

太田川駅周辺地区
まちづくりニュース
1996.5

おおなかわ

Vol.
16

仮換地案の縦覧

★日 時

平成8年5月8日(水)

～5月23日(木)

★場 所

東海市中心街整備事務所



縦覧で 一步踏み出す まちづくり

平成8年5月

東海市都市開発部
中心街整備事務所

仮換地案の

●仮換地案の縦覧について

縦覧の進め方は、担当者が個別に面談方式で換地の位置・形状・地積及び減歩率について説明します。

説明は日時を決めて行いますので、決められた日時にご来所下さい。また詳細は別にお送りしてある「仮換地案の縦覧について」という文書をご覧ください。

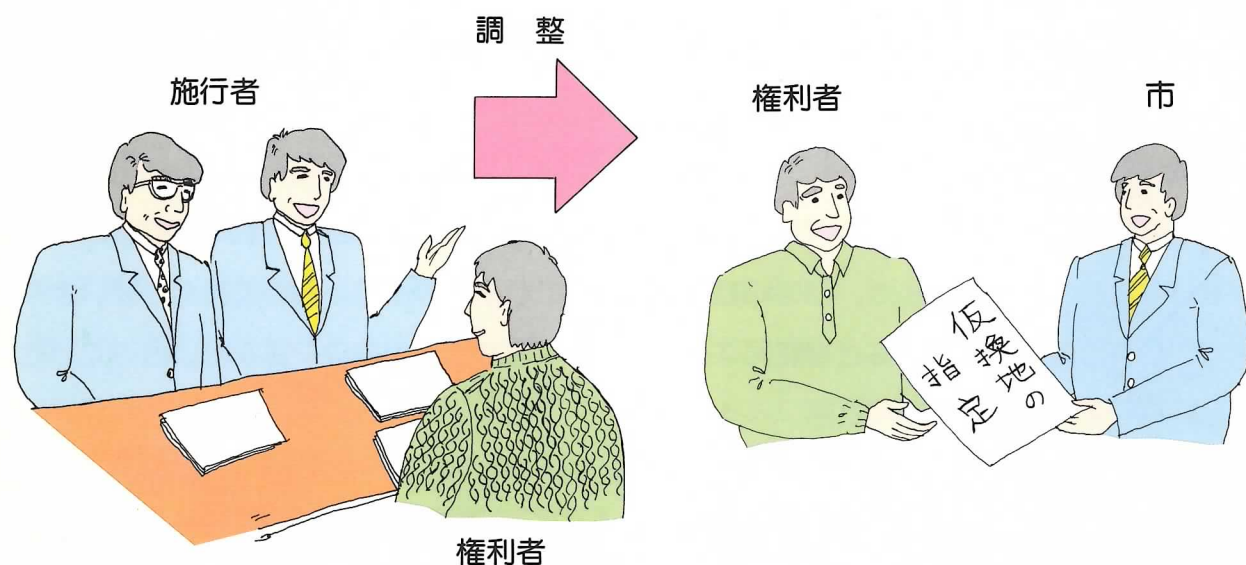
なお、対象者は地区内に土地をお持ちの方及び借地権者（登記されている方及び申告されている方）です。

万が一、縦覧前に到着しない場合は、中心街整備事務所までご連絡下さい。

また、縦覧は平成8年5月8日(水)～5月23日(木)のあいだ、午前9時から午後4時まで中心街整備事務所の2階会議室で行います。なお、5月12日(日)と5月18日(土)はお休みです。

■仮換地案の縦覧

■仮換地の指定



●仮換地の指定に向けて

縦覧を行った後、調整が必要な場合には全体との公平性に配慮し、仮換地案の修正を行います。その後、仮換地の指定を行います。

縦覧始まる！

●換地の地積の定め方

土地区画整理事業では、一般的に「路線価式土地評価法」によって宅地（土地）の評価を行います。同じ面積の土地でも位置・形状・接道の状況（角地・普通地など）によって、評価はそれぞれ異なります。

そこで、道路に面する標準的な宅地の㎡当たりの価格を「路線価」として各道路につけます。路線価は、一般的に金額表示されますが、区画整理事業では金額に代えて指数で表示されます。整理前の各宅地の㎡当たりの評価指数は、この路線価に宅地の形状（間口・奥行など）や接道の状況により修正を行って求めます。

具体例を基に換地の地積を計算すると以下ようになります。

また、次の計算例は、単純なものを示しましたが、実際は間口が狭いもの・不整形なものなどがあり、それらの要素をすべて考慮して計算します。

普通地の計算の場合

●整理前の宅地

路線価(R_1)=800個

面積(A_1)
450㎡

奥行=30m

間口=15m

●整理後の宅地

路線価(R_2)=1000個

面積(A_2)
?

奥行=20m

間口=?

左の宅地の㎡当たりの評価指数($@_1$)は、

$$@_1 = R_1 \times h(\text{修正係数}) = 800 \times \frac{95}{100} (*) \\ = 760 \text{個になります。}$$

* $\frac{95}{100}$ を乗じるのは標準奥行(15~20m)より深いからです。

これにより、この宅地の総指数(V_1)は、

$$V_1 = @_1 \times A_1 = 760 \text{個/㎡} \times 450 \text{㎡} \\ = 342,000 \text{個になります。}$$

総指数は整理前・整理後とも基本的に変わりません。

したがって、整理後、仮に路線価が1,000点で宅地係数を修正する必要のない形状で換地が指定された場合、路線価がそのまま換地の㎡当たりの指数となるため、この指数で整理前の総指数を割れば換地面積が求められます。

$$A_2 = \frac{V_1}{R_2} = \frac{342,000 \text{個}}{1,000 \text{個/㎡}} = 342 \text{㎡} \text{となります。}$$

奥行が標準的な20mとした場合、間口は17.1mとなります。

この例の場合の減歩率は、整理前の面積450㎡が整理後の面積342㎡となるため、

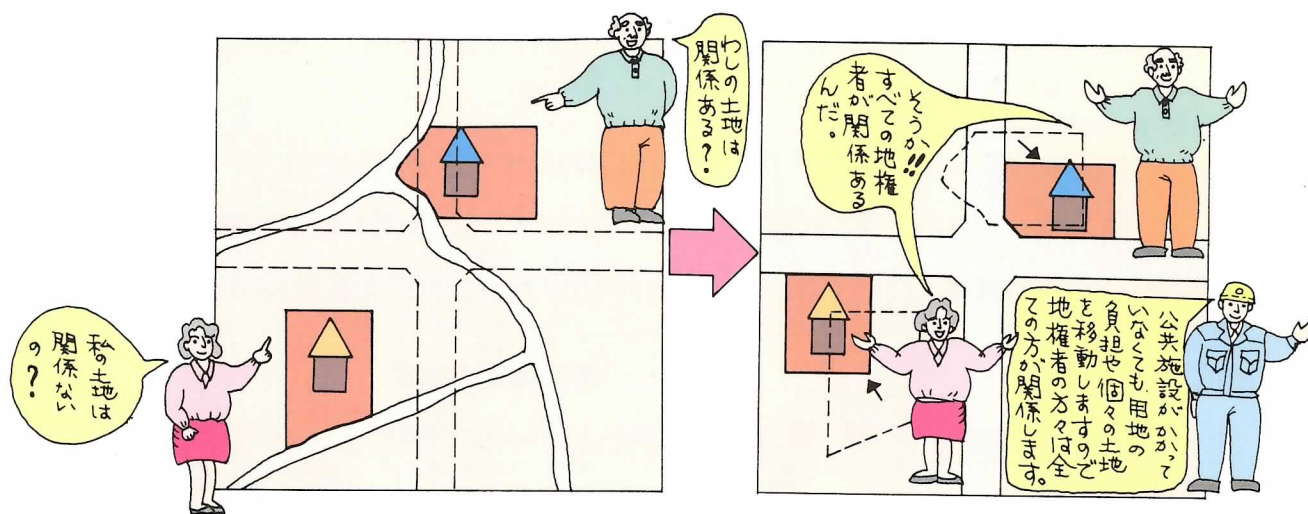
$$\text{減歩率}(\%) = \frac{\text{整理前の面積} - \text{整理後の面積}}{\text{整理前の面積}} \times 100 = \frac{450 \text{㎡} - 342 \text{㎡}}{450 \text{㎡}} \times 100 = 24\% \text{となります。}$$

「私は事業に関係ないのでは？」

問. 土地や建物が道路や公園にかかっていない人は、事業に関係ないのでしょうか？

答. 区画整理事業の地区内で土地や建築物等を持っておられる方は、土地の形状や位置の変更などで、現在の場所から新しく計画された道路に合わせて、土地及び建築物等が移動します。

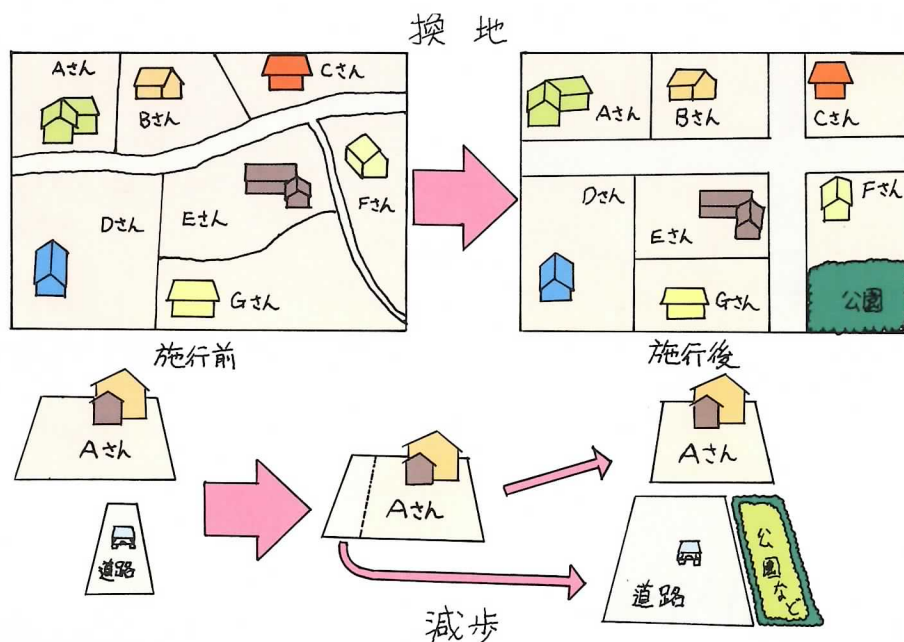
このため、計画された道路や公園があなたの土地や建物がかからなくても、地区内の権利者全員の方に参加していただくことになります。



問. 換地と減歩とは何ですか？

答. 道路や公園などを新しくつくりかえ、宅地の形状を整理するためには、それぞれの土地の位置を移動しなければなりません。この移動先の宅地をこれまでの土地に対して換地と言います。

また、これらの道路や公園などを整備するためには、皆様方の土地の一部を出し合っていただくことになります。これを減歩と言います。



区画整理事業の事業計画が変更されました

●事業計画の変更が決定

太田川駅周辺土地区画整理事業の事業計画の変更は、平成7年9月1日に決定公告しました。道路や公園などの変更箇所は、前号でお知らせしましたので、変更後の設計図を右に掲げました。

また、変更後の資金計画は、次のとおりです。

■資金計画

単位:千円

区 分		収 入
基本事業費	国 費	14,613,510
	県 費	255,411
	市 費	13,487,766
	計	28,356,687
公共施設管理者負担金(公園)		1,737,000
市単独費等		4,587,313
合 計		34,681,000

区 分		支 出
公共施設整備費	築 造 費	4,981,500
	移 転 費	19,634,740
	移 設 費	625,000
	法第2条第2項	827,880
その他工事費		782,801
調 査 設 計 費		1,867,000
減 価 補 償 金		4,748,779
事 務 費		1,213,300
合 計		34,681,000

●土地区画整理事業の進行状況

太田川駅周辺土地区画整理事業は、平成4年度～平成6年度末までに約51億円が投入され、上記の表に示す総事業費約347億円に対する進行率として約15%となっています。

減価補償金による公共用地の先買い予定総額は約47億円であり、この買収は8年3月末をもって完了することができました。

地権者の皆様にはご協力大変ありがとうございました。

今後は、仮換地案の縦覧を終えた後、その調整を早急に終え、本年度中に仮換地指定ができるように進めてまいりますのでよろしくお願いします。

設計図



先進地視察について

●先進地視察を実施

昨年11月6日に豊田市駅周辺整備のうち豊田市駅東地区市街地再開発事業を中心に視察を行いました。

参加者は、黒口・里・西屋敷・中村に、お住まいの方を中心に36名でした。



事業説明風景

豊田市駅東地区市街地再開発事業



●先進地視察を終えて

豊田市駅周辺の都心整備事業について、概要説明を受けた後、質疑応答がなされ、その後現地を視察してまいりました。

豊田市駅周辺では、市街地再開発事業・総合駅エリア整備事業(ペDESTロリアンデッキ)・駐車場整備事業・歩道整備事業などの色々な事業を行っており、官民一体となって意欲的に整備が進められておりました。

今後、太田川駅周辺地区においても参考となる点が数多く、有意義な先進地視察でありました。

本年度も先進地視察を予定しておりますので、次回も多数ご参加下さい。

■ 建築行為などをされる方は、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、事業計画の公告の日（平成4年9月24日）から換地処分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、許可が必要となります。

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（組合施行で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