

まちなみ

～人と環境に優しいまちづくりを目指して～



第35号 平成23年9月1日

編集・発行 羽村市都市整備部区画整理事業課

第2次換地設計（案）に対する意見書の概要をお知らせします。

第2次換地設計（案）について、本年2月18日から3月10日まで、個別説明を行うとともに、3月25日まで意見書の受け付けを行ないました。

その後、意見書の整理を行い、去る7月27日に開催した第2期第26回福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理審議会に報告しましたので、その概要をお知らせします。

今後、第2次換地設計（案）の修正等を含めた意見書の取扱いについては、土地区画整理審議会の意見を聴いたうえで、施行者において換地設計を決定していきますが、修正等を行う場合には、適宜関係権利者との個別調整を行いながら進めていきます。

第35号の主な内容

- 1 第2次換地設計（案）に対する意見書の概要について（P.2～4）
- 2 第2次換地設計（案）に対する意見書の取扱いについて（P.5）
- 3 Q&A（P.6）
- 4 羽村駅西口駅前周辺整備に伴う道路の開放（切替）について（P.7）
- 5 先導的都市環境形成計画に基づく平成23年度実証実験について（P.8）

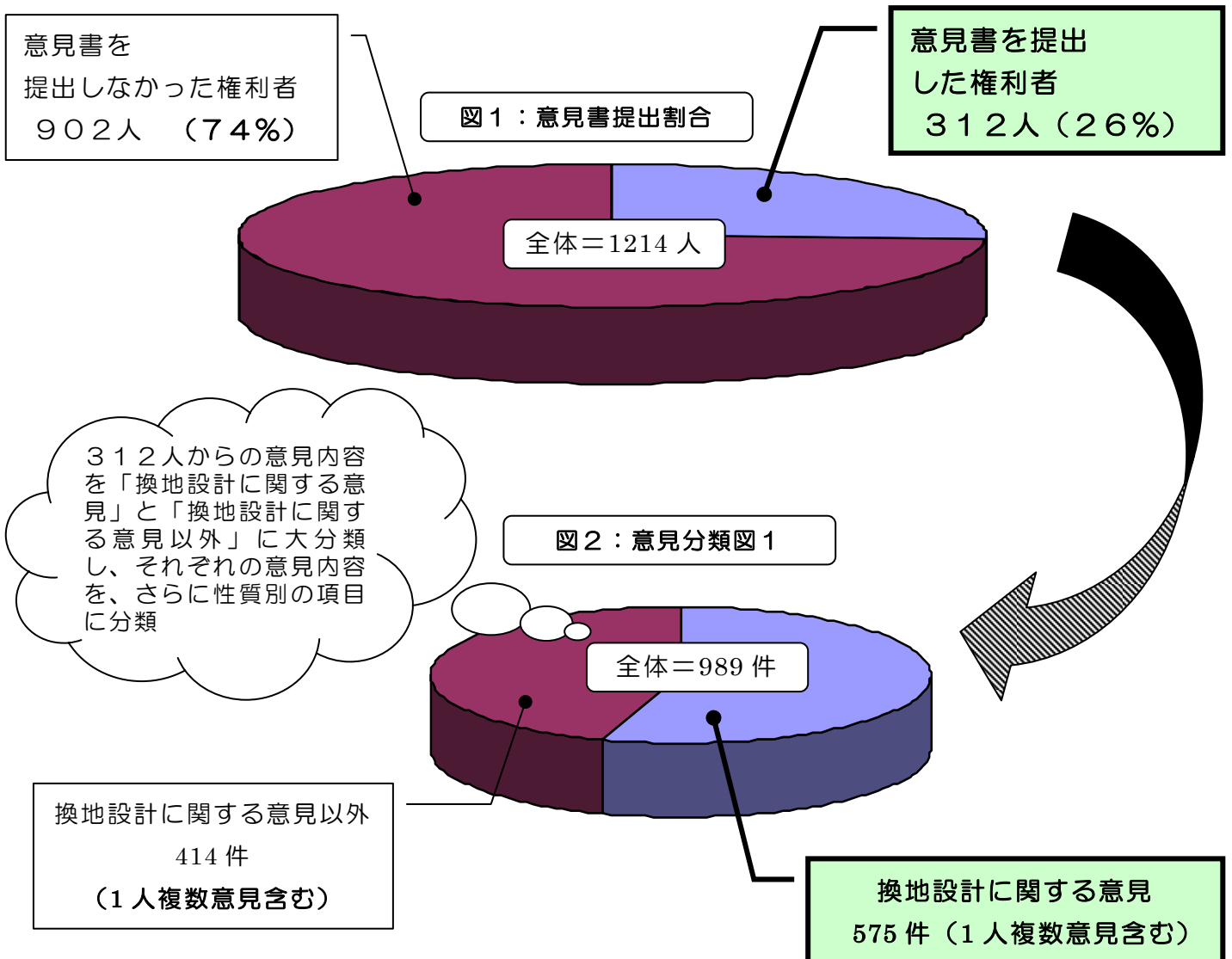
1 第2次換地設計（案）に対する意見書の概要について

第2次換地設計（案）に対する意見書は、全権利者1214人のうち、312人から提出され、施行者として、意見書の内容を整理し分類を行ないました。

今回の意見書受け付けの主旨は、換地設計の決定に向けた取り組みとして、第1次換地設計（案）に対する意見要望を踏まえて見直した第2次換地設計（案）に対する意見として受け付けたものです。

提出された意見書の内容は大きく分けて、「換地設計に関する意見」と「換地設計に関する意見以外」の2種類に分類し、さらに「換地設計に関する意見」については、意見分類図2（3 ㉟）のように「換地設計全般」、「位置」、「間口・形状」、「宅地の接道」、「環境」、「面積」、「清算金」、「その他」に関する内容に細分類し、「換地設計に関する意見以外」については、意見分類図3（4 ㉟）のように「換地設計以外の事業の個別手法に関する内容」、「事業施行全般に関する内容」に細分類を行ないました。

これらの意見のうち、換地の位置、形状・間口、接道方向等の換地の要素に実質的に関連しない内容については、審議検討の対象意見として取り扱わないことを原則としています。



換地設計に関する意見（575件）の分類

【換地設計全般】

- ・ 変更不可（換地を了承するなどの意見）
- ・ 分割・合併組み合わせ（画地を分割してほしいなどの意見）

【位置に関する内容】

- ・ 不照応（従前と照応していないなどの意見）
- ・ 隣接（隣接地などに関する意見）
- ・ 底地（従前地との位置関係などに関する意見）

【間口・形状に関する内容】

- ・ 間口奥行（間口長や奥行長に関する意見）
- ・ 形状（角地などを含む画地形状に関する意見）

【宅地の接道に関する内容】

- ・ 向き（道路の接道方向に関する意見）
- ・ 幅員（接道する道路幅員に関する意見）
- ・ 幹線道路（幹線道路に面することに対する意見）

【環境に関する内容】

- ・ 日照（日あたりに関する意見）
- ・ 環境（周辺環境などに関する意見）

【面積に関する内容】

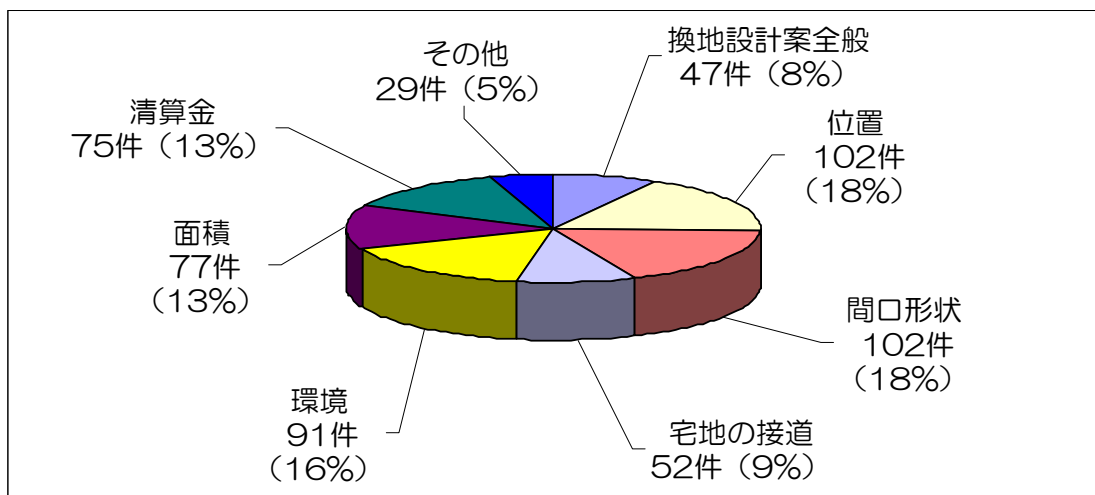
- ・ 面積（換地面積などに関する意見）
- ・ 減歩率（減歩に関する意見）

【清算金に関する内容】（清算金の支払いなどに関する意見）

【その他の内容】（基準地積に関する内容など上記に分類することが難しい意見）

図3：意見分類図2

全体＝575件



換地設計に関する意見以外（414件）の分類

【換地設計以外の事業の個別手法に関する内容】

- ・ 評価（土地評価に関する意見）
- ・ 私道の扱い（私道の取扱いに関する意見）
- ・ 移転（移転に関する意見）
- ・ 補償（移転補償金に関する意見）
- ・ 工事、造成（宅地造成等に関する意見）
- ・ 移転、工事の時期（着手時期に関する意見）
- ・ その他（震災に関する内容など上記に分類することが難しい意見）

【事業施行全般に関する内容】

- ・ 事業反対
- ・ 事業見直し
- ・ 設計の修正（道路幅員や街路構成などに関する意見）
- ・ 用途地域（都市計画に関する意見）
- ・ その他（他の施策に関する内容など上記に分類することが難しい意見）

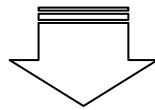
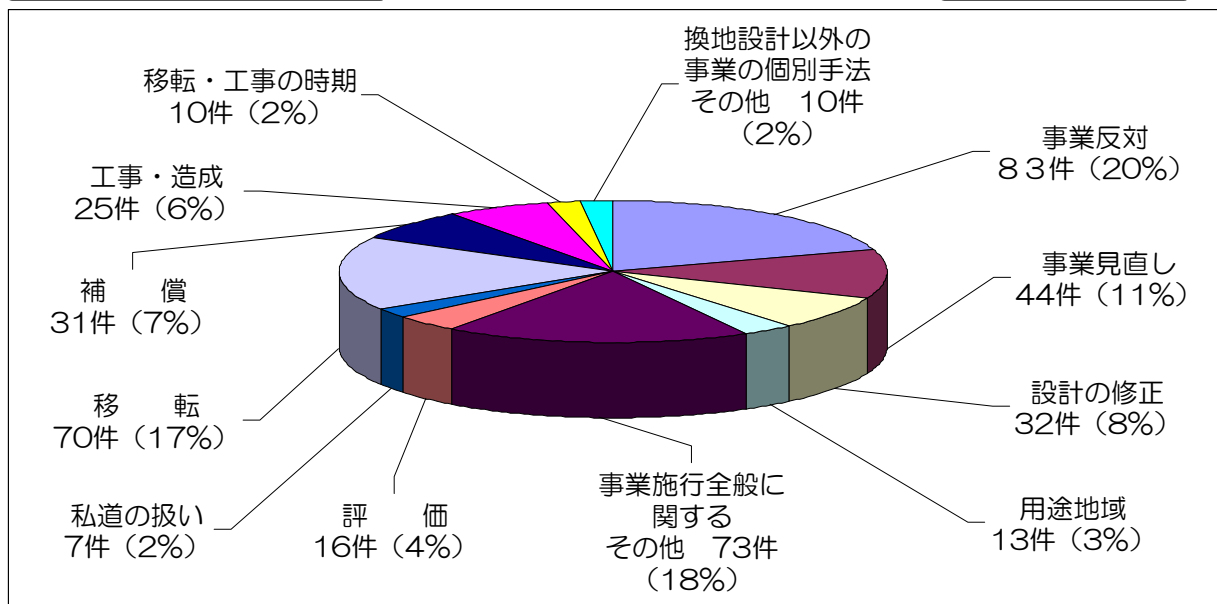


図4：意見分類図3

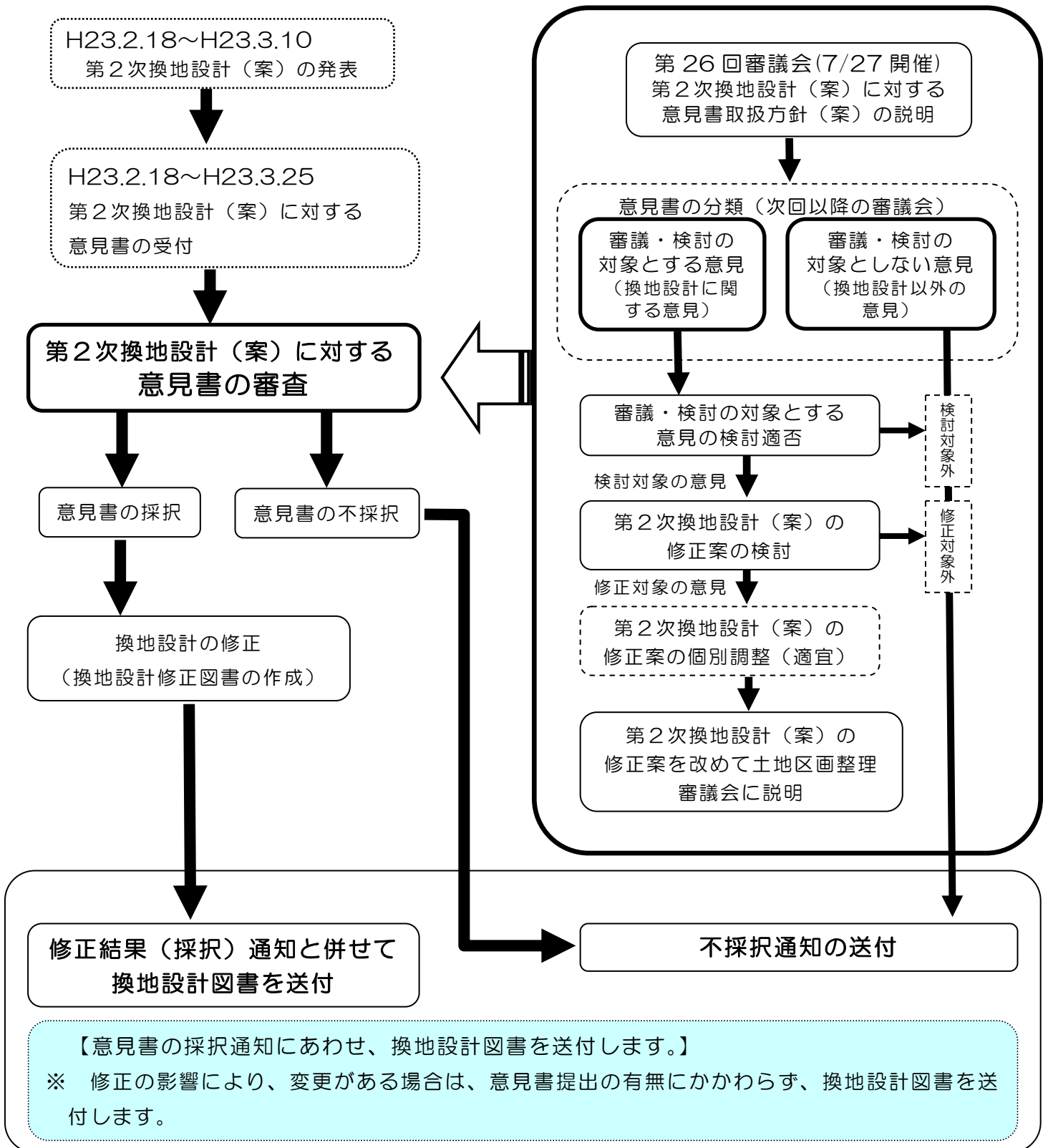
全体＝414件



2 第2次換地設計（案）に対する意見書の取扱い（手順）について

第2次換地設計（案）に対する意見書については、今後、土地区画整理審議会の意見を聴きながら、下記の手順（フロー）に沿って、事務処理を進めていきます。

2種類に分類した意見書の内容のうち、換地設計に関する意見について、審議・検討修正を行い、換地設計を決定していきます。



3 Q&A

第2次換地設計（案）の個別説明に際し、換地設計決定後における移転や工事などに関するご質問がありましたので、その一部をご紹介します。

また、掲載以外の内容やご不明な点がございましたら、羽村駅西口土地区画整理事務所または、羽村駅西口個別説明事務所にお問合せください。

【用途地域に関する内容】

Q 防火地域と準防火地域の違いは何ですか？

A 建築物の構造上の防火性能の規定が異なります。例えば、防火地域内では、階数が3以上、又は延べ床面積が100㎡を超える建築物は、耐火建築物（※1）としなければならず、準防火地域内では、1500㎡を超える建築物は、耐火構造としなければならないが、500㎡以下であれば木造建築物でも可能となります。

※1 耐火建築物とは、主要構造部を耐火構造（鉄筋コンクリート造・レンガ造等）とした建築物で、外壁の開口部で延焼の恐れのある部分に防火戸等の防火設備を有するもの。

【移転補償に関する内容】

Q 移転補償の概念が知りたい。

A 建物や工作物等の移転は、土地区画整理事業の一環として行われるものなので、建物や工作物等の移転に必要な費用は、施行者が事業費の中から支出します。これを「移転補償金」といい、仮住まいに要する費用や動産類を運搬する費用なども含まれます。

また、補償金については、移転時期に合わせて事前に建物などの調査を行い「羽村市土地区画整理事業損失補償基準等」に基づいて算定し、移転の対象となる方と協議のうえ補償契約を結びます。なお、補償金は、施行者が権利者にお支払いし、移転は権利者の皆様で行っていただく方法をとっており、これを「協議移転」といいます。このようにあくまで「協議移転」の場合の主体は、各権利者となります。

しかし、区画整理事業による移転がはじめてという方は、ご不明な点やご不安があると思いますので、施行者（市）から情報を提供するとともに、ご相談を受けながら課題を解決できる限りの対応を行い、円滑な移転に努めます。

Q 移転補償の項目が知りたい。

A 補償項目は、大きく分けて、「建築物移転料等」、「営業」、「農業」等に分類されます。

「建築物移転料等」には、建築物・工作物・庭木・動産の移転等に伴う補償、仮住居に関する補償、家賃減収の補償、移転雑費などが含まれます。

「営業」には、営業休止期間中の補償などがあります。

「農業」には、農作物に対する補償などがあります。

【造成工事に関する内容】

Q 換地先の地中物は撤去するのか？

A 造成工事において、施行者（市）が撤去します。

Q 道路の高さや宅地造成における換地の地盤高は、どのように決定するのか？

A 換地設計の決定を踏まえ、排水計画等との整合を図り、道路計画高を決定します。また、換地の地盤高については、その画地の面する道路の一番高い箇所を基準に、造成し引渡すことが基本となりますが、造成計画の検討を踏まえ、街区単位の個々の換地で調整します。

Q 宅地造成工事により設置した擁壁は、誰の所有となるのか？

A 原則として、宅地内擁壁として権利者へ引き渡します。

4 羽村駅西口駅前周辺整備に伴う道路の開放（切替）について

別紙のとおり。

5 先導的都市環境形成計画に基づく平成23年度実証実験について

先導的都市環境形成計画に基づき、羽村駅西口地区における都市整備用地を有効活用し、剪定枝を再利用したウッドチップ舗装の実証実験を実施しています。

平成23年度における実証実験の内容は、環境対策の一環として、ヒートアイランド現象の軽減やウッドチップ舗装の利用効果を検証します。



今後とも、羽村駅西口土地区画整理事業を推進していくため、皆様のご理解とご協力をお願いします。

羽村市のホームページに
・ 土地区画整理事業のしくみと概要
・ 情報紙「まちなみ」1～34号
・ 土地区画整理審議会議事録
を掲載しましたのでご覧ください。

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。