平成20年6月 Vol.29

まち・ひと・ゆめづくり

南明治区画整理ニュース

今号の内容

- 安城南明治第一土地区画整理審議会委員が決定
- まちづくり協議会の活動報告
- 中心市街地拠点整備基本構想
- 更生病院跡地周辺の動き
- 建物共同化・協調化補助制度の紹介
- 市有地（宅地）分譲のお知らせ
- 土地売却、相続登記のお願い

安城南明治第一土地区画整理審議会委員に決定した皆さん

愛知県　安城市

土地区画整理審議会委員が決定しました

安城南明治第一土地区画整理審議会委員選挙の立候補を受け付けましたが、宅地所有者から選出される委員について定数を超える立候補がありましたので、平成２０年５月２５日(日)に選挙を行いました。投票率は、５４.３％でした。

審議会は選挙により選出された委員８名に、市長が選任した学識経験者２名を加えた１０名で構成され、権利者の適正な意見を事業に反映させるとともに、事業が民主的かつ公平に運営されるよう皆様の代表としてご尽力いただくことになります。

宅地所有者からの委員 定員7名（得票順）

氏　名		得票数	
大橋　明雄	（花ノ木町）	40票	（当選）
原田　慶三郎	（末広町）	38票	（当選）
野村　俊昭	（花ノ木町）	32票	（当選）
鶴田　和男	（花ノ木町）	29票	（当選）
大見　賢治	（花ノ木町）	23票	（当選）
浅井　勝	（末広町）	22票	（当選）
稲垣　邦弘	（花ノ木町）	18票	（当選）
野田　武男	（末広町）	14票	（予備委員）
大見　釧郎	（新田町）	11票	（予備委員）
大河内　基成	（御幸本町）	4票	
石原　國基	（古井町）	1票	
都築　哲也	（御幸本町）	1票	

借地権者からの委員 定員1名

鳥居　保　（花ノ木町）　（無投票）

学識経験委員 2名

浅谷　守
横山　信之

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。

■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

第１回審議会を開催

平成２０年５月２６日(月)に当選証書付与式及び委嘱辞令交付式を行い、引き続き第１回審議会を開催しました。審議会長に大見賢治氏、副会長に浅井勝氏が選出されました。また、市長が選任した評価員について同意をいただきました。

評価員(3名)　■杉浦　清治　■山田　克彦　■原田　義一

まちづくり協議会からの報告

～末広・花ノ木の活動～

平成18年度に引き続き、権利者の皆さんの区画整理後の土地利用意向を、定例会・委員会（各2回開催）及びまちづくり集会（6回開催）でお聞きしました。

その結果として、**協議会が考える末広・花ノ木地区の将来土地利用ゾーニング（案）**を作成しました。

将来土地利用ゾーニング（案）の作成後は、皆さんの**換地希望を把握するための集会（計16回）**を開催し、188名の権利者から意向を確認することができました。

皆さんの意向は市へ提出し、今後の仮換地に反映してもらうよう**働きかけ**を行いました。

今年度の協議会活動は、仮換地指定に関しての基本的な情報提供や、建物の移転に伴い、魅力ある街並みができるようなまちづくりルールの検討を行います。

また、建物共同化への参加者を募り、集約換地を実現し、先行して建物移転ができるよう市へ働きかけを行なっていく予定です。

仮換地指定は目前です！より良いまちづくりを目指すため、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、事前に協議会へご確認ください。

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基本構想を策定しました！

平成１９年１０月に中心市街地拠点整備構想策定懇話会からいただいた提言「にぎわいを創出し、中心市街地の活性化を図るため」の趣旨を尊重しながら議論を重ね、平成２０年３月に、中心市街地活性化用地（更生病院跡地）及びその周辺に拠点となる施設を整備するための基本構想を策定しました。

基本構想の概要

★拠点施設のコンセプト　**『地域力を育む健康と学びの拠点』**

（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）

★整備方針

①市民一人ひとりの生涯にわたる健康づくりを支援するための拠点
②学びたい人に情報を提供し、学びの成果が発揮でき、市民の多様な交流が生まれる拠点

★整備する施設

「健康づくり支援施設」及び**「図書館」**を核とした、「民間施設」「広場」を含む**複合施設**

健康づくり支援施設のイメージ

①保健サービス提供機能
②健康増進機能
③子育て総合支援機能

図書館のイメージ

①資料提供サービス
②自己啓発支援サービス
③あらゆる人の読書を支援
④ＮＰＯ・ボランティアの活用

・民間施設は、上記の公共施設と相乗効果の発揮できる施設や、生活利便性の向上が期待できる施設を検討します。

★整備スケジュール

市制６０周年である平成２４年度に施設の工事に着手することを目標に、平成２０年度から基本計画の策定にとりかかります。

更生病院跡地周辺の動き

平成18年6月議会において南明治土地区画整理事業の段階的施行を表明して以降、御幸本町地区において説明会等を開催し、土地区画整理事業への理解を求めてまいりました。依然反対意見が多い中、「更生病院跡地の整備方針を早急に決めてほしい」、「合意形成が整った部分から段階的に施行してほしい」という意見がありました。

平成19年11月に、更生病院跡地周辺権利者への意向調査を行ったところ、まちの活性化とにぎわいに期待する意見が８５％、土地区画整理事業に関して「実施すべき」又は「どちらかというと実施すべき」という意見が６５％あり、この地区に関しては、土地区画整理事業に対する意向の変化が見られました。

更生病院跡地整備の動きと周辺権利者の意向を受け、平成19年12月からまちづくり勉強会を開催しています。

まちづくり勉強会を開催しています

中心市街地活性化用地（更生病院跡地）周辺3.3haの地区（下図）に土地建物等をお持ちの方やお住まいの方を対象に、これまでに5回まちづくり勉強会を開催しています。

勉強会では、中心市街地拠点整備及び周辺のまちづくりについての意見交換や、土地区画整理事業における移転補償費や減歩、今後のスケジュールについての説明を行うとともに、具体的に道路や公園・広場、中心市街地拠点施設を配置した設計図案を用いたグループワークを行いました。

御幸本町地区で説明会を開催しました

平成20年3月15日及び18日に中心市街地拠点整備構想と周辺の整備に関する説明会を開催しました。御幸本町での区画整理事業の事業化に反対を示す意見が多く出され、市側との考え方の相違が、改めて明確になりました。

請願書提出代表者との意見交換会を開催しました

平成17年度に「御幸本町区画整理事業計画廃止に関する請願書」を提出された代表者からの要請により、平成20年4月21日に御幸本町地区の権利者17名の方との意見交換会を開催しました。請願書を出された当時と意見は変わっておらず、御幸本町地区の土地区画整理事業に疑問を持つ方が多いため、御幸本町地区全体での一括事業化は困難な状況です。

今後は・・・

事業理解の熟度、整備の緊急度を勘案し、更生病院跡地周辺3.3haのエリア（安城南明治第二地区）を先行して事業化を進めるとともに、引き続き御幸本町地区の方に対してご理解をいただけるよう努めてまいります。

建物共同化・協調化補助金制度の紹介

今後第一地区内では仮換地の指定をした後、順次仮換地先での建設が始まります。

中心市街地においては、間口の狭い敷地が隣り合っているケースが多いため、個々で建て替えていると敷地の有効利用がむずかしく、景観上も統一性のない街並になってしまいます。

これまでにもご紹介してきましたように、1人での建替えではなく、共同で、あるいは協調して建設する方法があります。

市では、そのような建設を推進する権利者の団体に対し補助金を交付します。

補助の概要

補助対象事業		共同で又は協調して建物を建築するための、事業計画の作成における集会、調査、コンサルタント委託料
補助対象要件	土地	申出に係る土地（従前地）の合計地積が**300㎡以上**であること
	対象者	建物共同化・協調化を目指す**5人以上の権利者団体**であり、その構成は**3親等以内の親族以外の者が半数以上**含まれること
	確実性	**3年以内に事業化**することが確実と見込まれること
年間補助金額	共同化	**年額100万円**を限度（従前地地積が1,000㎡以上であり、権利者10名以上の場合は**年額200万円**を限度）
	協調化	**年額20万円**を限度
補助年限		**3年間**を限度とする

詳しくは、直接お尋ねください。

建物の共同化の利点 …共同化建物と戸建建物を比較してみると

共同化の場合

メリット

- 敷地が効率よく使えて、建物が建てやすくなります。
- エレベーター等の施設は権利者で共有することから、戸建よりも部屋面積を減らさずに、また、費用も割安に設置できます。
- ワンフロアで階段のない間取りとなるため、高齢者や車椅子で生活する居住者にもやさしいバリアフリー住宅ができます。
- ふれあいのためのコミュニティスペースをつくることもできます。
- 駐車場スペースが確保でき、防災性も向上します。
- 建築費用にも補助制度があります。

デメリット

- 協力し合う皆さんでルールを決めて進める必要があります。
- 将来的に増改築や建替えを行う場合に制約を受けます。

戸建の場合

メリット

- 個人の意思で建替え・リフォームができます。

デメリット

- 現在の建物面積を維持するためには、3階以上の建物が多くなり、階段の昇り降りが想定されます。（高齢者にとっては不便です。）
- 階段・エレベーターを設置すると、部屋として利用可能な面積が減ります。

まとめると

- バリアフリーの間取りがとれます
- 敷地が有効に利用できます
- 良好なコミュニティができます
- 補助金が受けられます

市有地（宅地）を分譲しています

【趣　旨】

区画整理事業用地の確保に伴う代替地あっせん

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進めるため、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。

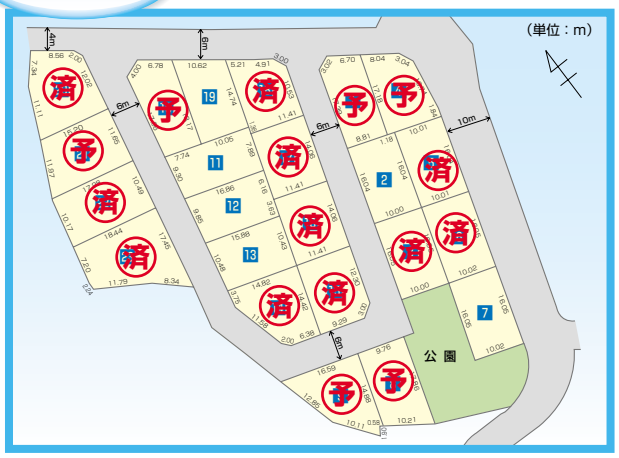
なお、250㎡以上の土地を市へ売却する方は、2区画購入することも可能です。

【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	併用可能施設
安城町照路（てる）28番35外	6	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

位置図

区画図



分譲価格

区画番号	面　積 ①	㎡単価 ②	上下水道・ガス負担金 ③	総　額 (①×②)＋③
2	160.49㎡	120,000円	167,430円	19,425,430円
7	160.88㎡	122,400円	167,560円	19,858,560円
11	160.50㎡	120,000円	167,430円	19,427,430円
12	160.48㎡	120,000円	167,420円	19,424,420円
13	160.13㎡	120,000円	167,300円	19,382,300円
19	165.49㎡	120,000円	169,020円	20,027,020円

平成21年度以降の価格は、地価変動の動向を勘案し、改定する場合があります。

好評につき、残りわずかになってきました。関心のある方はお早めにどうぞ。

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取得していますが、併せて**建物補償費（再築補償）**をお支払いしております。

なお、事業に必要な土地の面積が確保できた以後は土地を購入しません。**土地の売却**や**借地権の解消**をお考えの方は、お早めにご相談ください。

また、土地の売却はしないが建物の除却はしたいという方もご相談にのります。

※条件により購入できない場合もあります旨、ご容赦ください。

土地・建物の相続手続きの勧め（末広・花ノ木地区）

南明治第一地区（末広・花ノ木）には多くの土地建物がありますが、その中には**未相続**（旧所有者のまま）であるものが存在しています。このままにしておきますと土地の集約換地ができなかったり、建物の補償費をどなたに支払ってよいかわからなくなる可能性がありますので、事前に**相続手続き**を行っておくことをお勧めします。ご不明な点があれば南明治都市整備事務所へお越しください。

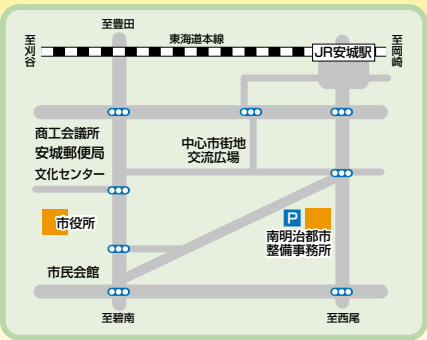
問い合わせ先

御幸本町地区に関すること…

安城市役所　南明治整備課　事業調査係（北庁舎3階）
〒446-8501
安城市桜町18番23号
TEL (0566) 76-1111
FAX (0566) 76-0066

第一地区（末広・花ノ木）に関すること…

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