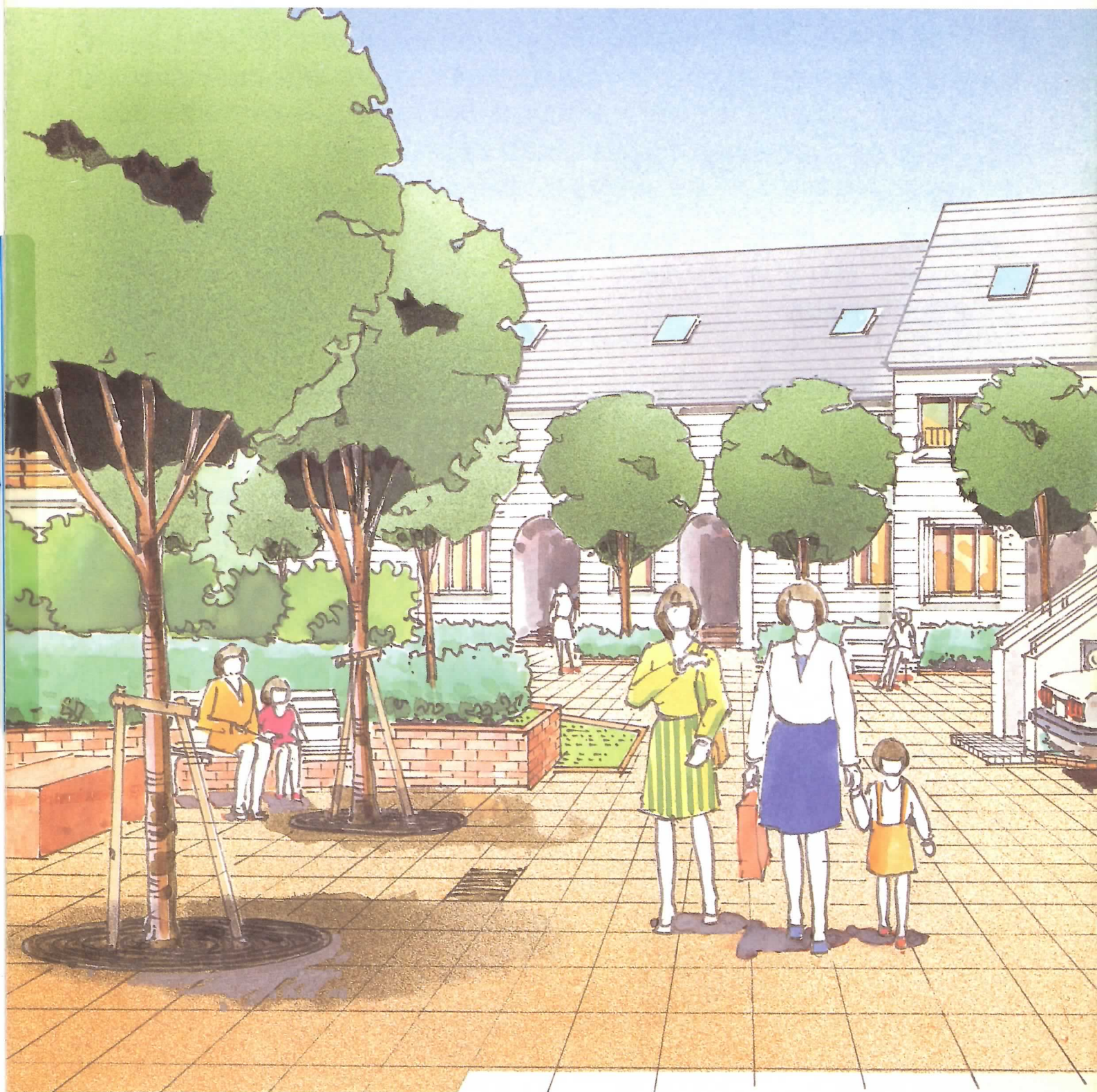


太田川駅周辺地区
まちづくりニュース
1994.12

おおたかわ

Vol.
14



みなさんと 未来をみつめて 仮換地

平成6年12月
東海市都市開発部
中心街整備事務所

仮換地指定

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め、平成7年度に「換地設計」を、平成8年度には「仮換地の指定」を予定し、では、具体的にどのような流れの中で「仮換地の指定」が行われていくのか、

●仮換地指定までの流れ

1 基準地積を決定します。
整理前の宅地の各筆の地積を決定します。
当事業では、平成4年9月24日現在の登記簿地積を基準地積としています。

2 土地の評価を行います。
土地の評価は「路線価の設定」をした後に、それを基に「画地評価の算出」を行います。

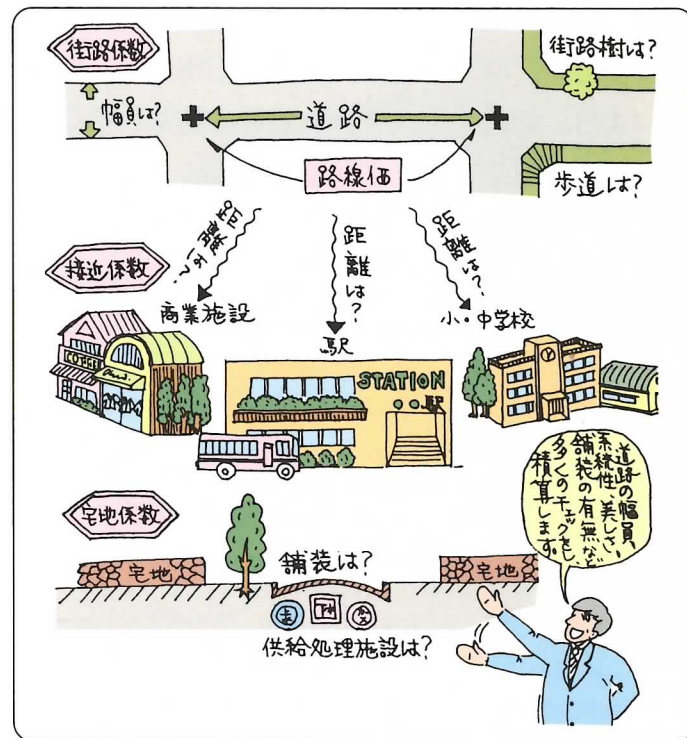
●路線価の設定

路線価の設定とは、整理前・後の道路について、その幅や歩道の有無など（街路係数）、駅や学校などへの距離（接近係数）、上水道・下水道・ガスなどの供給処理施設の有無など（宅地係数）の3要素を基に評価を行い、道路に設定します。

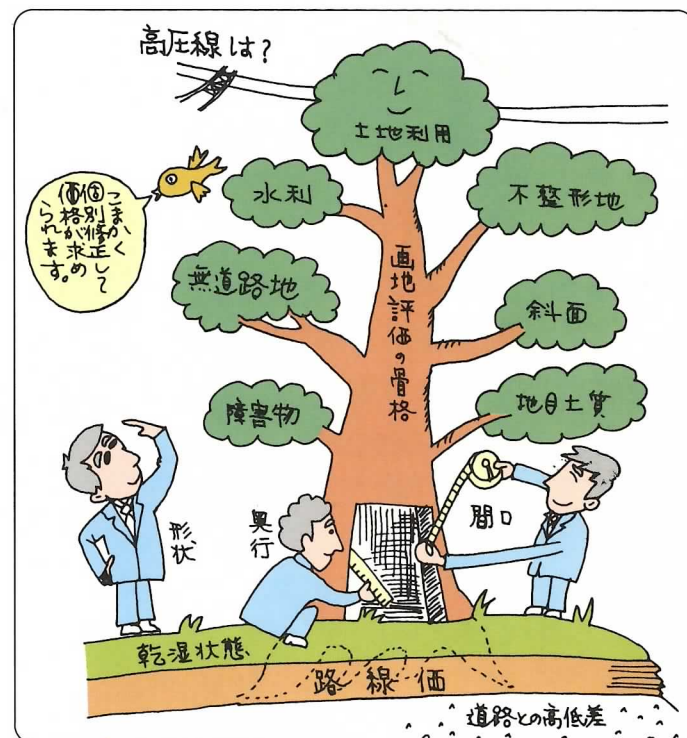
●画地評価の算出

路線価を基にかど地・無道路地・不整形地などの各宅地の状況によって修正を行うことで算出します。

～路線価の設定～



～画地評価の算出～



にむけて！

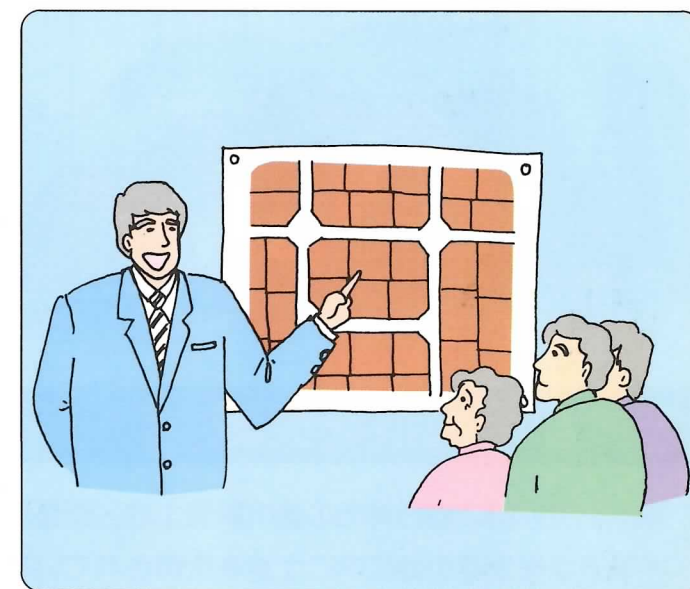
定され、東海市の顔として大きく生まれ変わろうとしています。そこで市で作業を進めております。ご説明します。

3 換地設計を行います。
換地設計は、整理前の土地に対して、どのような換地を定めたらよいか、その位置・形状・面積の計算を行い、図面に割り込み仮換地の指定案を作成します。

4 仮換地の指定案の説明会を行います。
権利者の方々に仮換地の案を見ていただくために、事務所で説明会を行います。

5 仮換地の指定を行います。

～仮換地の指定～



●仮換地の指定とは、

皆様の土地は、換地（整理後の土地）処分により、最終的に土地の位置などが決定しますが、その前に、整理前の土地にある建物などは、将来の換地となるべき土地の上に移転を行ったり、公共施設の建設工事を行わなければなりません。

このために換地処分がされるまでの間、施行者（市）は、権利者の方に将来の換地予定地を指定します。

この行為を仮換地の指定と言います。



第2回 アンケート調査結果!!

本年6月に住宅を中心とした区域に土地をお持ちの方を対象とした「土地利用アンケート」を実施させていただきましたが、その調査結果がまとまりましたのでご報告します。

これは昨年10月に実施いたしました駅周辺の商業を中心とした区域に土地をお持ちの方を対象にした「土地利用アンケート」に引き続いて行ったものです。

皆様方のご協力により、ほぼ100%に近い回収ができました。大変ありがとうございました。つきましては、前回のアンケート調査の結果と今回の結果を参考にしながら太田川駅周辺地区の換地設計を行っていきたいと思います。

■アンケート調査の趣旨

中心街整備事務所では、平成8年度の仮換地の指定を目指して換地設計の準備作業に入っておりますが、作業を進めていく上で皆様の換地(整理後の土地)に対するお考えや、将来の土地の利用計画を正確に把握していくことが必要となります。

そこで、換地の位置についてのお考えと将来の土地の利用計画を中心に、4項目についておたずねしました。

●換地の位置について

換地の位置については、現在お持ちの土地付近で、その土地に照応するように換地を定めることが原則ですが、現在の土地が、将来の道路や公園等の公共用地にかかって、付近に換地できない土地については、飛び換地することもあります。また、用途にふさわしい土地利用ができるように、住宅は住宅、店舗は店舗というように、飛び換地を行うこともあります。

また、換地の面積については、平均で約20%の減歩がされますと、現在の土地利用が困難となる場合も出てきます。この場合、地区内の他の場所に土地を持っている方については集合して換地することも可能です。

このように換地設計は、将来の土地利用計画により、いろいろな状況が考えられるため、その調整については大変難しい作業を含んでおりますが、できる限り皆様方の意向を反映して進めていくよう努力して参ります。

■アンケート調査結果

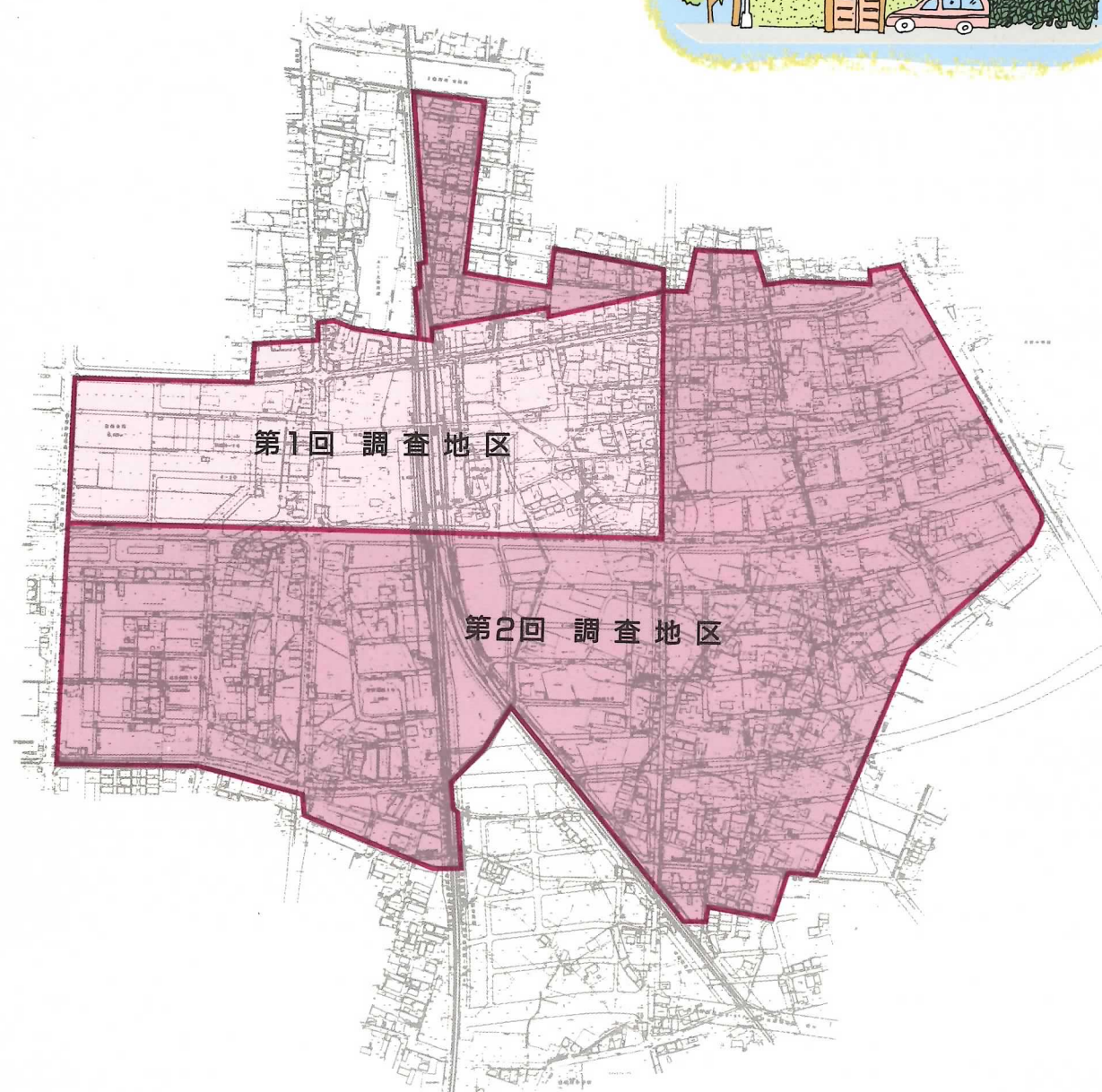
1. 調査件数

- 配布数 629件
- 回収数 604件 (回収率 96%)

2. 調査期間

- 配布期間 平成6年6月11日～平成6年6月30日
- 回収期間 平成6年7月 1日～平成6年7月31日

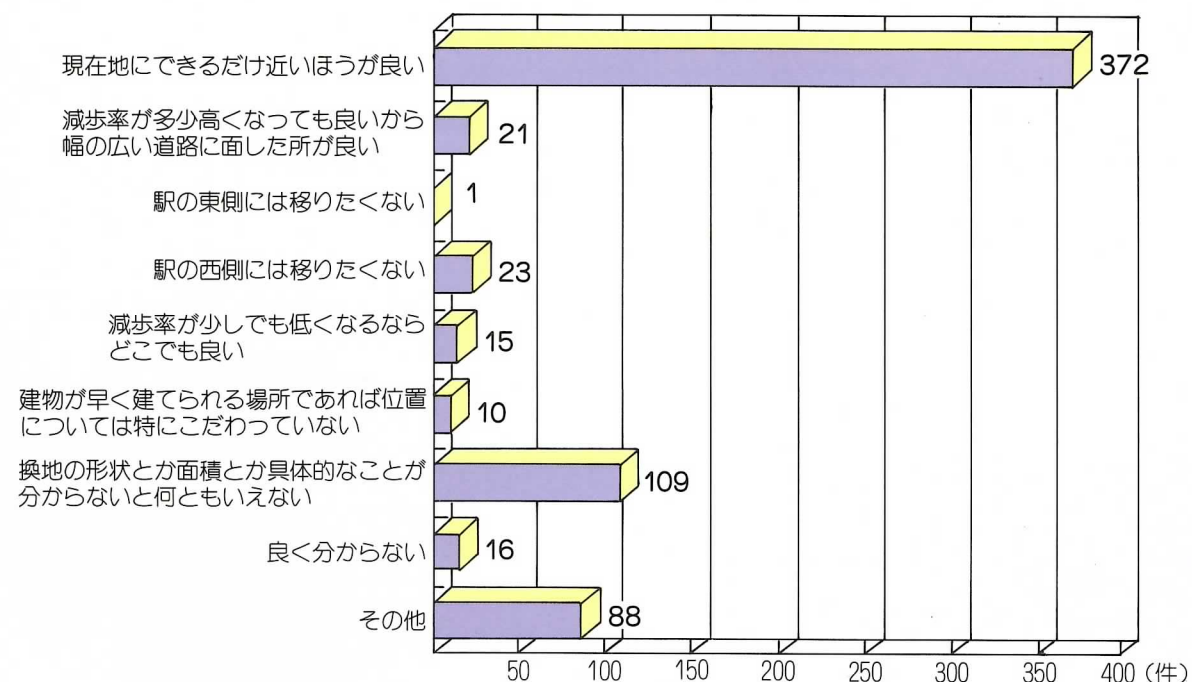
3. 調査地区の範囲



■土地利用アンケート

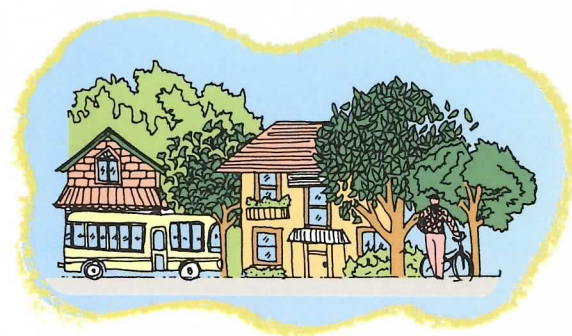
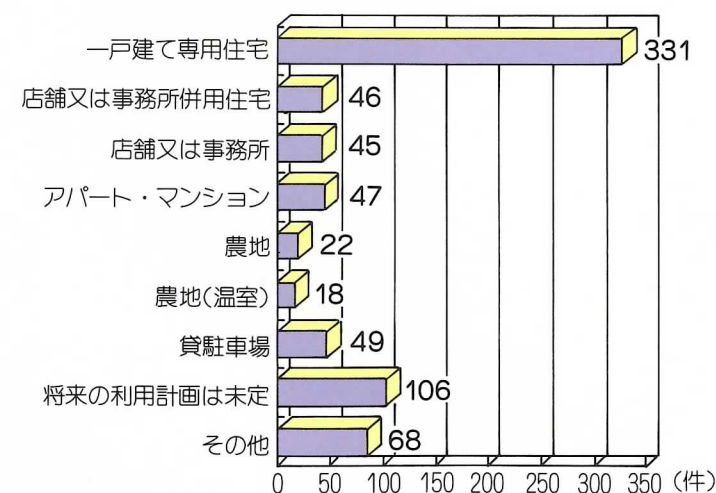
設問1 換地の位置に関する考えをおたずねしました。(複数回答)

〔回答数：655件〕



設問2 換地先での土地利用についておたずねしました。(複数回答)

〔回答数：732件〕



設問3 換地が離ればなれになると支障のでる土地についておたずねしました。

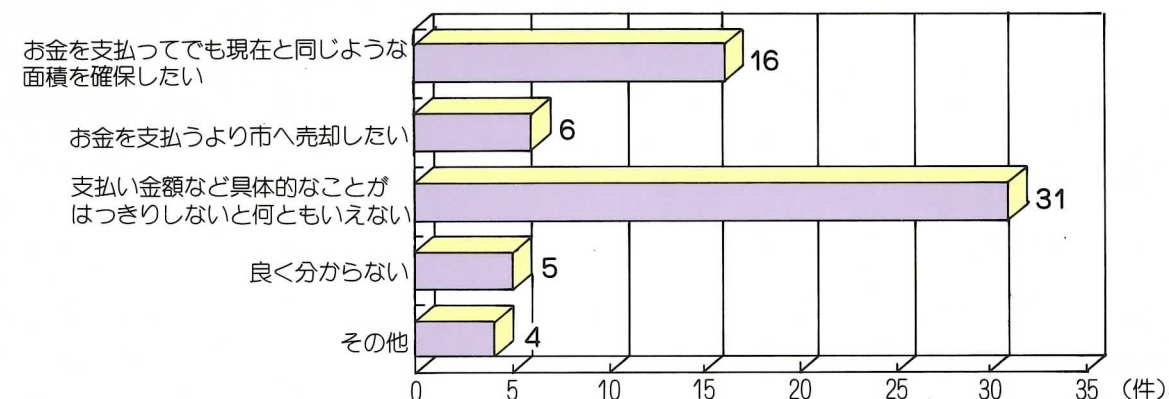
〔回答数：45件〕

〔注：あなたの土地に現在隣接する土地で、家族とか親族、共同経営者といったように、あなたの関係者の土地で、将来の「換地」が離ればなれになってしまうと支障のでる土地があるかどうか、おたずねしました。〕

設問4 過小宅地の換地についておたずねしました。

〔回答数：62件〕

〔土地の合計125㎡未満の方のみ回答〕



〔注：このアンケートで「過小宅地」とは、現在区画整理地区内の全域であなたが所持の土地の合計が125㎡未満で減歩を差し引くと換地先で建物が収まらなくなる土地のことをいいます。〕

先進都市視察を実施

本年11月7日に春日井市の勝川駅前土地区画整理事業と都市緑化植物園を視察しました。
参加者は当事業の地区内に土地を所有されている方、お住まいの方で34名でした。



事業説明風景

都市緑化植物園



■土地の立ち入りについてのお願い

換地設計の準備と道路などの設計のために、現在地区内で測量業務を実施しております。

これは平成7年3月下旬頃までの予定です。

この業務のため皆様の所有地に市職員又は委託業者が立ち入ることがありますが、ご理解とご協力をいただきますようお願いいたします。

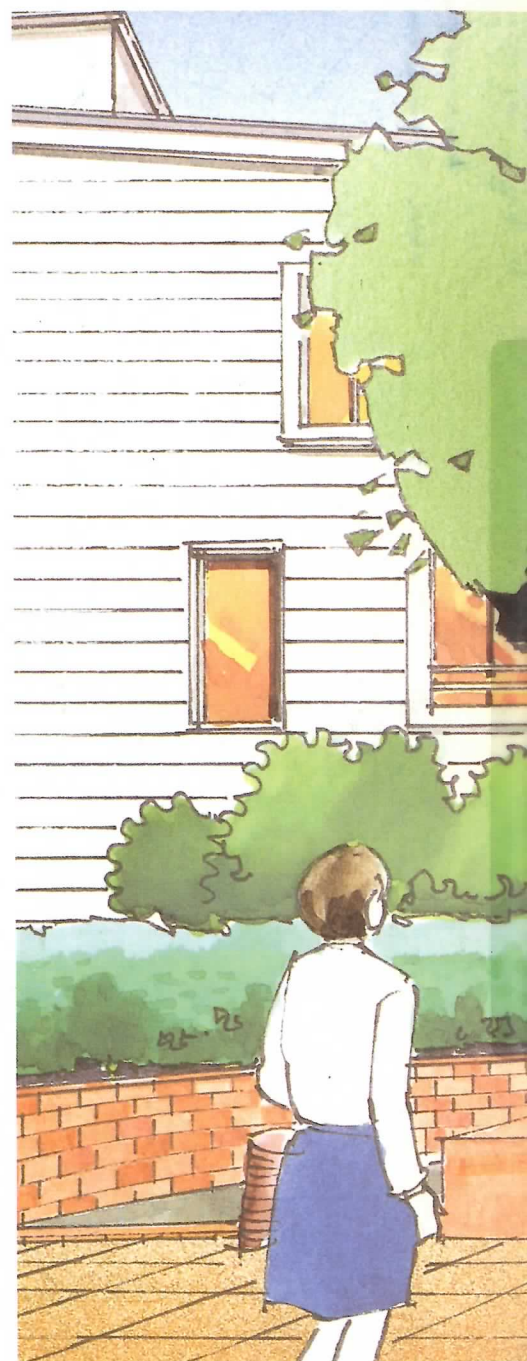
■建築行為などされる方は、事前に市へご相談ください。

まちづくりを進めるためには、皆様のご理解とご協力が必要です。

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。



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