

太田川駅周辺地区
まちづくりニュース

1997.8

おおたがわ

Vol.
19



心ゆたかな快適都市をめざして

平成9年8月

東海市都市開発部
中心街整備事務所

仮換地指定に関する

去る2月24日に仮換地指定が行われたことにより、太田川駅周辺地区の用途地域・防火及び準防火地域が4月18日付けで変更になりました。

また、商業系の用途地域については地区計画が合わせて定められ、今後建物などを建てる場合はこれらの計画に沿って進めて頂くことになりました。

なお、用途地域・防火及び準防火地域、並びに地区計画についてはまちづくりニュース第17号をご覧ください。

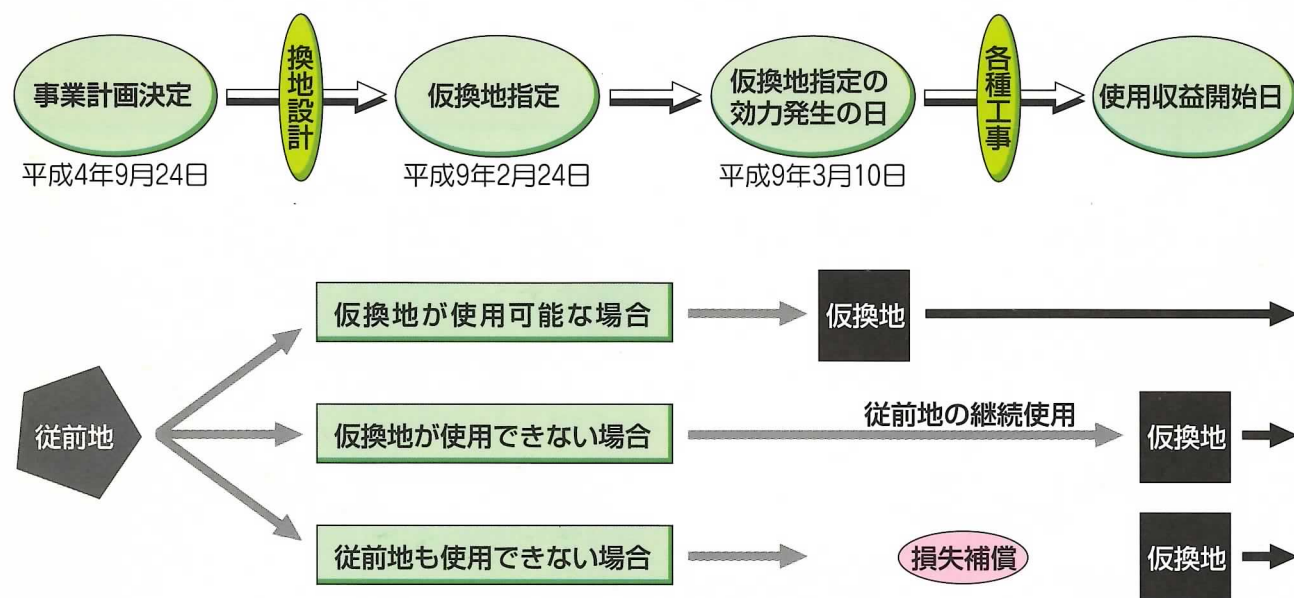
建物の移転については公共施設、供給処理施設の整備を行いながら進めてまいりますが、当面は現在の土地を使用させていただきますので「仮換地指定通知」と共に同封しました「仮換地指定に関するお知らせ」についてもう一度ご説明します。

●仮換地、または従前地の使用について

仮換地が指定されると、「仮換地の指定の効力発生の日」から、従前の土地（現在ご使用の土地）は使えなくなり、その使用収益権は仮換地に移行します。

しかし、仮換地先には建物があったり、道路などが整備されていない状況が想定されますので、別途通知する「仮換地について使用または収益を開始することができる日」までは、従前の土地を従来通りご使用ください。

なお、工事などにより一時的に従前地も使えなくなる場合もありますが、これに伴う損失については補償してまいります。



いろいろなお知らせ

施行者までご連絡ください

土地の売買について

仮換地指定後に土地の売買(所有権移転)や、分・合筆などをされる場合は、換地計算や清算金の変更が生じますので、事前に施行者までご連絡ください。

移転時期について

仮換地先の整備が終わり、使用収益ができる状態になってから、「仮換地について使用または収益を開始することができる日」をお知らせしますのでこの日以後に建物の移転ができます

施行者

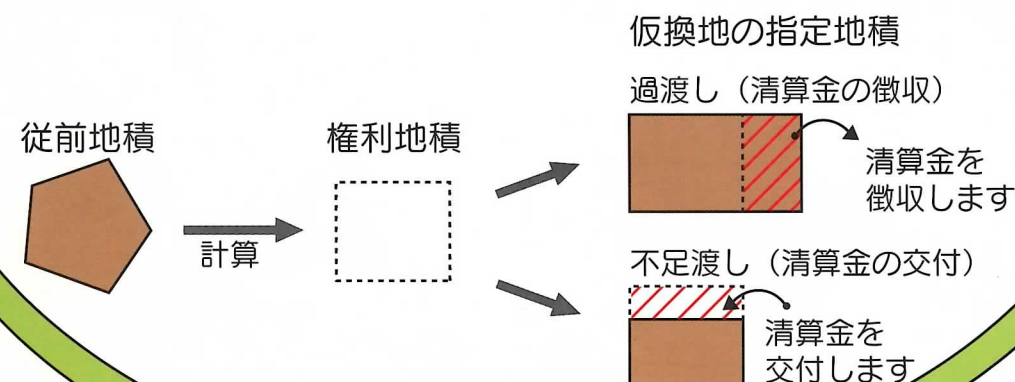


仮換地証明・仮換地該当地番証明について

従前地の売買や、建築確認申請などに必要な場合は、施行者が証明いたしますのでお申し出ください。

清算金について

仮換地の指定地積が、権利地積（従前の土地に対して計算上当然に交付すべき換地の地積）より多い分、または少ない分は、後日金銭で清算となります。また、仮換地の地積は工事完了後に確定の測量を行います。この指定の地積と多少増減が生じる場合があります。これについても後日金銭にて清算となります。



施行者からお知らせします

「補償費の種類、建物の移転方法について教えてください」

問1. 補償費にはどんな種類がありますか

答. 補償費は建物などを現在の土地から移転先（仮換地）へ建物に移すために必要な経費を
施行者が補償するもので、主な補償項目として次のようなものがあります。

項 目	内 容
1. 建物の移転補償	建物を移転先に移転するために要する費用を補償します。
2 工作物の移転補償	工作物（塀・門扉など）を移転するために要する費用を補償します。
3. 立竹木の移転補償	庭木などを移転先に移植するために要する費用を補償します。
4. 動産の移転補償	動産（家財など）を移転先に移転するために要する費用を補償します。
5. 仮住居等補償	移転期間中の仮住まいに要する家賃等を補償します。また仮倉庫が必要と認める場合は仮倉庫に要する費用を補償します。ただし、施行者の設置する仮設住宅に入居された場合は、この補償はありません。
6. 家賃減収補償	建物を賃貸している方の移転期間中の家賃の減収相当額を補償します。
7. 営業補償	移転期間中に営業を一時休止するために生ずる所得減、従業員に対する休業手当相当額などを補償します。
8. 移転雑費補償	移転に際し、必要とする法令上の手続費用、移転通知費用等、もろもろの雑費を補償します。

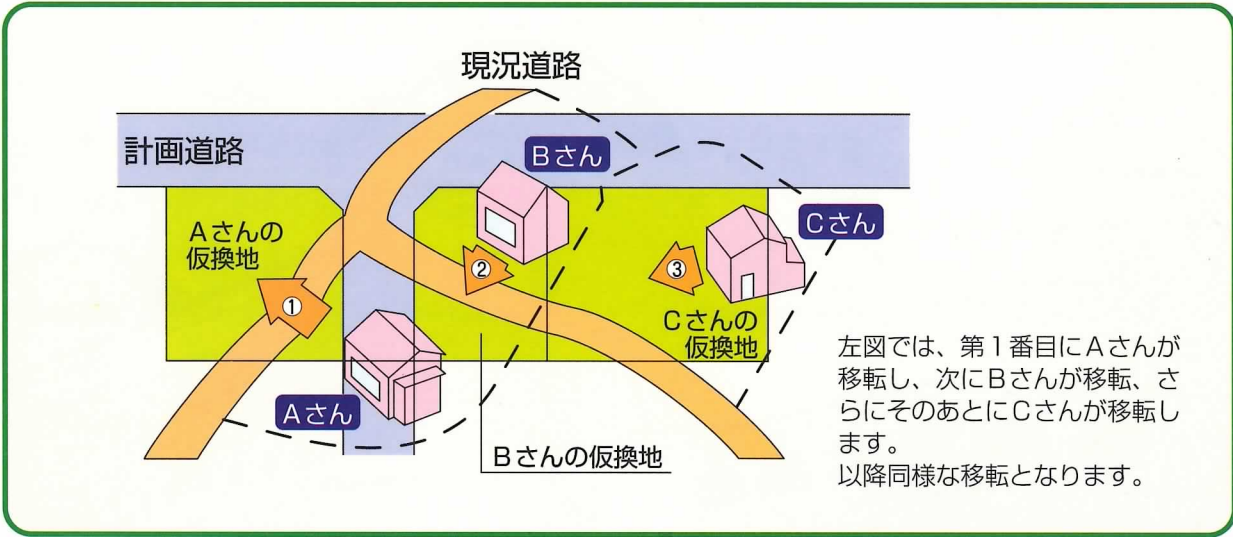
問2. 移転の方法にはどんな方法がありますか

答. 右のように、（イ）通常移転、（ロ）同時移転の2つの方法があります。このうち同時移転については通常移転に比べ次のようなメリットがあります。

- ① 施行期間が短くできる
- ② 公共施設、供給処理施設が効率的に整備できる
- ③ 周辺権利者との間に移転順位による不公平感がなくなる
- ④ ある特定建物の移転工期の遅れによる影響がない

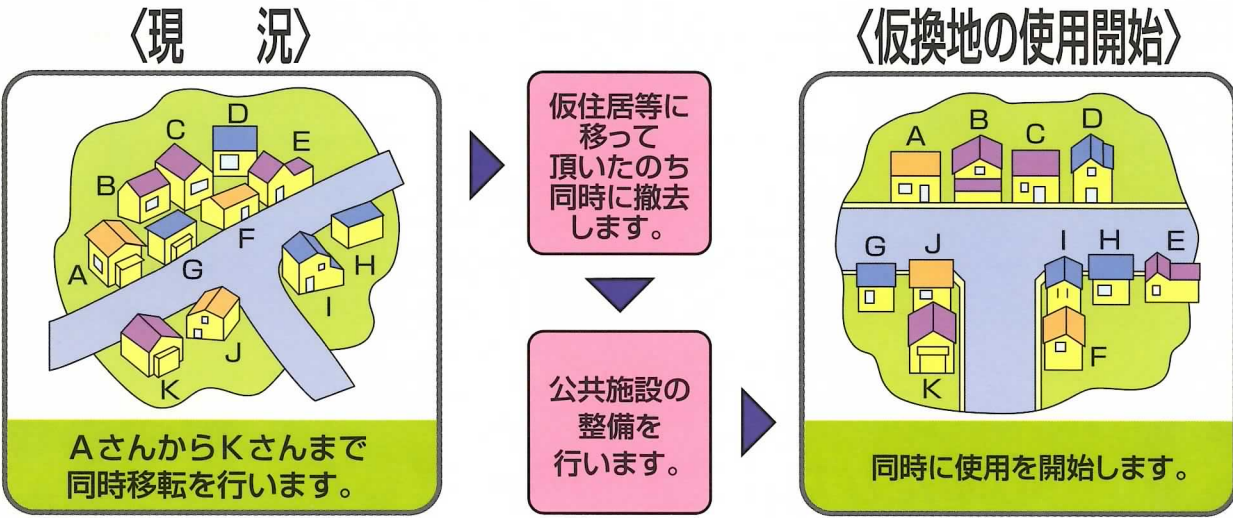
（イ）通常移転

建物移転の基本的な方法としては、まず仮換地先が使用できる状態となっている建物が第1番目に移転します。そしてこの第1番目の建物の跡地が、第2番目の建物の使用収益可能換地先となり、第2番目の建物が移転します。
以下同様にして移転を行い、道路・水路等の整備を行っていく方法です。



（ロ）同時移転

通常移転の方法では、最初に移転される方と最後に移転される方では、相当の年数の開きが出る場合があります。そこで事業の促進を図るため関係者全員が同意をして集団で同時に移転をおこなう『同時移転』という方法があります。



今後の工事計画について

仮換地指定が行われたことにより、今後は各種公共施設の整備にとりかかりますが、当地区ではまず幹線排水路の整備、太田川駅前線の整備を重点目標に進めていく方針です。

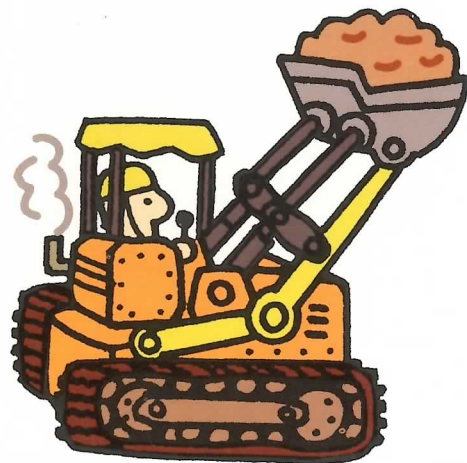
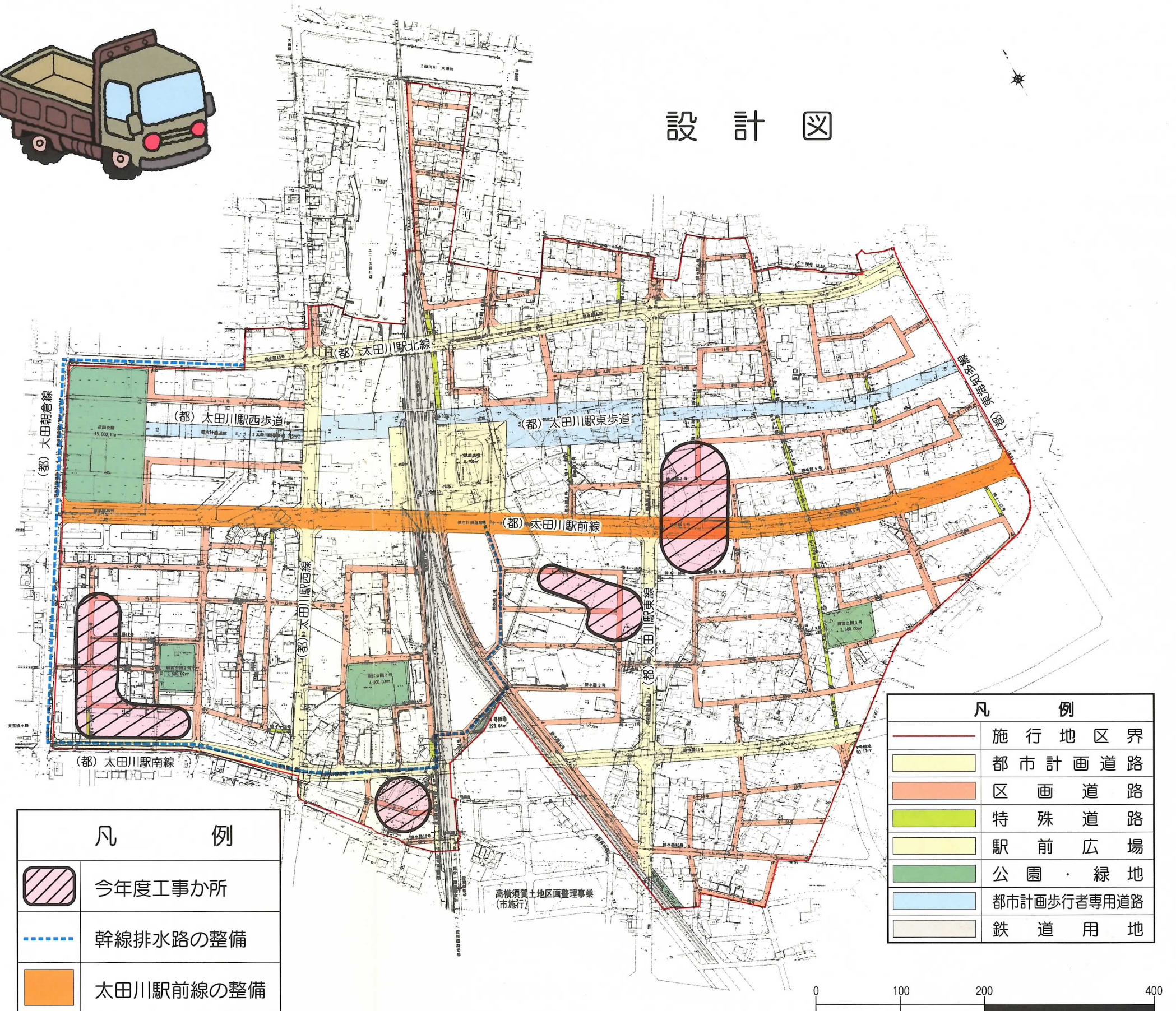
幹線排水路の整備は、現在の天宝排水路に替わるものを太田川駅南線などの下に整備することにより、地区内の浸水を防除するために行います。

太田川駅前線の整備は、地区の東西を結ぶ道路を早期に整備することにより地区内の造成、建物などの移転を円滑かつ大規模に進めるために行います。

今年度はこの方針に沿って右図の地区の造成を行います。これは道路などにかかる建物の移転先を確保することを主な目的として行われるもので、工事期間中は付近の方々をはじめ通行される方にご不便をおかけしますがご理解とご協力をお願いします。



設計図



■土地の立ち入りについてのお願い

現在、市では仮換地指定に伴い建物等物件調査などの業務を進めています。

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。

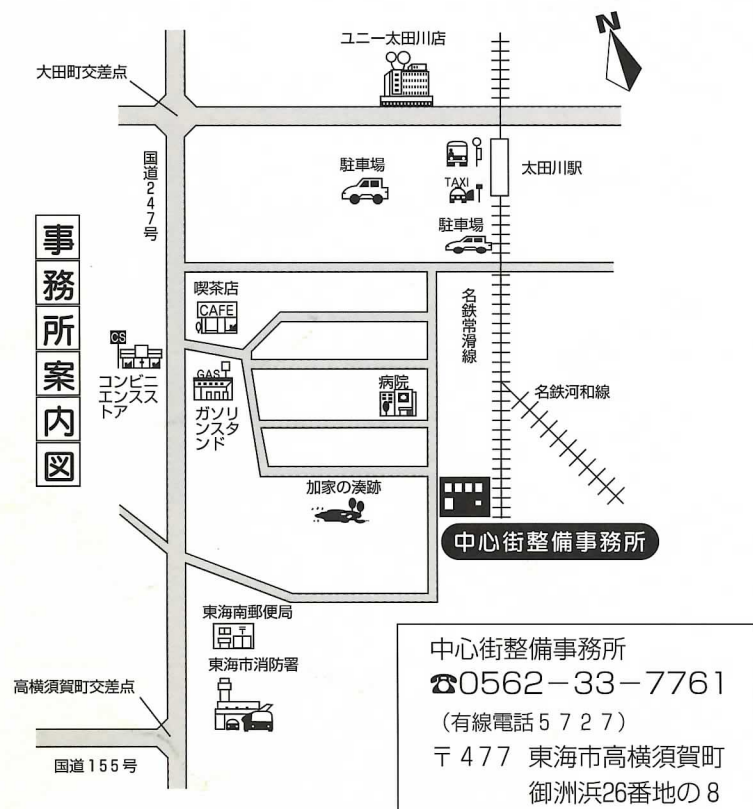
■建築行為などされる方は、事前に市へご相談ください。

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(64.3ha)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。



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。