

まちづくり通信

第12号

新清洲駅北地区のまちづくりについて

平成27年1月発行



謹んで新年のお慶びを申し上げます。厳しい寒さが続きますが、皆様いかがお過ごしでしょうか。

さて、昨年実施させていただきましたアンケート調査におきましては、ほぼ全員の皆様からご回答を頂戴し、貴重なご意見が集まりました。ご協力誠にありがとうございました。その結果につきましては、10月にまちづくり協議会及び説明会でご報告させていただきました。

その後、10月20日から11月2日の期間、事業計画の縦覧を行い、意見書の提出もなかったため、事業決定に向けた申請手続きを行っております。

今後、事業計画が決定しますと地権者の皆様の権利関係を正確に把握し、事業を円滑に進めるために法で定められた手続きを行っていただく必要があります。

今回は、その概要についてお知らせいたします。

事業計画概要

・ 施行地区・面積

清須市清洲池新田、清洲狐穴、清洲下御替地および清洲蓮池の各全部、清洲上長者町、清洲下長者町および清洲天王北の各一部、新清洲一丁目の一部、土田川田および土田小中畑の各一部の5. 24ha

・ 事業の目的

土地区画整理事業により、計画的に公共施設の整備を行い、駅周辺地域としてふさわしい良好な市街地の形成を図ることを目的とする。

・ 減歩率

平均減歩率：25. 08%（減価買収後21. 25%）

・ 事業施行期間

自：事業計画決定の公告日

至：平成53年3月31日

・ 事業費

約51億円

（事業計画書より抜粋）

今後のスケジュールと手続きの概要

平成
26
年度

認可申請 12月9日

事業計画決定の公告 1月予定

基準地積と地積更正の申請

- ・基準地積とは、皆様の換地を定めるための基準となる従前の土地の面積をいい、区画整理事業の事業計画決定の公告日時点の土地登記簿に記載された面積とします。（ただし、施行地区の実測面積と登記面積の合計に差異がある場合は基準地積に按分されます。）
- ・現地で実測した面積と登記面積が明らかに違う場合は、清須市に事業計画決定の公告日から60日以内に申請し、基準地積を更正することができます。（申請書類の作成、測量費用は申請者の負担となります。）

こんな方が対象です！

（例）過去、測量業者に測量を依頼した時、登記簿の面積と違っていた・・・

未登記権利の申告（借地権、賃借権、地上権、小作権など）

- ・土地区画整理事業を進めるうえで、土地に関する権利関係を正確に把握する必要がありますが、登記されていない権利は確認できないため、申告・届出をしていただく必要があります。この申告等がない場合は、今後、事業のお知らせが届かないだけでなく、土地区画整理審議会委員の選挙権・被選挙権の行使ができなかったり、仮換地指定時に権利部分の指定が受けられなくなります。

こんな方が対象です！

（例）家を建てる時、地主さんと借地契約を交わしたが登記をしていない・・・

平成
27
年度

土地区画整理審議会設立 5月予定

- ・土地区画整理審議会は、市が施行する土地区画整理事業において設けられる諮問機関で、民主的に事業を運営する重要な役割を持つ組織です。事業を進めるにあたっては、法の定める事項について、土地区画整理審議会の同意や意見を聞いて行わなければなりません。土地区画整理審議会は、施行地区内の権利者（土地所有者、借地権者）の中から、選挙により選出された委員と市長が選任する学識経験を有する者で組織されます。

換地設計

以降

- ・仮換地指定
- ・建物移転
- ・工事着手

※事業計画決定の時に改めて
詳細をお知らせします。

平成26年度第1回まちづくり協議会（報告）

- ◇ 日時・会場 平成26年10月4日（土）午前9時30分～ 清洲庁舎2階
- ◇ 協議会員 7名出席
- ◇ オブザーバー 愛知県尾張建設事務所
- ◇ 事務局 清須市、都市再生機構（UR）
- ◇ 検討テーマ
 - 1 事業の進捗状況
 - 2 アンケート調査（回答）
 - 3 今後の事業スケジュール
 - 4 意見交換
 - 5 今後の協議会



協議会における主なご意見と対応

ご意見	ご意見に対する対応等
仮線用地は希望者が多いという事ですが、必要な用地は確保できそうですか。	アンケートの集計結果は詳細条件を提示していないこともあり、実際の意向とは少し違ってくる可能性があります。今後は個別に意向把握するなどにより精度を高めていきます。
商業施設のある複合用地は、個々の土地を道路に接する形態にすると細長い換地になるとのことですが、それでは何のために区画整理をするかわからない。	今後、換地設計の中で検討する事になります。商業施設用地で多数の地権者の方がいる場合、共同利用することを目的にあえて細長い換地とすることもあります。多くの事例がありますので本地区に適した方法を今後検討していきます。
区画整理事業地区以外の隣接（地区東側）の地域はそのままになり、整合性が取れないように思いますが。	当事業地区と五条川の間の部分については、この事業と整合を図りながら整備等を進めて行く考えです。意見交換会、勉強会などを通じ、いろいろなご意見を伺って検討を進めていく予定です。
レストランなど人を呼ぶ複合施設整備の考えなどを取りまとめて実現可能にして欲しい。	まちづくりについては地権者の皆様からのご意見、ご要望を全てを実現することはできませんが、可能な限り実現に向けて取り組んでいきます。

土地利用アンケート調査に係る説明会（報告）

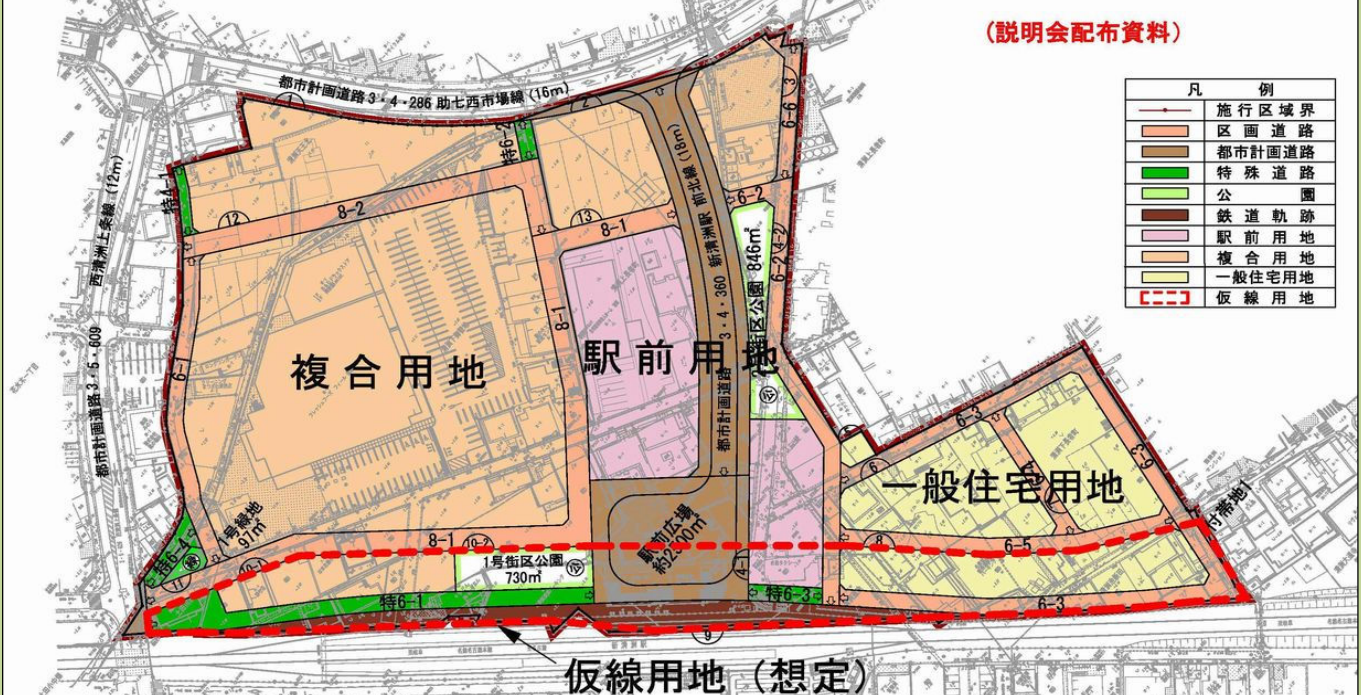
- ◇ 日時・会場 平成26年10月18日（土）午前10時00分～ 清洲庁舎2階
- ◇ 事務局 清須市、都市再生機構（UR）
- ◇ 参加者 42名出席
- ◇ 説明内容
 - 1 事業の進捗状況
 - 2 アンケート調査（回答）
 - 3 今後の事業スケジュール
 - ・事業スケジュール
 - ・事業計画縦覧
 - 4 質疑応答



説明会における主なご意見と回答

ご 意 見	ご意見に対する回答等
治安維持の為、交番を駅前に作って欲しい。	今後、調整すべき課題の一つとして検討してまいります。
東海豪雨で駅周辺が水没しましたのもっと標高を上げた方がいいと思いますが。	駅前広場の地下に雨水調整池を設置する予定です。また小学校横の西清洲ポンプ場の改修計画などもあり、排水状況は大幅に改善される予定です。
五条川右岸にある踏切ですが、とても狭いです。将来的には何か計画がありますか。	河川改修の整備事業と名鉄の高架事業が検討されており、その中であわせて検討してまいります。

土地利用計画図



地権者の皆様へのアンケート結果

質問内容	目 的	アンケート結果
現在の土地利用状況	現在の土地利用状況を把握します。	住宅用地で利用、人に貸している等の方が多数でした。
換地位置の意向把握	仮線用地への土地提供（市へ賃貸）に対する考え方等を把握します。	複合用地への希望が多数でした。
土地の利用意向	将来の土地利活用意向を確認し、換地設計の参考とします。	住宅用地利用が最多数で次に、売却や貸したいとの意見も多数でした。
まちづくりへの参加	共同まちづくりへの参加希望者を把握します。	参加したくないが最多数、次に条件次第で参加するという意見でした。
換地希望位置	将来の換地の位置を検討するための参考にします。	現在の場所に近い、使い勝手が良い等の意見が多数でした。
換地後の土地の面積	土地面積への意識を確認し、清算金を徴収する等で減歩を緩和する措置が必要かを検討します。	減歩はやむを得ないが最多数でした。

アンケートの自由意見と回答

自由意見	回 答
■事業に対する不安と要望 ・ 高齢なので今のままがよい。 ・ 事業を早く進めて欲しい。	・ ご意見を十分お聞きしながら、調整させていただきます。地区内の鉄道高架事業に影響しないエリアは約１０年で整備終了することを目指しています。
■借地契約について ・ 借地契約が残っていますが、今後どうなりますか。	・ 事業により現時点の土地の賃貸借契約に影響が出ないように、換地設計を行います。区画整理事業では従前の権利は、換地先に移行しますので、土地の賃貸借関係も継続できます。
■営業継続の不安 ・ 移転による仕事の存続が不安です。また売上やお客様への影響が心配です。	・ 移転については、意向をお伺いしながら調整させていただきます。建物・設備の移転や営業の補償については公共補償基準により対応します。ご理解ご協力をお願いします。
■土地利用計画（道路・公園）について ・ 都市計画道路の幅員が広すぎる。 ・ 地区東側から駅前へは通勤者が多いので道が必要。船杣橋への坂道が狭い。 ・ 小公園は防犯上よくない。	・ 都市計画道路の歩道は人が余裕をもってすれ違うことができるように計画しています。 ・ 駅前広場へは歩道が整備されます。船杣橋への坂道は橋の整備の際、調整する予定です。 ・ 公園は、防犯に留意し計画、施工します。
■換地・減歩について ・ 移転して減歩とは納得出来ません。移転したら減歩は下げて欲しい。土地評価の上昇は望んでいません。 ・ 換地は現在地を希望します。遠方や減歩が多ければ除外でも結構です。	・ 事業の実施により、公共施設の改善を図ることで、宅地の利用水準が向上するため、これを減歩で負担していただくのが区画整理事業の仕組みです。移転協力による減歩の軽減はありません。換地は、現位置が原則で、公平な評価を行います。道路計画による場合や申出等によっては換地位置が現位置付近から変わる場合があります。
■補償について ・ 現在はこれ以上ない環境です。どんな補償をしてもらえますか。 ・ 建築時の費用と同等な補償を希望。	・ 移転補償については、個別に対応させていただきます。補償金は、公共補償基準に基づき算定されます。ご理解ご協力をお願いします。

皆様のご相談・ご意見・ご要望等があれば下記までお願いします。

清須市建設部新清洲駅周辺まちづくり課 まちづくり係
 TEL 052-400-2911 FAX 052-504-2655
 電子メール machizukuri@city.kiyosu.lg.jp