

まちなみ

～人と環境に優しいまちづくりを目指して～



第17号 平成19年2月15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 説明会を開催しました

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皆様に十分ご理解いただくため、換地設計基準並びに用途地域・地区計画について説明会を開催してまいりました。

このたび、説明会において出されたご意見やご質問等を整理しましたので、紹介いたします。

今後も、羽村駅西口土地区画整理事業の更なる推進のため、皆様のご理解とご協力をお願いいたします。

第17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についての説明内容
※ 用途地域・地区計画（市案）についての説明内容は、別冊となっております。
- 2 説明内容に対する質問等への回答について
- 3 土地区画整理事業のための先行取得用地について

1 羽村駅西口土地区画整理事業換地設計基準についての説明内容

換地設計基準の説明会を、昨年11月から今年の1月までの間に、区域を10ブロックに分け、ブロック別に10回、全体で2回の合計12回開催してまいりました。説明会では、パワーポイントによるスクリーンへの映写を行い、スクリーンに表示されている内容と同様の資料を配布し説明を行いました。

換地設計基準の説明会において説明した内容は、次のとおりです。

(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。

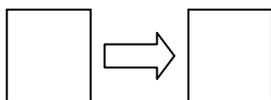
1. 登記簿上の地積とする。（登記所に地積測量図があるもの）
 2. 実測した地積とする。
 3. 道路等の公共用地に囲まれた適当な区域における実測地積（羽村市が測量）の測量増分を、登記簿地積の割合に応じて按分した地積とする。
- ※ 1及び2以外の土地について、3の按分により基準地積を定めます。

●従前の宅地と換地の対応について

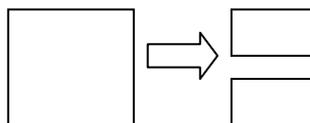
原則として従前の宅地1筆または1個の借地権等に対して1個の換地を定めます。

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。

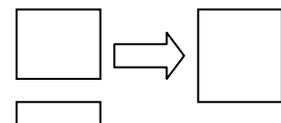
原則 1:1



例外 1:N



例外 N:1

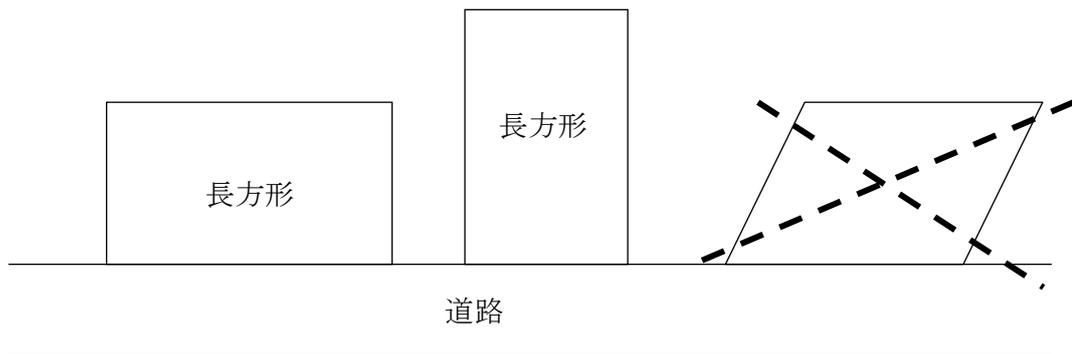


●換地の位置について

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条第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

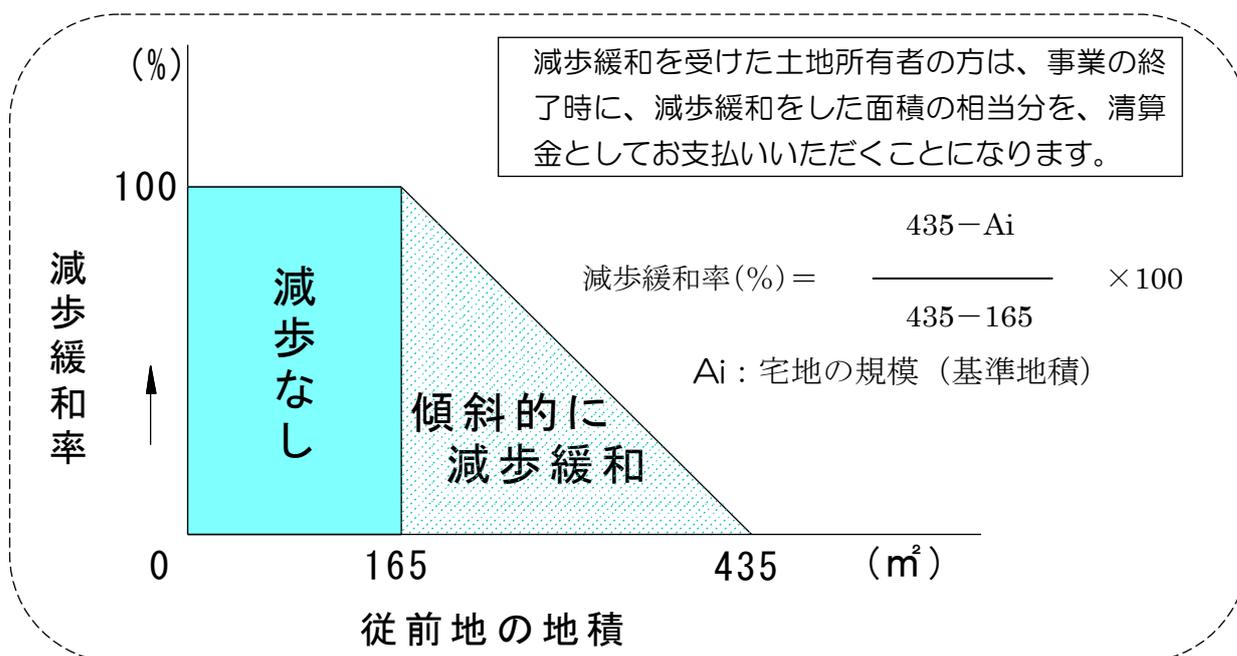
① 減歩緩和取扱い方針

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、墓地及び墳墓地は小規模宅地として取扱いません。



【減歩率の最高限度】

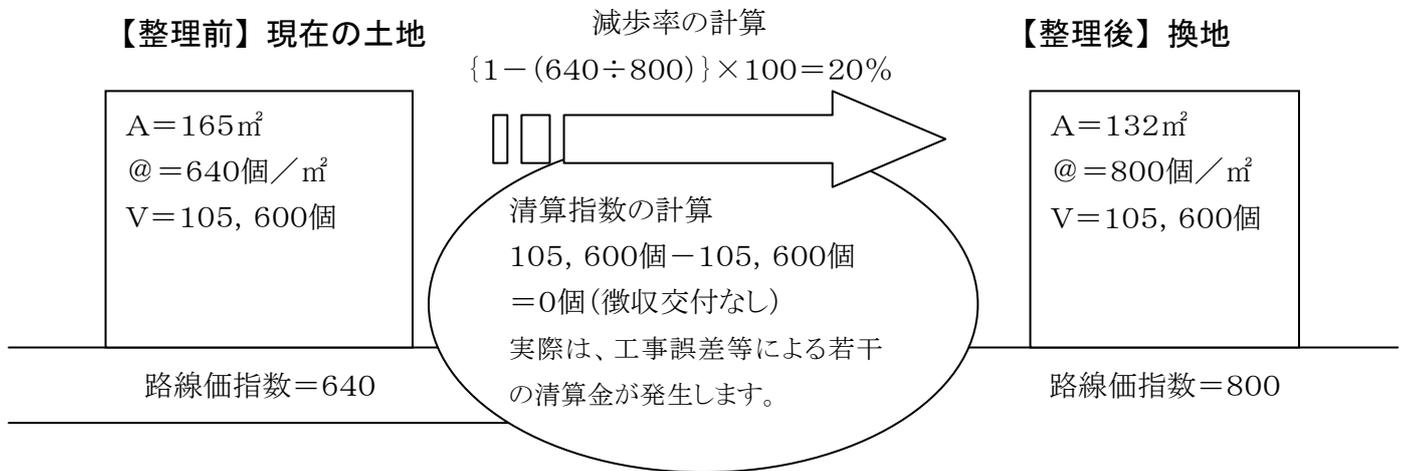
各宅地の減歩率は、

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。

換地計算の概要と清算金について

※ 換地計算をわかりやすくするために画地の個別修正による評価等（技術的な計算過程）は省略しています。なお、路線価指数は、その道路の幅員や駅までの距離並びに公共空間等により定め
ます。



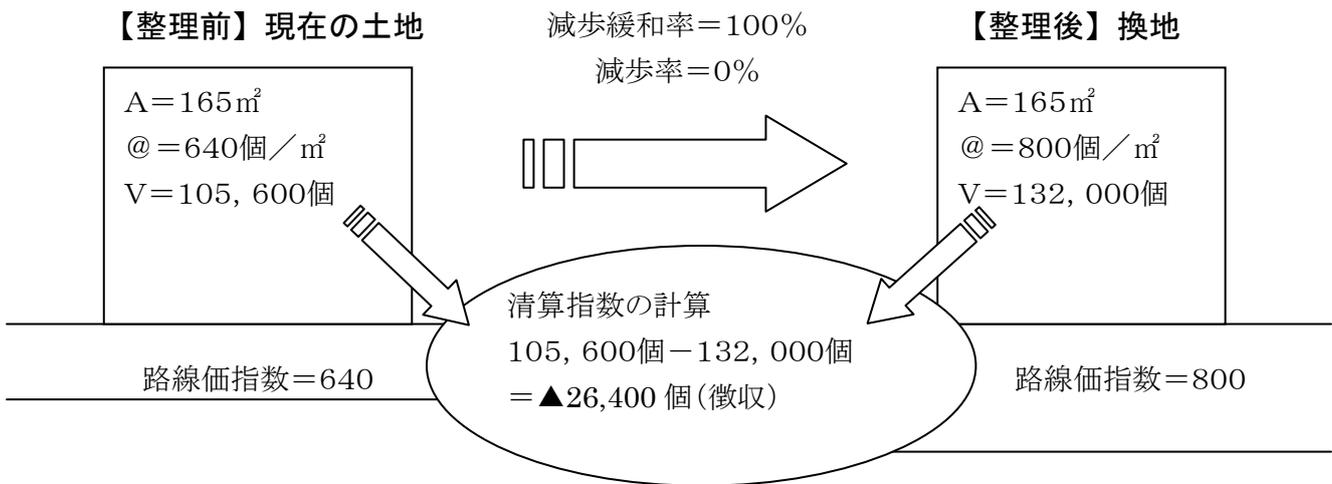
A : 宅地の規模（基準地積） @ : 平方メートル当りの指数 V : 総指数

換地計算方法

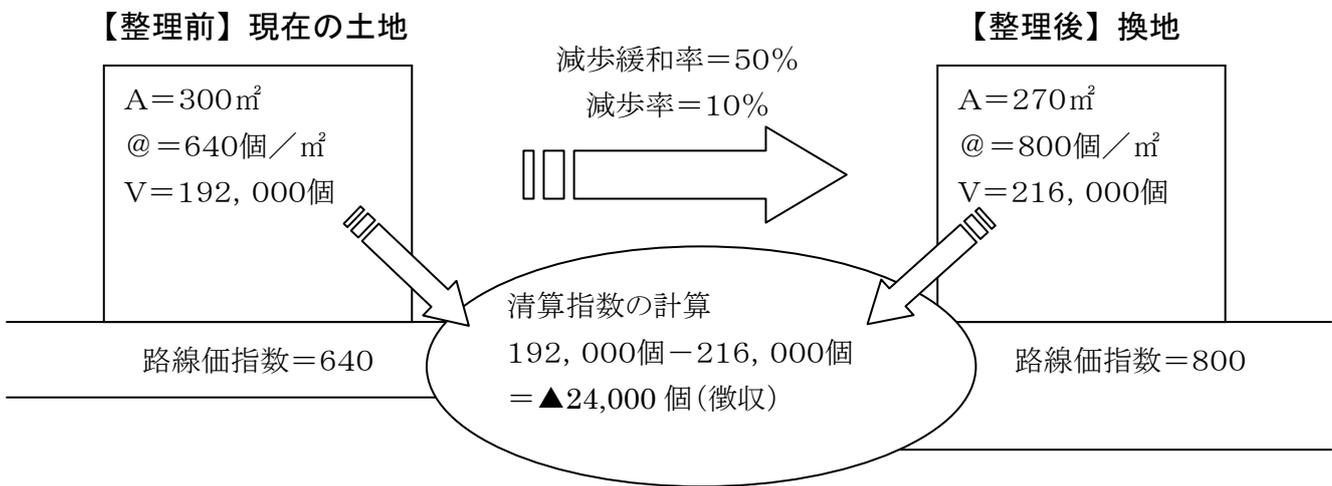
- ① 基準地積に整理前平方メートル当りの指数を乗じて整理前の総指数を算定します。
 $165\text{㎡} \times 640\text{個}/\text{㎡} = 105,600\text{個} \dots$ 整理前の総指数
- ② 整理前の総指数を整理後平方メートル当りの指数で除して換地面積を算出します。
 $105,600\text{個} \div 800\text{個}/\text{㎡} = 132\text{㎡} \dots$ 換地面積
- ③ 換地面積に整理後平方メートル当りの指数を乗じて整理後の総指数を算出します。
 $132\text{㎡} \times 800\text{個}/\text{㎡} = 105,600\text{個} \dots$ 整理後の総指数
- ④ 整理前の総指数から整理後の総指数を減じて清算指数を算出します。
 $105,600 - 105,600 = \pm 0 \dots$ 清算指数
- ⑤ 工事概成時において、指数1個当りの単価を指数に乗じて清算金を確定します。

上記のように、整理前と整理後の総指数を同じにすることが、比例評価式換地設計方法の基本的な考え方です。ただし、審議会の答申及び地区の状況を踏まえ、小規模画地においては、良好な宅地利用継続の観点から減歩を緩和することに決定しました。よって、緩和面積に応じて（次ページ参照）、評価差分を清算金（計算された指数に指数1個の単価を乗じて算出する。）により是正することになります。

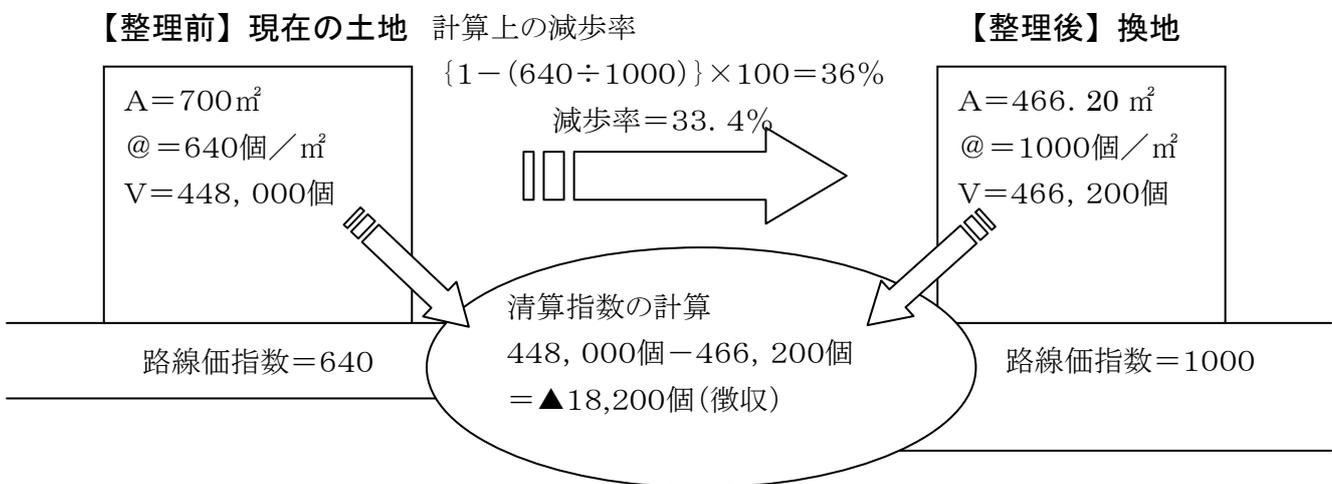
宅地の規模が165㎡以下の場合：減歩はありません。



宅地の規模が165㎡を超え435㎡未満の場合（例：300㎡の場合）



減歩率の最高限度（33.4%）を超える場合（減歩率には上限を設けています。）



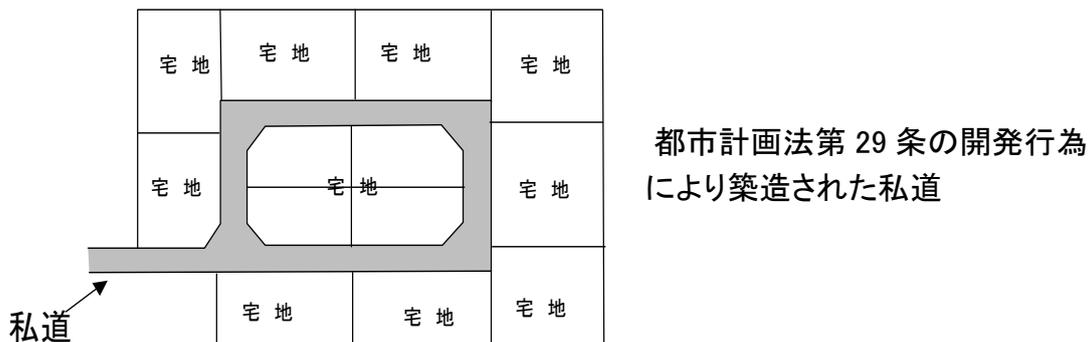
② 私道等取扱い方針

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。

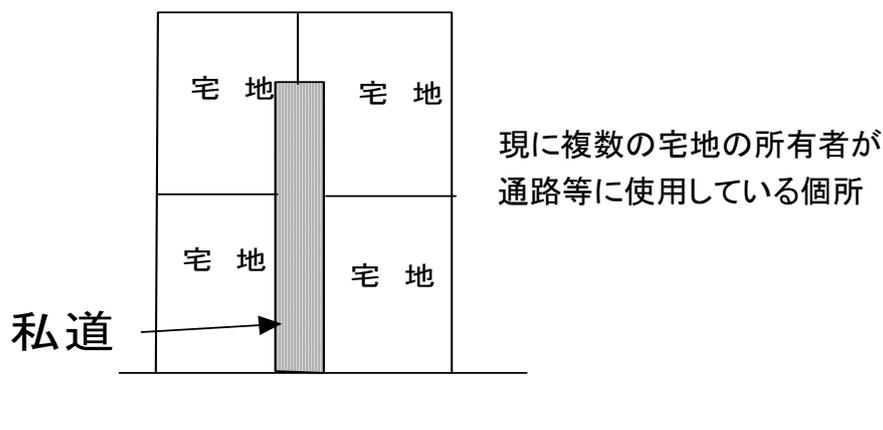
- 一 道路法（昭和27年法律第180号）第3条に規定する道路（本地区では、都道及び市道）の用に供している宅地

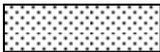


- 二 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第2号に規定する都市計画法による道路の用に供している宅地



- 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。

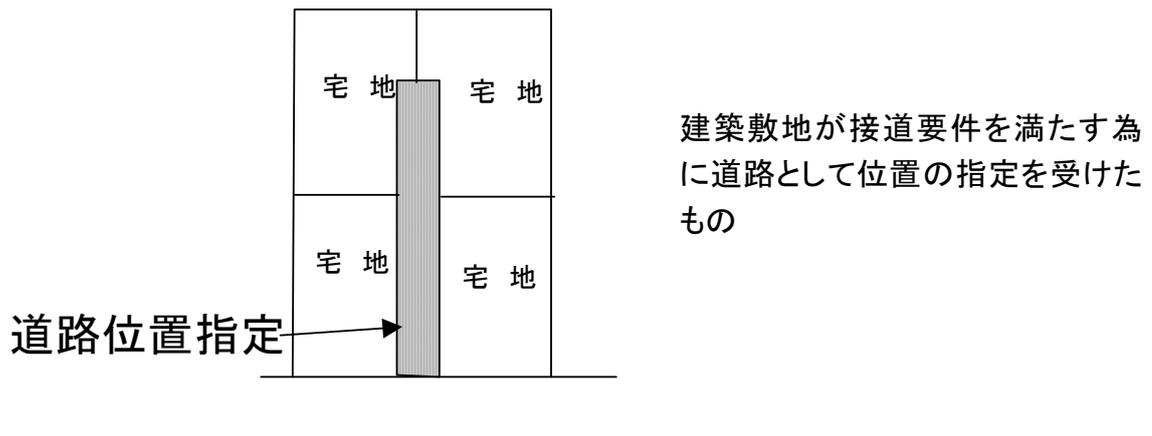
四 公衆の通行の用に供している宅地で次に掲げるもの

(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

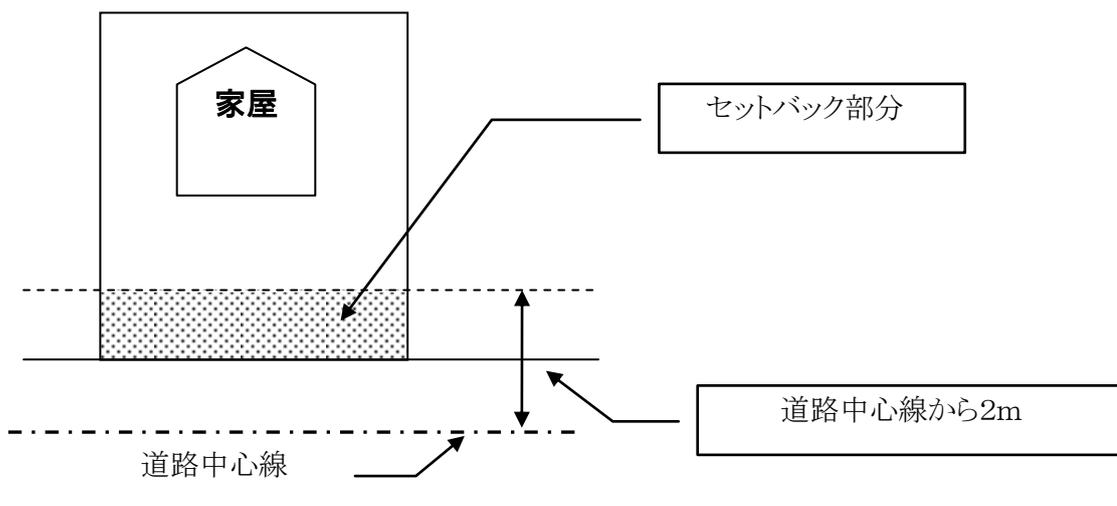
(道路位置指定)

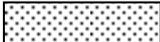


(3) 建築基準法第42条第2項又は第3項の規定により特定行政庁の指定を受け、道路とみなされており、羽村市税賦課徴収条例（昭和30年条例第10号）第70条第1項第2号の規定により固定資産税が減免されているもの（減免されていない場合は、換地対象です。）

(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。

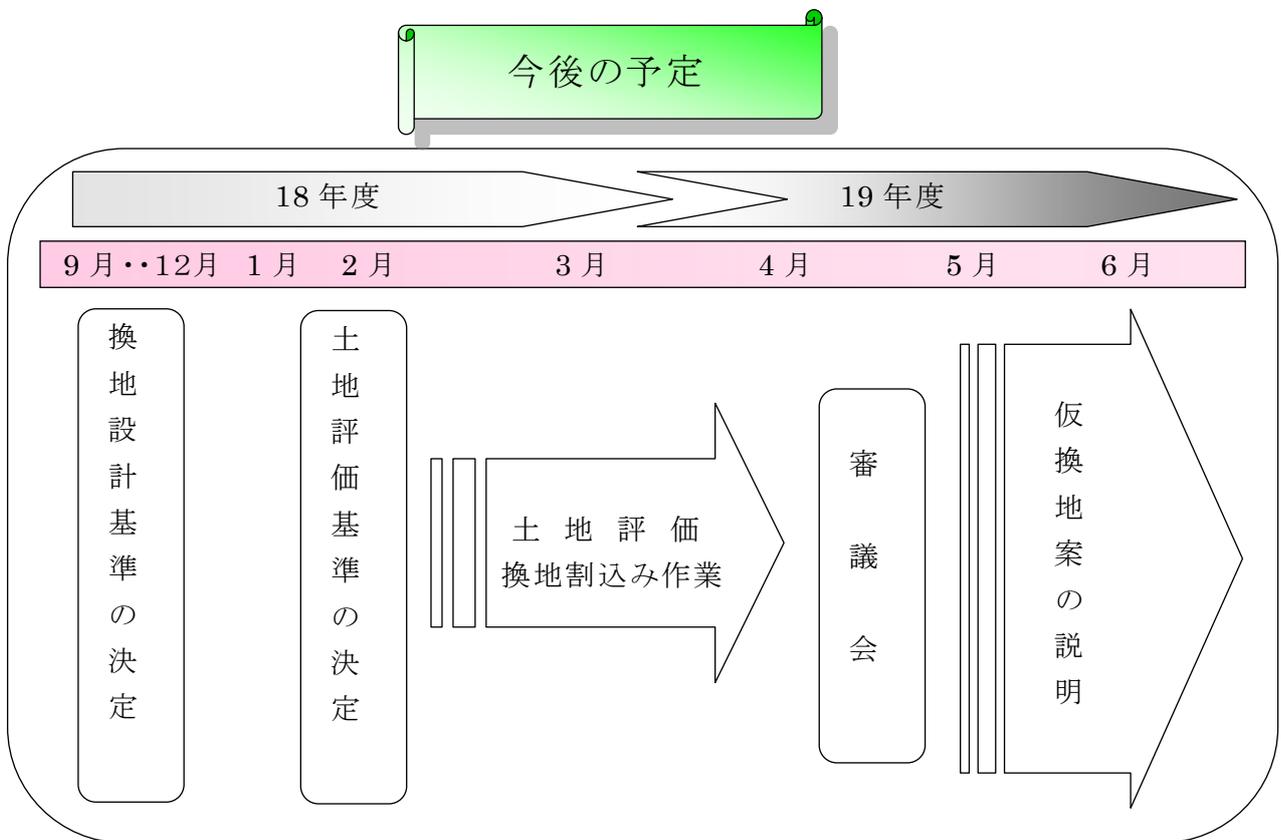
なお、羽村駅西口駅前広場に面する部分や都市計画道路3・4・13号線及び7・5・1号線沿道については、用途地域や地区計画により商業施設の集積が図れるよう計画しております。

権利者及び住民、事業所の皆様には、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。



現在、土地評価基準を決定するための準備を進めています。

土地評価基準の内容については、「まちなみ」でお知らせいたします。

※ ご意見、ご質問等がありましたら、区画整理課または羽村駅西口個別説明事務所までお越しく下さい。

2 説明内容に対する質問等への回答について

説明会において皆様からいただいた質問等の一部を紹介します。

項目	質問・意見等	回答
換地設計の基準時について	換地設計の基準時以降に土地を取得したが、減歩緩和の適用は受けられるのか。	基本的に、事業計画決定公告の日（平成15年4月16日現在）の状況において換地設計を行うものとしていますが、換地設計を決定した場合、適用しない事となります。
	換地設計の基準日の平成15年4月16日以降に家を購入したが、移転の補償費は出ないのか。	補償費は、土地区画整理事業損失補償基準等に基づき算出し補償します。
従前の宅地の地積について	基準地積の決定で、登記簿上の地積、実測した地積とあるが、登記簿と違う場合は自分で実測しないとイケないのか。また、縄縮みしている土地は、市で勝手に面積を減らすことがあるのか。	縄伸びしている土地については、所有者が実測して市に申請することで、実測した面積が基準地積として認められます。縄縮みが大きい土地については、所有者の了承のもと、施行者で実測しています。
	私道部分は基準地積に入るのか。	基準地積となりますが、私道等取り扱い方針が適用されます。また、評価においても区別されます。
	基準地積の決定時点はいつか。また、縄伸び申請の期限はいつまでであったのか。	事業計画決定公告の日（平成15年4月16日）現在の土地登記簿地積としている。地積の更正については、実測確認申請書の提出期限を平成18年8月とし平成18年11月まで延長しました。
	申請は現在でもできるのか。	縄伸びが多い方については、手続きをすることがどうかの確認をさせていただきました。申請の受付は終了しています。なお、申請を出された方には、決定した基準地積を通知します。
	児魂神社は、登記簿上の面積は小さいが縄伸びがある。換地ではどうなるか。緑地に換地されることはあるか。	児魂神社は施行者で査定しているもので、その面積での換地となります。また、緑地（公共用地）への換地はありません。
従前の宅地と換地の対応について	換地の例外として、従前2筆の土地に対し1筆の換地を定めるとあるが、大小2つの土地があった場合小さい方の付近に換地されることはあるのか。	合併換地した場合は、照応の原則により大きい方の土地の付近に換地されることとなります。
	地区内に分散している土地を一つにまとめることはできるのか。	照応の原則により、従前の位置等の近傍に定めることとなります。ただし、生産緑地については、集約する可能性があります。

項目	質問・意見等	回答
従前の宅地と換地の対応について	従前の宅地と換地の対応において例外措置の取扱いができるかとされていますが基準はあるのでしょうか。	具体的な基準は、定めていません。換地設計において、街区に収まらない場合や、1画地として利用することが適当でない認められる場合に適用します。
	宅地（画地）の概念及び筆の取扱いが知りたい。	従前の宅地とは、現在の利用状況（使用収益状況）を指しており、登記簿上では1筆または数筆の場合があります。基本的には、従前の宅地1筆に対し換地1筆となります。ただし、例外措置として、換地設計の状況を踏まえ分割する場合や合併する場合があります。
換地の位置について	路地裏の土地に面しているが、表にでられるのか。	照応の原則により、位置は決定します。基本的に幅員6mの区画道路を基準に街区が構成されています。よって、この道路に接することになります。
	換地（移転）先はどこになるのか。	照応の原則から、現在の利用状況・位置・形状等を考慮して、概ね現在の位置付近となります。ただし、道路・公園等の公共施設がある場合は、相対的に照応する位置への換地となります。
	用途地域との関係はあるのか。	用途地域についても、照応の原則の中で配慮することになります。
	学校、墓地などの換地は例外となっているが、その中には以前墓地だったふれあい公園も含まれるのか。誰でも墓地跡地に換地されたくはないと思うので、そのあたりはどう考えているのか。	ふれあい公園は例外には該当しません。ただし、墓地跡地であるので、一般の住宅等が換地されないように配慮していきます。
	従前地が、南向きの土地が整理後に北向きになってしまった場合には、評価に差が出て、清算金が少なくなることになるのか。	宅地の向きによる土地評価の修正は行いませんが、換地設計は照応の原則により従前と同様の状況になるように、土地の向きだけでなく他の状況も含めて総合的に勘案し換地の位置を決定します。
	今よりも駅から離れてもいいから評価の低いところに換地をしてもらい、清算金を少なくすることは可能か。	照応の原則があるので、今の現況に近いところに換地することが原則ですが、意見・要望については、審議会に諮り対応します。
	市が買収した東京都の水道局用地は換地先の対象になるか。傾斜地があるがその部分はどうなるか。	水道局用地であったところは公園の計画になっています。傾斜地は、平らに整地し換地します。
	稲荷神社の階段は、整理後は道路になってしまうが、整理後はどこになるのか。	神社の階段は方位等も関係してくるので、稲荷神社の方々と話し合いながら階段の位置を考えていきます。
	仮換地の位置が、計画道路上に換地されることはないか。	計画道路内に仮換地がなされることはありません。

項目	質問・意見等	回答
換地の形状について	換地の形状で、道路に面して長方形となっているが、奥行きは概ねどの位になるのか。	現在建っている建物の形状等を考慮して間口と奥行きを決定していきます。
	街路の間隔は何メートルになるのか。現在の状況からみて、自宅の周辺は設計図の道路に背割りで土地が換地されるのは不可能と思われる。	宅地には大小があるので、換地設計において道路の間隔は変更することもあります。一般的には設計時の道路間隔は30m程度になっています。場所によっては、20～40mの街区もあります。
換地の地積について	150坪の土地だと減歩率は目安としてどの位になるのか。	比較的狭い道に面していたり袋地等のように奥まった場所にある場合は、平均減歩率よりも高くなる可能性があります。また、詳細な位置や面積等は、供覧により示します。
墓地の取扱いについて	神社の隣の墓地を所有しているが、整理後はどうなるのか。	神社の隣の墓地については緑地になる予定となっています。基本的には点在墓地は集約することとなりますが、神社と一体でそのまま残すことが事業に有効かどうかを判断し、今後権利者と協議していきます。
	点在墓地の所有者とは打合せをしているのか。	平成15年に説明会を開いており、その後は個々に意向確認を行っています。
	地区内の墓地は大きさがまちまちだが、移転後の大きさはどうなるのか。	地区内の墓地は2㎡のものから150㎡以上あるものまで大きさは様々であります。大きい墓地は全部を墓地に使ってないところもあるので、墓地の大きさを個々に話を聞きながら決めていきます。基本的には一定のルールを定め、大きさ等を決定していきます。なお、富士見霊園への移転は平成19年度から可能になる予定です。
申出等による換地不交付	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るとは、どういうことか。	例えば、小さすぎて使い道がない宅地の土地所有者が整理後に土地が必要ないということで、申し出または同意が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るということです。
小規模宅地の取扱いについて	地区計画上、最低敷地規模の設定が120㎡となっているが、地区内に120㎡以下の土地はあるか。あるとしたら、それ以下の土地は面積をそこまで増し換地するのか。	120㎡以下の土地はありますが、その面積での換地となります。今後は、120㎡以下に土地を分割して土地利用することはできないという規制であります。
	165㎡まで減歩なしで、435㎡まで傾斜的に減歩緩和されると説明があったが、減歩の緩和を受けるか受けないかを市はそれぞれに確認するのか。また、清算金を払えば減歩を減らすことはできるのか。また、減歩緩和を受ける土地でも清算金が払えない場合、減歩による対応は可能か。	審議会の答申を経て決定された減歩緩和取扱い方針に基づいて減歩緩和を行います。原則として、減歩分を清算金で対応すること、また、清算金の徴収分を減歩で対応することはできません。なお、要望については、審議会に諮り対応します。
	小規模宅地の取扱いで、減歩しない面積を原案より増やしたので、道路の面積を減らさないと全体として合わないのではないか。	減歩緩和のための用地を、先行取得しています。

項目	質問・意見等	回 答
減歩率の最高限度について	減歩率の最高限度の意味を教えてください。	減歩は、従前地と換地（整理前と整理後）の増進に応じて面積を負担することとなりますが、現在の利用状況等を踏まえ、平成 15 年 4 月 16 日付けの事業計画決定（基準日）による平均減歩率 22.27%の 1.5 倍を上限としています。よって、33.4%以上になることはありません。ただし、緩和された減歩面積相当分を清算金により対応することとなります。
	最高限度の平均減歩率の 1.5 倍となる土地は、どんな土地なのか。	現在の利用状況等に比べて、過度の増進がある場合となります。
私道等取扱い方針について	セットバックで税金を納めていない土地は換地を定めないことになっているが、縄伸び分については税金を納めていないのに換地を認めているのだから、セットバックも換地を認めるのが公平だと思うが、いかがか。	換地をするかしないかは、土地の利用状況により決定するものです。本地区では、税金が減免されているセットバック部分は、建築敷地に含まれないみなし道路であるため、私道取扱い方針により、換地を定めません。
	私道はなぜ換地できないのか。	現在、道路として使われている私道が、区画整理によって、それに代わる公共施設（道路）として整備されるので換地を定めないこととなります。なお、これは審議会の同意事項となります。
今後の予定について	土地評価基準の説明会は行わないのか。	土地評価基準が決定しましたら、土地評価基準の内容を情報紙まちなみに掲載し、お知らせする予定となっています。
	換地等（清算金を含め）具体的な数値は示すことはできるか。	仮換地（案）の説明時に、換地設計時点における換地の位置・面積・清算指数をご提示する事となります。清算金は、工事概成時点において決定するため示すことはできません。
	工事の実施時期はいつか。	基本的には、駅前より工事を行う予定ですが、換地設計を決定した後、効率的な工事の施行計画を定め実施します。ただし、集団的な合意形成が担保されれば、施行計画との調整を図り段階的に整備をしていきます。
用途地域・地区計画について	用途地域、地区計画は区画整理事業と平行して行い、違法な行為がされないよう、すぐに適用できる準備をしてほしい。	区画整理事業との調整を図り、用途地域については都市計画変更、地区計画については都市計画決定の手続きを行う予定であります。
	用途の変更に伴い、耐火や防火指定等の規制を受けた場合の補償はどうなるのか。	原則として、土地区画整理事業の損失補償として対応するものとなります。ただし、違法建築物等は対象となりません。

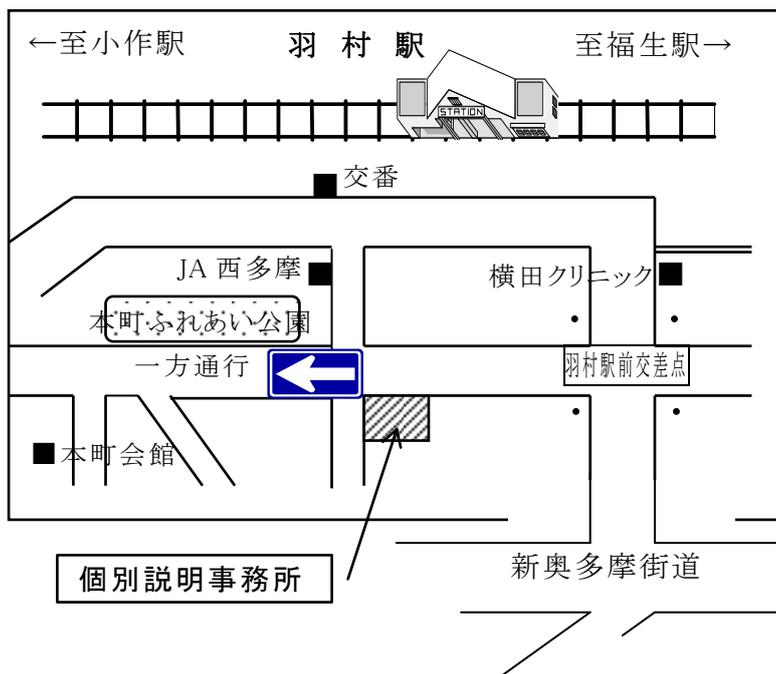
3 土地区画整理事業のための先行取得用地について

羽村市では、事業の円滑な推進を図るため、また、皆様のご負担を少しでも軽減するための用地の確保を行っています。施行区域内に土地をお持ちの方で、土地の処分をご検討の方は、市役所区画整理課または羽村駅西口個別説明事務所までご連絡ください。

先行取得用地の購入条件等の概要

- 原則的に、更地が条件となります。
- 取得用地の価額は、不動産鑑定評価により算定されます。
- 先行取得用地に関わる不動産の売買においては、譲渡所得に係る特別控除（2000万円まで非課税）が適用されます。（租税特別措置法第34条）
- 購入する土地の優先順位は、JR 青梅線と新奥多摩街道に挟まれた地域にある土地となります。

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