

太田川駅周辺地区
まちづくりニュース
1993.10

おおたかわ

Vol.
12



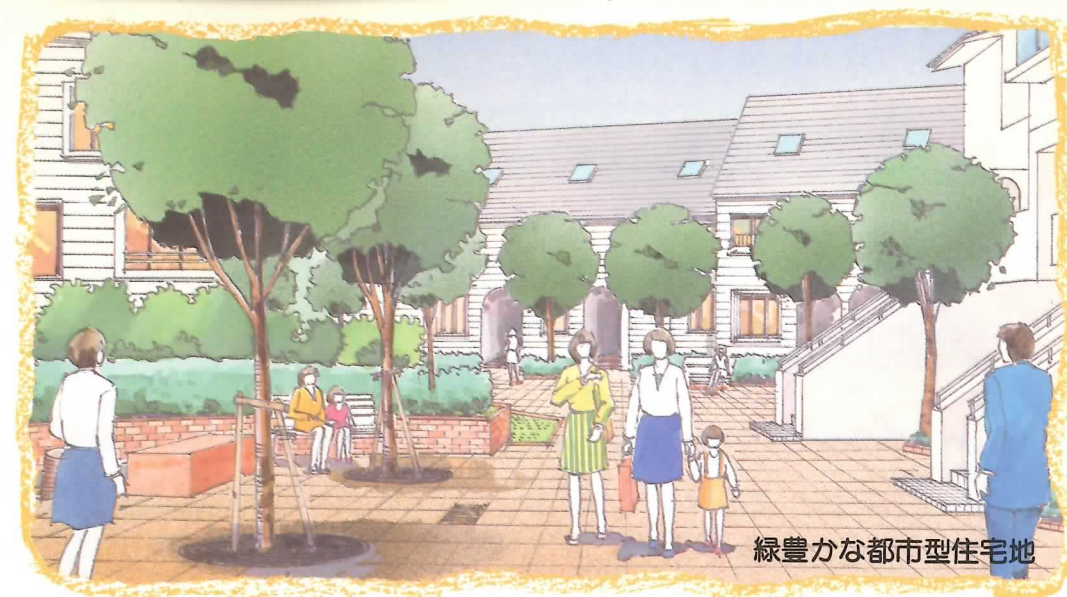
近隣公園への緑の散歩道

夢ふくらみ 未来に広がる 土地利用

平成5年10月

東海市都市開発部
中心街整備事務所

アンケート調査の



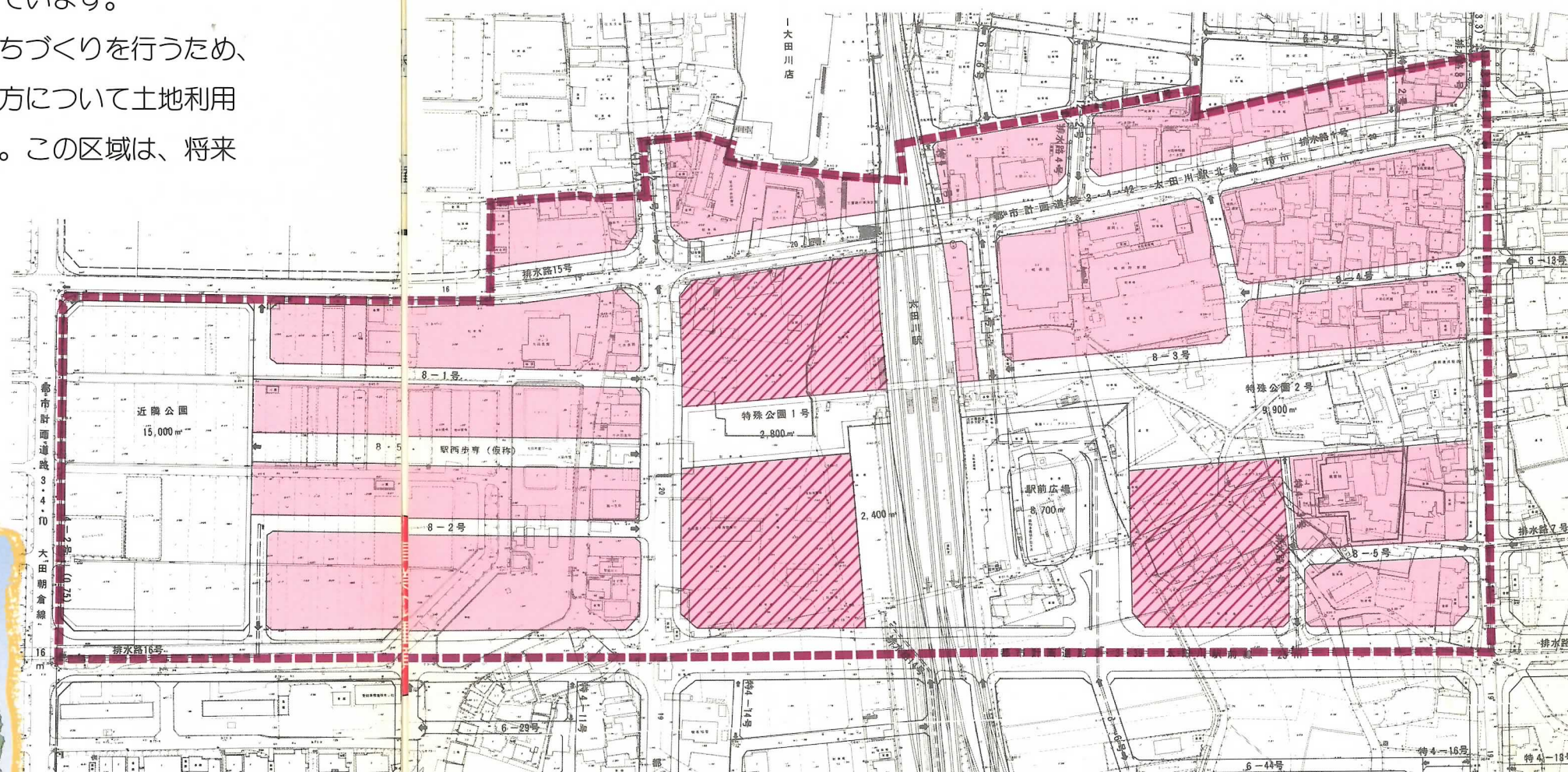
太田川駅周辺地区は、平成4年9月24日に土地区画整理事業の事業計画が決定され、東海市の顔として大きく生まれ変わろうとしています。

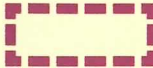
そこで市では、将来の東海市の表玄関にふさわしいまちづくりを行うため、右図の破線  で囲まれた区域に土地をお持ちの方について土地利用に関するアンケート調査を実施することにいたしました。この区域は、将来商業を中心とした土地利用を考えている区域です。

この調査結果を、今後の計画策定の参考にさせていただきたいと思いますのでご協力をお願いします。

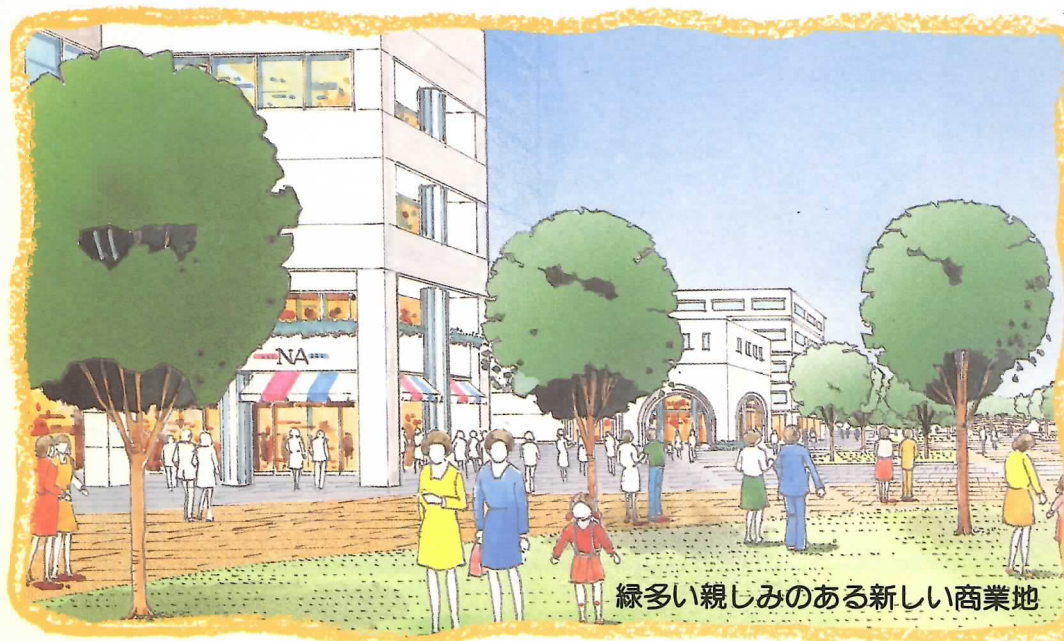
なお太田川駅の東西には、区画整理事業に合わせて市街地再開発事業（組合施行）を予定している街区が含まれております。

実施について……



調査対象者は  に土地をお持ちの方です。
市の職員が調査表を持って伺います。

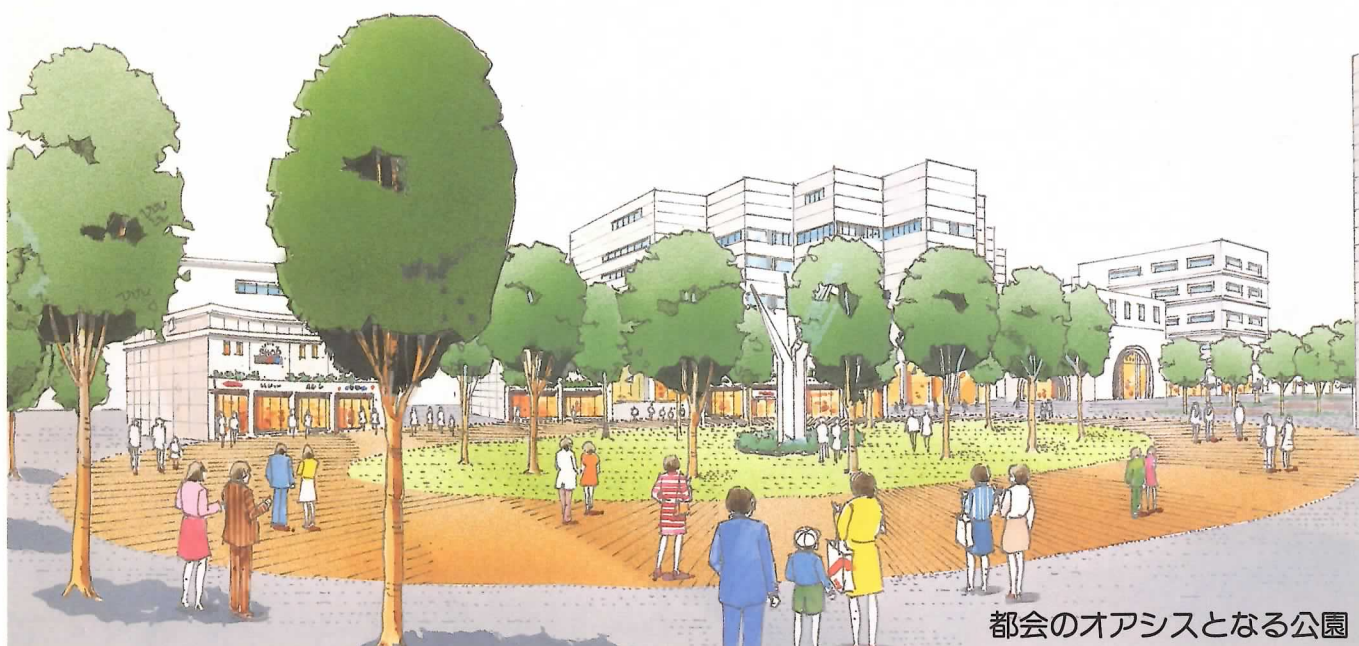
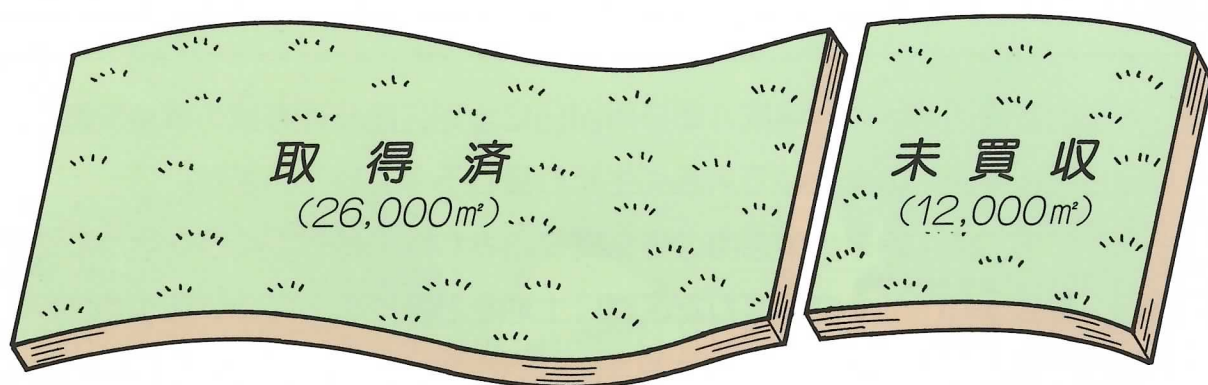
凡	例
	アンケート調査実施区域
	商業を中心とした区域
	市街地再開発事業予定区域



■ 公共用地の先買いについて

将来の道路・公園などの用地に充てるため、公共用地の先買いを行っていますが、皆様のご協力により先買い必要面積約38,000㎡のうち約26,000㎡を本年度の8月末までに取得することができました。今後に残り約12,000㎡について買収を行ってまいりますので、引き続きご協力をお願いします。

先買い必要面積



都会のオアシスとなる公園

■再開発事業について

魅力あるまちづくりをするためには、土地区画整理事業の建物移転などに合わせて、土地を有効活用し共同ビルを建築するなど、建築物の整備を図る必要があります。
その代表的な方法としては次のような2つの手法が考えられます。

事業概要

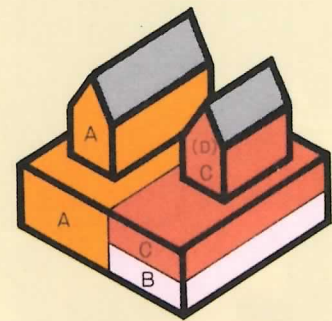
市街地再開発事業は、都市再開発法に基づく事業で、おもな施行方法としては「組合による施行」、「個人施行者による施行」があり、太田川駅周辺の市街地再開発事業は「組合による施行」を考えております。

一定の要件を満たせば、補助金（国・県・市）が受けられます。

優良再開発建築物整備促進事業は、都市計画決定等の法手続きが不要で、皆さんが比較的自由に行える事業です。一定の条件を満たせば、国や地方公共団体からの助成を受けることにより、市街地再開発事業とほぼ同様の効果をあげることができます。

事業のしくみ

〈従前〉



土地所有者(A・B)
借地権者(C)
建物所有者(A・C)
借家権者(D)

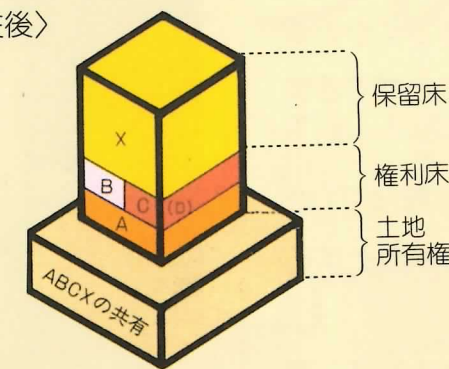
権利変換

権利変換

敷地の共有持分(土地所有権) + 床の一部(権利床)

従前家主の権利床の中に借家権を取得

〈従後〉



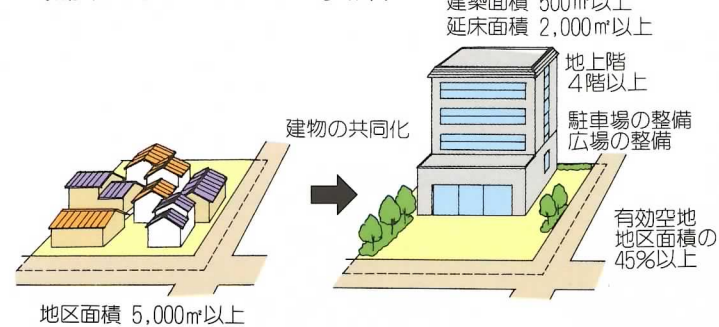
○ 保留床

土地の高度利用によって生み出した余分な床(保留床とよびます)を売買して事業に必要な資金をまかないます。

組合による市街地再開発

地区内の土地所有者や借地権者が、「5人以上で市街地再開発組合を設立して」事業を行います。この事業は、「都市計画事業として」行われます。

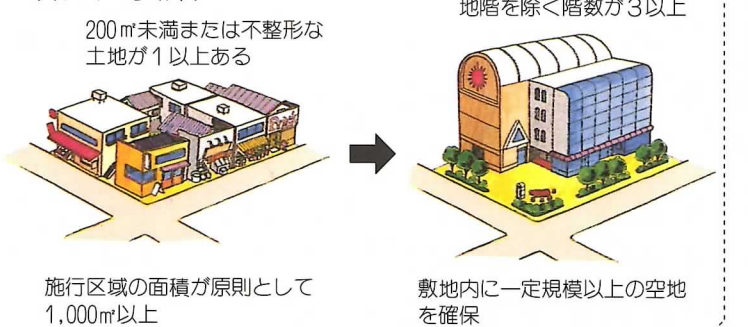
(補助を受けるための要件)



共同化型

狭小な敷地または不整形な敷地を含む一定規模以上の地区において、2名以上の土地所有者が共同で建築物を整備しようとする場合。

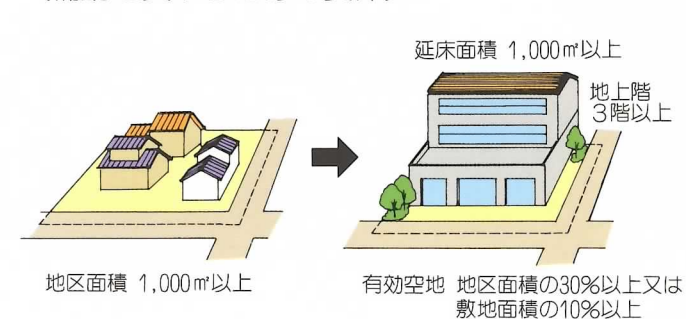
(助成の要件)



個人施行者による市街地再開発

市街地再開発組合のような「特別な法人をつくらず」権利者が数人で共同して施行するか、権利者全員の同意を得たものが、1人で施行することができます。

(補助を受けるための要件)

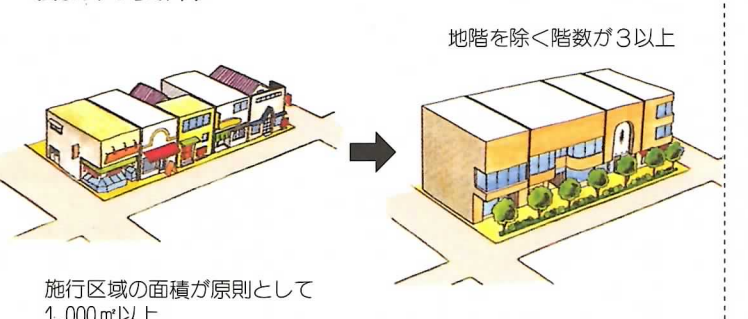


事業の種類

景観形成型

建築協定、地区計画等に基づく建築物の形態・意匠の制限に従って強制的に建築物の整備を行う場合。

(助成の要件)



■ 土地区画整理審議会委員、評価員が決まりました

土地区画整理審議会委員

皆さんの代表者である土地区画整理審議会委員は、平成5年1月18日に、次の皆さんに決まりました。

(敬称略・順不同)

宅地の所有者から 選ばれた委員	坂 野 智 之 (会 長) 大 村 武 男 神 野 進 平	森 岡 克 夫 (副 会 長) 大 村 幹 雄 伴 野 修	阿知和 忠 文 佐 藤 時 一 安 井 昭 二	大 橋 貴 哉 神 野 孝 一 山 口 一 男
市長が選任した 学識経験委員	寺 田 力 雄	佐 治 立 雄	牧 野 勝 男	

(任期は5年です)

施行者（市）が審議会の意見を聞かなければならない事項と同意を得なければならぬ事項は次のとおりです。

意見を聞かなければならない事項

- 換地計画の作成、変更及び利害関係者の提出した意見書の審査
- 仮換地の指定
- 減価補償金交付額

同意を得なければならぬ事項

- 過小宅地又は過小借地の基準の決定
- 換地不交付
- 減換地
- 特別の宅地に対する措置
- 評価員の選任

土地区画整理評価員

土地又は建築物の評価をするために、次の皆さんを評価員として任命しました。

評価員は当事業の施行規程で5人と定められており、平成5年2月2日開催の土地区画整理審議会において同意をいただき決定しました。

(敬称略・順不同)

近 藤 信 衛	村 瀬 銀 一	荻 田 正 雄	久 野 鐘 清	森 岡 誠 藏
---------	---------	---------	---------	---------

施行者（市）が評価員の意見を聞かなければならない事項は次のとおりです。

- 土地評価基準や換地設計基準を定める場合
- 従前の宅地（土地）や換地の評価額を定める場合
- 所有権以外の権利（借地権）の権利価額の割合を定める場合

■ 土地の立ち入りについてのお願い

平成4年度に行いました街区確定測量、現況測量修正に引き続き、今年度は道路・水路などの設計のため工事測量を行います。

これらの測量を行うため、やむを得ずみなさんの宅地に立入る場合もありますので、ご協力をお願いします。

■ 建築行為などされる方は、事前に市へご相談ください。

まちづくりを進めるためには、皆様のご協力が必要です。

建築や工事を無計画・無統制に行われますと、まちづくりの障害となるばかりでなく、計画的なまちづくりをすることができません。

施行地区内で、事業計画決定の公告の日(平成4年9月24日)から換地処分の公告の日までの間に、建築行為などをしようとするときは、県知事の許可が必要です。

施行地区内(64.3ha)で建築行為などをしようとする方は、事前に中心街整備事務所までご連絡ください。

■ 再開発事業に参画される方は、市へご相談ください。

土地区画整理事業の施行地区(64.3ha)のうち駅前地区(駅西第1・2街区、駅東第3街区)において市街地再開発事業(組合施行予定、土地区画整理事業との合併施行)を計画しております。

再開発事業に参画を希望される方は、中心街整備事務所までご連絡ください。



太田川駅周辺地区のまちづくりは、皆さんと市が一体となって、初めて実現可能です。
東海市の「表玄関」にふさわしい中心街づくりを推進するため、
皆さんの積極的なご参加とご協力をお願いします。

このニュースは、皆さんと市が一体となって
まちづくりをするための資料です。
大切に保存してください。

中心街整備事務所

TEL. 0562-33-7761

〒477 東海市高横須賀町御洲浜26番地の8