



盛夏の候、皆様におかれましては、益々ご清祥のこととお喜び申し上げます。

また、日頃より、和光市駅北口土地区画整理事業にご理解・ご協力をいただき、誠にありがとうございます。

さて、今号では第14回審議会開催案内及び第13回審議会の報告、評価員会の報告についてお知らせいたします。



## 第14回土地区画整理審議会を開催します。

駅北口土地区画整理審議会を下記の日程で行います。

1. 日時 平成23年8月10日（水）午後2時00分から
2. 場所 駅北口土地区画整理事業事務所 会議室
3. 議題 (1)土地評価基準について（説明）  
(2)路線価指数について（説明）

※ 審議会の傍聴を希望する方は、当日会議開始前30分前から5分前まで受付をします。当事務所までお越しください。  
なお、傍聴希望者が定員（10名）を超えた場合には、抽選とします。

## 第13回土地区画整理審議会の報告

- 日時 平成23年6月30日（木）  
午後4時00分から午後5時10分まで
- 場所 駅北口土地区画整理事業事務所 会議室
- 議題 設計図変更及び都市計画の変更等全体説明会の報告について
- 出席者 委員 9名、事務局 5名
- 傍聴者 2名

### 審議会の内容

#### 全体説明会の報告について

平成23年5月30日から6月5日までの4日間に計8回実施しました設計図変更及び都市計画の変更等全体説明会の開催内容について報告しました。

#### (1)全体説明会出席状況

	発送者数（人）	出席者数（人）	出席率（%）
土地所有者	207	72	34.8
借地権者	16	10	62.5
建物所有者	35	6	17.1
地区外隣接地権者	96	19	19.8
未発送者	—	9	—
合計	354	116	32.8

裏面へ続く

②全体説明会での主な質問・意見とその回答・見解

	質問・意見	市の回答・見解
設計図変更案に関する事	区6-18号線の位置を変更することで、区6-18号線の北側の街区の奥行きが長くなるため、土地利用が難しくなるのではないですか。	区画整理事業においては、宅地の利用増進を目的として、整理前の土地の利用状況を勘案し、宅地が公道に面するように換地することを基本としています。 よって、区6-18号線の北側の街区においては、整理前の宅地の面積や土地の利用状況を考慮して換地を配置します。
	歩行者のより安全性の向上を図るため、自転車の通行を考慮して、さらに歩道等の整備はできないのですか。	駅への歩行者と自転車のアクセス道路として、北口駅前線は歩道4m、宮本清水線は歩道4.5mを配置して、自転車と歩行者が安全に通行できるように設計しています。 その他の道路につきましては、これ以上の歩道整備は権利者の皆様から、さらに減歩の負担をしていただくことになることから、計画の幅員で進めていきたいと考えております。
	都市計画道路北口駅前線と宮本清水線の交差点部分の整備はどのようになるのですか。	交差点の整備計画については、現在警察と協議を行っているところでありますので、決定次第計画案をお知らせします。
案用 に 途 関 地 す 域 の こ 変 と 更	商業地域の面積や範囲設定の根拠は何ですか。	用途地域の変更案の面積については、平成21年度に行った意向調査等の結果を踏まえ、現在の商業地域の面積と区画整理後の商業地域の面積が同程度になるように設定を行いました。 また、商業地域の範囲の設定については、整理後の区画道路により用途境を設定することが望ましいため、計画案の範囲としました。
高度 地 区 に 関 す る	高度地区における25mの高さ制限とは、具体的には何階建てになるのですか。	一般的なマンションの8階建て程度になります。

	質問・意見	市の回答・見解
地区 計 画 に 関 す る 事	建築物等の色彩の制限における、色彩について具体的に教えてください。	色彩につきましては、マンセル表色系という色を定量的に表す体系を用いており、「色相（色合い）」、「明度（明るさ）」及び「彩度（鮮やかさ）」の3つの尺度の組み合わせによって表しております。 これらの中で、駅北口地区では、基本的に彩度の高い、鮮やかな色彩の建築物を制限していくことを考えています。
	色彩等の制限は、家を建てる時に指導があるのですか。	地区計画が都市計画決定されますと、建物を建築する際には、地区計画の届け出が必要となります。
	商業地域内で、住居を建てる場合には、生け垣を設置してはいけないのですか。	商業地域内で、生け垣の設置については、整理後に駅前広場に面する部分及び15戸以上の建築物を建てる場合に制限をしていくことを考えています。

# 評価委員会の開催結果を報告します。

7月15日に駅北口土地区画整理事業事務所において、評価委員会が開催されましたので、結果について報告します。

1. 日 時 平成23年7月15日（金）午前9時30分から  
11時まで
2. 場 所 駅北口土地区画整理事業事務所 会議室
3. 議 題 (1)土地評価基準について【諮問】  
(2)路線価指数について【諮問】
4. 出席者 評価員3名、事務局5名

議 題	結 果
○議案第1号 土地評価基準について【諮問】	原案のとおり承認されました。
○議案第2号 路線価指数について【諮問】	原案のとおり承認されました。



写真：評価委員会の様子

## 評価員とは

評価員は、都道府県や市町村が行う土地区画整理事業ごとに、審議会の同意を得て、3人以上選任することになっています。

この評価員の役割は、土地評価基準を定める時や各宅地の評価などを行う時に、公正な評価を行うため、施行者に対して意見を述べることです。

## 土地評価基準とは

土地評価基準は、施行地区内において、整理前（現在）と整理後の土地評価の実施方法について定め、評価の適正と均衡を図ることを目的としたものです。

土地区画整理事業では、区画整理前の土地を土地評価基準に基づき1筆ごとに評価し、区画整理後の換地先の土地の評価と比較して減歩に差をつけていきます。

## 路線価とは

路線価は、道路に標準画地が面していると想定した場合にその宅地としての利用価値を、㎡当たりの価格（指数）により表示したものであります。

その指数の表しかたとして、整理前の路線価の最高値を1000点とし比較換算した指数で表します。

路線価は、一般交通の用に供している道路（県道、市道）に付けます。

また、土地評価上必要がある場合には、私道等にも路線価を付けることもあります。

◎区画整理に関するお問合せ・ご相談は下記までお尋ねください。

〒351-0115 和光市新倉1丁目11番16号  
「駅北口土地区画整理事業事務所」  
TEL048-450-1602  
FAX048-450-1603  
mail : e0500@city.wako.lg.jp

