

まちなみ

～人と環境に優しいまちづくりを目指して～



第25号 平成20年12月22日

編集・発行 羽村市都市整備部区画整理事業課

換地設計（案）の見直しについて

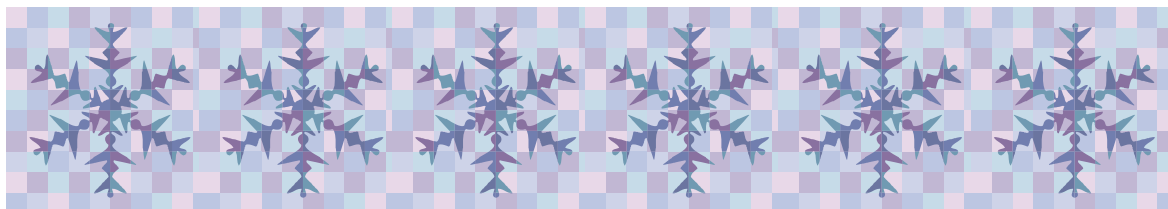
～羽村市の考え方～

現在、市では、換地設計（案）に対する皆様の貴重なご意見ご要望を踏まえ、換地設計（案）をどのような観点で見直していくべきかについて、見直し方針（案）を作成し、現在、土地区画整理審議会で検討していただいています。

そこで、今回は、主なご意見ご要望の内容や見直し方針を定めるための市の基本的な考え方をお知らせします。

第25号の主な内容

- 1 換地設計（案）に対する主な意見等について
- 2 事業等に関する質問等について
- 3 見直し方針を定めるための市の基本的な考え方について
- 4 都市整備用地の購入について



1 換地設計（案）に対する主な意見等について

換地設計（案）に対する主な意見等を項目別にご紹介いたします。

換地位置に対する意見要望の主な内容は、「位置変更」、「現位置付近の換地」、「角地の換地」、「墓地」、「鉄道沿線」、「換地位置承諾」等に分類されます。

換地位置に
対する主な
意見

- ・ 隣接していた宅地が離れた換地になった。隣接してもらいたい。
- ・ 現在地の〇〇街区へ換地されるのが当然と思う。
- ・ 換地は住宅地を要望。
- ・ 換地が従前の場所から遠く離れて換地されている。
- ・ 〇〇街区から現位置付近の〇〇街区へ換地要望。
- ・ 角地の換地を要望。
- ・ 墓地跡地と重なっているため換地を認めない。
- ・ 青梅線に近くなり騒音振動が心配。
- ・ 公園に隣接することを容認できない。
- ・ 現位置付近の換地を要望。
- ・ 換地の位置については承諾する。

間口形状に対する意見要望の主な内容は、「間口」、「形状」、「間口形状承諾」等に分類されます。

間口形状に
対する主な
意見

- ・ 間口が狭く細長いため正方形の形状を要望。
- ・ 縦長の土地の形状でないように要望。
- ・ 換地の形状が細長くなり現在の建物を移すことができない。
- ・ 曳家で建物が納まる形状を要望。
- ・ 換地の形状については納得できない。
- ・ 現状と同様な長方形を要望。
- ・ 現状の敷地延長の形状が気に入っている。
- ・ 間口形状については概ね承諾。

日照に対する意見要望の主な内容は、次のとおりです。

日照に対する
主な意見

- ・ 日当たりを重視した換地をお願いしたい。
- ・ 現在の土地は日当たりがよいが換地は日当たりが悪い。
- ・ 家の向きが90度変わるため日当たりに影響する。

宅地の接道に対する意見要望の主な内容は、次のとおりです。

宅地の接道
に対する主
な意見

- ・ 建物との道路付が変わってしまう。
- ・ 家の向きが照応しない。

換地面積や減歩率に対する意見要望の主な内容は、次のとおりです。

換地面積や
減歩率に対
する主な意
見

- ・ 主屋、小屋の配置を守った換地面積を考慮してほしい。
- ・ 墓地は通路分を負担させないで換地すべきである。
- ・ 換地面積については概ね承諾。
- ・ 減歩が高いのには驚いている。
- ・ 減歩の軽減をお願いしたい。
- ・ 市はもっと土地を買って減歩を下げるべきである。

清算金に対する意見要望の主な内容は、次のとおりです。

清算金に対
する主な意
見

- ・ 清算金の支払いは納得出来ない。
- ・ 清算金の軽減を要望する。

2 事業等に関する質問等について

換地設計（案）の意見要望書等の中には、換地設計（案）に関する意見要望のほか、次のような様々なご質問も寄せられました。

質問の内容を分類すると、【補償に関する質問】、【清算金に関する質問】、【工事実施時期等に関する質問】の3つに分類されます。

【補償に関する質問】

補償については、「まちなみ」第22号で概要をお知らせしましたが、東京都と同等の基準により、移転に通常要する費用を補償します。なお、質問の主なものは、下記のとおりです。

- ・ 建物の移転に要する費用は、補償してもらえるの？→補償します。
- ・ ブロック塀や物置、庭石、ガーデニング等の工作物は補償してもらえるの？→補償します。
- ・ 曳家による移転が原則だと聞いたけど、換地先に現在の建物が入らない場合はどうなるの？→建物の移転方法は、曳く方法や再築する方法がありますが、移転先が決定した後、補償調査を行い、移転方法に応じて補償します。
- ・ 建物が老朽化しており実際に家を曳いて移転できるのでしょうか？→補償調査により構造等を把握し、移転方法（曳家、再築、間取り改造等）を決定します。
- ・ 建て直すことはできるの？→移転補償金の算出方法に関わらず、移転補償費を資本として建て直すことはできます。
- ・ 補償費はいくらになるの？→移転計画に応じて補償調査を実施し、個別にお示しします。
- ・ 移転するために会社を休む場合はどうなるの？→就業不能による補償をします。
- ・ 仮住まいの費用はどうなるの？→工事等により使用できない期間の仮住居に要する費用を補償します。
- ・ 庭の土は入れ替えてくれるの？→市の造成工事等により対応します。
- ・ 井戸の埋め立て等の費用はどうなるの？→市が造成工事等により対応します。また、井戸については他の工作物のように状況を調査し、新設に要する費用を補償します。

【清算金に関する質問】

- ・ 清算金ってなに？→換地は原則として従前の土地の評価と同じようになるよう設計しますが、減歩緩和を受ける場合など、本来従前地と同じ評価指数を持つべき換地が、それ以上であったり、それ以下であったりすることが原因で生じます。この差の調整は、土地で行うことが困難なため、金銭により調整することになります。これを「清算金」と呼んでいます。なお、清算金は、権利者の皆さんの換地相互間の不均衡を調整するためのもので、徴収額と交付額は等しくなり、地区全体で差し引きゼロとなるように決められます。
- ・ 清算金はいくらになるの？→工事が概ね完了したときの経済状況により決定します。
- ・ 共有名義の土地の場合、清算金は誰が受け取るの（支払うの）？→清算金は、換地処分のお知らせのあった日の翌日に確定します。よって、換地処分の公告時の権利者に帰属しますが、共有名義の場合は、持分に応じて分割します。なお、売買の当事者間で清算金の帰属において特約等がある場合は、売主に帰属する場合があります。
- ・ 清算金の受け取り（支払い）方法→清算金の交付徴収事務は、市が減歩緩和等を受けた方から徴収し、土地を多く提供した方へ交付します。なお、交付の場合は、一括でお渡しし、徴収の場合は、金額に応じて分割することができます。

【工事実施時期等に関する質問】

移転や工事等の内容は、今後、段階的に決定していく事項となることから、換地設計を決定していくことが最優先事項となります。

よって、移転や工事の時期等は、換地設計を決定し、上下水道等の供給処理施設や造成計画を踏まえた移転計画を立案し順次行います。

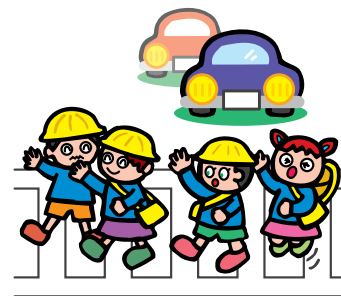
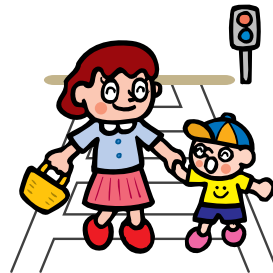
3 見直し方針を定めるための市の基本的な考え方について

今回、皆様から寄せられた換地設計（案）に対する意見要望は、換地設計基準等に照らしつつ、その内容をできるだけ取り入れる視点に立って、下記の項目について見直しを検討しています。

現在、再調整後の換地設計（案）を、できるだけ早く皆様にご説明できるよう、土地区画整理審議会のご意見をお聴きしながら取り組んでいますので、ご理解の程、よろしくお願いいたします。

★ 見直しを検討していく項目 ★

- ・ 換地位置に関する見直しについては、従前の接道状況や用地地域における土地利用状況と換地設計（案）の区画道路網の構成や用地地域における土地利用状況等に照らし検討していきます。
- ・ 間口形状に関する見直しについては、換地設計（案）における街区構成の中で、可能な範囲で検討していきます。
- ・ 日照に関する見直しについては、換地設計（案）における区画道路等の方位等の変更を含め、街区構成の中で、可能な範囲で検討していきます。
- ・ 宅地の接道に関する見直しについては、間口形状や日照に関する項目と関連することから、従前の接道状況や土地利用状況等を勘案し検討していきます。
- ・ その他、換地設計（案）の見直しにおいては、換地設計（案）に対する個々の権利者の意向が重なることから、照応の各要素を総合的に勘案して対応していきます。



今後とも、安全・安心のまちづくり実現のため、羽村市は、羽村駅西口土地区画整理事業を推進していきますので、皆様のご理解とご協力をお願いいたします。

4 都市整備用地の購入について ～ 基本的な流れ ～

換地設計（案）の見直しに際し、皆様の意見要望等をできる限り調整していくため、土地の購入を進めています。なお、権利者の方から土地売却のお申し出をいただいてから土地代金の支払い手続き完了まで、概ね2～3か月の期間がかかります。

売却者からの申出連絡等により、買取希望申出書を提出していただきます。

羽村駅西口土地区画整理事務所
(連絡先)042-570-7474

※申出書は、羽村駅西口土地区画整理事務所にあります。

買取りの可否について売却者へ連絡します。

買取りの可否を、書面で通知します。
※買取りに向けての事前協議を進めていきます。

市から不動産鑑定士に土地の鑑定を依頼し、売却者へ鑑定額を含めた条件等をご提示します。

不動産鑑定料のご負担はありません。
最終的な条件等を書面にて提示します。
・ 実測図が必要です。
・ 抵当権等が設定されている場合は、解除する必要があります。
・ 原則として、更地を買い受けます。

土地売買契約の締結・所有権移転登記

実印や印鑑証明書、収入印紙が必要になります。この契約時に登記に必要な書類に記載していただき、嘱託により市が登記手続きを行います。

土地代金のお支払い

土地代金は、所有権移転登記等の完了検査の後にお支払いします。また、土地の売買は、譲渡所得にあたるため、確定申告が必要です。※市へ売却する場合や居住用資産の買い替えは、税額の軽減措置があります。

お問い合わせはこちらへ

○羽村駅西口土地区画整理事務所

【開所日】毎週月曜日～金曜日

【開所時間】

午前8時30分～午後5時15分

【所在地】羽村市羽東1-29-35

TEL(042)570-7474

※ 祝日は、閉所します。

○羽村駅西口個別説明事務所

【開所日】毎週月曜日～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

【所在地】羽村市羽東1-14-1

TEL(042)554-9026

※ 祝日は、閉所します。