

まちなみ

～人と環境に優しいまちづくりを目指して～



第3号 平成14年12月25日

編集・発行 羽村市建設部区画整理課

東京都都市計画審議会で見解の審査が行われました

事業計画案が認められる！

羽村駅西口土地区画整理事業の事業計画案に対して提出された意見書及び口頭陳述された意見の審査が、去る12月19日に開催された東京都都市計画審議会で行われました。

その結果、意見書及び口頭陳述された意見については、「事業の実施に当たっては、関係住民にさらに十分説明を行い、円滑な施行を図ること。」の付帯意見を付して、不採択となりました。このことは、市の提出した事業計画案どおりに事業を進めて良いという判断が下されたものであります。

今後、市は、事業計画案で定めた「設計の概要」について都知事に認可申請を行い、都知事からの認可を受けた後、来年の3月までには事業計画を決定したいと考えております。

今年一年間、皆様方には、本事業に対してご理解とご協力をいただきまして、ありがとうございました。

来年も、本事業が大きく前進するよう努力してまいりますので、皆様方の一層のご理解とご協力をお願いいたします。

第3号の主な内容

- ・「羽村駅西口土地区画整理事業に関する説明会」の概要
- ・実測地積の確認申請について(縄延びのある土地)

「羽村駅西口土地区画整理事業に関する説明会」の概要

《実施日：12月12、16、19、20、21日の5日間》

説明会では、主に次の事項について説明をしました。

- ・ 事業の経過説明について
- ・ 事業計画決定後の流れ
- ・ 土地区画整理事業の仕組み(換地設計等)

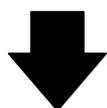


I 事業の経過・事業計画決定後の流れ

羽村駅西口土地区画整理事業の経過及び流れは次のとおりです。

事業計画案の縦覧

平成14年3月18日～31日



事業計画案に対して11,300通の意見書が都知事に提出されました。

施行規程の決定

平成14年9月

平成14年第3回羽村市議会で可決されました。



【口頭陳述の開催】平成14年9月27、29、30日 陳述者数 223名

事業計画案に対する意見書の審査

平成14年12月19日

【東京都都市計画審議会】



意見は不採択となりました。⇒ ※市の事業計画案が認められる！



設計の概要の認可申請

事業計画案で定めた「設計の概要」について東京都知事に認可申請します。



設計の概要の認可・事業計画の決定

都知事からの認可を受け、市長は事業計画を決定し、公告を行います。

→建築物などを新築、改築、増築する場合は、都知事の許可が必要となります。



【借地権などの未登記の権利の申告等についての説明会を開催】

→未登記の権利の申告、代表者選任届、実測地積の確認申請をしていただきます。

基準地積の決定

換地設計を行う際に基準にする整理前の土地の面積を**基準地積**といいます。

登記簿の面積と実際の面積が異なる場合には、実測地積の確認申請が必要です。(6ページ参照)



土地区画整理審議会委員の選挙

土地所有者及び借地権者から選挙によって、8名の委員を選出します。また、市長は学識経験の委員を2名選任します。



評価員の選任

評価員を審議会の同意を得て、3名を選任します。



仮換地案の供覧

換地設計によって作成した案を権利者の皆様に見ていただきます。

供覧後、仮換地案に対して意見書を提出することができます。

提出された意見書に基づいて可能な範囲で調整を図り、再び権利者の皆様に見ていただきます。



仮換地の指定

土地区画整理審議会に諮った上で、仮換地の位置、地積、効力の発生日を通知します。

II 土地区画整理事業の仕組み(換地設計等)

II-1 換地の定め方について

(1) 換地を定める基準

土地区画整理事業を公平に行うためのルールを決めた基準には、次のようなものがあります。

- ① 施行規程・・・市が議会の承認を得て、条例として定めるもの。
- ② 換地設計基準・・・換地について細かく取り扱いを定めるもの。
- ③ 土地評価基準・・・土地評価について定めるもの。

※②及び③は、土地区画整理審議会委員や評価員の意見を聞いたうえで決定します。

(2) 換地を定めるためには

- ① 整理前の土地の評価を行います。
- ② ①の土地の評価と同じ評価となるように換地を設計します。この際、整理前の土地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するようにします**(照応の原則)**。
- ③ ②で設計した換地について、審議会の意見を聞き、さらに権利者の皆様にご覧いただいた後、仮換地(将来換地となります)を決定します。

Ⅱ－２ 土地の評価について

(1) 土地の評価

土地区画整理事業における土地評価は、施行前・後で宅地の利用価値がどのくらい増進したかを計測するもので、評価の方法は、路線価方式で行います。

路線価は、街路係数・接近係数・宅地係数の総和として算出され、地区内で一番高い路線を1000とした指数で表します。

路線価方式とは・・・

路線価とは、路線（道路）に面している標準的な土地の1㎡あたりの価格のことであり、その土地が接している道路に設定します。この路線価を基準として、土地の形状・奥行き・高低その他の条件によって土地の評価を算定する方法を路線価方式といいます。

路線価＝街路係数＋接近係数＋宅地係数

街路係数・・・道路の幅員や歩道の有無、植栽等の要素
接近係数・・・駅やバス停への近さ、公園、学校等への距離
宅地係数・・・上下水道の布設状況、用途、環境等の要素
路線価・・・道路に面する標準的な土地1㎡当たりの指数

それぞれの宅地の評価

各宅地の評価指数は、路線価×面積×修正係数で計算されます。

※修正係数・・・宅地は各筆ごとに条件が異なるので、不整形や高低差、角地等の筆の状況を加味して一筆ごとの評価を行います。

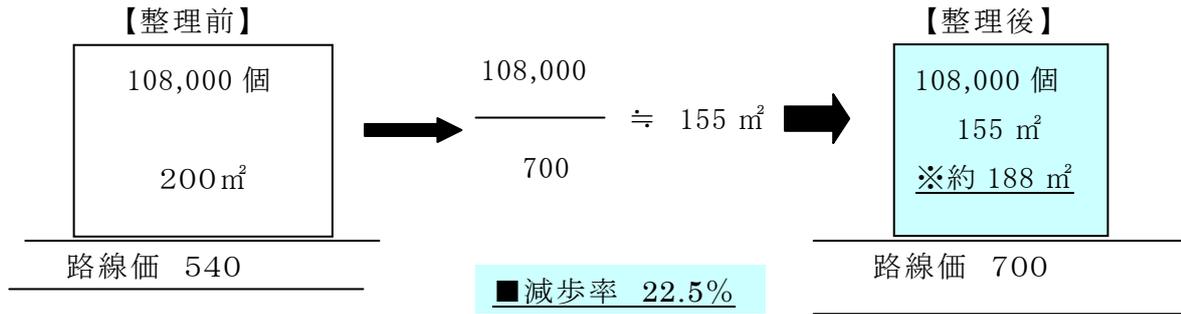
(2) 清算金

本来、整理後の土地（換地）は整理前の土地（従前地）と同じ評価指数となるように設計を行いますが、確定している街区にそれぞれの土地を割り込むため、技術的に計算上の面積確保が難しいことや減歩緩和を受けているなどの理由によって、換地と従前地に差が生じます。この差を金銭で調整することになります。これが「**清算金**」です。

Ⅱ－３ 換地と減歩の関係について

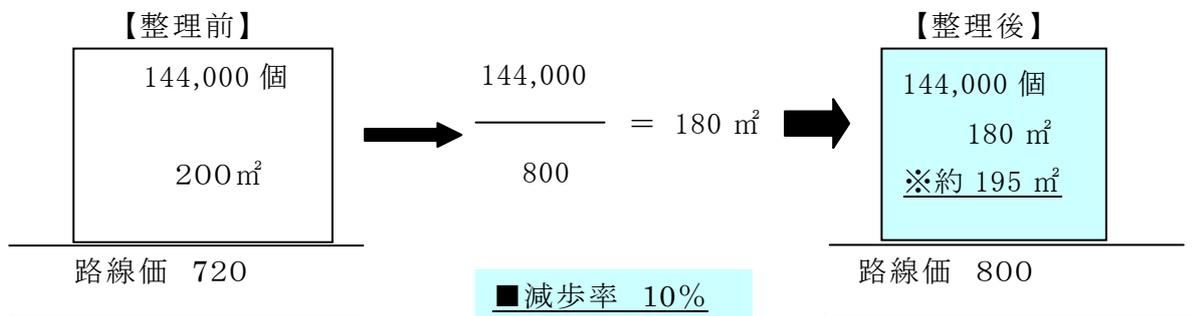
各筆の評価を行い、その筆の従前地の評価指数が計算されると、換地にも従前の評価指数と同じになるよう、換地設計を行います。右図に、AさんとBさんの場合について、例示いたしました。

Aさん



$$540 \times 200 \text{ m}^2 = 108,000 \text{ 個}$$

Bさん



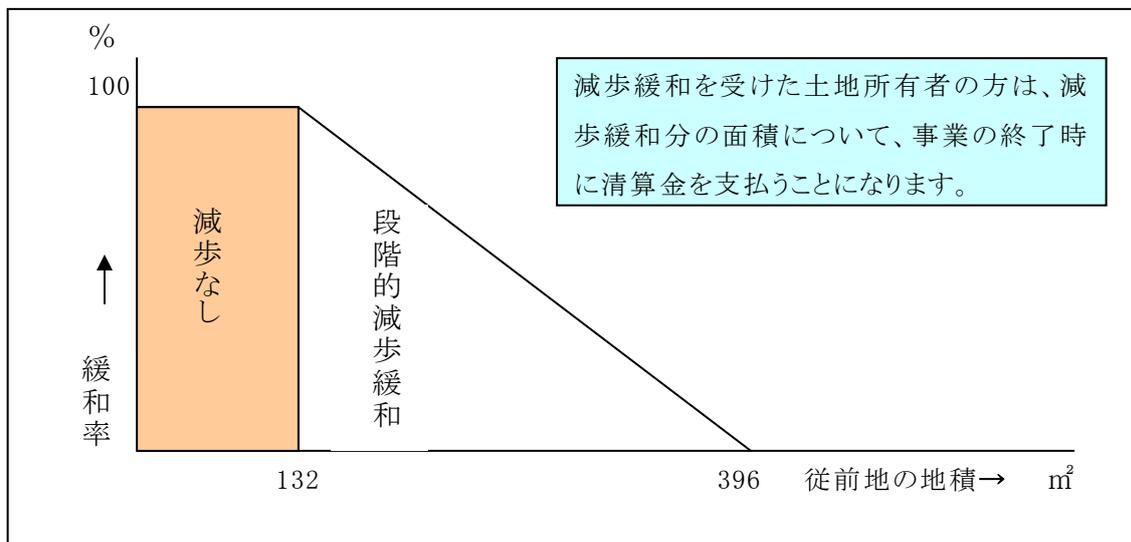
$$720 \times 200 \text{ m}^2 = 144,000 \text{ 個}$$

* 上記の評価指数は、修正係数及び減歩緩和率を考慮せずに計算しています。

* 平成 14 年 3 月配布のパンフレットに記載の減歩率の緩和図(下図)を考慮して計算した場合、Aさんの整理後は※約 188 m²(減歩率 5.8%)、Bさんの整理後は※約 195 m²(2.6%)となります。

■減歩率の緩和方法

(仮に、132 m²以下の土地に減歩を行わず、396 m²以下の土地に減歩緩和を想定した場合)

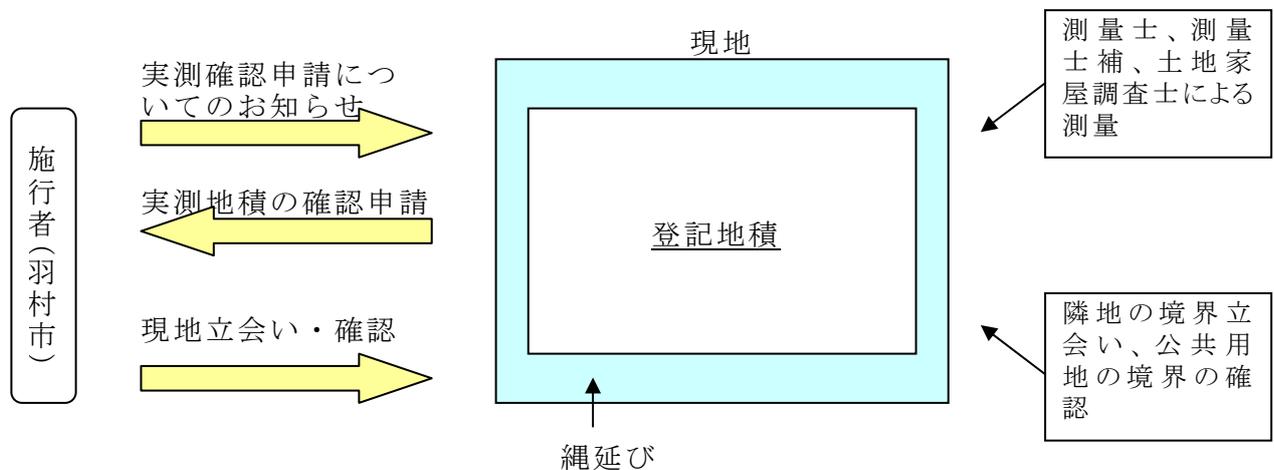


実測地積の確認申請について（縄延びのある土地）

基準地積は、土地登記簿に記載されている地積が基本ですが、現地が登記地積と異なる場合には、次の手続きを行なっていただくことが必要となります。

◆実測地積の確認申請（縄延びのある土地）

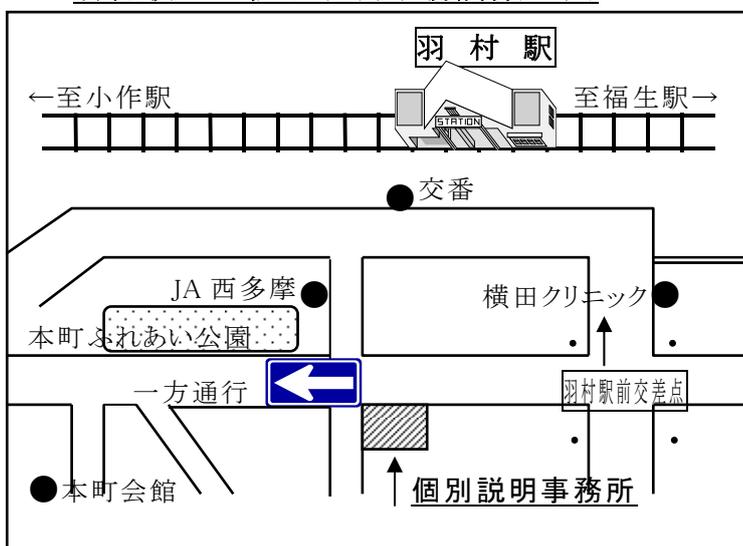
- * 一定期間内に実測地積の確認申請を行なっていただきます。
- * 申請は、隣地境界者と立会いの上、測量した図面および申請書類により行なっていただきます。
- * 隣地境界者との立会い印は実印をお願いします。また、その印の印鑑証明書の添付が必要です。
- * 実測地積は、測量士、測量士補または土地家屋調査士により測量された地積です。
- * 施行者は、確認申請書により現地を確認した後、基準地積を決定いたします。



説明会の資料が必要な方、説明をお聞きになりたい方は、羽村駅西口個別説明事務所または市役所区画整理課までお越しください。

新年は、1月16日(木)から開所となります。

羽村駅西口個別説明事務所案内図



お問い合わせ先

○羽村市建設部区画整理課

Tel (042) 555-1111

内線 284・285・289

○羽村駅西口個別説明事務所

開所日 毎週火・木曜日

毎月第1・3・5土曜日

開所時間 13:00～20:00

住所 羽村市羽東1-14-1

Tel (042) 554-9026