

潮 か ぜ

まちづくりニュース 第 20 号

平成18年12月 浜町・芦崎・新川地区密集住宅市街地整備促進事業推進協議会発行
事務局 (村山泰夫・秦 富子・長岡治次) 534-2863
大分市都市計画部まちなみ整備課編集 537-5637

境界立会いのご協力ありがとうございました

8月30日から9月1日にかけて、浜町北及び路線D沿道の地権者の方に、敷地境界を確認するための立会いをしていただきました。

雨の日及び残暑の中、150軒近い方にご協力いただき、概ね敷地ごとの境界を確認することができました。

現在、確認された境界をもとに、最終的な道路設計に取り組んでいます。

ご協力ありがとうございました。

【境界立会いの様子】



18年度後半のスケジュール

11月は、都市計画道路（浜町交差点から恵比須神社まで）及び防災道路の路線A、D、N-1、N-2の道路線形等を定める路線別懇談会を開催しました。（結果は、第21号の潮かぜにてご報告します。）

また、12月中旬から、今後着手する道路用地等にかかる建物や工作物の補償調査を実施します。さらに、平成19年2月には、来年度（平成19年4月から平成20年3月まで）に用地買収や建物補償を予定しています地権者の皆さんを対象に説明会を開催する予定です。ご案内は別途、個別に連絡させていただきます。今後ともご協力よろしくお願いいたします。

【18年度後半のスケジュール（予定）】

	11月	12月	1月	2月	3月
懇談会等	道路線形等を定める懇談会（済）	第32回意見交換会	用地買収、建物補償調査に関する説明会	第33回意見交換会	
調査等		平成19年度以降に着手する道路にかかる建物補償調査			

7月に開催した懇談会の主な内容

路線A、D、N-1、N-2、都市計画道路（浜町交差点から恵比須神社まで）の沿道地権者の方を対象に、懇談会（7月20、21日）及び個別相談会（7月29、30日）を開催しました。

懇談会では、大分市から、測量や境界立会いのお願いと事業の進め方の説明、あわせて用途地域変更案の説明がなされました。以下、主な意見交換の内容をご紹介します。

●境界立会いについて

Q：境界に杭がない場合、何を根拠に境界を確認するのか？

A：法務局の字図を参考としますが、最終的には、権利者の方の承諾が必要です。

●不動産鑑定評価について

Q：土地を買収する場合、現在の価格の何%で買収するのか？

A：不動産鑑定士に依頼し、路線価や周辺の正常な取引事例等を参考にして市が買収価格を決めます。

●道路整備について

Q：道路の整備時期は？

A：平成19年度から路線Aと路線Dを平行して整備を進めていく予定です。都市計画道路も南北方向から着手していく予定です。

Q：路線N-2の整備は決まったのか？

A：決めています。測量調査等をさせていただく中で、計画幅員8mで整備する方針です。

【懇談会の様子】



【懇談会の様子】



●用途地域の変更について

Q：春日浦豊河原線より北側は、用途地域を変更しても工場を建てることのできるのか？

A：第1種住居地域に変更すると規制が変わります。工場は、床面積が50㎡以下のものしか建てることできなくなります。地区にとってより良い住環境を守る方向となると考えています。

今後のまちづくりの課題（道路整備とあわせた建替え・住替え）

地区にお住まいの方が建替えをする場合、敷地は道路に接している必要があります。
道路に接していない敷地では建替えができません。（ミニ講座1のピンク色敷地）

敷地と道路の関係をふまえますと、防災道路等を整備する際には、

1つ後ろの宅地に住む方（ミニ講座2のB、Cさん）は、敷地が道路に接することができるよう土地を買い足すなど、周りの方との協力が必要です。

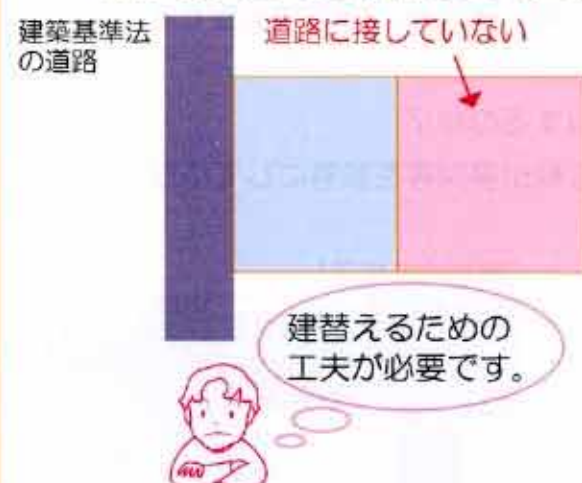
整備する道路にかかる建物をお持ちの方（ミニ講座2のAさん）は、残地での建替えや周りの方と協力した建替えを検討する必要があります。

地区全体の住環境整備を進めていくためには、道路整備とあわせた建替えの工夫を、推進協議会と地域の皆さんでこれから考えていく必要があります。

【まちづくりミニ講座1】

建築基準法の接道義務について

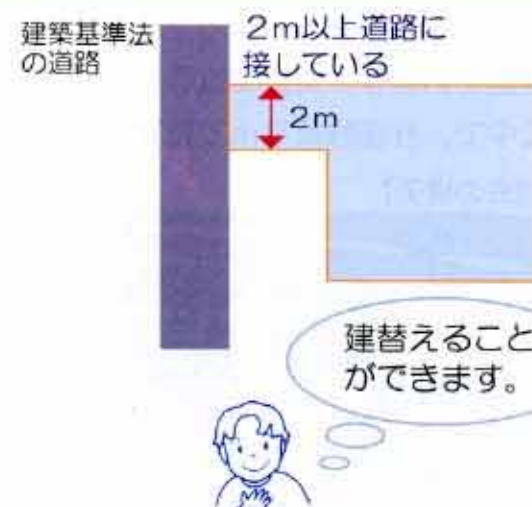
建替えをするためには、敷地が建築基準法で定められた道路に2m以上接していないと建替えることができません。



建築基準法で定められている道路（概要）

- 幅員4m以上
 - 道路法による道路（国道、市道などの公道）
 - 都市計画法、土地区画整理法などでできた道路
 - 建築基準法施行時（昭和25年11月23日）に既に存在していた道路
 - 上記①又は②の法律により2年以内に事業が行われる予定のものとして特定行政庁が指定したもの
 - 土地を建築敷地として利用するために新たに作る道で、特定行政庁に申請して指定を受けたもの
- 幅員4m未満

建築基準法施行時に既に建物が立ち並んでいて、一般の交通に使用されておりその中心線が明確で幅員1.8m以上の道

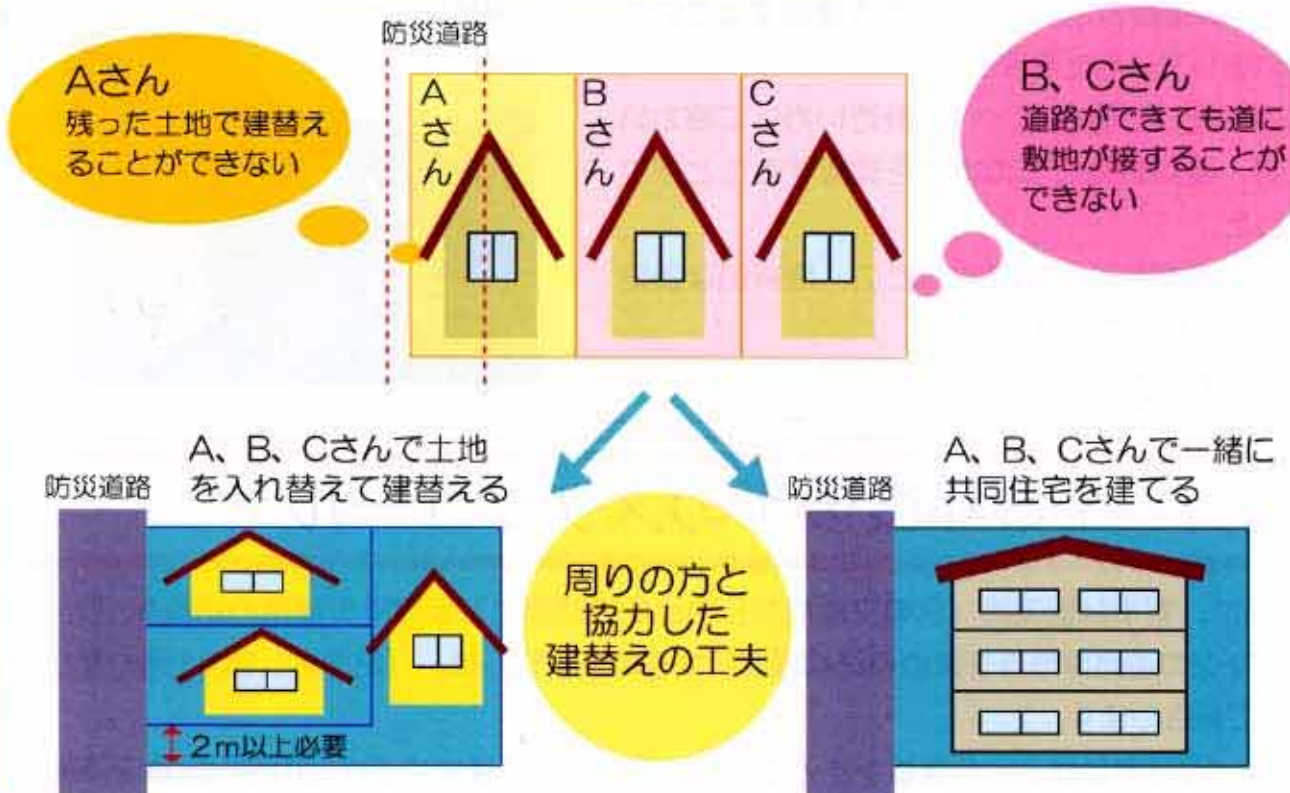


【まちづくりミニ講座2】

建替えの工夫例です

下の模式図のように、道路整備とあわせて、地権者の方が抱える課題を解消する建替えの方法を考えていく必要があります。

このような課題を解決するには、推進協議会、地元、市役所に加え、建築士や不動産鑑定士など専門家の協力が必要です。



お願い（空き地等の情報提供について）

上の図のように「今の場所に住み続けたい」との意見のほか、整備する道路にかかる方から、「今住んでいる近くの代替地に住みたい」、「家を建替える間の仮住まいが欲しい」との声をいただいております。

空き地や空き家等をお持ちの方で、道路にかかる方等への売却や仮住まいとしての貸し出しをお考えの方がいらっしゃれば、推進協議会やまちなみ整備課までご連絡下さい。

上記のようなご要望をお持ちの方に、適宜紹介をさせていただきます。

ただし、売買や賃貸などのお話は、地権者さん同士での協議となります。