



初冬の候、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の報告

- 日時 平成22年11月25日（木）
午後2時00分から午後3時40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)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
- 出席者 委員 8名、事務局 5名
- 傍聴者 2名

審議会の内容

(1)評価員の選任について

評価員につきましては、第6回審議会において、市長が選任した3名について、同意を得て決定しましたが、そのうち1名の方から、辞退の申出がありましたので、新たに1名選任し、審議会の同意を戴きましたので、右欄のとおり報告いたします。

○和光市駅北口土地区画整理事業評価員

氏名	職業	備考
黒住 明央 <small>くろずみ あきひさ</small>	不動産鑑定士	新たに同意
斉木 信夫 <small>さいき のぶお</small>	不動産鑑定士	第6回審議会で同意済
鈴木 克明 <small>すずき かつあき</small>	市総務部課税課職員	第6回審議会で同意済

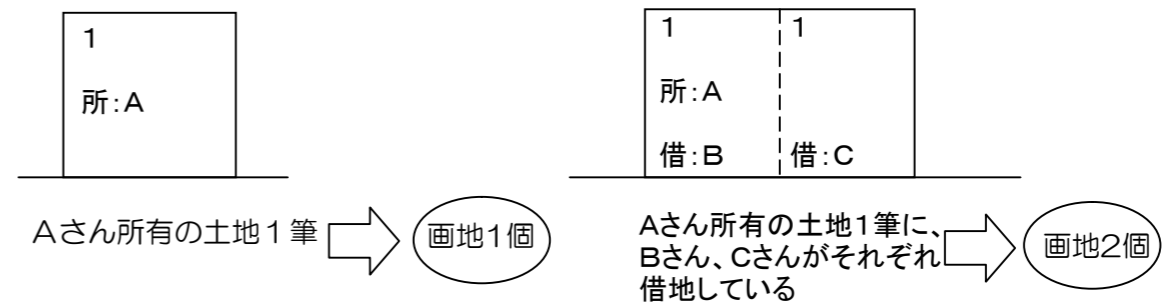
(2)換地設計基準の概要について

換地設計基準とは、法及び事業計画に定める公共施設と宅地の整備計画に適合した、整理後の土地の位置、地積、形状を換地設計によって定めるにあたり、施行地区内における統一性や平等性の確保を図るための基準となります。

第9回審議会では、換地設計基準の標準的な概要を説明しました。

画地

「画地」とは、換地設計を行う単位のことであり、通常は1筆の宅地の全部をいいますが、1筆の宅地内に借地権などで区分される部分があるときは、区分されるそれぞれの部分のことをいいます。



整理前の画地

換地設計では、施行前の画地は事業計画決定の公告の日現在における状況を対象として行うものとします。

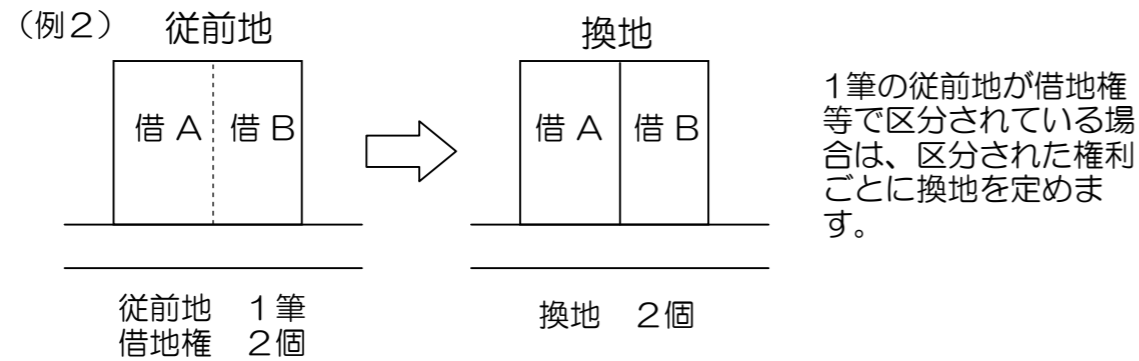
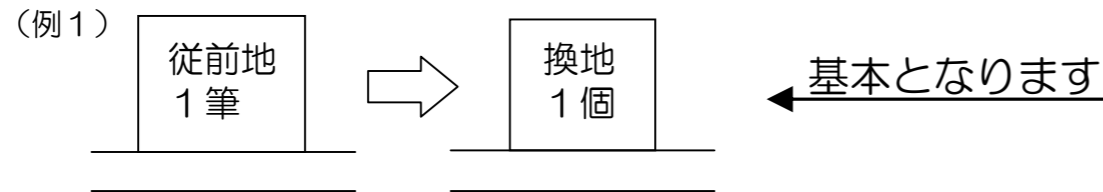
ただし、その後生じた土地の分合筆や権利変動などについては、換地設計全般へ影響しない範囲において、換地設計上その状況を考慮します。

整理前の画地の地積

換地設計を行う為の基準となる整理前の画地の地積のことを、基準地積といい、基準地積の基本的な定め方は、実測地積が確認できる宅地は、実測地積を基準地積とし、実測地積が確認できない宅地は、測量増を登記地積に按分して基準地積とします。

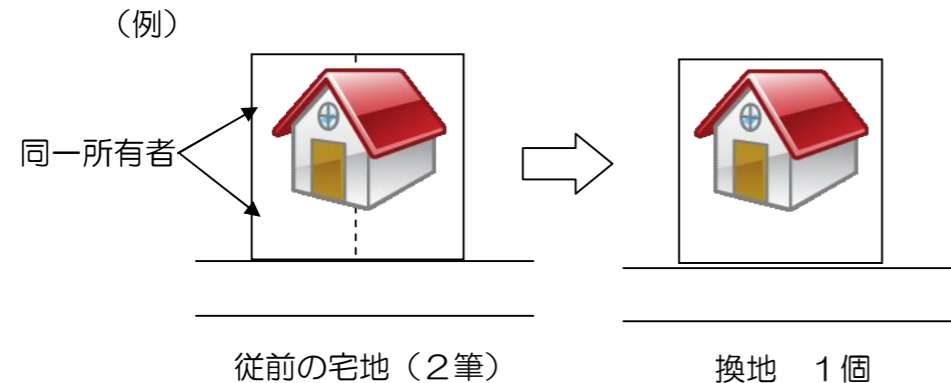
従前の宅地と換地の対応

1. 従前地 1 筆に対しては 1 つの換地

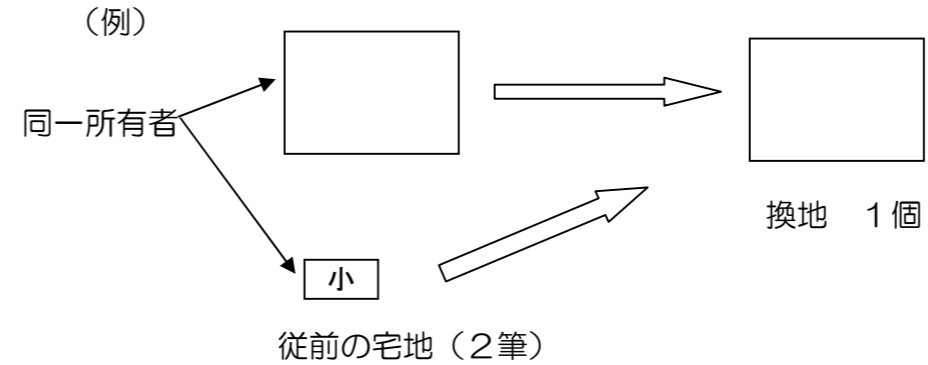


2. 2 筆以上の従前の宅地に対して 1 つの換地

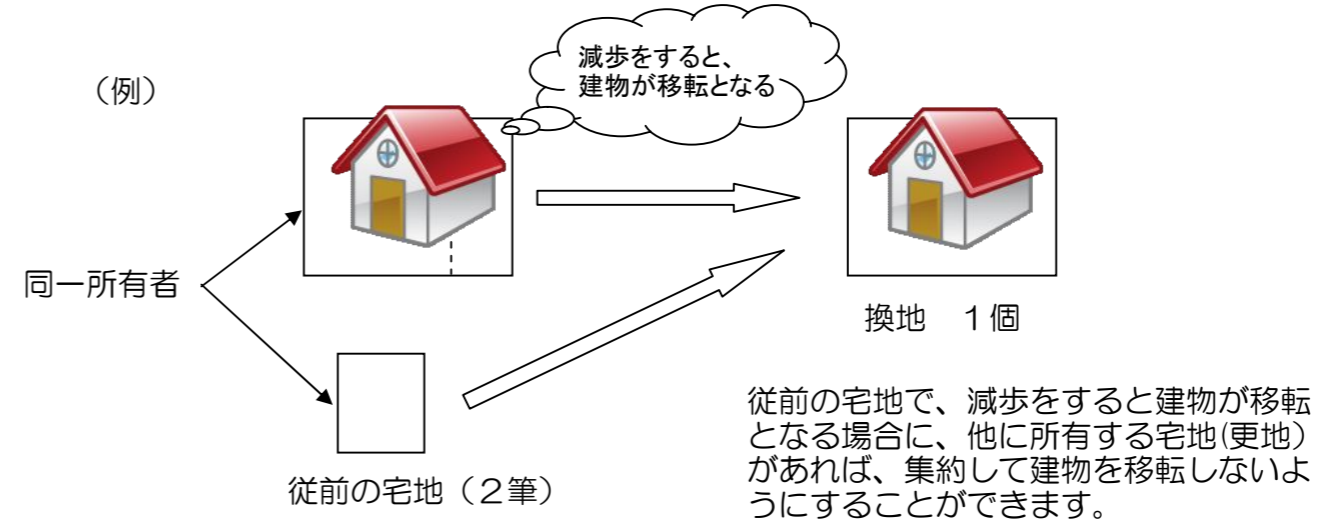
① 従前の宅地が同一利用されている場合



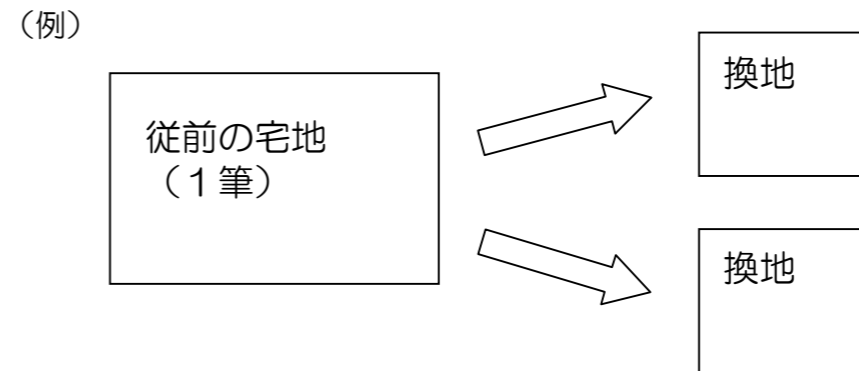
② 基準地積が極めて小さい従前の宅地があり、施行地区内で他に所有する宅地がある場合→離れていても集約して換地を定めることができます



③ 減歩されることにより宅地機能を保持できないときに、施行地区内で他に所有する宅地がある場合



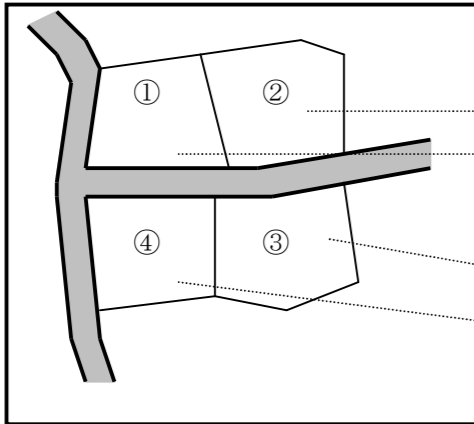
3. 1 筆の従前の宅地に対して複数の換地



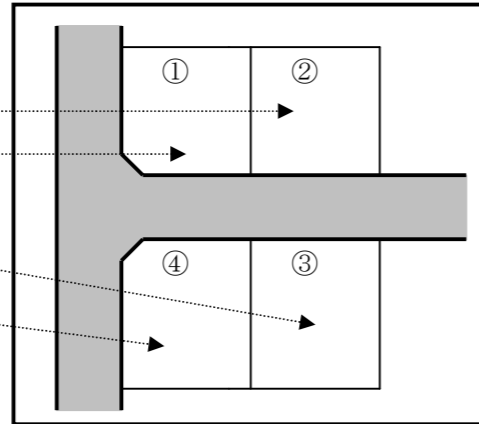
従前の宅地が著しく大きく、1 つの換地を定めることが困難である場合やその他の理由により、換地を分けて定めることができます。

換地の形状

【従前の土地図】

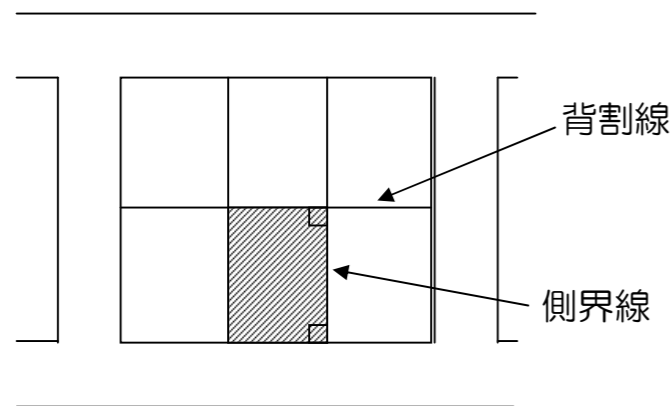


【整理後の換地図】



整理後の換地の形状は、長方形を標準として、一辺以上が道路に接するように定めることを原則とします。

整理後の換地の間口長は、整理前の宅地の利用状況及び建築基準法等の規定に抵触しないように定めることを原則とします。



整理後の換地の側界線は、道路境界線または背割線に直角になるように定めることを原則とします。

第10回土地区画整理審議会開催について

現在、市では設計図の変更について検討作業を行っています。このため、第10回審議会につきましては、1月下旬での開催を予定しています。

日程や議題につきましては、決定次第区画整理だよりでお知らせします。



和光市駅北口地区と中央第二谷中地区の道路計画が入った図面を同封しますので、参考にご覧下さい。

◎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

