

# まちなみ

～人と環境に優しいまちづくりを目指して～



第9号 平成16年10月18日

編集・発行 羽村市建設部区画整理課

## 換地設計基準について審議しています

現在、羽村駅西口土地区画整理審議会では、換地設計基準（案）について第4回の審議会から審議を行っています。今後、「申し出換地の取扱い」、「減歩緩和の取扱い」、「私道の取扱い」の3つの取扱いの方針を審議した上で、換地設計基準として定めることとなります。

今回の「まちなみ」では、換地設計の基本となる「換地設計基準」について、権利者の皆様にご理解いただくために、審議会で審議されている「換地設計基準（案）」の概要をお知らせします。

### 第9号の主な内容

- ① 羽村駅西口土地区画整理事業換地設計基準（案）の概要
- ② 羽村駅西口土地区画整理審議会の審議状況について
- ③ 「羽村駅西口まちづくり懇談会」報告
- ④ **意見を聞く会の開催について**  
**（みなさんのご意見をお聞かせください）**
- ⑤ お知らせ

## ①羽村駅西口土地区画整理事業換地設計基準（案）の概要

**換地設計とは、**従前の宅地に対して、どのような換地を定めたらよいか、換地設計基準に基づいて換地の地積を計算し、換地の案を作ることで、換地計算ともいいます。

換地設計基準では、換地設計を行う上で必要となる基本的な事項を定めています。

### ●換地設計の基準時について

換地設計は、事業計画決定の公告の日（平成15年4月16日）現在における宅地の状況を対象にすることとしています。

### ●従前の宅地の地積について

換地設計を行うための基準となる従前の宅地の面積は、羽村駅西口土地区画整理事業施行規程等の規定に基づいて定めることとしています。

### ●従前の宅地と換地の対応について

原則として従前の宅地1筆または1個の借地権等に対して1個の換地を定めることとしています。

### ●換地の位置について

換地の位置は、原則として従前の宅地の位置関係や土地利用を考慮して従前の宅地の位置付近に定めることとしていますが、事業計画で定めた設計の方針に基づく土地利用については、別に定める方針に従って定めることとしています。

### ●換地の地積について

換地の地積は、原則として比例評価式換地設計法により算出した地積を標準として定めることとしていますが、小規模宅地については、別に定める方針に従って定めることとしています。

### ●換地の形状について

換地の形状は、原則として長方形とし、道路に直角に面するように定めることとしています。

### ●土地区画整理法の規定に基づく措置について

- (1) 土地所有者の申し出または同意のあった従前の宅地については換地を定めないことができません（第90条）。
- (2) 鉄道、学校、墓地などの換地の位置、地積は、その機能等を勘案して定めることができません（第95条第1項）。
- (3) 従前の宅地が道路（位置指定道路、私道、セットバック部分等）として使用されている部分は、換地を定めないことができません（第95条第6項）、私道等の取り扱いについては、別に定める方針に従って定めることとしています。

### ●その他

用語の説明や保留地の大きさなどについて定めることとしています。

実際に換地設計を行うにあたっては、より詳細な取扱いの方針（細目）を定めることが必要です。  
この細目に当たるものが、「申し出換地の取扱い方針」、「減歩緩和の取扱い方針」及び「私道の取扱い方針」です。

※換地設計基準（案）についての詳しい説明は、西口個別説明事務所で行っていきますので、ぜひご来所下さい。

## ②羽村駅西口土地区画整理審議会の審議状況について

羽村駅西口土地区画整理審議会の審議状況をお知らせします。

|     | 開催日        | 審議事項                    | 議決事項   |
|-----|------------|-------------------------|--|
| 第3回 | 平成16年6月16日 | 六町四丁目付近土地区画整理事業（足立区）の視察 |  |
| 第4回 | 平成16年7月29日 | 換地設計基準について              | ①換地設計基準（案）については、継続審議とする  |
| 第5回 | 平成16年9月24日 | 換地設計基準について<br>（継続審議）    | ①次回以降は「申し出換地の取扱い方針」、「減歩緩和の取扱い方針」、「私道の取扱い方針」の3つの方針の審議を行う<br>②上記3つの方針が決定するまで換地設計基準（案）については、継続審議とする |

今後の  
予定

【第6回】開催日時 平成16年10月27日 午後2時～  
場 所 市役所5階 委員会室  
審議事項 換地設計基準について（継続審議）

## ③「羽村駅西口まちづくり懇談会」報告

「羽村駅西口土地区画整理事業を促進する土地権利者の会」、「西口まちづくりを考える会」、「羽村市」及び「東京都」の4団体で、昨年11月から7回にわたり羽村駅西口地区のまちづくりについて話し合いを行ってきました。

その「まとめ」として、次のように「今後の取り組みの提言」がなされましたのでお知らせします。

- ① 街路計画を変更する場合には、権利者の意向を十分反映したものとする。
- ② 駅前周辺については、商店主の意向や要望を反映したものとする。
- ③ 今後においては、地域の方々の意見を十分に聞く機会を設けていく。

これらの意見等をこの地区のまちづくりに生かしていくことが円滑な事業の施行を図るうえで大切なことです。

## ④ 意見を聞く会の開催について

(みなさんのご意見をお聞かせください)

本事業では、駅前広場の整備計画などについて、また、地区計画や用途地域を定めるにあたって、権利者や市民の皆さんからご意見・ご要望をお聞きするために、今年の3月と6月に意見を聞く会を開催いたしました。

今回は、この意見を聞く会において、また、羽村駅西口まちづくり懇談会などで出されているご意見・ご要望を参考に西口地区の用途地域及び地区計画のたたき台としての案を作成しましたので、この案をお示しし、再度、皆さんからご意見・ご要望をお聞きしたいと考えております。

また、街路計画や駅前広場の整備計画などについても、さらに、ご意見をお伺いいたします。

日程等は下記のとおりとなっておりますので、該当する日にご参加いただきますようお願いいたします（5ページの対象区域図を参考にしてください）。

### 【日程】

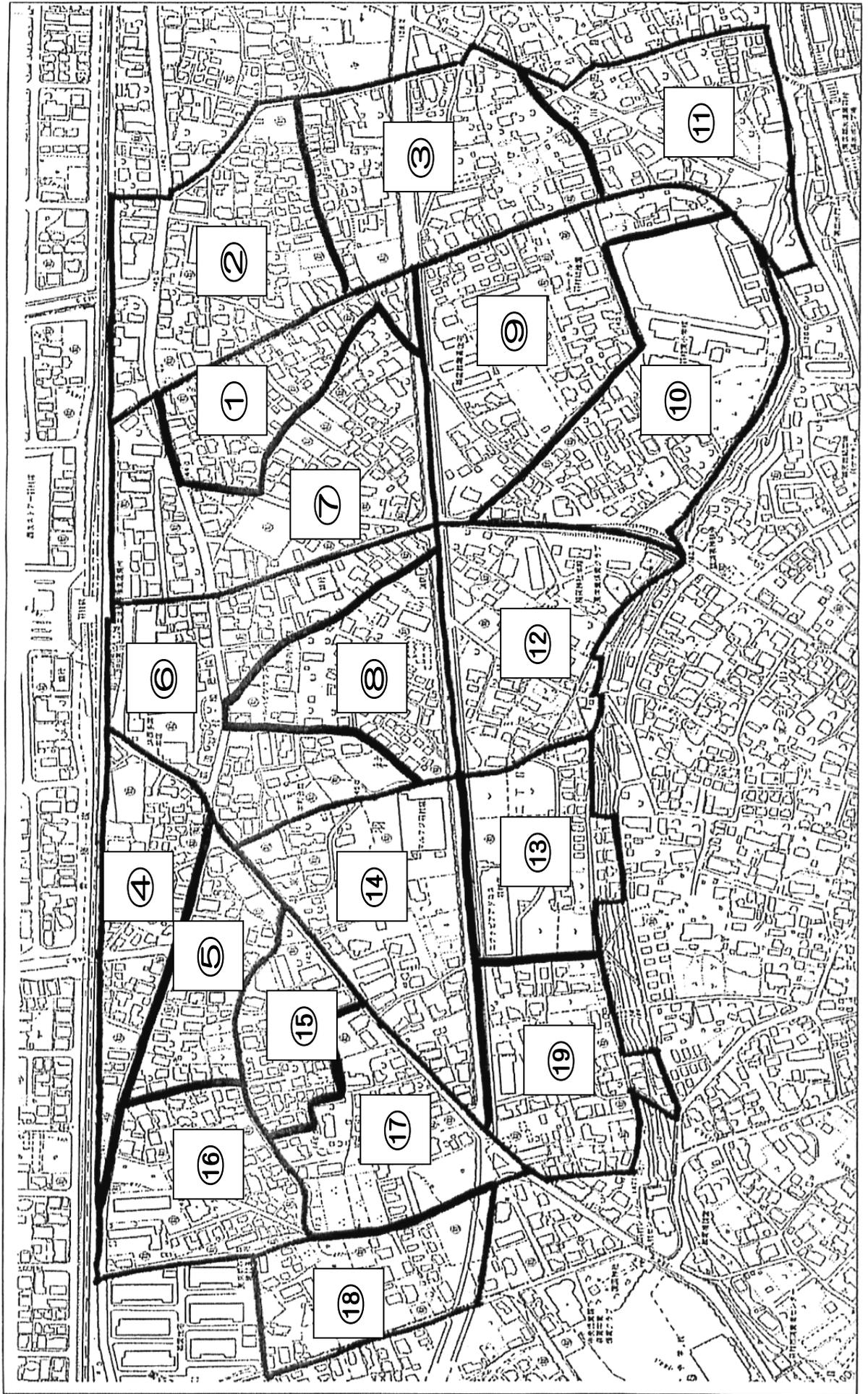
| 番号 | 開催日       | 会場              | 番号 | 開催日       | 会場            |
|----|-----------|-----------------|----|-----------|---------------|
| ①  | 11月4日(木)  | 羽村東小学校<br>多目的教室 | ⑪  | 12月1日(水)  | 川崎会館<br>2階大広間 |
| ②  | 11月8日(月)  | 川崎会館<br>2階大広間   | ⑫  | 12月2日(木)  | 本町会館<br>2階大広間 |
| ③  | 11月9日(火)  | 川崎会館<br>2階大広間   | ⑬  | 12月3日(金)  | 本町会館<br>2階大広間 |
| ④  | 11月12日(金) | 本町会館<br>2階大広間   | ⑭  | 12月6日(月)  | 本町会館<br>2階大広間 |
| ⑤  | 11月15日(月) | 本町会館<br>2階大広間   | ⑮  | 12月10日(金) | 天王台会館         |
| ⑥  | 11月17日(水) | 本町会館<br>2階大広間   | ⑯  | 12月13日(月) | 天王台会館         |
| ⑦  | 11月22日(月) | 羽村東小学校<br>多目的教室 | ⑰  | 12月14日(火) | 天王台会館         |
| ⑧  | 11月24日(水) | 本町会館<br>2階大広間   | ⑱  | 12月16日(木) | 天王台会館         |
| ⑨  | 11月25日(木) | 羽村東小学校<br>多目的教室 | ⑲  | 12月17日(金) | 天王台会館         |
| ⑩  | 11月29日(月) | 羽村東小学校<br>多目的教室 |    |           |               |

### 【時間】 午後7時～午後9時

※開催日により会場が異なりますのでご注意ください。

※指定日に出席できない方は、開催日の都合の良い日にご出席ください。

説明会対象区域図



## ⑤お知らせ

### 換地などに関するご意見・ご要望をお聞かせください

市では、換地設計を行うため、現在、換地設計基準などの作成に取り組んでいます。換地について、ご意見やご要望等のある方は、西口個別説明事務所または市役所区画整理課にできるだけ文書で提出してください。

文書の形式に特に定めはありませんが、お名前、ご住所、連絡先を明記してください。

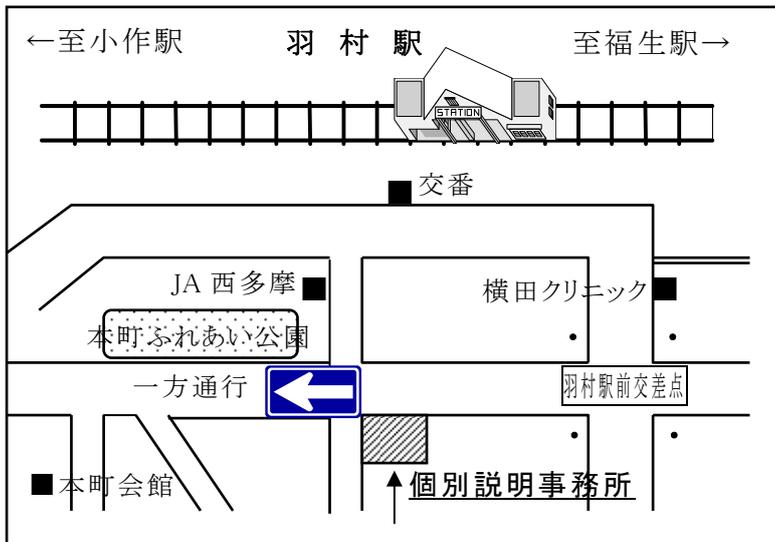
また、併せて駅前広場や区画道路、用途地域についてのご意見やご要望もお寄せ下さい。こちらでもできるだけ文書でお出してください。駅前広場や区画道路、用途地域についてのご意見・ご要望にはお名前等は明記していただかなくても結構です。

### 住所等の変更をお知らせ下さい

住所が変更となった方や相続、売買などによって土地の所有権に変更が生じた方、地積更正の登記をされた方など、今までの状況に変更が生じた方は、事業に支障を来すおそれがありますので、西口個別説明事務所または市役所区画整理課まで届け出をお願いします。

なお、届け出の際には、変更した内容が証明できるもの（住民票や登記簿謄本など）をご持参ください。

羽村駅西口個別説明事務所案内図



### お問い合わせ

#### ○羽村市建設部区画整理課

羽村市緑ヶ丘5-2-1

TEL(042)555-1111 (内線289)

#### ○羽村駅西口個別説明事務所

【開所日】毎週月曜日～金曜日及び  
毎月第1・3・5土曜日

#### 【開所時間】

①月・水・金・土曜日

午前9時～午後5時

②火・木曜日 午前9時～午後8時

【住所】羽村市羽東1-14-1

TEL(042)554-9026



古紙配合率70%再生紙を使用しています