

南明治区画整理ニュース

今号の内容

- 安城南明治第二土地区画整理事業事業計画(案)の概要
 - 建築行為の制限、登記地積の更正ほか
 - まちづくり見学会を開催しました
- 安城南明治第一土地区画整理事業の換地意向調査を実施しています
- 建物共同化のすすめ
- コミュニティ住宅の概要
- 安城南明治第一土地区画整理事業に関する個別相談会を開催します

安城南明治第二地区 事業化に向けて

安城南明治第二土地区画整理事業の事業計画(案)についての説明会を、10月17日及び31日に同地区の土地家屋所有者や居住者、事業者の皆様を対象に行いました。



事業計画(案)の概要

事業の目的

施行地区内における土地利用の再編を図るとともに、中心市街地活性化用地の有効利用を図り、本市の顔としてふさわしい中心市街地の整備を行うことにより、中心市街地の活性化に寄与することを目的とする。

事業の名称

衣浦東部都市計画事業 安城南明治第二土地区画整理事業

施 行 面 積

3. 3 ヘクタール

事 業 期 間

事業計画決定の公告日から
平成31年3月31日まで

事 業 費

47億6千万円

平均減歩率

18.02% (減価補償用地買収後)



●安城南明治第二土地区画整理事業●

事業計画(案)作成の経緯

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周辺地区（第二地区）において、昨年から計8回のまちづくり勉強会を開催しています。その中で、土地区画整理事業のしくみや移転補償の考え方などを説明しながら、権利者の皆様に事業に対するご理解をいただくとともに、土地区画整理設計図（案）の検討を行ってきました。まちづくり勉強会を重ねる中で、土地区画整理事業の事業化について概ねのご理解を得ることができたと判断し、第二地区における土地区画整理事業の事業計画（案）を作成しました。

●安城南明治第二土地区画整理事業●

事業計画(案)説明会での主な質問

Q：防火地域になると木造建築物は建てることができなくなりますか。

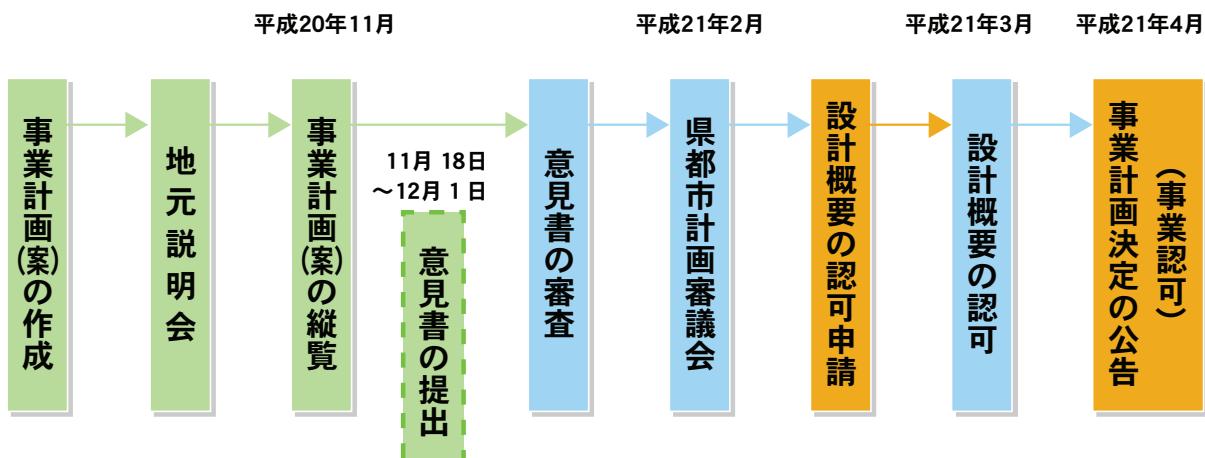
A：一般的には鉄筋コンクリート造りが主ですが、最近では国の耐火基準を満たしたツーバイフォー工法等木造の耐火建築物もあるようです。

Q：地積更正を法務局へ申請するのと市へ申請するのでは、区画整理の換地処分後の結果は同じになると思いますが。

A：どちらに申請なさっても、換地上は同じですが、権利の保全のためにも法務局へ申請することをお勧めします。

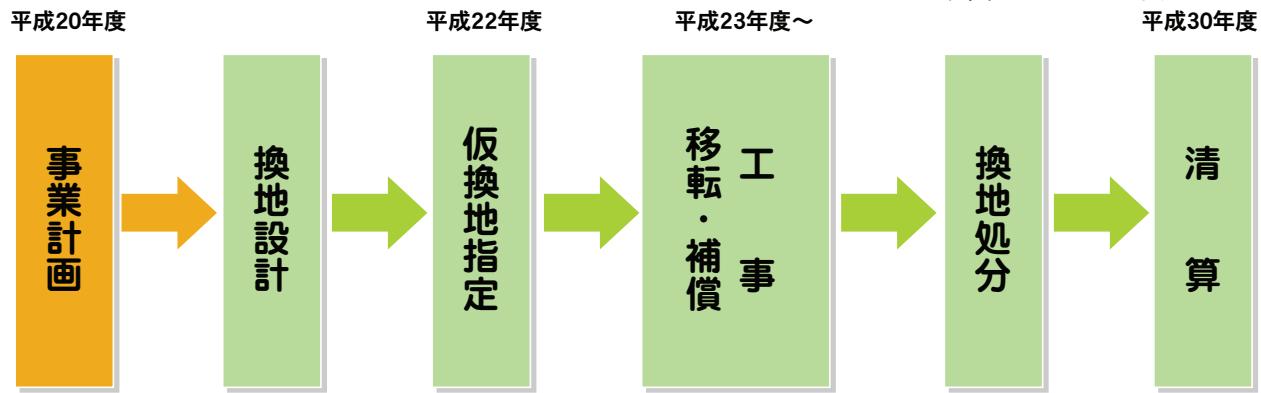
●安城南明治第二土地区画整理事業●

事業認可までのスケジュール



平成21年4月（予定）の事業計画決定の公告（事業認可）に向けて手続きを進めていきます。

事業全体の流れ



建築行為が制限されますくどきしめられまます【土地区画整理法第76条】

事業計画の決定の公告があった日（以下「公告日」）以後は、原則として、仮換地先が使用可能になるまで、建築行為等ができませんのでご注意ください。

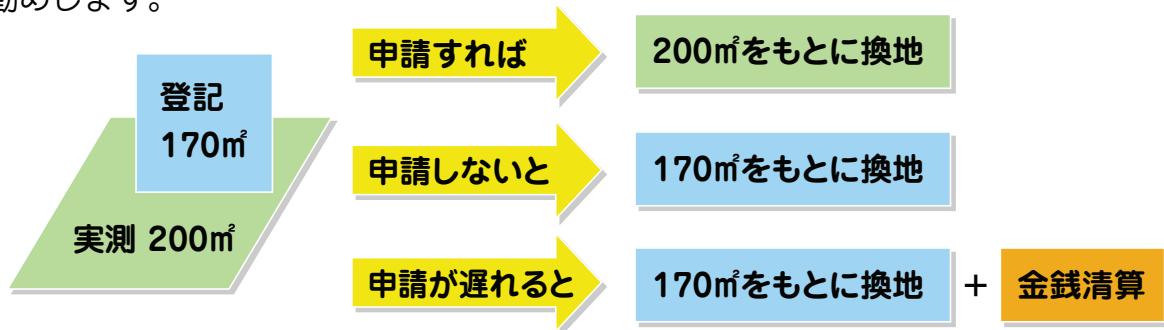
ただし、リフォームや耐震補強工事が必要な場合は、南明治整備課へご相談ください。なお、各権利者の移転時期は、仮換地指定直後から事業完了間近まで幅があります。

公告日から60日以内に

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、公告日から60日以内に実測図及び隣接土地所有者の承諾書を添えて法務局または施行者（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ますので、申請される方には早めの準備をお勧めします。



地区全体の登記地積と実測の差異は、地区内の各筆にあん分します。

ただし、上記基準地積の更正の申請が行われた土地、過去に地積更正または分筆の登記が行われた土地にはあん分しません。

※登記地積は固定資産税の課税明細書でも確認できます。

公告日から 60 日以内に

登記されていない所有権以外の 権利（借地権など）を有する方は申告を

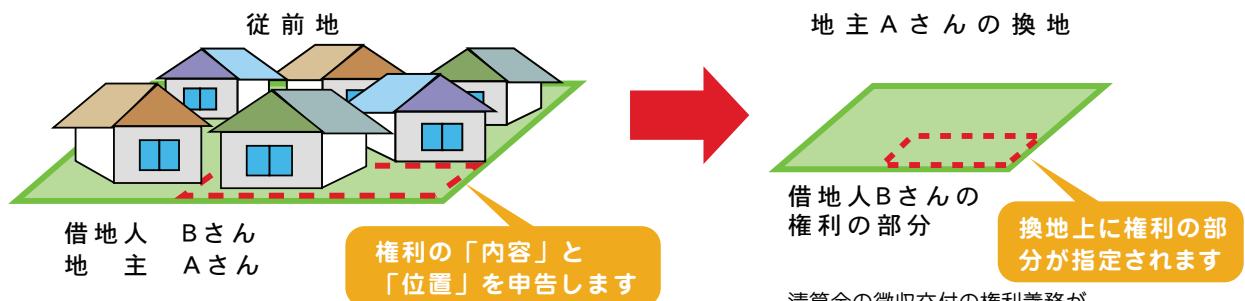
未登記権利の申告 <土地区画整理法第 85 条>

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

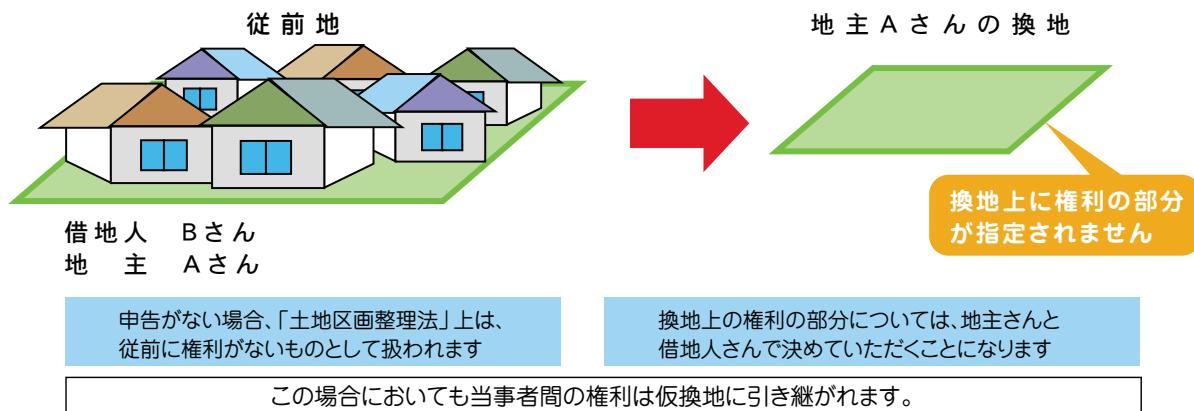
借地権の場合、土地所有者と連署（双方の印鑑証明を添付）するか、または権利を証する書類（契約書、地代領収書など）を添えて、公告日から 60 日以内に施行者（市）へ申告してください。

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。

借地権の申告をした場合



借地権の申告をしなかった（遅れた）場合



公告日から 60 日以内に

土地共有者または共同借地権者の方は代表者を選任して通知を

代表者の選任通知 <土地区画整理法第 130 条>

土地の共有者または共同借地権者は代表者1人を選任し、通知する必要があります。

共有者等全員の連名により、公告日から60日以内に施行者（市）へ通知してください。

この通知が遅れますと、土地区画整理審議会委員選挙の選挙権及び被選挙権が行使できません。

●安城南明治第二土地区画整理事業●

まちづくり見学会を行いました（報告）

南明治第二地区の権利者の皆さんを対象にしたまちづくり勉強会の一環として、まちづくりにおける先進地への見学会を実施しました。

行き先：静岡県磐田市

（磐田市駅北土地区画整理事業、磐田駅北3・7街区第一種市街地再開発事業、
磐田駅前地区第一種市街地再開発事業）

実施日：平成20年10月21日（火）

内 容：磐田市役所担当職員による事業説明と現場見学

参加者の声

- 新しいまちを見て、自分たちの
これからまちをイメージするこ
とができた。
- 区画整理立ち上げの経緯や区画
整理を行った現在のまちの様子を
実際に聞くことができて参考にな
った。



●安城南明治第二土地区画整理事業●

土地売却のお願い

南明治第二地区(更生病院跡地周辺)では、事業を実施するために必要な土地を施行者（市）が購入します。土地の上に建物等が建っている場合は、土地の代金とあわせて建物補償費（再築補償）をお支払いします。

土地の売却をお考えの方は、お早めに南明治整備課へご相談ください。

中心市街地活性化用地の基本計画策定中間報告

平成20年3月に基本構想を策定し、現在、市役所内において中心市街地拠点整備計画検討委員会（両副市長以下関係部長で構成）や検討部会（関係課長）、作業部会（関係担当者）を組織して、核となる公共施設の規模や機能について、協議を進めており、平成21年3月までに基本計画（案）を策定する予定です。

安城南明治第一土地区画整理事業の 換地意向調査を実施しています

区画整理後の土地（換地）について、皆様の意向をお聞きすることを目的として、換地意向調査を行っています。

11月17日までの回答をお願いしましたが、まだお済みでない方は、仮換地案作成に向けた重要な調査ですので、お早めに回答をお願いします。また、必ずしも意向どおりとならない場合もありますことをご承知おきください。

今後の流れ

平成20年度

平成21年度

平成22年度

換地設計

換地設計

仮換地案発表

工事開始

南明治第一地区 土地利用計画図（安城市作成案）



この土地利用計画図（案）は、市が望ましいと考えるゾーニング図です。
現在、多くの方から意向をいただいています。この結果を基に今後の換地設計を進めています。

建物共同化のすすめ

これまで市では、区画整理ニュースや勉強会で建物共同化をとり上げてきましたが、もう一度ここで共同化についておさらいします。

共同化の利点

- 早期の生活再建が期待できる。
- 建築時に補助金を受けられるため、経済的に再建できる。
- 階段のない、平らな居住空間で快適に暮らせる。
- 通風・採光に優れ、光熱費も低減できる。
- 防犯性・防災性が高く、安心して生活できる。
- 従前が狭い敷地でも駐車場を確保できる。

※一方、共同住宅としてのルールを守ったり、建替えや修繕に一定の合意が必要になる等の制約があります。

特に、共同化を進める敷地（左ページの図参照）では、早期の仮換地指定・工事が見込まれ、比較的早い時期に移転・生活再建が可能となります。共同化に興味・関心を持たれた方は南明治都市整備事務所までご連絡ください。

コミュニティ住宅の概要

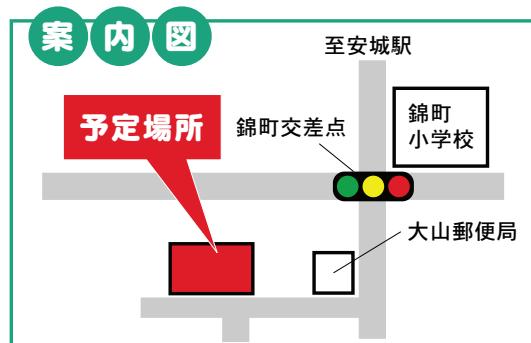
土地区画整理事業や住宅市街地総合整備事業の施行に伴い、住宅に困窮する方のため第1期コミュニティ住宅を建設します。

今回の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、借地権を解消される方です。

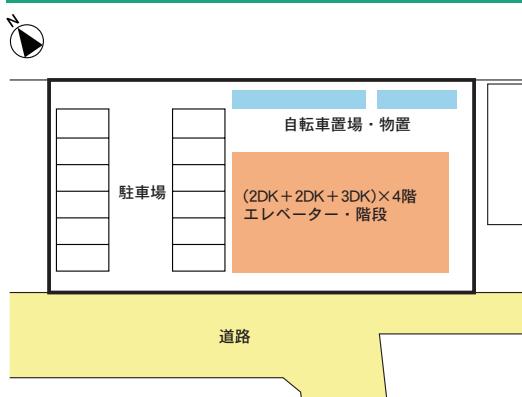
- ◆建設予定地 大山郵便局西側（大心院跡地）
- ◆間取り 2DK=8戸、3DK=4戸 4階建 計12戸
- ◆スケジュール（予定）

平成20年度 ————— 実施設計
平成21年度～ ————— 建設・入居者募集
平成22年度夏ごろ — 入居開始

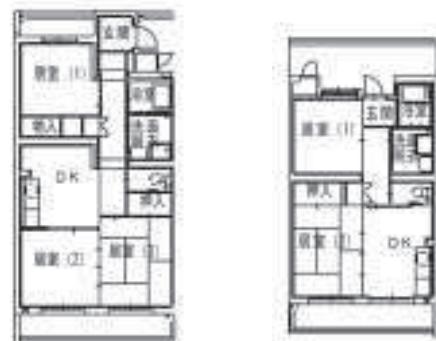
案 内 図



配置図（案）



間取図（案）



3DKタイプ

2DKタイプ

※ 配置図、間取図等については、現時点での（案）であり、今後変更する可能性があります。

測量作業についてのお願い

今年度、南明治第一地区において、工事設計図を作成するため、区画整理設計図を基に、道路の位置や街区の位置を現地にて決定するための測量作業を行っていきます。測量作業により皆様の土地への立ち入りをお願いする場合がありますので、ご理解とご協力をお願いします。

【期間】 平成20年11月下旬～平成21年3月中旬（予定）

【受託業者】 玉野総合コンサルタント株式会社

（測量作業者は、腕章と安城市発行の身分証明書を携帯しています。）



安城南明治第一土地区画整理事業に関する個別相談会を開催します

市では建物移転や仮換地のことなど、土地区画整理事業全般に対する皆さんの疑問・悩みにお答えする個別相談会を開催します。今回の換地意向調査の回答がまだお済みでない方もこの機会にぜひお越しください。

とき

平成20年12月5日（金）～11日（木）

平日は、午前9時～午後9時（受付：午後8時30分まで）

土、曜日は、午前9時～午後5時（受付：午後4時30分まで）

ところ

南明治都市整備事務所（NTT安城ビル内）

- ・予約は不要ですが、状況によりお待ちいただくこともあります。
- ・個別相談会期間以外につきましても、通常時間（平日午前8時30分～午後5時15分）は随時相談をお受けしていますので、お気軽に事務所までお越しください。

第二地区・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>

問い合わせ先

