



まちづくり通信 第11号

新清洲駅北地区のまちづくりについて

平成26年3月発行

春たけなわ、うらかな好季節を迎え、皆様いかがお過ごしでしょうか。
さて、新清洲駅北地区では、現在事業計画決定に向けて関係機関と事前協議を行っております。また、「平成25年度第3回まちづくり協議会」が行われ、建物等の移転補償、アンケート調査の進め方等について、委員の方々にご議論いただきました。

1. 事業の進捗状況について

現在、新清洲駅北地区では、不足している公共用地の確保に向けて先行買収のご協力をお願いしております。また、平成26年度の事業計画決定に向けて関係機関と事前協議を進めております。現時点での進捗状況等を以下の通りご報告させていただきます。

1) 事業用地の先行買収について

- まちづくり通信等で広く協力して頂ける方を募ってきた結果、約10名のご協力が得られ、現在平成26年度前半の契約に向け、境界立会や建物調査等の調整を行っています。
- 取得した事業用地は、不足する公共用地(公園・道路等)に充てたり、まちづくりに活用する等により事業の推進に役立てていきます。
- 事業用地は、まだまだ不足しておりますので、今後も、皆様のご協力が必要となっております。ご協力頂ける方は末尾連絡先へお問い合わせください。

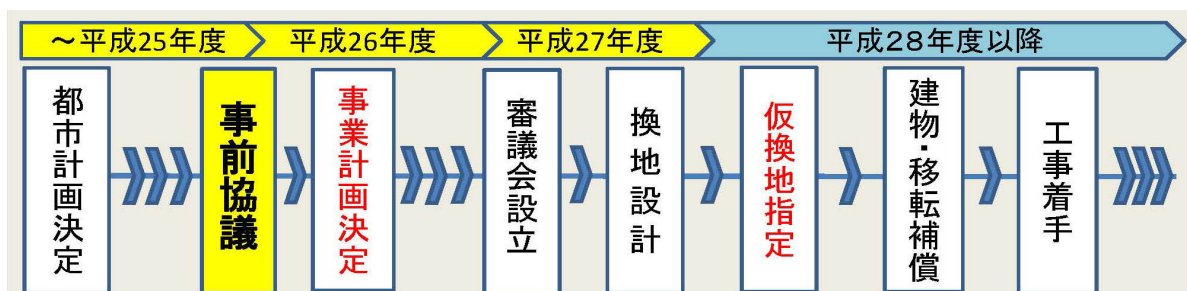
2) 事業計画決定に向けた事前協議について

- 現在、協議図書を県へ提出し事業計画(案)について審査を受けています。協議後は、9～12月頃の事業計画決定を目指します。
- 協議の結果、行き止まり道路(区6-6、区6-7、区4-1の3ヶ所)の名称を特殊道路から区画道路に変更しました。

2. 今後の予定

新清洲駅北土地区画整理事業は、平成26年度の事業計画決定の後、平成28年度の仮換地指定に向け平成27年度に換地設計(土地の再配置の設計)を行っていく予定です。それに向け、平成26年度は以下の取り組みを予定しています。

- 事業による建物移転や減歩(土地が減ること)への皆様の理解を深めて頂くため、これまでのような説明会や個別説明等を適宜実施します。
- 換地設計を行うためのルールづくりを実施します。



3. 建物の移転補償について

土地区画整理事業では、皆様に土地の一部を負担していただき、駅前広場や道路・公園を整備するなどの公共公益施設の整備を行い、快適で魅力のある都市環境を作っていきます。

このため、皆様が現在住んでいる場所が、道路や公園等になったりしますので、土地の場所を移動していただくことがあります。こうした時に建物等を新しい土地(仮換地)に動かしていただくことを移転といいます。

なお、以下の2)移転方法や、3)移転工法は、皆様が任意に決められるのではなく施行者である清須市が、工事スケジュール等を総合勘案しながら物理的にも経済的にも合理的な移転方法・工法を認定し、その工法に基づき補償金を算定します。

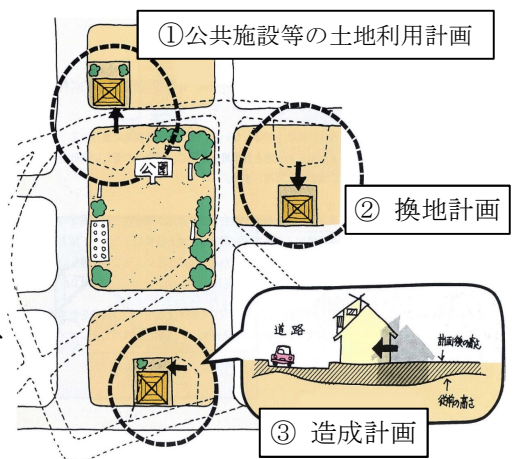
また、建物を再築せずに補償金を収入としてもかまいませんが、補償金の中には、課税の対象となる場合があります。

いずれの工法でも、原則として皆様ご自身で建物等の移転を行っていただきます。

1) 移転の理由

建物等の移転は、次のような理由で必要となります。

- ① 道路、公園等の公共施設の整備を行う時に、皆様の土地がそれら公共施設の用地にかかった場合。
- ② 皆様の土地の仮換地が別の場所に指定され、現在の土地が使用することができなくなり、それにかわって新たな仮換地を使用することになった場合。
- ③ 皆様の土地を整備された宅地基盤に仕上げるため、土を盛ったり切ったりするなど造成工事が必要になる場合。



2) 移転方法

移転の方法としては次の二つの方法があります。

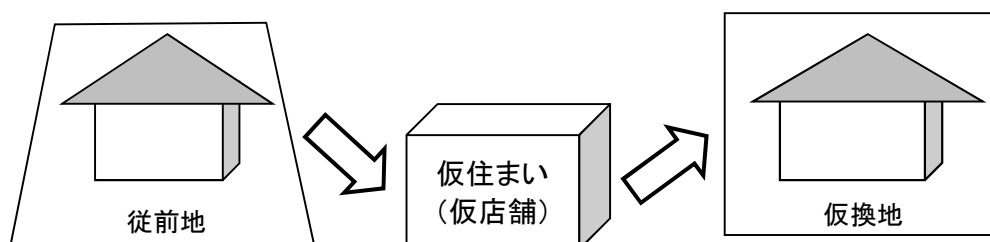
① 直接移転

移転の時期に移転先の土地(仮換地)が完成しており、直接仮換地に移っていただける場合があります。この方法を「直接移転」といいます。

② 中断移転

移転の時期に仮換地が完成していない場合、まず、仮場所へ仮移転をして頂き、仮換地が完成してから本来の場所へ本移転をして頂きます。このような移転を「中断移転」と呼びます。

本地区の場合、既存建物が多く移転先の仮換地を先行して完成させることができません。そのため、「直接移転」が非常に難しく、多くの方に「中断移転」によりご協力いただく必要があります。移転は、金銭以外にも皆様の負担が伴うため、極力負担が軽くできるよう継続検討してまいります。



3) 移転工法

建物等を仮換地に移転する場合、現地と仮換地との関係、建物の状況等を総合的に判断して、妥当と認められる移転工法の移転費用を補償します。

移転工法には主に次の工法があります。

① 曳家(ひきや)工法

建物を解体せず、そのまま仮換地に移転する工法。
(障害物、高低差がなく、経済的な場合)

② 再築工法

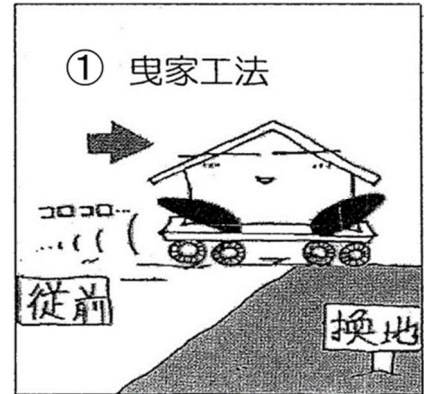
建物を解体・撤去し、仮換地に現在の建物と同種・同程度の建物を再築する工法。
(中断移転の場合、ほとんどがこの工法です。)

③ 改造工法

建築物内部の間取り等の構造を一部改造する工法。

④ 除却工法

現在の建物の全部又は一部を取りこわす工法。
(仮換地先へ再現の必要がない場合)



4) 移転補償の内容

土地区画整理事業では、建物等を移転したことにより皆さんが受けた損失に対して通常必要な費用を補償します。

この損失に対して支払う金銭を「移転補償費」といい、次のような補償項目があります。
なお、移転補償費については公平性を第一とし適正に算出します。

① 建物の移転

建物の移転費用

② 工作物移転

建物以外の門・塀・ガス・水道等の移転費用

③ 立竹木移転

庭木等の移植費用

④ 動産移転

家財道具、店舗の商品・備品等の移転費用

⑤ 仮住居費

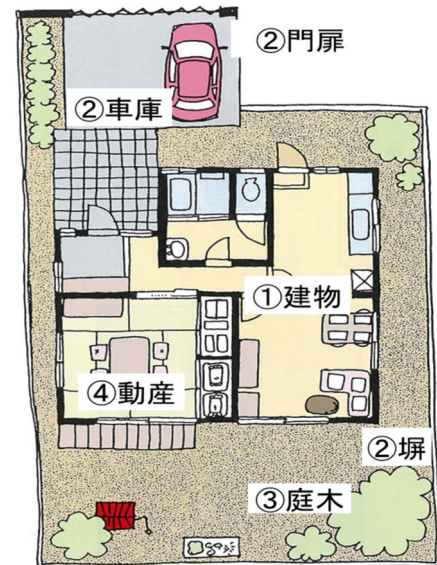
移転期間中に仮住まいに必要な場合の家賃等

⑥ 移転雑費

仮住居先を選定費用、法定手数料(登記、設計料等)地鎮祭、上棟式等の費用

⑦ その他

営業休止や家賃が減収することへの損失補償など



4. アンケート調査について

○ 平成26年度中に換地設計のルールをとりまとめるため、以下を目的としたアンケートを地区内の土地所有者様を対象に発送しております。4月末までに返信いただきますよう、ご協力お願いいたします。

- 現在の利用状況の確認
- 将来の意向の把握
- 仮線用地等への協力意向の確認
- 駅前街区へのまちづくり参画意向の確認

○ 不明な点、ご質問などございましたら地域開発課(末尾の連絡先)までご連絡ください。電話、面談等に対応させていただきます。

5. 平成 25 年度第 3 回まちづくり協議会について

- ◇ 会場・日時
 - 清洲庁舎 2 階 ・ 平成 26 年 3 月 8 日(土) 午前 9 時 30 分～11 時
- ◇ 協議会メンバー
 - 協議会員 8 名出席
- ◇ 事務局 清須市、都市再生機構(UR)
- ◇ 検討テーマ
 1. 事業の進捗状況について
 2. 今後の事業スケジュール
 3. 建物の移転補償について
 4. アンケート調査について

○主なご意見

意 見	今後の対応策等
事業用地の先行取得について、約 10 名程度の方がすでに協力しているということですが、事業が決定した後に売買契約するという事ですか。	本地区は、公共用地が少ないことから事業計画決定前より事業用地を先行取得していく予定としております。
事業用地がまだまだ足りないということですが、今後も協力者を受け付けるという事ですか。	引き続きご協力頂ける方を募っていきたくと考えております。
特殊道路の名称が区画道路に変更されたという事で、名鉄の踏切に近い所(区 6-6)で、そこは交差点が複雑になるのではないですか。	これは、名称を変更したものであり、構造的な変更はございません。それぞれが地区外方向へは行き止まり道路となりますが複雑で危険な交差点にはなりません。
行き止まり道路(区 6-6、区 6-7、区 4-1 の 3ヶ所)は、一般の人も通れますか。	自転車、歩行者は通り抜けができます。一般車両は地区側からのみの出入りできます。不要な進入車両を避けるため手前に標示、標識等で注意を促し周知していきたくと考えています。
この事業は、国、県、市の三つの事業が重なっているのですが、それぞれが縦割的な対応になるようなことはないですか。	それぞれの事業が連携しながら、地域の方々にご迷惑をにを進めていきますのでご協力よろしく申し上げます。
減歩(土地区画整理事業により土地が減ること)により建物が納まらないので清算金を払って土地を大きくしたいという人に対しても、基本的には減歩で対応するのですか。	全員の方々が「土地を減らされることは困る。」と言われると道路・公園が整備できず、事業が成立しません。 したがって、今後、公平なルールを策定して行く必要があります。今回のアンケートをルール作りに活用したいと考えております。
アンケートの一つの方法として当事者を一同に会して説明をしてから、その場でアンケートすれば相手の気持ちが真摯に受け止められるのではないかと思います。	今回のアンケートは土地所有者全員から回答を頂きたいと考えておりますので郵送方式とし、回答のない方には個別に連絡させて頂く方法を取りたいと考えております そうすることにより、これまでのアンケートで回答がなかった方や、これまで説明会にお越し頂けなかった方の意見も集約していきたくと考えています。 ご提案のあった進め方も、重要なプロセスであると受け止めておりますので、事業の進捗状況に応じて取り入れていきたいと思っております。

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。

清須市建設部地域開発課 開発係
TEL 052-400-2911 FAX 052-504-2655
電子メール chiikikaihatsu@city.kiyosu.lg.jp