



晩秋の候、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9回審議会の開催案内及び第8回審議会の結果報告についてお知らせいたします。



第9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22年11月25日（木）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)和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理事業の評価員の選任について
(2)換地設計基準の概要について

※ 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。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。

議題の内容が非公開となる場合には、退席していただくことがございますので、あらかじめご了承ください。

第8回土地区画整理審議会の報告

- 日時 平成22年11月11日（木）
午後6時00分から午後7時30分まで
- 場所 駅北口土地区画整理事業事務所 会議室
- 議題 (1)換地方針(案)の説明
(2)工程の見直しについて
- 出席者 委員 9名、事務局 5名
- 傍聴者 7名

審議会の内容

(1)換地方針(案)の説明

換地方針（案）について、前回の続きを説明しました。換地方針（案）は、前号で同封したものをご覧ください。

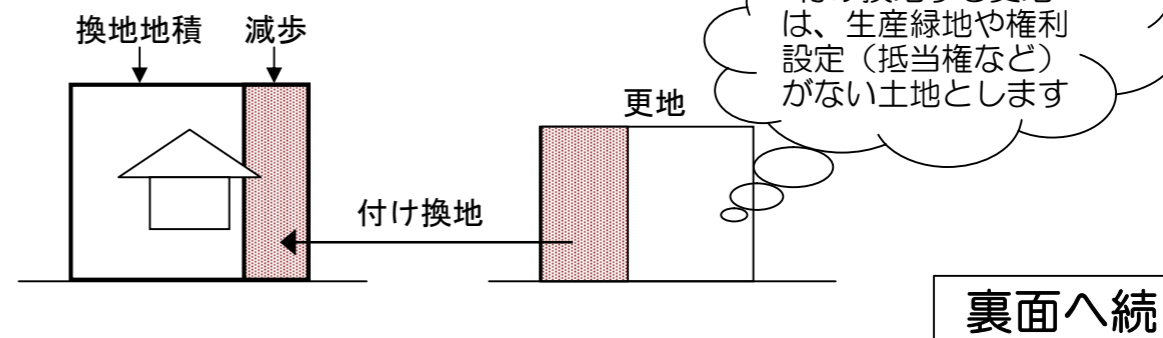
6. 建付地の換地

建物が建っている宅地については、極力移転しないような換地とします。

移転となる場合は、原位置付近に相隣関係及び建物利用を考慮して換地を定める。ただし、原位置付近へ換地を定めることが困難な場合は、飛び換地して換地を定めます。

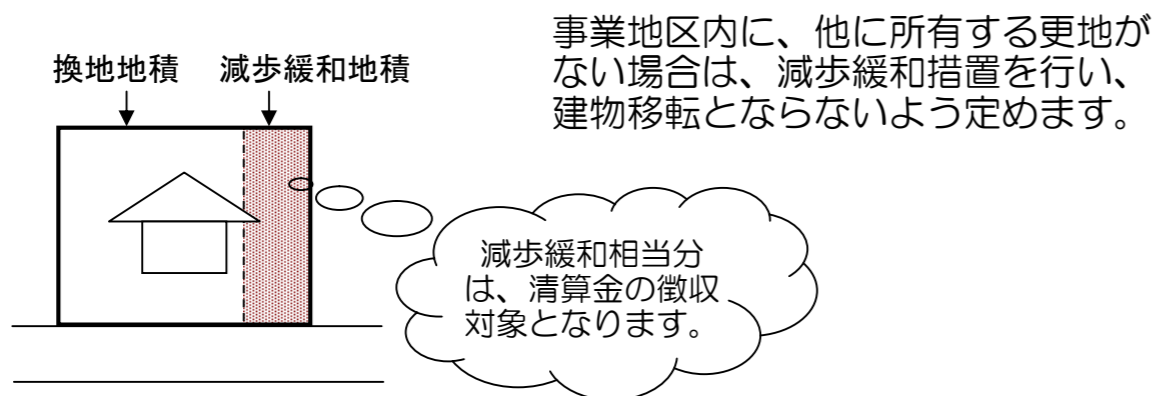
■付け換地により、建物が移転としないようにするケース

事業地区内に、他に所有する更地がある場合は、付け換地をして建物移転としないよう定めます。



裏面へ続く

■減歩緩和により建物が移転とならないようにするケース



7. 生産緑地の換地

生産緑地は、指定要件を満たした換地を定めます。

生産緑地とは・・・市街化区域内にある農地の緑化に活かし、計画的、永続的に保全することによって、公害や災害の防止に役立てるとともに、豊かな都市環境を形成しようとする、都市計画上の制度です。

8. 高圧線下地の換地

本地区の西側に東京電力、東側にJR東日本の高圧線があり、現在線下地にある土地については、施行後も原則として線下地に換地を定めます。

9. 保留地

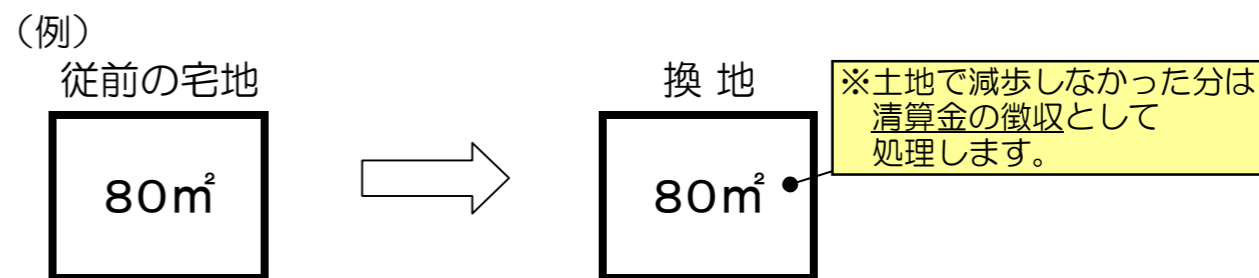
保留地とは、区画整理事業の施行により整備された宅地のうち、一部を換地として定めなくて、事業費に充当するために売却する土地のことであり、本地区では、1,600㎡を予定地積とし、換地に支障のない位置で処分ができる形状及び地積で定めます。

※区画整理だより 第15号に記載のある換地方針（案）の説明「5. 小規模宅地の換地」の補足説明です。

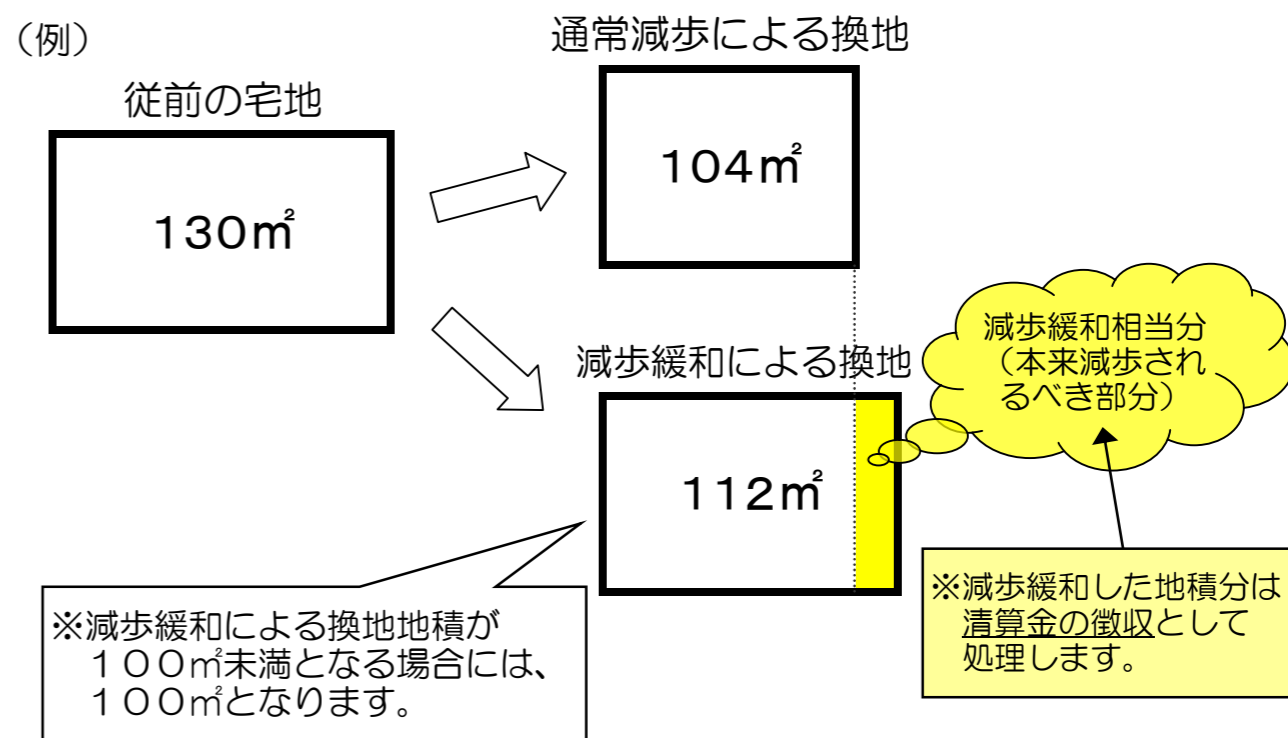
5. 小規模宅地の換地

本地区では、従前の宅地地積の合計が150㎡未満の宅地を、小規模宅地として取り扱います。

- (1) 従前の宅地地積の合計が100㎡以下の宅地の場合
→100㎡以下の土地については、原則として減歩なしとします。



- (2) 従前の宅地地積の合計が100㎡を超え150㎡未満の宅地の場合
→減歩緩和換地計算による換地地積とします。（減歩が軽減されます）



②工程の見直しについて

審議会及び区画整理だよりにおいて、平成22年度内に概略換地個別説明会を実施することをお知らせしておりましたが、市では、現在設計図の変更を検討しているため、概略換地個別説明会までの工程について見直しを行いました。

○設計図の変更について

区9.5-1号線、区9.5-2号線の両側歩道への変更
(変更箇所については、右図をご覧ください)

事業計画策定段階において、区9.5-1号線、区9.5-2号線は、地区内及び谷中地区から駅への主要アクセス道路として配置を計画していましたが、都市計画道路や区画道路の配置状況から、駅への歩行者のアクセスは、区9.5号線に集中することなく分散化することが予想され、安全性が確保されるものとして片側歩道としました。

しかし、これまでの事業計画説明会や意向調査による意見の中において、両側歩道への要望もあり、再度検討し、より安全性を高め、道路の持つ空間形成のグレードを上げていくことが将来のまちづくりには必要であるため、両側歩道への変更を検討していきたいことを説明しました。

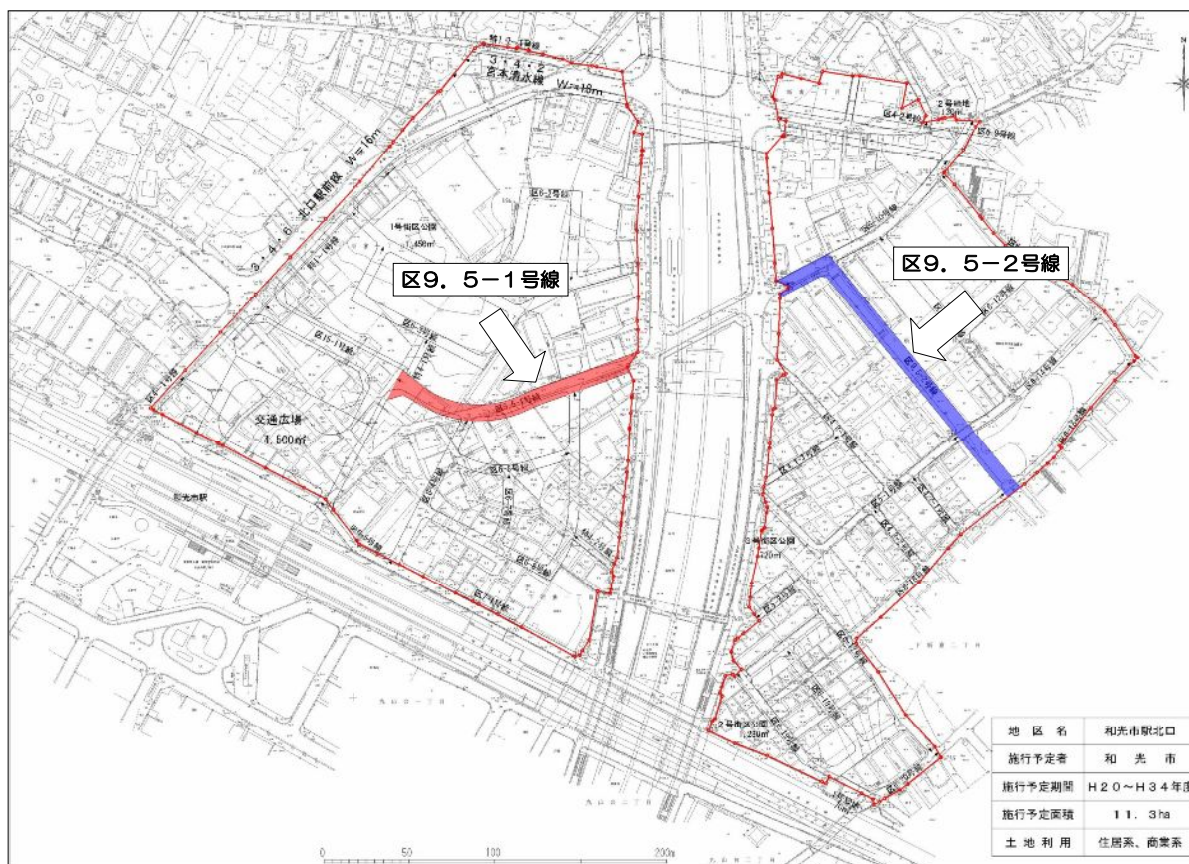
○概略換地個別説明会までの工程について

設計図の変更に伴い、工程表を修正したものについて、説明しました。
(工程表については、裏面をご覧ください)

平成23年4月 設計図変更全体説明会及び
用途地域変更・地区計画全体説明会

平成23年10月 概略換地個別説明会

設計図の変更箇所



○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」
TEL 048-450-1602
FAX 048-450-1603
mail: e0500@city.wako.lg.jp



和光市駅北口土地区画整理事業 概略換地個別説明会までのスケジュール

第8回審議会資料1

	平成22年度						平成23年度							
	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
都市計画関連							用途地域 変更 地区計画 全体説明会							
事業計画関連		設計図変更(案)の作成					設計図変更 全体説明会							
換地設計関連		換地方針(案) の 作成					換地設計基 準(案) の作成	土地評価基 準(案)の 作成	概略換地設計			概略換地 個別説明会		
審議会運営	第7回審議会 ・換地方針(案)に ついて【説明】	第8回審議会 ・換地方針(案)に ついて【説明】 ・工程の見直しに ついて【説明】 第9回審議会 ・換地設計基準 の概要について ・評価員の選任に ついて【同意】	・設計図の変更案 (概要)について 【説明】	・用途・地区計画 (概要案)につい て【説明】	・設計図変更(案) について【説明】 ・用途・地区計画 (案)について 【説明】	・設計図変更全体 説明会の実施 について【説明】 ・用途地域変更、 地区計画の全体 説明会実施 について【説明】 ・換地設計基準 (案)について 【説明】	・換地設計基準 (案)について 【意見】 ・基準地積の按分 方法について 【意見】	・設計図変更全体 説明会の実施 について【報告】 ・用途地域変更、 地区計画全体 説明会について 【報告】 ・特別宅地について (法95条1項,6項) 【同意】	・土地評価基準 (案)について 【報告】 ・路線価について 【報告】			・概略換地(案) について【意見】 ・概略換地個別 説明会の実施 について【説明】		
評価員運営			・評価員委嘱式 ・事業概要説明				・土地評価基準 (案)について 【説明】	・土地評価基準 (案)について 【意見】	・路線価について 【意見】					