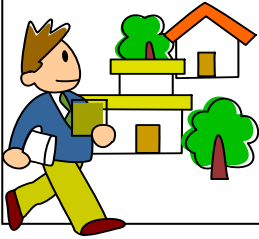


# まちなみ

～人と環境に優しいまちづくりを目指して～



第15号 平成18年11月1日

編集・発行 羽村市都市整備部区画整理課

## 換地設計基準の説明会を開催します

市では、土地区画整理審議会から「換地設計基準」の答申書の提出を受け、9月4日に換地設計基準を決定しました。

そこで、この内容について権利者のみなさまに十分ご理解いただくため、平成18年11月21日から平成19年1月22日までの間、西口地区を10ブロックに分けて説明会を開催します。

今後の換地設計を行うための一つの基準となりますので、みなさま是非ご参加ください。

説明会の日程等、詳細については2ページをご覧ください。

### 第15号の主な内容

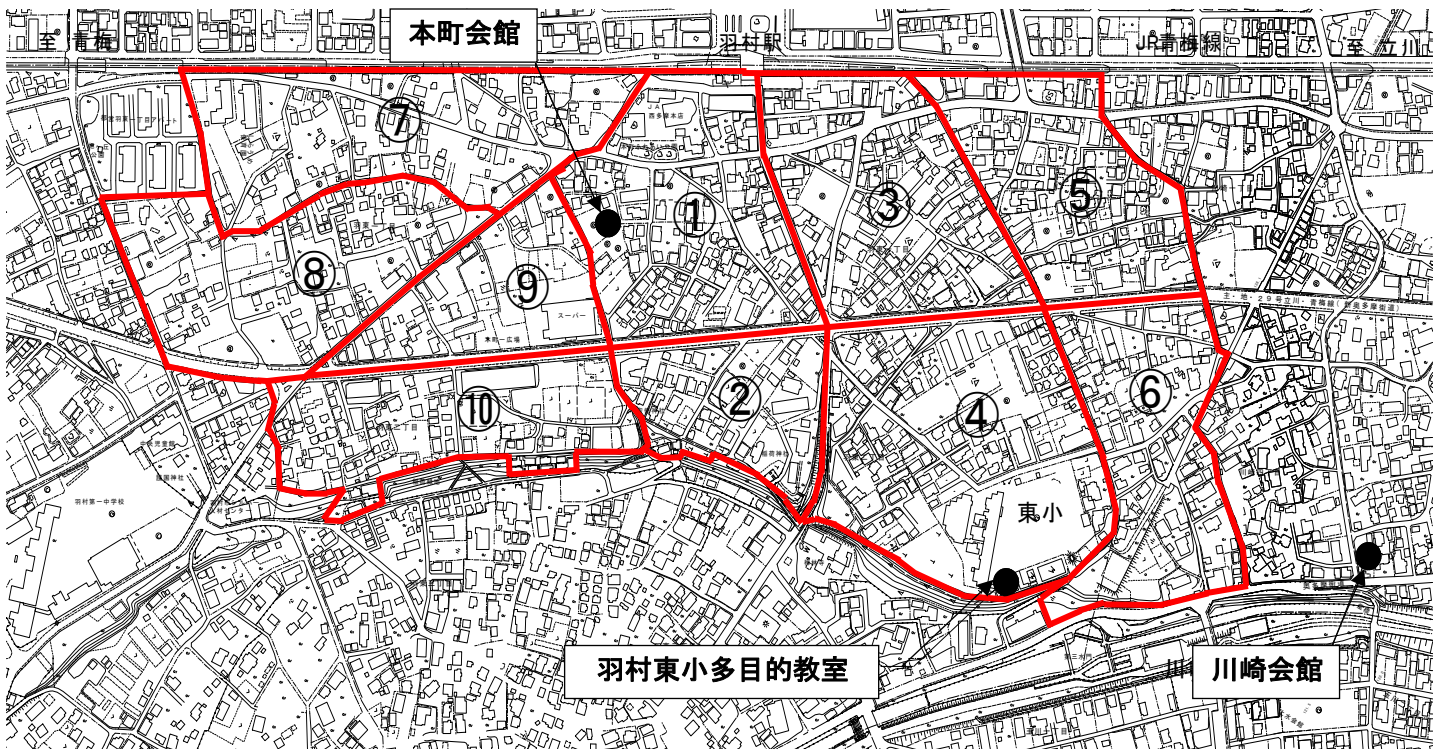
- 換地設計基準の説明会を開催します
- 羽村駅西口土地区画整理事業換地設計基準等の概要について
  - (1) 換地設計基準の概要
  - (2) 取扱い方針の概要
    - ① 減歩緩和取扱い方針
    - ② 私道等取扱い方針
    - ③ 申し出換地取扱い方針

【換地設計基準説明会 開催日程】

ブロック	開催日時	会場	対象区域
①	11月21日(火) 午後7時～9時	本町会館	羽東一丁目5・6番、14～19番
②	11月22日(水) 午後7時～9時	本町会館	羽東二丁目12～14番、羽東三丁目15番
③	11月26日(日) 午後7時～9時	本町会館	羽東一丁目7～13番
④	12月12日(火) 午後7時～9時	羽村東小学校 多目的教室	羽東二丁目15～19番
⑤	12月14日(木) 午後7時～9時	川崎会館	川崎一丁目1・2番、9～11番
⑥	12月15日(金) 午後7時～9時	川崎会館	川崎四丁目1番、4～8番
⑦	12月21日(木) 午後7時～9時	本町会館	羽東一丁目1～4番、27～29番
⑧	12月22日(金) 午後7時～9時	本町会館	羽東一丁目23～26番、30番
⑨	1月17日(水) 午後7時～9時	本町会館	羽東一丁目20～22番
⑩	1月18日(木) 午後7時～9時	本町会館	羽東二丁目4～11番
★	1月21日(日) 午後1時～3時	羽村東小学校 多目的教室	西口地区全域(欄外の注をご参照ください。)
★	1月22日(月) 午後7時～9時	羽村東小学校 多目的教室	同上

注) ★印の日程は、開催指定日のいずれの日程にも参加できない方を対象とした説明会です。  
 なお、指定日に参加できない場合は、上記開催日でご都合のよい日にご来場ください。

【ブロック割図】



## 羽村駅西口土地区画整理事業換地設計基準等の概要について

換地設計基準については、土地区画整理審議会にて20回にわたる審議を重ねていただき、平成18年7月11日に同審議会より答申書の提出を受けました。

市ではその内容を精査し、平成18年9月4日付けで「福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業換地設計基準」として決定しました。

この基準は、本事業の換地設計について必要な事項を定めることにより、適正な換地の設計を行うことを目的に定めるものです。

各取扱い方針（減歩緩和取扱い方針、私道等取扱い方針及び申し出換地取扱い方針）については、答申書とともに審議会から提出されました意見書の主旨を踏まえ、原案の一部を修正し決定しました。

これらの概要について、次のとおりお知らせします。

### (1) 換地設計基準の概要

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とします。

#### ●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（以下、基準地積という。）は、羽村駅西口土地区画整理事業施行規程等（基準地積決定準則）の規定に基づいて定めます。

概ね以下の3つの地積により、基準地積を決定します。

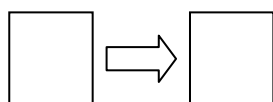
1. 登記簿上の地積とする。
2. 実測した地積とする。
3. 道路等の公共用地に囲まれた適当な区域における実測地積(羽村市が測量)の測量増分を、登記簿地積の割合に応じて按分した地積とする。

#### ●従前の宅地と換地の対応について

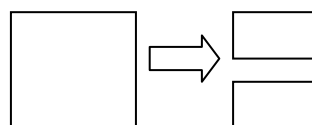
原則として従前の宅地1筆または1個の借地権等に対して1個の換地を定めます。

例外として、従前1筆の土地（地積が大きい場合）に対し2筆以上の換地または、従前2筆以上の土地（地積が小さい場合等）に対し1つの換地を定めることができる場合があります。

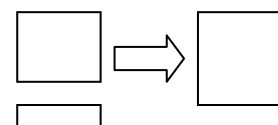
原則 1:1



例外 1:N



例外 N:1

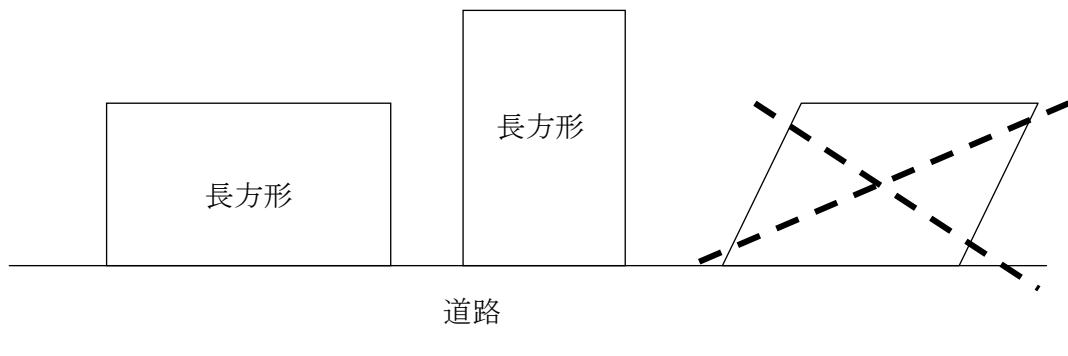


●換地の位置について

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するとともに、用途地域等を勘案して従前の宅地の近傍に定めます。

●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ます。ただし、例外として以下の事項があります。

また、宅地の評価は、土地評価基準により別に定めることになっています。

- ・ 小規模画地等については、「減歩緩和取扱い方針」に従って定めます。
- ・ 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。(土地区画整理法第90条)
- ・ 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。(土地区画整理法第95条1項)
- ・ 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。詳細は「私道等取扱い方針」に従って決定します。(土地区画整理法第95条第6項)

●保留地について

保留地は、原則として換地に支障のない範囲で宅地として利用できるよう適正な規模のものとして定めます。

## (2) 取扱い方針の概要

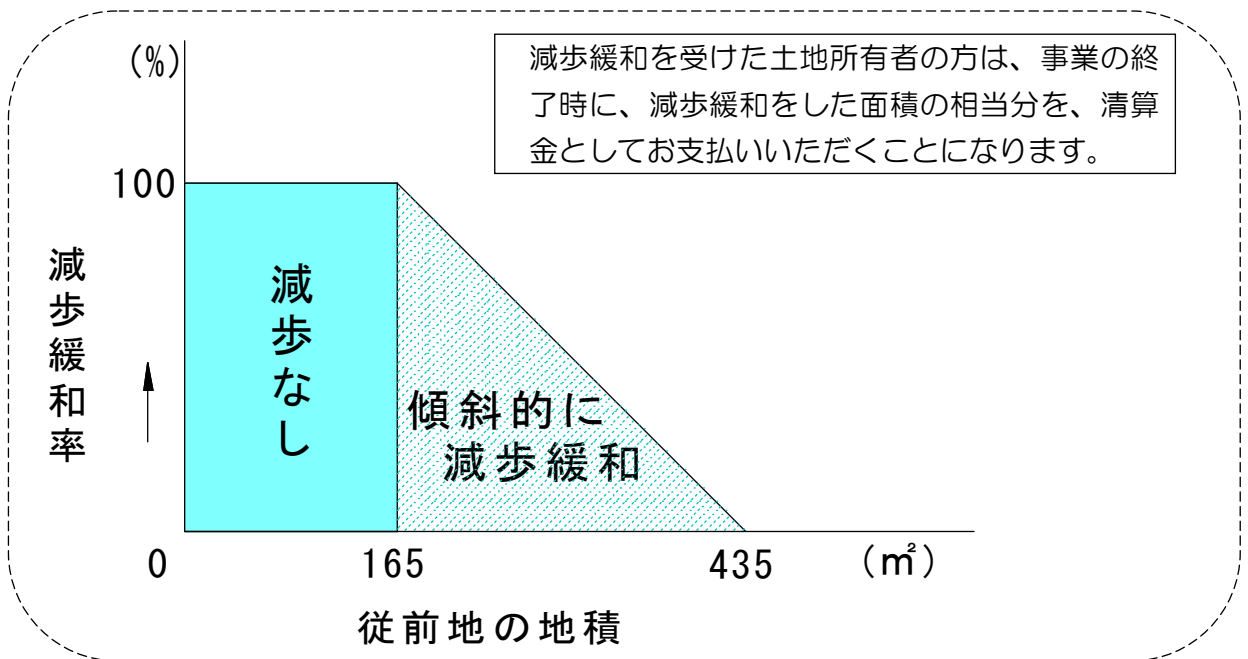
### ① 減歩緩和取扱い方針

小規模宅地（同一人が所有し若しくは使用収益できる宅地の基準地積の合計が435㎡未満の宅地）及び平均減歩率を超える宅地については、次に定める基準の範囲内において減歩の緩和を図ることができるものとします。

#### 【小規模宅地の取扱い】



注) ただし、私道等の通路の用に供している宅地については原則としてこの面積を含めないものとします。また、墓地及び墳墓は小規模宅地として取扱いません。



#### 【減歩率の最高限度】

各宅地の減歩率は、

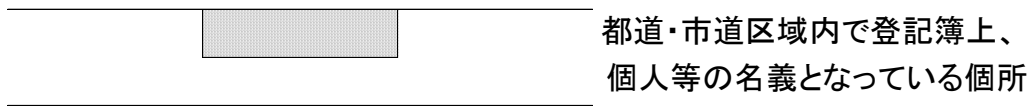
平均減歩率の1.5倍を超えない範囲を限度として定めます。

注) 平均減歩率は、平成15年4月16日付の事業計画決定による22.27%です。

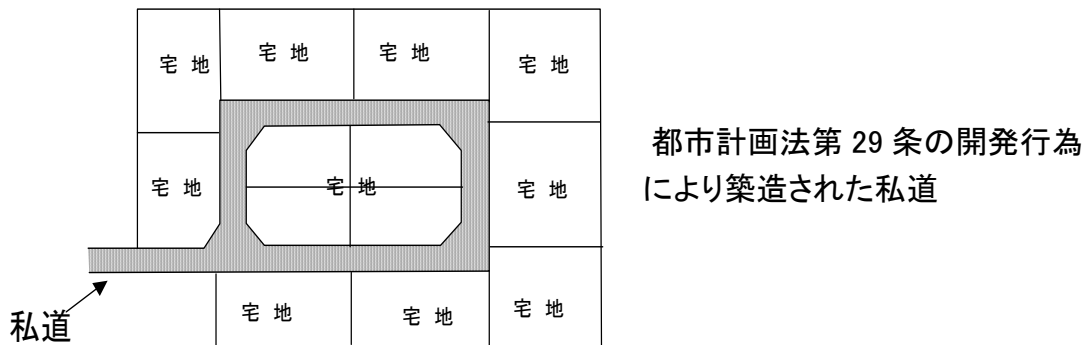
## ② 私道等取扱い方針

建築敷地面積に算入されない私道等に供している宅地は、以下の取扱い方針に基づき、換地を定めないものとします。

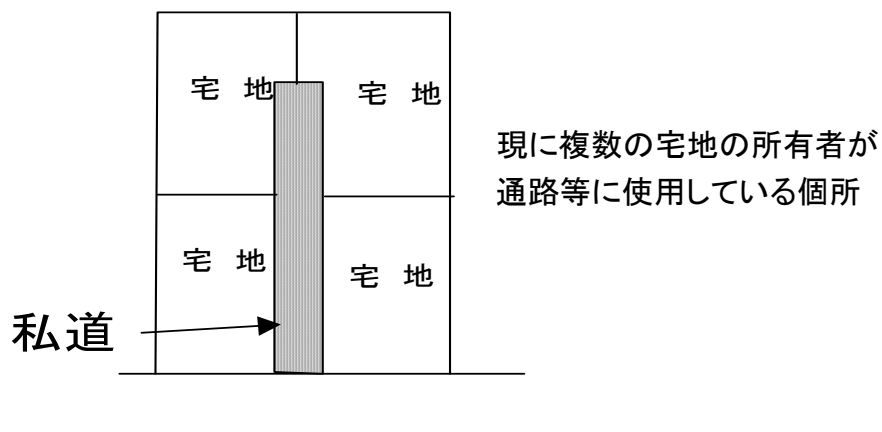
### 一 道路法（昭和27年法律第180号）に規定する道路の用に供している宅地




### 二 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第2号に規定する道路の用に供している宅地



### 三 登記簿の地目欄の地目にかかわらず、現に公共の用に供している宅地



 は換地を定めない部分を示す。

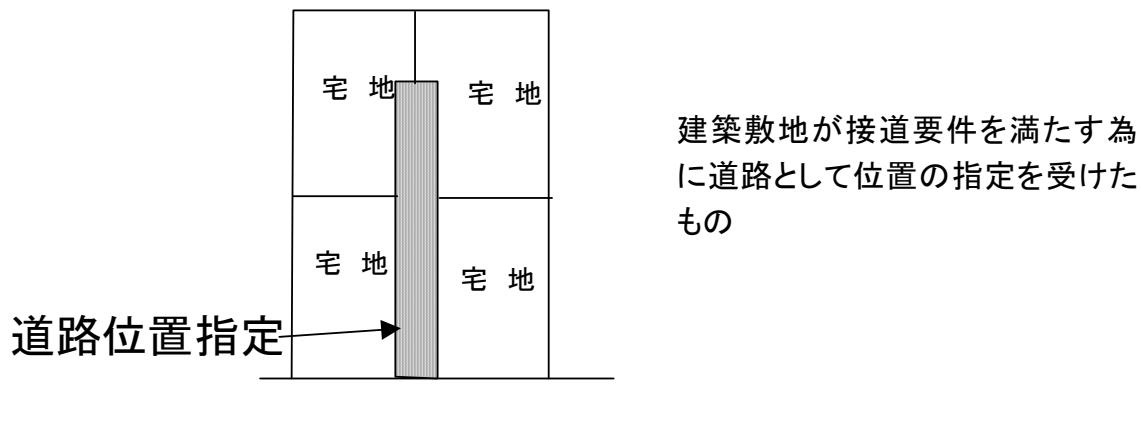
四 公衆の通行の用に供している宅地で次に掲げるもの

(1) 道路の築造又は舗装等の工事を公共団体が施工したもの

羽村市が施工した個所又は「羽村市私有道路整備事業費補助金交付要綱（平成5年羽経建発第9857号）」に基づく補助を受けて施工した個所

(2) 建築基準法第42条第1項第5号に掲げる道路の指定を受けているもの

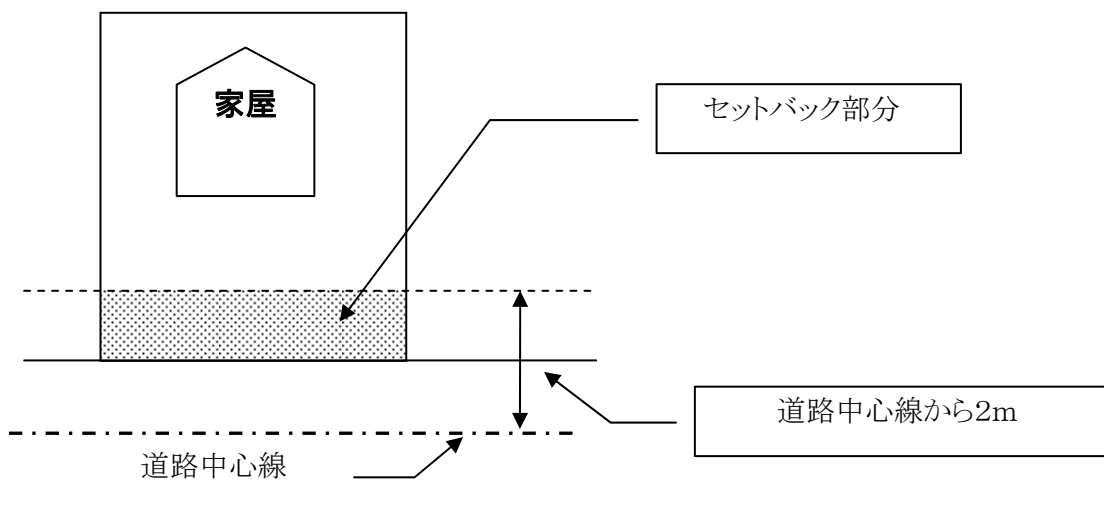
(道路位置指定)




(3) 建築基準法第42条第2項又は第3項の規定により特定行政庁の指定を受け、道路とみなされており、羽村市税賦課徴収条例（昭和30年条例第10号）第70条第1項第2号の規定により固定資産税が減免されているもの

(セットバック部分)

建築敷地として利用する際に道路とみなされている個所



 は換地を定めない部分を示す。

### ③ 申し出換地取扱い方針

申し出換地については、審議会から提出された意見書の内容を尊重し実施しないことになりました。

なお、羽村駅西口駅前広場に面する部分や都市計画道路3・4・13号線及び7・5・1号線沿道については、用途地域や地区計画により商業施設の集積が図れるよう計画しております。

権利者及び住民、事業所のみなさまには、ご理解とご協力をよろしくお願い申し上げます。

#### 【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を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。

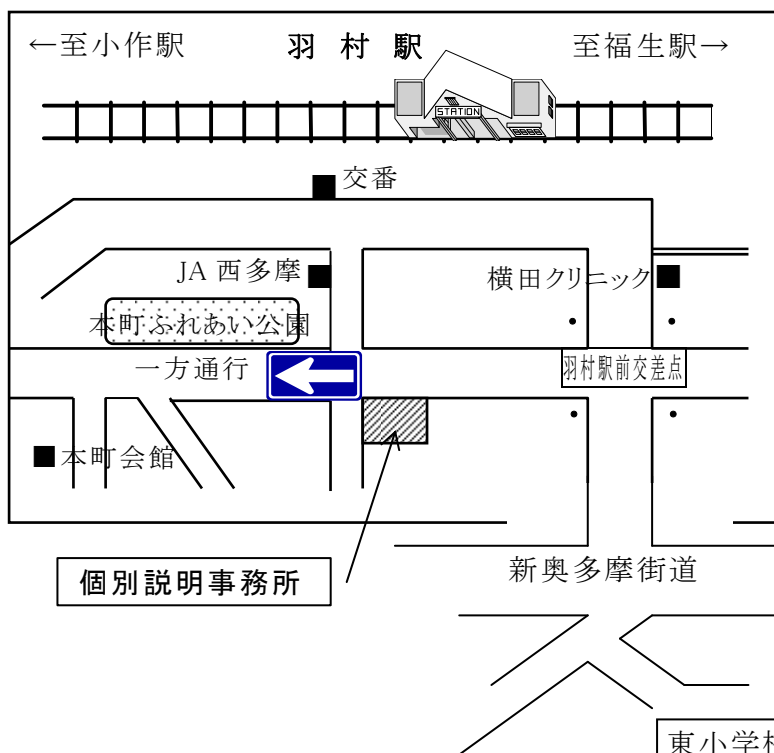
以上が換地設計基準及び各取扱い方針の概要です。

なお、詳細については、先にご案内しました「換地設計基準」の説明会、または区画整理課及び西口個別事務所の窓口でご確認ください。

**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



古紙配合率70%再生紙を使用しています