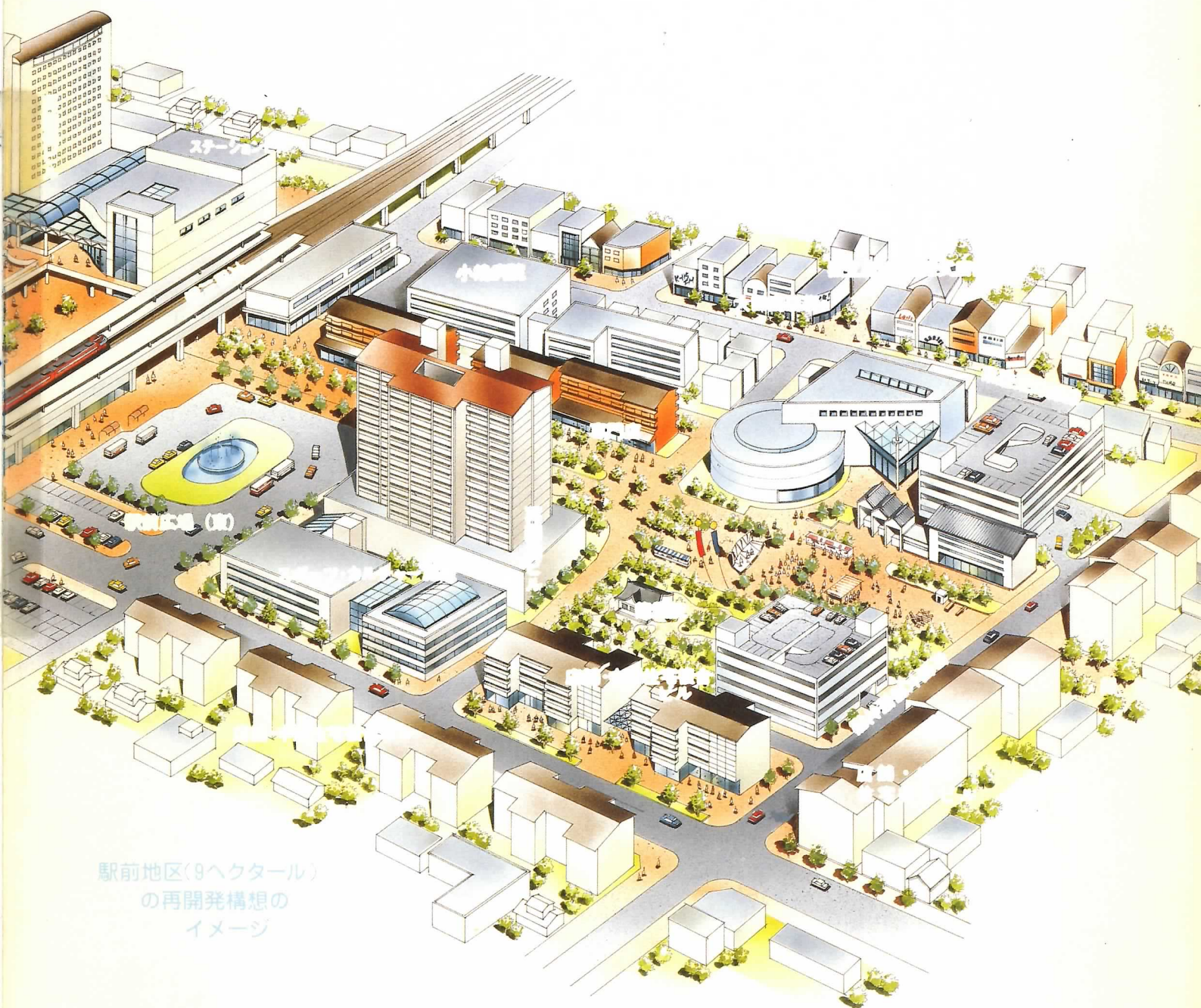


太田川駅周辺地区
まちづくりニュース

おおたかわ

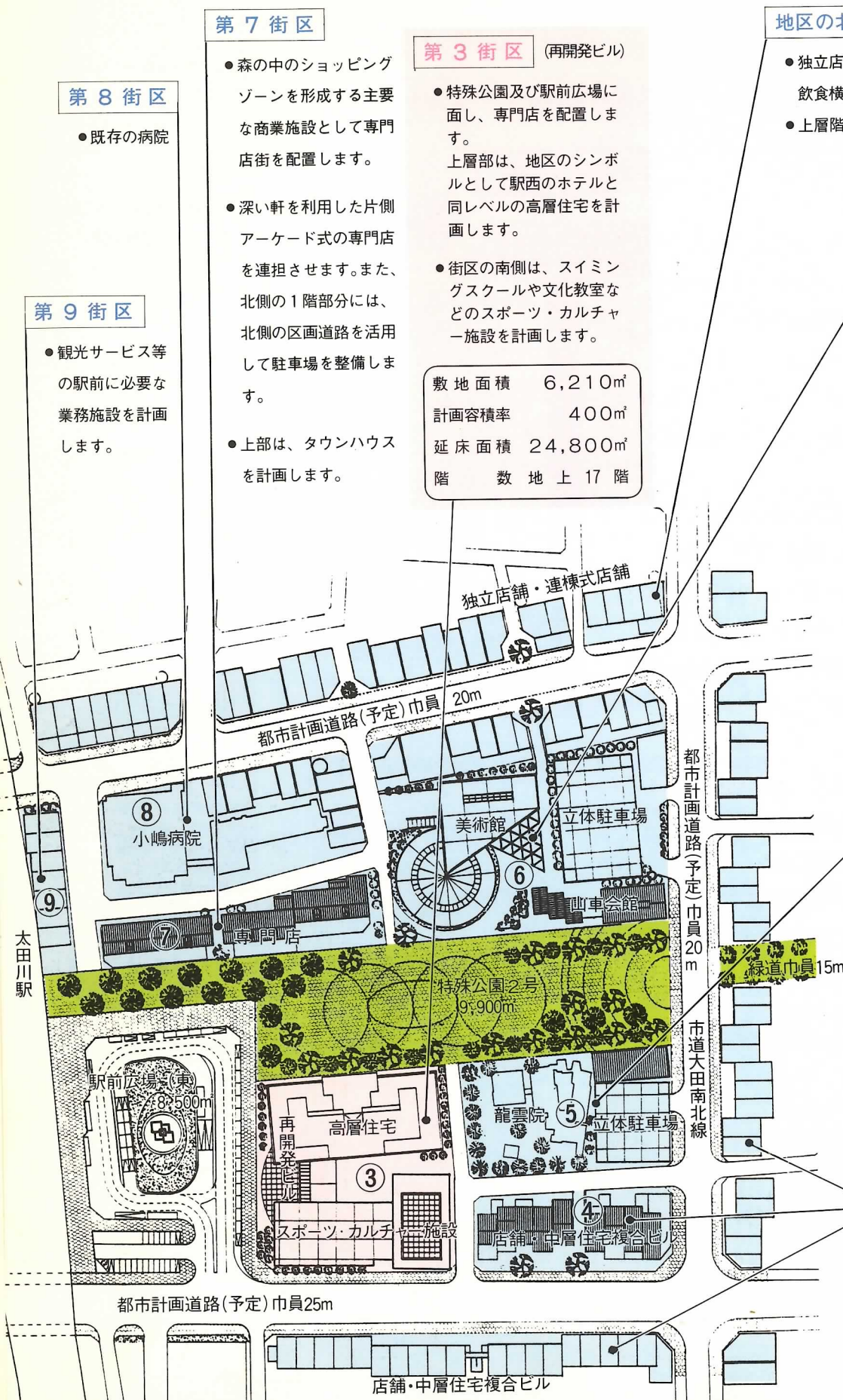
Vol.
2



中心街 再開発で 顔づくり

昭和63年 8月

東海市都市開発部
中心街整備対策室



まちづくりのあゆみと今年度の予定

まちづくりのあゆみ

年	62	63				
月	10	11	2	3	4	5
内	● 太田川駅周辺における 計画策定調査委員会 鉄道高架計画及び施設 （第一回）開催	● 太田川駅付近近鉄道高架 鉄に提示 について都市側案を名 （第二回）開催	● 調査委員会（第二回）開 催 合的市街地整備視察 （浜松駅周辺地区の総 浜松市都市整備事業 協議会（第四回）開催	● 協議会（第五回）開催 「基本計画」作成 「基本構想」策定 市街地再開発事業 「基本計画」作成	● 調査委員会（第三回）開 催 市議会「中心街整備特 別委員会」設置 63年度各種事業調査に 着手	● 協議会（第六回）開催 （基本計画協議） 建設省へ提出 本計画書を県經由で 土地地区画整理事業「基 本計画」及び 土地地区画整理事業「基 本構想」開催
容						

年	7
月	
内	● 大田町内会役員金沢市 の街地再開発事業視察 （6日間開催・出席者350 地区別の単位で行う。 農業・商工団体、地元 「基本構想」の説明会を 市街地再開発事業
容	



大田町公民館にて

●区画整理「基本計画」
●再 開 発「基本構想」

説明会開催される

6月15日から28日までの6日間において、
農業・商工団体、地元地区別の単位で開催し、
延べ350人の出席がありました。
貴重なご意見をいただきありがとうございます。
ご意見については、今後の調査に反映でき
よう検討してまいりますのでよろしくお願い
いたします。

今年度の予定(各種調査関係)

事 項	年 月	63	4	5	6	7	8	9	10	11	12	64	1	2	3	内 容
鉄道高架事業(太田川駅付近高架化)	連続立体交差事業 調査報告書作成			○→												連続立体交差事業の必要性と、その効果につ て報告書としてまとめ建設省へ提出するものです。
	基本設計及び概略設計							○→								連続立体交差化する区間、線形、施工方法、構 造形式を比較検討し、事業費の積算のための設計 を行います。
	地 質 調 査							○→								基本設計及び概略設計に反映させるため地質の 調査を行います。
土 地 区 画 整 理 事 業	想 定 換 地 設 計			○→												本地区は、相当数の建物が存在し、換地上さま ざまな問題が想定されるため、将来の換地設計が 円滑に行われるよう、また事業計画に反映できる よう、あくまで想定換地を設計します。
	都市計画決定図書作成			○→												土地地区画整理事業（名称、施行区域、公共施設 の配置、宅地の整備に関する事項）、道路（駅前広 場合含む）、公園など都市施設の都市計画決定をする ための図書を作成します。
	総合整備計画策定			○→												本地区を総合的に整備するため景観形成計画、 立体換地計画及び事業実施プログラムの検討をし 報告書としてまとめます。
	地 区 界 測 量								○→							施行地区の境界点の位置を測量するとともに地 区の総面積を求めることを目的とした測量で、土 地所有者等の立会いを求め地区境界点の位置を決 定します。
	事業計画書作成								○→							事業の基本的事項についての方針を示すものが 事業計画で、施行地区、設計の概要、事業施行期 間、資金計画がその柱です。施行者は、この事業 計画に基づいて事業を行います。

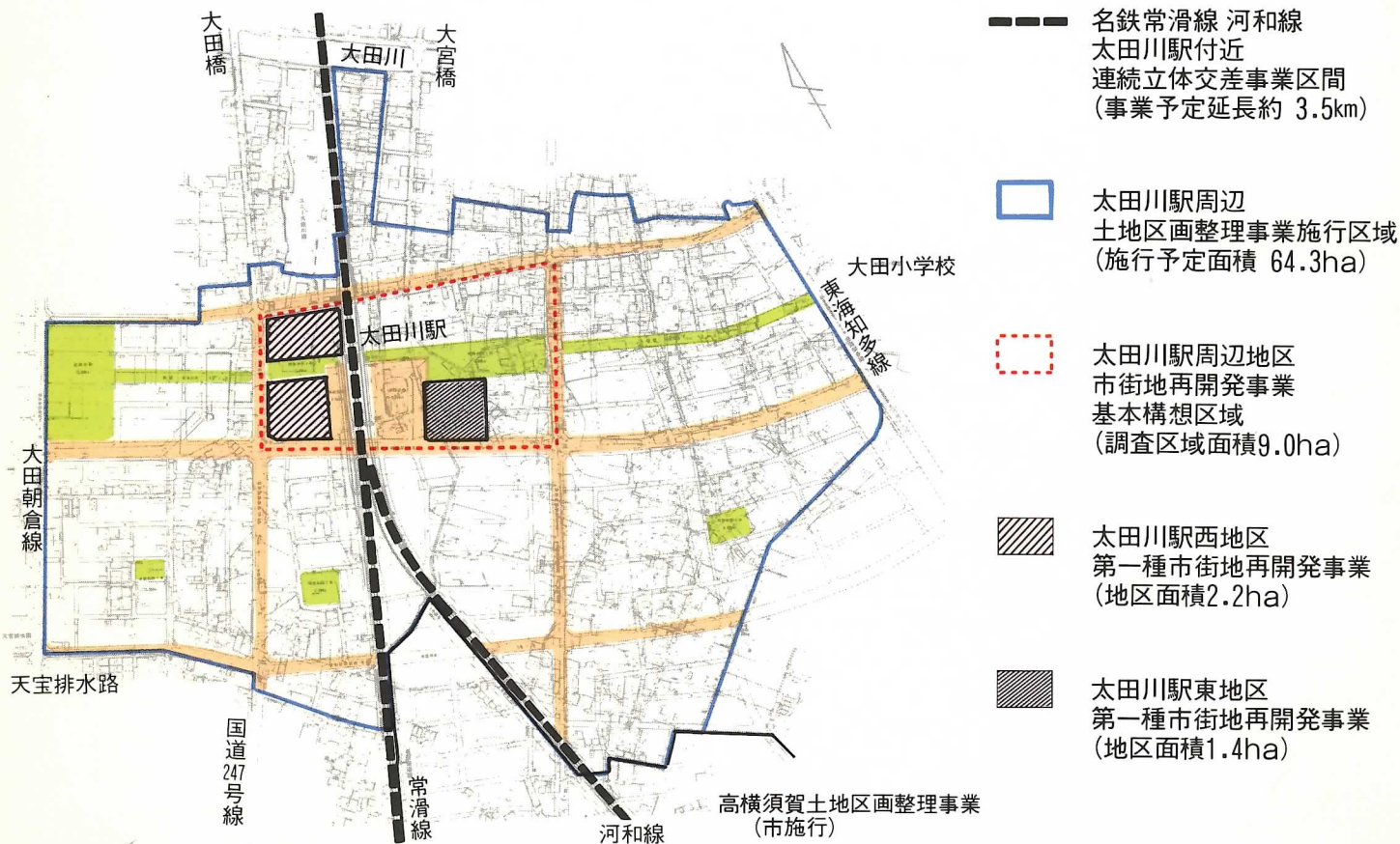
64年度の都市計画決定に向けて

太田川駅周辺地区のまちづくりについては、鉄道高架
事業、土地地区画整理事業及び市街地再開発事業を三位一
体とする総合的、かつ、一体的な市街地整備の調査・検
討をし、その実現に向け積極的に取り組んでおりますが、
まず、昭和64年度を目標に鉄道高架事業、土地地区画整理
事業（道路、駅前広場、公園等含む。）の都市計画決定を

予定しています。

また、市街地再開発事業については、「基本構想」（調査
区域9.0ha）を皆さん方に提案しましたが、この構想をタ
タキ台として具体化するためには、組織づくり（発起人
会設置）が必要不可欠ですので皆さんの参画をお願い
します。

事 業 名	施行予定年度	延長・面積	63年度	64年度	65年度
鉄道高架事業 名鉄常滑線 河和線 太田川駅付近 連続立体交差事業 (県施行予定)	66 ~ 75	延長 3,511m (常滑線 1,520m 河和線 1,991m)	○ 基本設計及び 概略設計	● 事前打合せ ○ 事前協議	○ 都市計画決定 ○ 詳細設計
土地地区画整理事業 太田川駅周辺 土地地区画整理事業 (市施行)	65 ~ 79	施行面積 64.3ha	○ 基本計画協議	○ 都市計画決定 ○ 事前協議	○ 事業計画決定
市街地再 開発事業 太田川駅西地区 第一種 市街地再開発事業 (組合施行予定)	67 ~ 71	地区面積 2.2ha (敷地面積 北 6,430㎡ 南 6,920㎡)	○ 基本構想PR ● 設立 発起人会	○ 基本協議 基本計画	○ 準備組合 設立組合
太田川駅東地区 第一種 市街地再開発事業 (組合施行予定)	69 ~ 75	地区面積 1.4ha (敷地面積 6,210㎡)	○ 基本構想PR		● 発起人会 設立組合

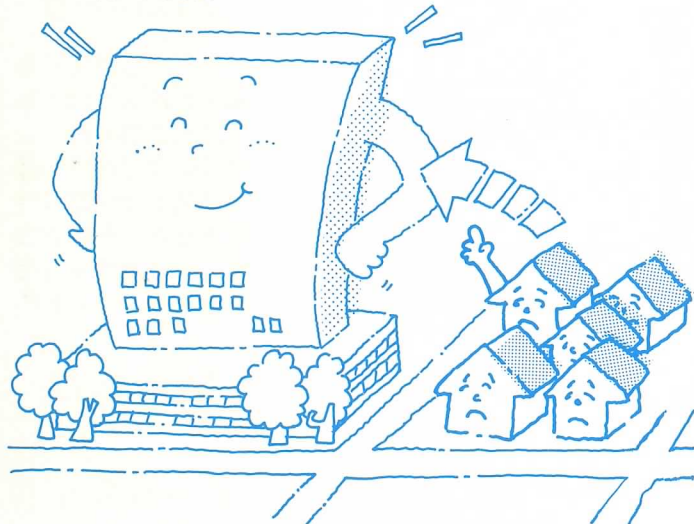


市街地再開発事業とは

都市再開発法に基づく事業で、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備等を行うことにより「市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図る」ことを目的として施行されます。

低層の木造建築物が密集し、生活環境の悪化した平面的な市街地において、細分化された宅地の統合、不燃化された共同建築物の建築及び公園、緑地、広場、道路等の公共施設の整備と有効なオープンスペースの確保の三者を一体的・総合的にを行い、安全で快適な都市環境を創造しようとするものです。

建物の共同化



従前の土地、建物に関する権利調整は、権利変換の手法によって進められ、一般に従前の土地の所有権についてはその価額に見合う従後の土地の所有権と地上権及び施設建築物(再開発ビル)の床を、従前の借地権と建物の所有権についてはそれぞれの権利に見合う土地の地上権と再開発ビルの床を、従前の借家権についてはその権利をそのまま従後に移行するよう行われます。

事業資金は、施行地区の高度利用により上記の権利に見合う床(権利床)以外に、余剰の床(保留床)を生み出し、この保留床を売却してまかなうしくみとなっています。また、事業資金調達を容易にするために参加組合員制度や公的融資、さらに国庫補助制度(事業費の10パーセント程度)が用意されています。

合併施行とは

土地区画整理事業の仮換地の指定により、市街地再開発事業参加希望者の宅地を一定区域に集約し、再開発事業を施行するもので、その区域内に仮換地の指定を受けた土地所有者等が再開発事業の施行者として扱われ、権利変換の手続きも仮換地に着目して行われます。

再開発事業の施行地区における区画整理事業との事務分担は、公共施設の整備及び建築物の移転を主に区画整理事業が行い、再開発ビルの建築を再開発事業が行います。

市街地再開発事業との合併施行により、土地区画整理事業の推進を図るうえで、次のような効果が期待されます。

① 過小宅地対策

通常の減歩に耐えきれない過小宅地を再開発事業区域に集合換地し施行することにより、土地、建物の共同化による土地利用の高度化をもって過小宅地への対応を図ることができます。

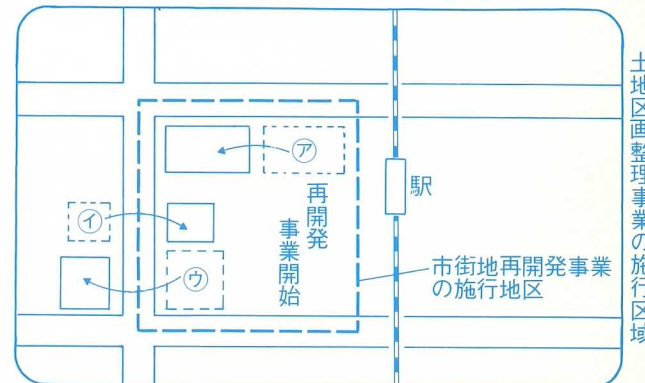
② 移転期間、費用の削減

建物の密集が著しい地区での区画整理事業の施行にあたっては、建物の移転に要する期間、費用は莫大なものとなります。再開発事業の施行区域について従前の建築物を一括して除却できるとともに効率的な移転工事を進めることができます。

③ 公共減歩率の緩和への効果

再開発事業は、大街区での土地利用が可能となることから、通常の区画割で施行する場合に比べ区画道路等の公共用地が少なく済み、公共減歩の緩和効果が期待できます。

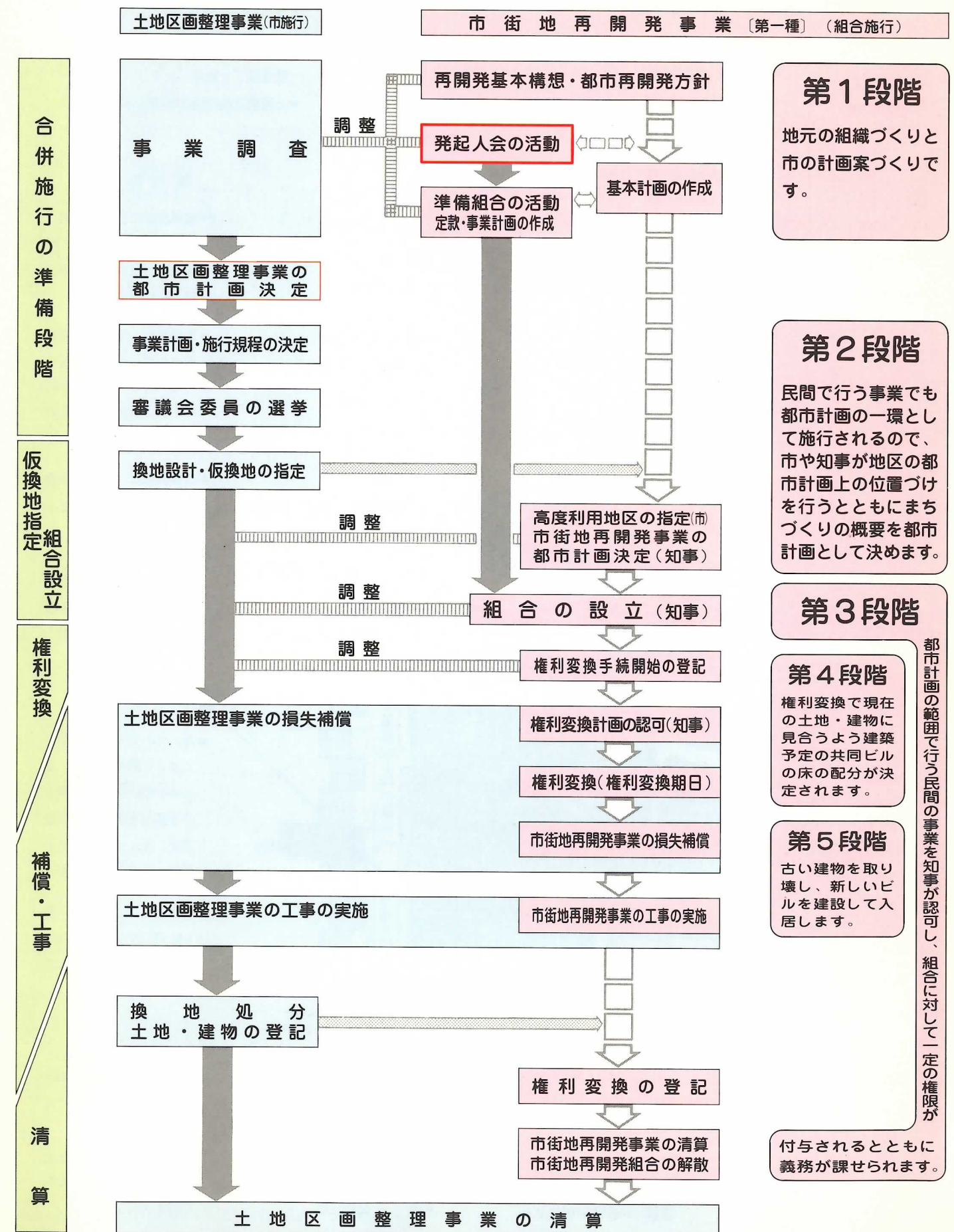
合併施行による仮換地の事例



㊦ ① 再開発参加者の宅地を集合換地

㊦ ② 再開発不参加者の宅地を再開発施行地区外に仮換地

土地区画整理事業と市街地再開発事業との合併施行の標準的な施行手順



■ 公共用地の先買いにご協力をください。

土地区画整理事業の減歩率の緩和をはかる（平均減歩率20%に）ためには、道路・公園等の用地に充てるための公共用地の先買い（約29,000㎡）が必要です。現在、市では土地（原則として更地）の買収を行っております。

土地区画整理事業（予定）の施行区域内（64.3ha）で売っていただける土地があれば、ご相談のうえ買収してまいりますので、中心街整備対策室までご連絡ください。

■ 建築行為等される方は、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。

現在、建築行為等をされる場合、土地区画整理事業上での法的な規制はありませんが、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。

土地区画整理事業（予定）の施行区域内（64.3ha）で建築物等の新築・改築・増築をされる方は、事前に中心街整備対策室までご連絡ください。

■ 再開発事業に参画される方は、市へ申出ください。

商業の活性化及び土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、市の「表玄関」にふさわしいまちづくりをするため、土地区画整理事業（予定）の施行区域（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、中心街整備対策室までご連絡ください。

■ 太田川駅周辺整備計画協議会

太田川駅周辺地区の総合的な整備計画に関する事項を調査審議し、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、太田川駅周辺整備計画協議会（昭和62年1月26日設置）は現在までに6回開催され、まちづくりに関して、皆さんの貴重なご意見の取りまとめや、多様な問題点について多面的な角度からご検討をいただいております。

協議会委員は、学識経験者、町内会の代表者、各種団体の代表者、土地所有者等の代表者及び市職員の26人で構成されています。現在、委員の皆さんは次の方です。（敬称略、順不同）

- 学識経験者 牧野 勝男 寺田 力雄 佐治 立雄 渡辺 守晃 浜田 哲夫
- 町内会の代表者 坂野 智之 坂 利一 早川 友臣 種橋 學 神野 麻男 山口 一男 久野 鎮三
- 各種団体の代表者 安井 昭二 神野 孝一 森岡 金義 安藤 金作 高井 和彌 蟹江 利夫 森岡 純平 北川 敏明
- 土地所有者等の代表者 阿知和忠文 森岡 克夫 大村 幹雄 佐藤 時一 大村 政義
（会長） （職務代理者）
- 市職員 坂 一郎

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。

まちづくりのお問い合わせは

〒476 東海市中央町一丁目1番地
東海市都市開発部中心街整備対策室（市役所4階）
TEL.0562-33-1111・052-603-2211（内線 471～473）



1989 - 東海市制20周年

ものと心の新たなる創造をめざして

