

太田川駅周辺地区
まちづくりニュース
1996.7

おおたかわ

Vol.
17



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、

始めて実現可能です。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。

平成8年7月

東海市都市開発部
中心街整備事務所

仮換地案の

●仮換地案の縦覧を終えて

平成8年5月8日（水）から5月23日（木）までのうち14日間、中心街整備事務所において仮換地案の縦覧を行いました。縦覧には777名の方が来所され、担当者が個別に面談方式で仮換地の位置、地積などの説明を行い、皆様のご意見、ご要望などを伺いました。

この結果、皆様方から出されたご意見、ご要望のうち仮換地案の修正が必要と認められるものについては、全体との公平性に配慮しながら修正を行います。

その後、土地区画整理審議会に諮問し、答申を得て仮換地の指定を行います。

■出席者の状況

	5 月														合 計
	8日 (水)	9日 (木)	10日 (金)	11日 (土)	13日 (月)	14日 (火)	15日 (水)	16日 (木)	17日 (金)	19日 (日)	20日 (月)	21日 (火)	22日 (水)	23日 (木)	
出席者	66	59	47	38	58	56	65	62	65	72	53	56	56	24	777人
件 数	43	42	33	26	44	41	42	44	41	33	34	32	37	15	507件/544件 ≒93%

■仮換地案の縦覧風景



縦覧終わる！

●今後の事業の流れについて

現在の仮換地案の縦覧から建築物等の移転・除却、公共施設の工事に至るまでの事業の流れについて説明いたします。

仮換地案の修正

仮換地案の縦覧で出された意見のうち、修正が必要と認められるものについては全体との公平性に配慮し修正します。



土地区画整理審議会

修正した仮換地案を土地区画整理審議会に諮問し答申を得ます。



仮換地の指定(使用収益の停止)

仮換地の位置や地積、仮換地指定の効力発生日について、土地の所有者に通知します。仮換地指定先の土地については、公共施設の整備を行うため当分の間、利用することはできません。その後、仮換地先を利用できる期日を通知しますので、それまでの間は現在の土地を使用していただくことになります。



公共施設の新設・変更などの工事

建築物の移転・除却

建築物などの移転または除却については、仮換地先の工事が完了した場所から順次行っていただくことになります。

各種工事の実施

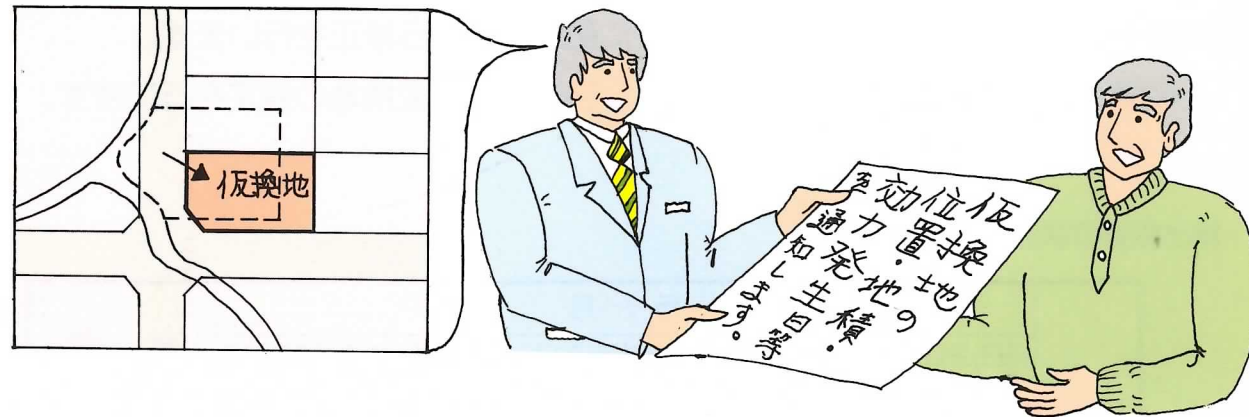
仮換地の指定後、道路・水路などの築造や建物の移転などが行われます。



区画整理問答集2 「仮換地の指定とは？」

問. 仮換地の指定とは？

答. 皆様の土地は、換地（整理後の土地）処分により、最終的に土地などの位置が確定しますが、それまでに道路や広場などの工事をしたり、建物を移転しなければなりません。このため、換地処分までの間、市は、土地の所有者の方に将来の換地予定先の位置・地積などを通知します。これを仮換地指定といいます。



= 仮換地指定 =

問. 仮換地はいつから使用することができるのですか？

答. 仮換地は、宅地造成や道などが整備され、電気・ガスなどの工事や建物の移転が完了して始めて利用できます。この時期に合わせて仮換地の使用収益が開始できる日を通知します。したがって、当分の間は現在の土地を使用していただくことになります。

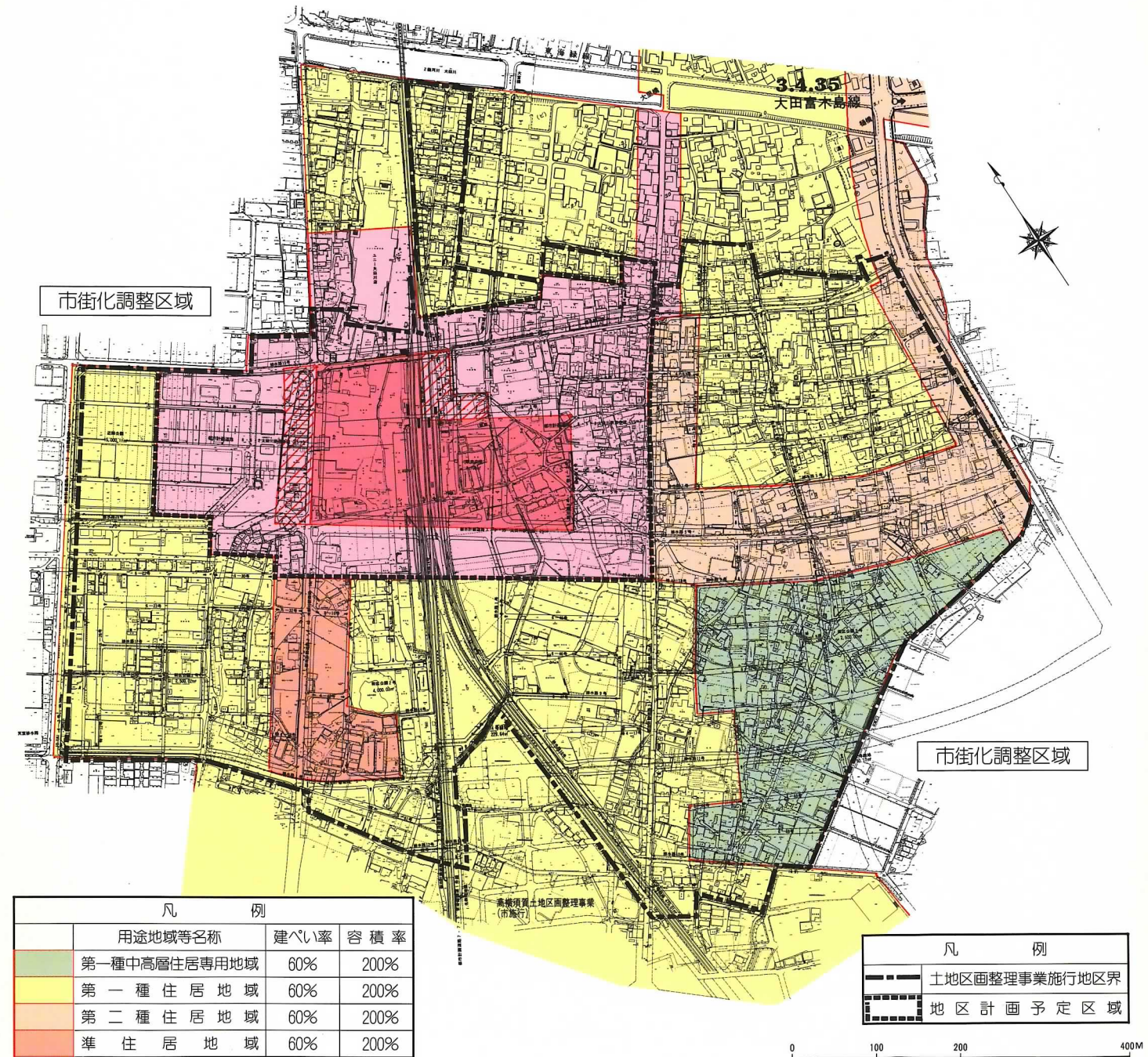


用途地域・防火及び準防火地域の変更案

●用途地域・防火及び準防火地域の変更案

現在の太田川駅周辺地区の用途地域は、仮換地の指定にあわせて下の図に示すように変更する予定です。また、商業・近隣商業地域については、市街地の防災機能の強化を図るため、防火及び準防火地域の指定を行う予定です。

用途地域変更素案



用途地域等名称	建ぺい率	容積率
第一種中高層住居専用地域	60%	200%
第一種住居地域	60%	200%
第二種住居地域	60%	200%
準住居地域	60%	200%
近隣商業地域	80%	200%
近隣商業地域	80%	300%
商業地域	80%	400%

※商業地域には防火地域を、近隣商業地域には準防火地域を指定します。

地区計画の案について

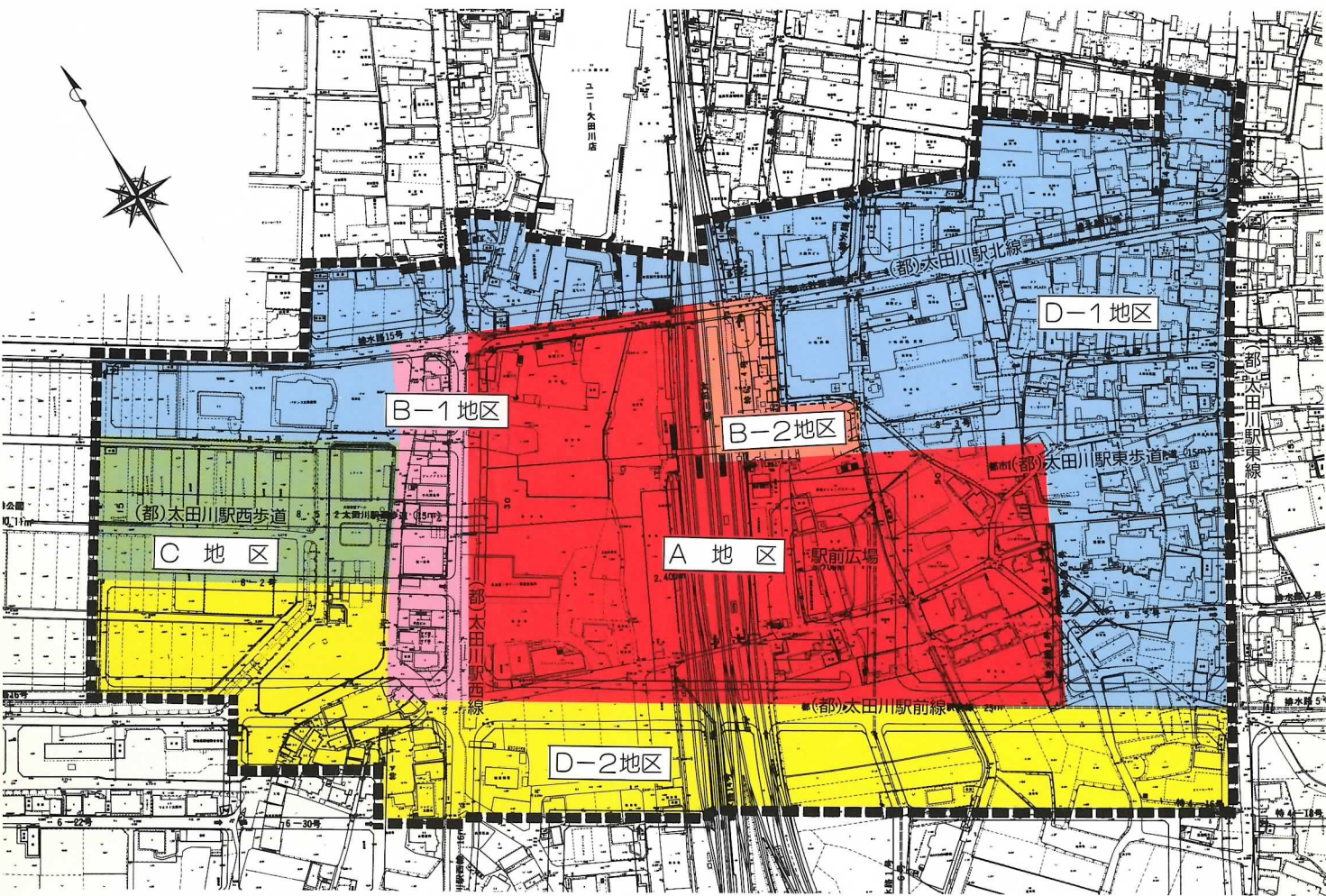
●さらに良好なまちづくりのために

太田川駅周辺地区の商業系用途地域の指定を予定している地区については、個性的で魅力ある商業地として整備していきます。このためには、まちづくりのルールが必要です。

そこで、都市計画法に基づく地区計画制度によって、建物の用途・容積率・敷地の面積などを地区の特性に応じて定めます。

これによる具体的な内容については、右に示すとおりです。

地区計画予定区域



※上図の着色は、用途地域の着色とは異なり、地区を区分するものです。

●地区整備計画（案）

1. 建築物の用途の制限

例	示	地区の区分	用途地域区分 地区の名称 地区の面積 地区の着色	近隣商業地域					
				A地区 (駅前地区)	B-1地区 (駅西線沿道地区)	B-2地区 (駅東地区)	C地区 (駅西歩道沿道地区)	D-1地区 (駅北・駅東線沿道地区)	D-2地区 (駅前線沿道地区)
				約4.9ha	約0.8ha	約0.4ha	約1.2ha	約6.6ha	約3.8ha
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、兼用住宅				△1	△2	△2	○	○	○
店舗、事務所等				○	○	○	○	○	○
ホテル、旅館				○	○	○	○	○	○
遊戯施設等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等 カラオケボックス等 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等 劇場、映画館、演芸場、観覧場 キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等			○ ○ ○ ○ ×	○ ○ ○ ※ ※	○ ○ ○ ※ ※	○ ○ ○ ※ ※	○ ○ ○ ※ ※	○ ○ ○ ※ ※
公共施設、病院、学校等				○	○	○	○	○	○
単独車庫（附属車庫を除く） 建築物附属自動車庫 倉庫業倉庫 畜舎				○ ○ × ×	○ ○ × ×	○ ○ × ×	○ ○ × ×	○ ○ × ×	○ ○ × ×
工場	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋等作業場床面積が50㎡以下 危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場 危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場 危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場 自動車修理工場（300㎡以下のもの、原動機の制限有） 火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理の量	作業場 床面積	150㎡以下 150㎡以下 150㎡を超える	○ △3 × △3 △3 ○ ○ ×	○ △3 × △3 △3 ○ ○ ×	○ △3 × △3 △3 ○ ○ ×	○ △3 × △3 △3 ○ ○ ×	○ △3 × △3 △3 ○ ○ ×	○ △3 × △3 △3 ○ ○ ×

凡	○	建築可能
	△1	地区計画により1階・2階部分は建築不可
	△2	地区計画により1階部分は建築不可
	△3	地区計画により原動機を使用する作業場の床面積が50㎡を超えるものは建築不可
例	※	用途地域により制限（客席の床面積が200㎡以上のものは建築不可）
	×	地区計画により建築不可
		用途地域により建築不可

2. 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）の最低限度

- (1) A地区…基準容積率400%の1/3
- (2) B-1及びB-2地区…基準容積率300%の1/3

3. 建築物の敷地面積の最低限度

- (1) A地区…250㎡
- (2) その他の地区…120㎡

4. 建築物等の形態または意匠の制限

- (1) (都)太田川駅西歩道及び(都)太田川駅東歩道に面する店舗の1階部分の歩道側にシャッターを設置する場合は、透視可能なものとする。

4月26日(金)に行いました用途地域・防火及び準防火地域・地区計画(案)の説明会には多数ご参加くださりまして、ありがとうございました。

■土地の立ち入りについてのお願い

道路やその他の公共施設の工事を円滑に行うための測量（工事測量）業務を実施しております。

これは平成9年3月頃までの予定です。

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。

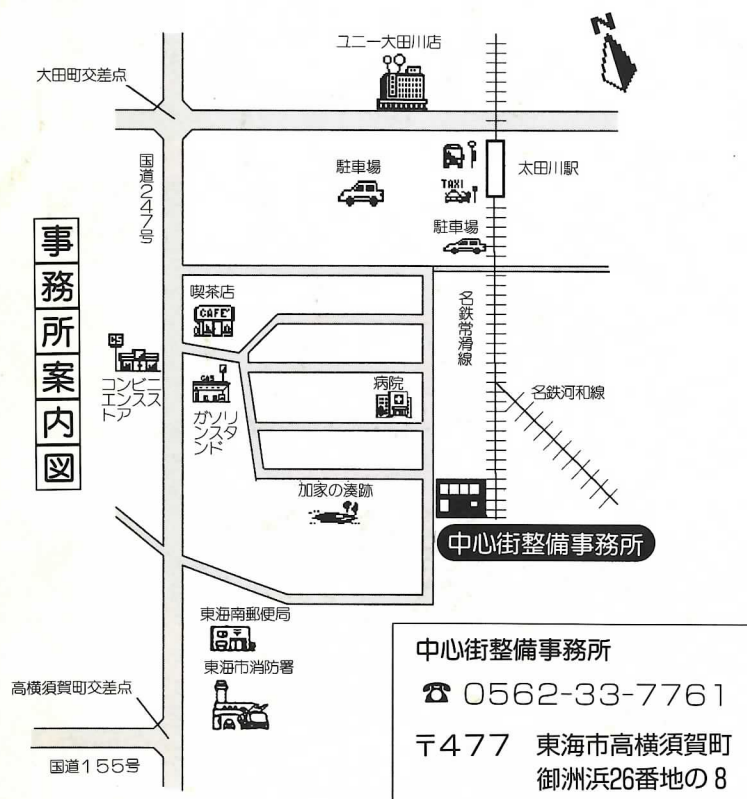
■建築行為などされる方は、事前に市へご相談ください。

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。

建築や工事が無計画・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、東海市長の許可が必要です。

施行地区内(64.3 ha)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。



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。大切に保存して下さい。

