

まちなみ

～人と環境に優しいまちづくりを目指して～



第14号 平成18年 8月 1日

編集・発行 羽村市都市整備部区画整理課

換地設計基準(案)について

羽村駅西口土地区画整理審議会から

答申書が提出されました



左から、新井会長、黒木会長代理

並木市長

第14号の主な内容

☆ 審議会の答申について（折込参照）

1 羽村駅西口エレベーター設置等の設計について

（駅舎外観図・平面図）

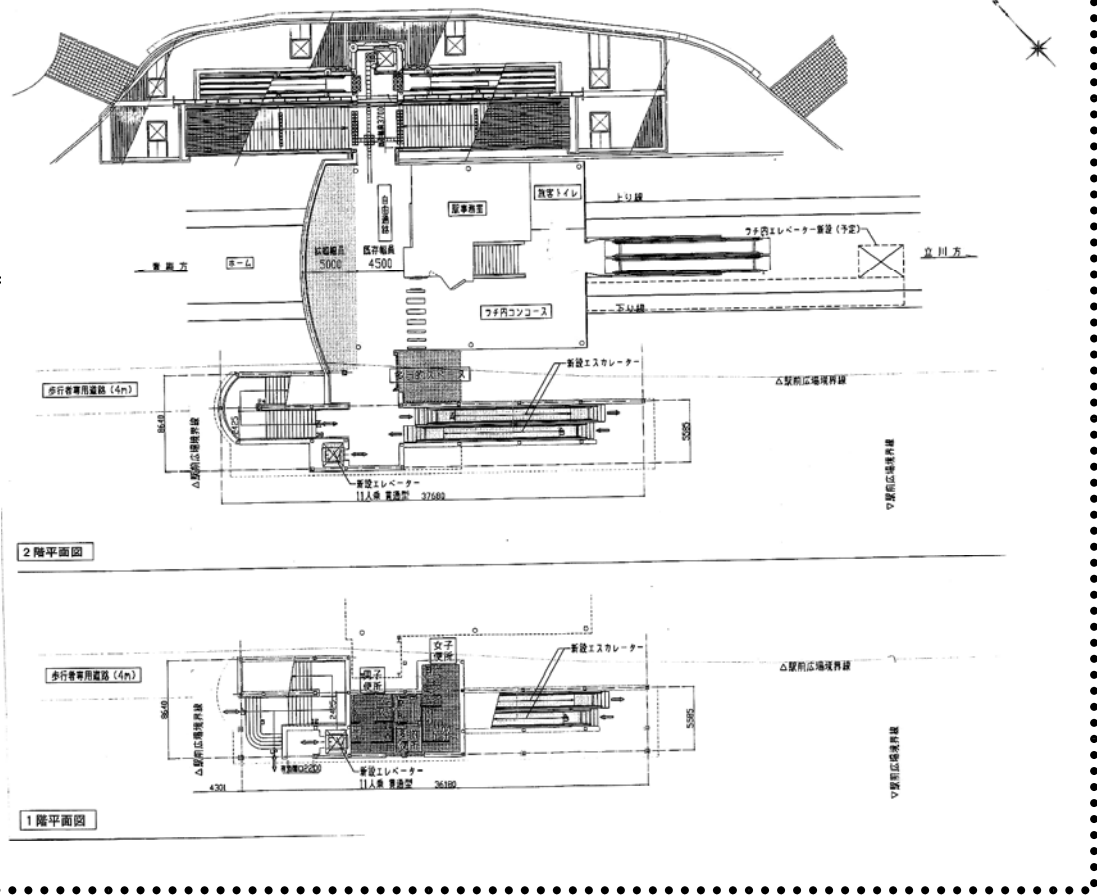
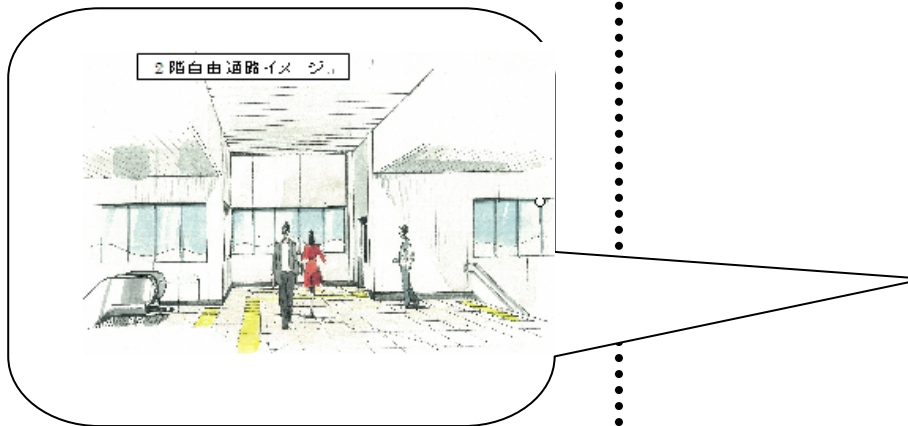
2 羽村駅西口駅前広場基本設計（案）の説明会について



市では、「羽村駅西口エレベーター設置等基本設計検討会」や市民説明会を開催するなど、より多くの方の意見を聞きながら、基本設計を決定しました。

このたび、この基本設計をもとに実施設計がまとまりましたので、お知らせします。

今後は、平成18年度から19年度でエレベーター設置等の工事を行っていきます。



2 羽村駅西口駅前広場基本設計（案）の説明会について

羽村駅西口駅前広場基本設計検討会において、これまで7回にわたり検討を重ねて基本設計（案）をまとめました。

このたび、この基本設計（案）について、市民のみなさんからご意見を聞くため、下記のとおり説明会を行います。

みなさん、ぜひご参加ください。

（本説明会のお知らせは、「広報はむら」8月1日号にも掲載しています。）

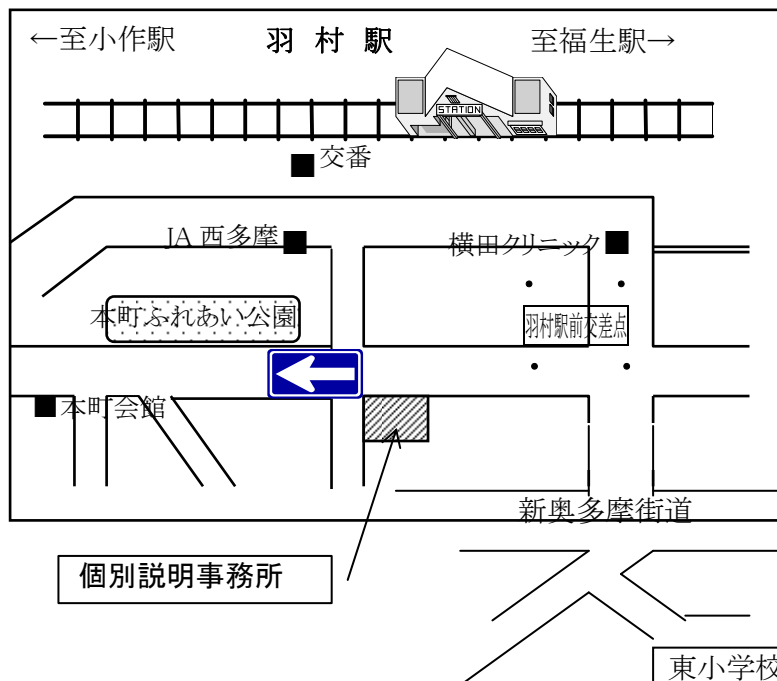
日時 平成18年8月10日（木）（午後7時～9時）

場所 羽村東小学校体育館（※車でのご来場は、ご遠慮願います。）

ご意見、ご質問等がありましたら、

羽村駅西口個別説明事務所までお越しください。

羽村駅西口個別説明事務所等案内図



○羽村市都市整備部区画整理課

羽村市緑ヶ丘5-2-1

TEL (042) 555-1111 (内線289)

e-mail :s403000@city.hamura.tokyo.jp

○羽村駅西口個別説明事務所

羽村市羽東1-14-1

TEL (042) 554-9026

【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】 (正午から午後1時を除く)

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

地設計基準等に対する審議会の答申について

平成18年7月11日に、審議会を代表して新井会長及び黒木会長代理から市長に対して換地設計基準並びに各取扱い方針についての答申書及び意見書等が提出されました。

市では、この答申書等の内容を精査し、諸基準（換地設計基準及び各取扱い方針）を決定してまいります。

市が、審議会に意見を聴いた事項は以下の4点です。

- ① 換地設計基準（案）
- ② 減歩緩和の取扱い方針（案）
- ③ 私道取扱い方針（案）
- ④ 申し出換地取扱い方針（案）

① 換地設計基準（案）について

概ね原案「換地設計基準（案）の概要参照」のとおり承認を得られることになりましたが、下記の事項が審議会の意見として提出されました。

【審議会の意見】

- ・ 小規模画地の定義については、建築物の有無にかかわらず、面積規模により緩和すること。
- ・ 換地の形状については、原則として長方形を標準とすること。
- ・ 条項等の説明を記載し、わかりやすいものにすること。

② 減歩緩和の取扱い方針（案）について

宅地の規模が135㎡（約40坪）以下の場合は、減歩の全てを緩和し、宅地の規模が135㎡を超え405㎡未満の場合は、宅地の規模に応じて緩和とした施行者の案に対して、次のとおり審議会の意見が提出されました。

【審議会の意見】

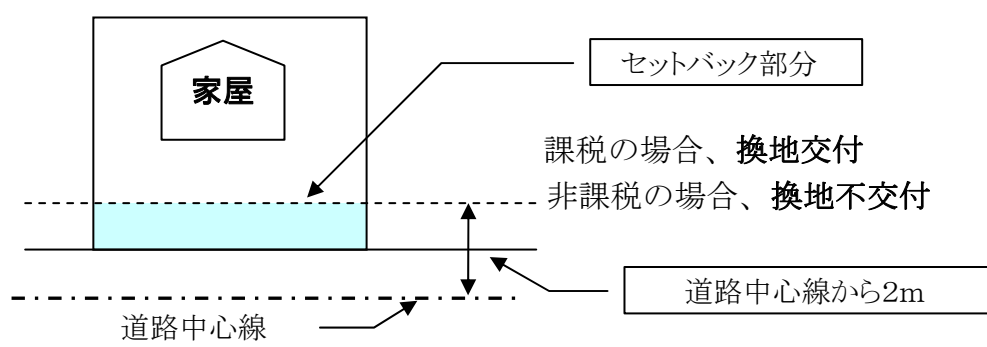
宅地の規模が165㎡（約50坪）以下の場合は、減歩の全てを緩和する。
宅地の規模が165㎡を超え435㎡未満の場合は、宅地の規模に応じて緩和する。

③ 私道取扱い方針（案）について

建築敷地に算入されない私道等については、換地を定めないものとするとした施行者の案に対して、下記のとおり審議会の意見が提出されました。

【審議会の意見】

原則として通行の用に供している場合は、換地を定めないものとするが、セットバック部分（4m未満の道路に接している宅地の場合、将来建替え等を行う時に建築敷地として取り扱われない部分）については、課税状況により取扱いを明確（下図参照）にする。



④ 申し出換地取扱い方針（案）について

区画整理により、商業集積を図るとした施行者の案に対して、下記のとおり審議会の意見が提出されました。

【審議会の意見】

区画整理手法による商業集積は、「土地の経済的価値の公平性の確保に問題が生じる可能性があることから」実施しないものとする。

なお、商業集積については、市の施策として考慮すること。

換地設計基準(案)の概要について

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、小規模画地（原則として建築物等の敷地として利用されているもの）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、長方形を標準とし、原則として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す（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す（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すが（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。

換地設計基準の決定 に関する経過 及び今後の予定

平成 16 年 7 月 29 日
第 4 回 審 議 会
諮 問^{※1}

平成 18 年 6 月 7 日
第 23 回 審 議 会
答 申 内 容 の 採 決

平成 18 年 7 月 11 日
答 申 書 の 提 出

答 申 内 容 の 精 査

平成 18 年 8 月
決 定

換地設計基準
についての説明会
(平成 18 年秋予定)

審議会委員からのさまざまな意見

換地設計基準等について

- ・ 墓地等の特別の考慮ができる宅地の取扱いを明確にすること。
- ・ 私道は換地すべきである。
- ・ セットバック部分が一般の交通の用に供しているか否かによって評価は異なるべき。
- ・ 要領を示すべきである。
- ・ 事例や評価要因等を検証する必要がある。

合意形成への施策等に関して

- ・ 減歩緩和用地の先行取得を更に推進し平均減歩率を下げる方策をとること。
- ・ 土地評価に関する事項の説明が必要。
- ・ 関係権利者への周知等が必要。



※1 審議会の意見を聴くこと