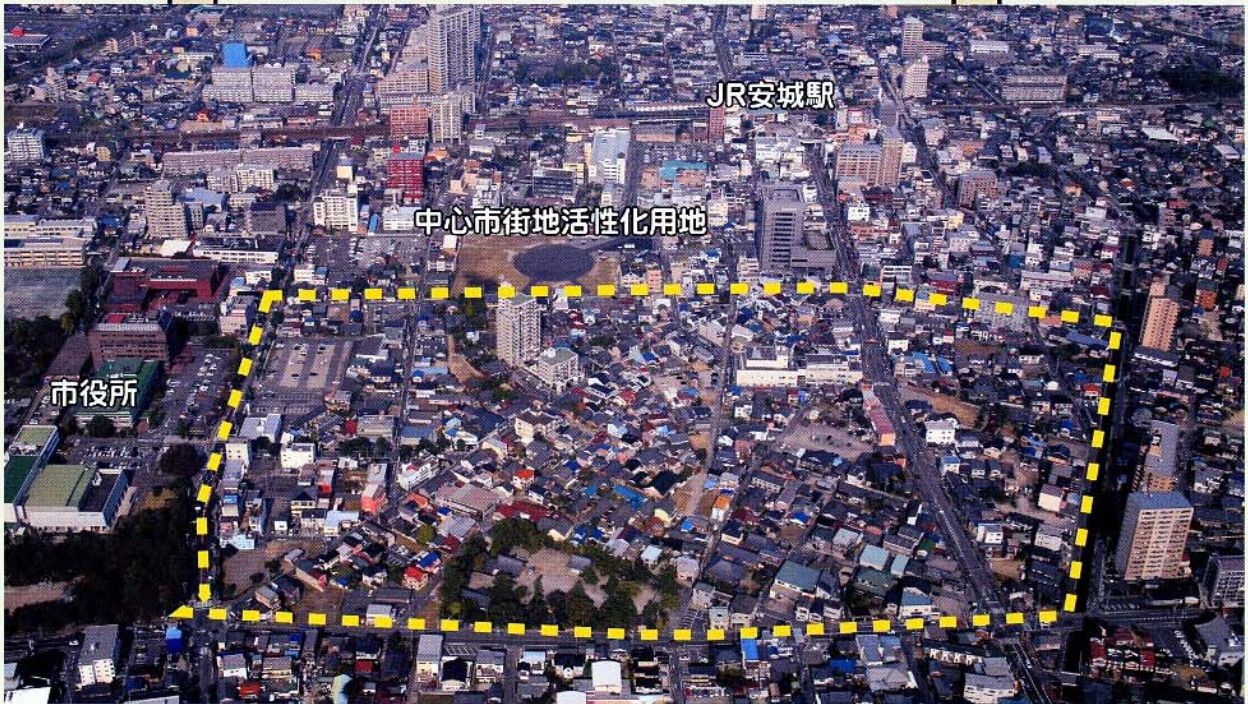
パン! スタート!



今月の内容

- 土地区画整理審議会とは
- 各種申請等はお済みですか?
- まちづくり協議会の活動報告
- 土地・建物共同化のすすめ
- 建物補償費の紹介
- 中心市街地活性化用地(更生病院跡地)の動き

1月10日南明治第一地区事業認可



安城南明治第一土地区画整理事業
施行区域

土地区画整理審議会の役割と構成

～審議会って何？ 審議会は何をする？ 誰が委員になる？～

土地区画整理審議会とは？

土地区画整理審議会（以下「審議会」という）は、土地区画整理事業を進めていくうえで、換地計画や仮換地の指定など法律で定める事項を、公正・中立な立場で審議するために、権利者の代表と学識経験者で組織されます。

公共団体（市）が行う土地区画整理事業では、権利者の意見や意向を反映させるため、審議会の設置が法律で定められています。

審議会の主な役割とは？

施行者（市）は次の事項について、審議会の同意あるいは意見を求めなければなりません。施行者の考えだけで事業を進めるのではなく、権利者の意見や意向が反映されるしくみになっています。

■ 審議会の同意を要する事項

- 評価員の選任
- 過小宅地の基準となる地積の決定など

■ 審議会の意見を聴かなければならない事項

- 換地計画の作成、変更に関する事項
- 換地計画に対する意見書の審査
- 仮換地の指定に関する事項など

審議会委員の構成は？

地区内の土地所有者及び借地権者の代表と土地区画整理事業の経験や知識を有する学識経験者で構成されます。

委員の定数は南明治第一地区の場合10人で、土地所有者及び借地権者の中から選挙で選ばれます。うち学識経験委員は定数の5分の1を超えない範囲（2人以内）で市長が選任します。任期は5年で、任期ごとに改選されます。

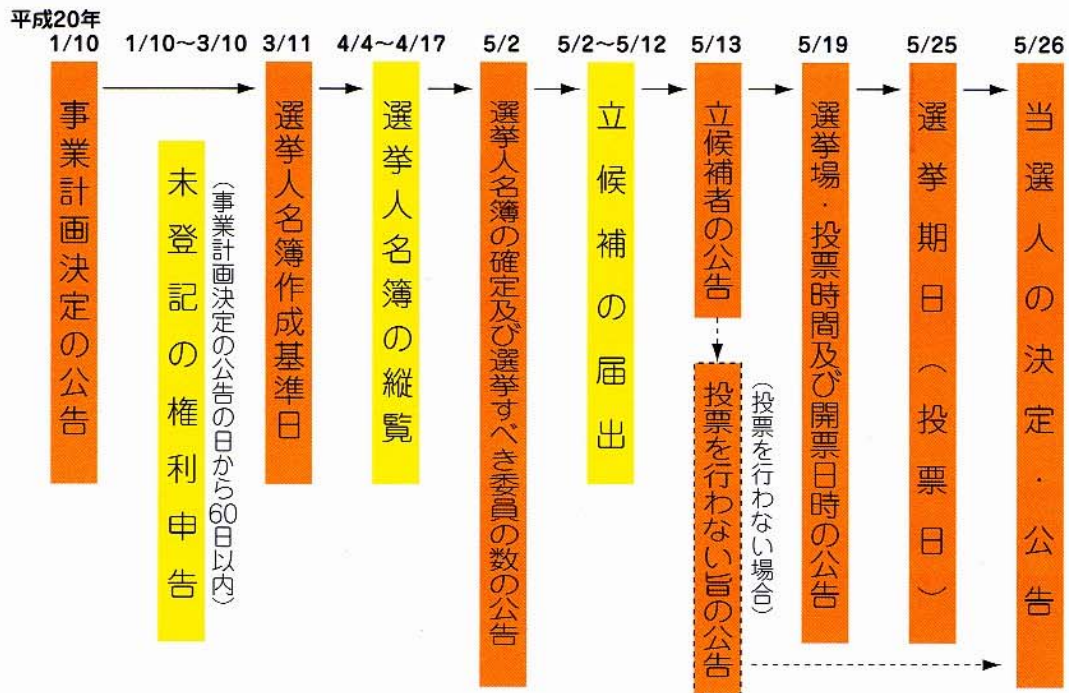
☆☆☆ ご注意ください ☆☆☆

次の該当者は、平成20年3月10日までに各権利の申告等を行わない場合、今回の審議会委員選挙で選挙権・被選挙権が認められないことがあります。

- ① 土地の名義が死亡した人のままで、まだ相続登記をしていない。
- ② 共有名義の土地を所有しているが、施行者（市）に代表者の届け出をしていない。
- ③ 未登記の借地権を、施行者に申告していない。



審議会委員選挙の日程(予定)



審議会委員選挙について

(質問) 土地を2人で共有していますが、2人とも投票できるのですか？

(回答) 代表者を決め、施行者に代表者選任通知を提出することにより、その代表者が投票を行うことができます。

ただし、共有者全員が共有地とは別に単独で土地を所有している場合には、この共有地の代表者に選挙権はありません。

(質問) 選挙人名簿の確定後に名簿に記載してある土地所有者が死亡した場合、その相続人が投票できますか？

(回答) 投票することはできません。
選挙人名簿に記載されている人のみに選挙権が認められます。

(質問) 法人が土地を所有しているのですが、投票は誰ができますか？

(回答) 法人選挙人投票者指定届を提出していただくことで、法人の指定する人が投票できます。法人の指定する人とは、法人の代表者に限らず、法人の委任を受けた人も含まれます。

(質問) 遠くに住んでいるのですが、郵便などを利用して投票できますか？

(回答) 郵便で投票することはできません。



期限が近づいています。

平成20年3月10日まで

申請等が必要な方はお急ぎください。

詳しくは、既刊区画整理ニュース平成19年9月発行Vol.27及び平成20年1月発行の号外をご覧ください。

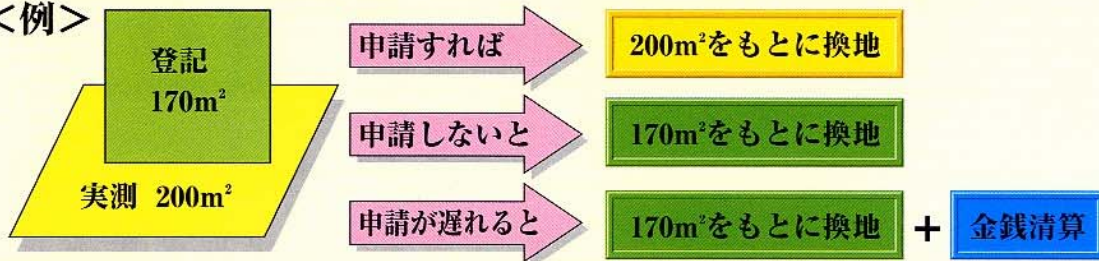
登記地積の更正 <施行規程第18条>

登記地積が実測と異なる場合は登記地積の更正を

換地を定めるときの基準となる従前の宅地地積(基準地積)は、登記地積です。登記地積が実際の地積と異なる場合は、平成20年3月10日までに実測図及び隣接土地所有者の承諾書を添えて法務局又は施行者(市)へ申請してください。

測量等の作業には時間がかかると思われるので申請される方はお急ぎください。

<例>



未登記権利の申告 <土地区画整理法第85条>

登記されていない所有権以外の権利(借地権など)を有する人は申告を

登記されていない所有権以外の権利を有する人は、その権利の種類及び内容を施行者に申告する必要があります。

借地権の場合、土地所有者と連署(双方の印鑑証明を添付)するか、又は権利を証する書類(契約書、地代領収書など)を添えて、平成20年3月10日までに申告してください。

※この申告が遅れますと、土地区画整理審議会委員の選挙人になれなかったり、仮換地指定時に権利部分の指定が受けられなくなります。

代表者の選任通知 <土地区画整理法第130条>

土地の共有者又は共同借地権者は代表者を選任して通知を

土地の共有者又は共同借地権者の代表者1人を選任し、施行者に通知する必要があります。
共有者等全員の連名により、平成20年3月10日までに通知してください。

各種申請等に必要な様式は南明治都市整備事務所に用意してありますのでお越しいただくか、安城市のホームページからもダウンロードできます。

<http://www.city.anjo.aichi.jp/>⇒各課のページ⇒南明治整備課

～住みよいまちづくりに向けて～

まちづくり協議会の活動報告(末広・花ノ木地区)

換地希望を聞き取りました。

昨年11月から今年の1月にかけて計14回、まちづくり集会を開催し、将来土地利用ゾーニングや各権利者の換地の希望を調査しました。今後、換地設計へ反映されるよう協議会として施行者に働きかけを行う予定です。

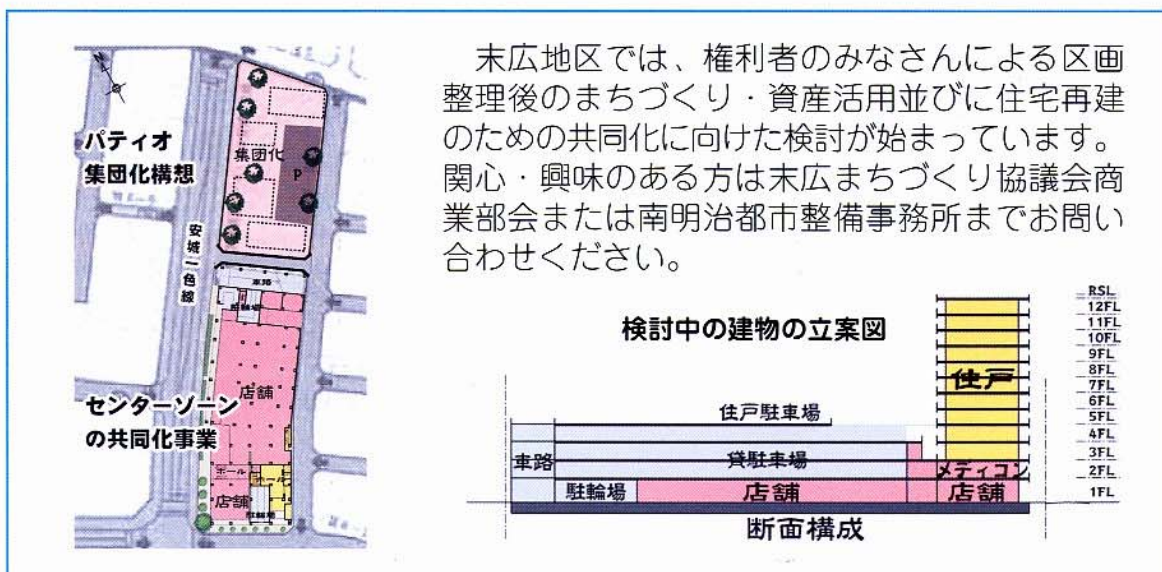
協議会への積極的な参加をお待ちしています。

土地・建物共同化のすすめ

- 小規模宅地では区画整理後の建て替えが単独では難しいことが想定されますが、共同化することで建て替えが容易になるばかりでなく、駐車スペースを確保することも可能になります。
- 狭い敷地で床面積を確保するため3階建てにした場合、高齢者にとって住みにくい家になりますが、共同化すればワンフロアで広々とした間取りも可能になり、階段部分がなく、有効面積(部屋として使えるスペース)が広く取れます。
- 建築時に、国や市からの補助金が受けられ、建設資金の負担を減らすことができます。
- 光熱費の軽減が図れます。
- 通風・採光など快適な居住環境が得やすくなります。
- オートロックなど防犯性能が向上します。
- 土地活用面からも大規模化により高度利用が可能になるなどの利点があります。



市では、共同化に関する勉強会等の取組支援をしていきます。みなさんの参加をお待ちしています。



将来の生活再建の参考にしてください

～建物補償費(老朽住宅の買収除却)の紹介～

土地区画整理事業って、事業認可の次はどのように進んでいくの？

平成20年1月10日に安城南明治第一土地区画整理事業の事業計画決定が公告されましたので、今後は平成21年度末の仮換地指定を目指して換地設計に取り組んでいきます。仮換地指定後、道路等の公共施設整備時期にあわせて建物等を仮換地先へ移転していただくこととなります。ご理解、ご協力をお願いします。



※個々の減歩率は、仮換地指定にあわせてお知らせします。

移転補償費って、いつ、どれだけもらえるの？

移転補償費は詳細な現地調査を行ったうえ、基準により算定し、移転が必要となる時期に建物所有者や占有者(借家人等)ごとに説明し、お支払いします。

建物移転料は、通常、建物を解体せず仮換地まで曳く「曳家工法」、仮換地に現在の建物と同じ価値の建物を新たに建築する「再築工法」の2つの移転工法のいずれかによって算定します。どちらの工法によるかは、仮換地までの距離、障害物の有無、建物の構造及び経済性などの条件を考慮して、施行者(市)が認定します。

なお、認定された工法は、建物所有者の行う移転工事の工法を指定するものではありません。例えば、建物移転料が「曳家工法」で算定された場合、実際に曳家するか再築するかは、権利者の判断に任されます。

◆移転補償費の内訳

補償項目	補償内容
建物移転料	施行者が認定した工法(曳家または再築)により算定した移転費用
工作物移転料	塀、門扉、機械設備などの移転費用
立竹木移転料	庭木、生垣などの移転費用
動産移転料	家財道具などの引越し費用
移転雑費	建築確認などの法律上の手続き費用など
営業補償	移転期間中に営業を一時休止する必要がある場合の補償
仮住居補償	移転期間中に仮住まいが必要となる場合の費用 (施行者(市)が用意した仮住居に入居する場合を除く。)

⇒移転の順番が来た時に、現地調査をして移転補償費を算定します。

「移転補償費」と「老朽住宅の買収除却」って補償額が違うの？

平成18年度から始まった住宅市街地総合整備事業(以下「住市総」という)において、既に26戸の「老朽住宅の買収除却」を実施しました。これは土地区画整理事業による移転補償費と基本的には同額です。取り壊しが事業目的ですので、建物移転の認定工法は必ず再築となります。

⇒老朽住宅の買収除却における建物移転料は、再築工法で算定

老朽住宅の買収除却における建物移転料は、譲渡所得として課税の対象となります。

建物の取り壊しにより、更地になった場合、土地の固定資産税の軽減が受けられなくなる場合があります。

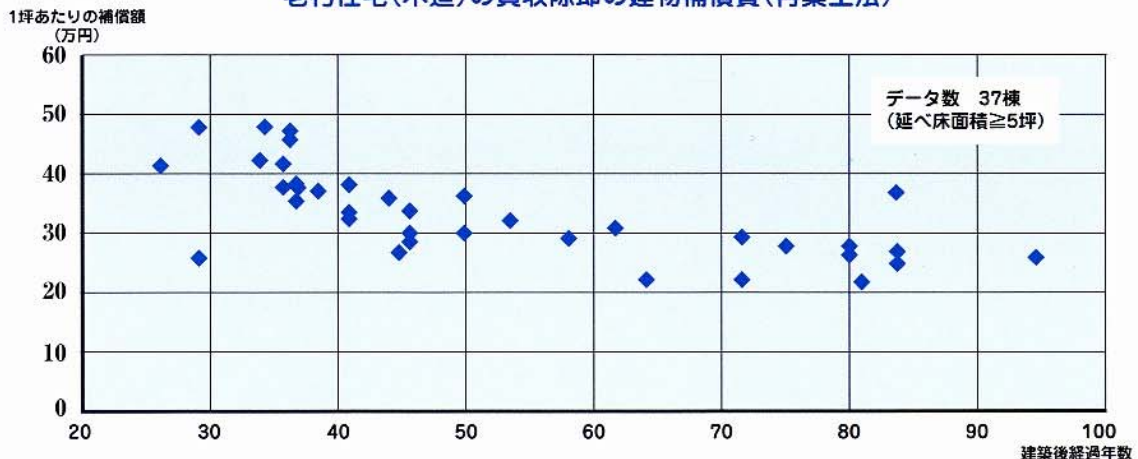
老朽住宅(木造)の買収除却の補償費は？

老朽住宅(木造)の買収除却の建物補償費の実績(末広・花ノ木地区、平成18・19年度)を紹介しますので、今後の生活設計の参考にしてください。

建物補償費はその等級や設備状況により大きく異なりますので、必ずしもご自身の建物と合致するものではありません。

なお、補償する年度により補償額は見直されます。

老朽住宅(木造)の買収除却の建物補償費(再築工法)



中心市街地活性化用地(更生病院跡地)の動き

中心市街地拠点整備構想に関する提言書が出されました

昨年10月29日、中心市街地拠点整備構想策定懇話会から中心市街地活性化用地(更生病院跡地：以下「活性化用地」という)の整備構想に関する提言書が市長に提出されました。

提言書の概要

懇話会では、拠点整備における具体的な機能や施設は市が決定すべき事項と考え、基本となる考え方や方向性、配慮すべき事項について提言をまとめています。

●基本方針：**健康と交流で地域力を育む**

地域力とは…市民が「地域の課題」に自ら取り組む力をつけること

●基本コンセプト

健康 市民が生涯にわたり心身の健康を保持するために利用できる拠点

拠点整備に盛り込む機能

- 健康指導、母子保健 (保健サービス提供機能)
- 気軽に運動できる場、安全安心な食の提供 (健康づくり支援機能)
- 診療所 (医療サービス提供機能)

交流 出会い、発見し交流することによって地域力の向上をもたらす生涯学習拠点

拠点整備に盛り込む機能

- 図書館等と連携した生涯学習施設 (生涯学習機能)
- 世代を超えた交流の場 (市民交流機能)
- ちょっとした買物、食事ができる場 (暮らしの便利機能)

今後のスケジュール

市では、懇話会からの提言を受け、平成20年3月末までに拠点整備の基本構想を策定します。

その後、拠点施設や敷地利用など詳細を検討し、平成24年度(市制60周年)には拠点施設の工事に着手していきたいと考えています。

なお、活性化用地は土地区画整理事業の都市計画決定区域内にあるため、活性化用地周辺での土地区画整理事業にご理解ご協力をお願いします。

問い合わせ先

安城市役所 南明治整備課 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

