



まちづくり通信 第7号

新清洲駅北地区のまちづくりについて

平成24年10月発行

暑い夏が終わり涼しくなってきましたが、皆様いかがお過ごしでしょうか。

過日の都市計画（案）の説明会にご出席いただき、また土地利用アンケートにご協力いただきありがとうございました。今回の通信では、説明会及びアンケートについてまとめたことをお伝えいたします。

都市計画決定に向けた手続きについて

○都市計画（案）の説明会を開催しました。

- ・都市計画法第16条に基づく説明会です。
- ・開催日 平成24年8月25日（土）10：00～11：30
- ・場所 清洲庁舎202会議室
- ・出席者 43名
- ・事務局 清須市建設部地域開発課
都市再生機構中部支社事業計画チーム



説明会の状況

説明会の内容

議案1 土地区画整理事業区域（案）

⇒清須市決定になります。

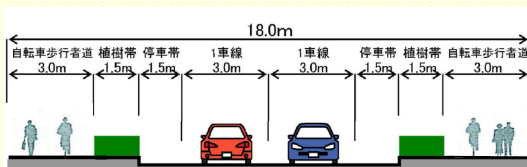
- ・名称：新清洲駅北土地区画整理事業
- ・区域：右図赤枠内
- ・面積：約5.2ha

議案2 都市計画道路の計画（案）

⇒愛知県決定になります。（県道の為）

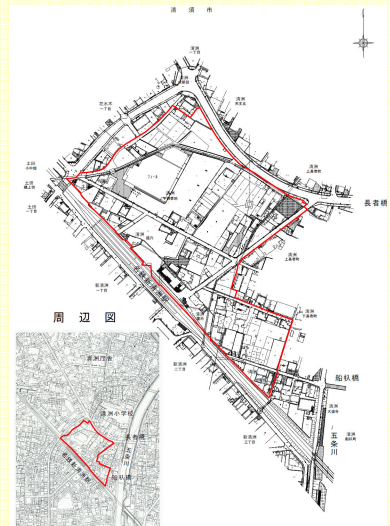
○新清洲駅前北線（駅前広場を含む）

- ・幅員：18m
- ・延長：約150m
- ・車線数：2車線
- ・駅前広場面積 約2,500㎡
- ・標準断面図



○助七西市場線

- ・新清洲駅前北線との交差箇所を追加



説明会での主な質問事項

(質問) 都市計画決定に向けたスケジュールを教えてください。

(回答) 土地区画整理事業区域については、計画案の縦覧と意見書の提出を11月中・下旬、清須市都市計画審議会の開催を12月又は1月、告示は年度末になる予定です。都市計画道路の計画については、以上のことに加え愛知県都市計画審議会を2月に行う予定となります。

(質問) 都市計画案について、地域全体に同意を得て進めているのですか。

(回答) 法的には同意の必要ありませんが、一方的に行政が進めるわけではなく、説明会で皆様の意見を聞きながらご理解を得て進めてまいります。

(質問) 新清洲駅前北線はどうしてこの位置になったのですか。

(回答) 道路構造の基準、駅前広場の位置等を考慮しこの位置となりました。

(質問) 都市計画決定後のスケジュールはどうなりますか。

(回答) 都市計画決定後に事業計画の策定を行いますが、具体的なスケジュールはまだ決定しておりません。

○今後の予定

説明会においてさまざまなご意見等をいただきました。そうしたご意見を参考にしつつ、都市計画決定の手続きを進めていく予定です。

計画案の縦覧・意見書の提出（平成24年11月中旬～下旬予定）

計画案の縦覧を2週間行います。縦覧期間中に案について意見書を提出することができます。縦覧の時期、場所等については広報及びホームページでお知らせします。

清須市都市計画審議会（平成24年12月中旬～平成25年1月上旬予定）

土地区画整理事業区域及び都市計画道路の案について審議されます。

愛知県都市計画審議会（平成25年2月予定）

都市計画道路の案について審議されます。

都市計画決定の告示（平成25年3月予定）

都市計画の効力が発生し、建築が制限されます。区画整理の区域内又は道路において建築物の建築をしようとする方は、市長の許可が必要になります。下記の要件に該当し、かつ容易に移転または除却することができるものであると認められるものは建築が可能です。

1. 2階建て以下で、地階を有しないこと。（3階建て以上は不可）
2. 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造であること。
（鉄筋コンクリート造は不可）

都市計画決定は事業の施行を前提に行う為、規制が必要になることを御理解願います。

詳しくは、清須市地域開発課開発係までお問合せ下さい。（最終頁参照）

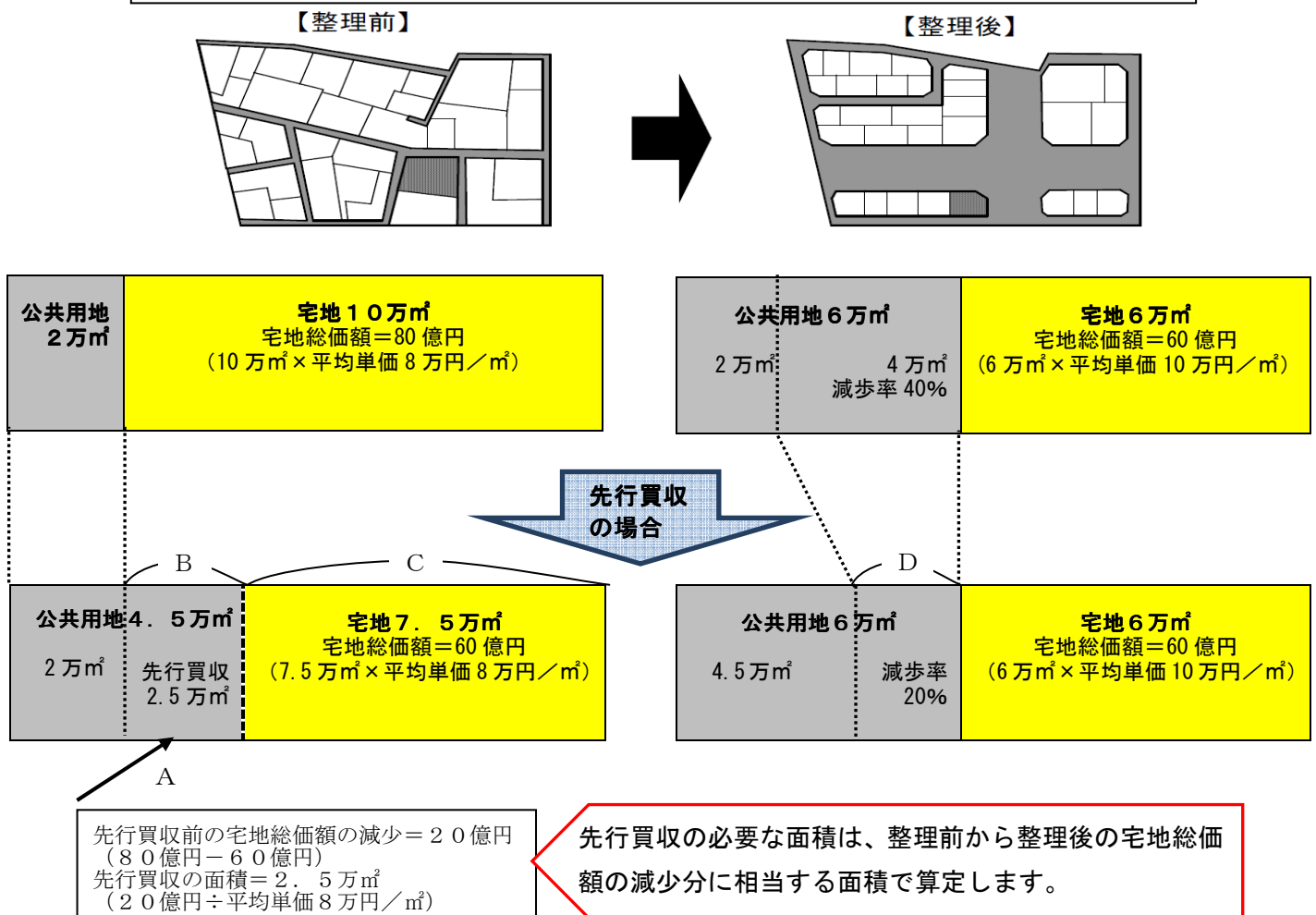
土地区画整理事業の実施に向けた先行買収について

本地区の土地区画整理事業については施行者が「清須市」となる公共団体施行ですが、今後の事業実施にあたっては、**土地の先行買収を予定しています**。その仕組みについて説明します。

下図の例のように、区画整理により宅地の利用価値が高くなり整理前より平均単価は上がりますが、整理後に宅地価額の大幅な増進が見込めない地区は、宅地の面積減少により地区全体の宅地総価額が整理前より減少します。このような地区を「**減価補償地区**」といい、**宅地総価額の減少分の金額（下図A）で土地を先行買収させていただき、公共用地（下図B）に充てることにより、整理前の宅地総価額（下図C）を小さくし、減歩を少なくしていきます（下図D）。**

なお、減価補償とは区画整理による家屋等の移転補償とは異なりますのでご理解願います。

減価補償地区の例（※面積、金額等については仮定であり、実際の事業とは異なります。）



新清洲駅北土地区画整理事業を実施するため、必要となる土地の先行買収を市は都市計画決定告示後から行う予定です。

土地を市に売却していただいた場合は課税の控除を受けられる可能性があります。

なお、必要な面積を確保した時点で、それ以降の先行買収を行う予定はありませんので、ご承知おき下さい。

土地売却をお考えの方は清須市地域開発課開発係にご相談をお願いします。

土地の利活用等に係るアンケート調査結果について

アンケートへのご協力ありがとうございました。集計結果の概要をお知らせします。

- ・調査時期 平成 24 年 8 月
- ・送付総数 77 件（区画整理内の土地所有者）
- ・回収状況 60%（46 件）

集計結果の概要は次のとおりです。

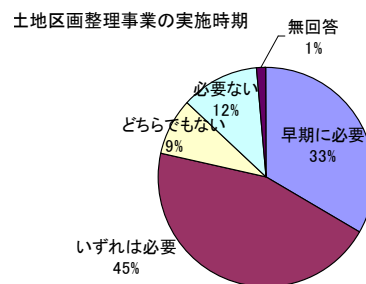
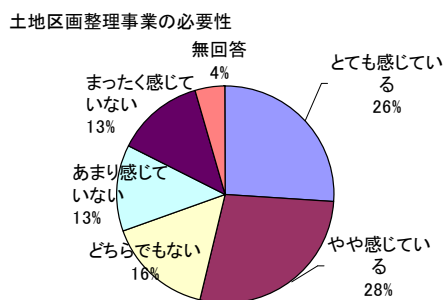
- ・「現在の土地の所有形態」：「土地・建物を所有」が約 6 割、「土地のみ所有」が約 4 割
- ・「現在の土地の利用状況」：「自己利用の住居」が約 2 割、「駐車場」が約 3 割
- ・「将来の土地の利活用」：「自宅を建てたい」が約 2 割、「自宅や賃貸建物を建て替えたい」及び「土地を売りたい」がそれぞれ約 1 割
- ・「地区内に必要と思われる施設等」：「医療・福祉施設」が約 2 割、「店舗（大規模）」、「駐車場」、及び「駐輪場」がそれぞれ約 1 割
- ・「まちづくり協議会の活動」：「参加したい」が約 2 割、「関心がある」が約 6 割

他の回答も含めた最終的な集計結果は、次回のまちづくり通信でお知らせします。

参考：まちづくりアンケート調査（平成 22 年 9 月）の抜粋

都市計画（案）の説明会で土地区画整理事業についてご意見がありました。平成 22 年 9 月に行ったまちづくりアンケート調査結果における「土地区画整理事業の必要性及び実施時期」の集計結果について、参考にお知らせします。

- ・送付総数 102 名
- ・送付対象エリア 名鉄本線、土田土地区画整理、名古屋祖父江線、五条川で囲まれたエリア
- ・回収率 68%（69 名）



まちづくり協議会について

現在、発足準備中です。第 1 回の立ち上げは 10 月頃を目標に行う予定です。

協議会で検討された内容については、まちづくり通信でお知らせします。

皆様のご意見・ご質問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
Email: chiikikaihatsu@city.kiyosu.lg.jp