



東京地下鉄副都心線開通

平成20年7月 第1号

和光市駅北口土地区画整理事業 区画整理だより 準備号

初夏の候、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。
現在の事業の進捗状況をお知らせいたします。

事業計画の説明会及び縦覧を行いました

和光市駅北口土地区画整理事業につきましては、4月2日（水）から4日（金）午後7時、並びに6日（日）午前10時と午後1時の計5回にわたり、駅北口土地区画整理事務所にて事業計画についての説明会を開催し、延べ123名の方々のご参加をいただきました。

その後、4月7日（月）から4月20日（日）までの2週間にわたり事業計画の縦覧を行い、27名の方が縦覧され、5月4日（日）を期限として事業計画に対する意見書を埼玉県知事宛に提出することができることになっていました。



事業計画説明会（4月2日開催）の様子

意見書が提出されました

県からの報告によりますと、事業計画に対する意見書が埼玉県知事宛に11通提出されました。主な意見は以下のとおりです。

- ①都市計画道路に関する事
・北口駅前線を16mで整備して欲しい。
- ②区画道路に関する事
・幅員と道路配置の見直し
（区9.5-1号線、区6-6号線から区6-8号線等）
・区画道路を増やして欲しい。
・既存道路を活かして欲しい。
- ③公園・緑地に関する事
・2号街区公園の配置を見直して欲しい。
- ④駅前広場に関する事
・駅前広場の面積を縮小して欲しい。
- ⑤事業の進め方に関する事
・一方向の説明会を行っただけの計画案では賛成できない。
・具体的な減歩、補償の詳しい説明がない。

埼玉県都市計画審議会について

提出された意見書につきましては、埼玉県都市計画審議会で審議されます。

都市計画審議会の開催日程につきましては、県において調整を行っていますが、平成20年9月か10月頃と思われます。

審議結果により認可時期も異なりますので、その都度お知らせしていきます。

区画整理だよりを発行します

さて、土地区画整理事業では、「換地」、「減歩」などの日常生活にあまりなじみのない専門用語などが出てきますので、とても難しい事業だと思われるのではないのでしょうか。和光市では、本事業を進めるにあたり、これらひとつひとつの意味を正確に伝え、事業に対する皆様の御理解をより一層深めていきたいと考えています。

そこで、施行者（和光市）として権利者の皆様方に対して、土地区画整理事業のしくみや流れなどの情報をわかりやすく提供していくために、今後は、『区画整理だより』を事業の進捗に合わせて随時発行していく予定です。

また、皆様から頂いた要望や質問なども積極的に載せていきたいと考えています。

【今後の掲載予定記事】

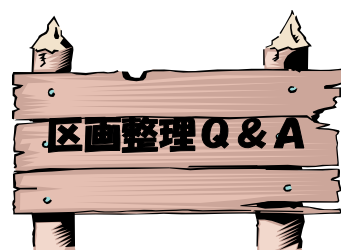
■お知らせ事項

- 基準地積について（実測確認申請）
- 権利の申告について
（借地権申告・借地権以外の権利の申告）
- 建築行為等の制限（76条申請）
- 住所変更等の届出について
- 土地区画整理審議会について

◎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務所」
TEL 048-450-1602
FAX 048-450-1603
mail:ekitaguchi@city.wako.saitama.jp





Q：土地区画整理事業は、住民の反対があっても行政側が一方的に実施することができるのですか？

A：公共団体が施行する場合は、事業を開始する際に地権者の同意を確認する手続きは法令に定められていませんが、土地区画整理事業は地域住民の公共の福祉に寄与することを目的とし、また、事業の内容が個人の財産にかかわり、将来の生活設計にも関係することから、説明会などを開いて地権者の理解と協力を得るとともに、事業計画の決定や換地計画の認可に先立ち計画案を縦覧し、利害関係者は意見書を提出できることになっています。なお、事業認可後は、地権者の中から選ばれた委員等によって構成される土地区画整理審議会の意見を聞いたり同意を得ながら、民主的に事業が進められます。

Q：自分の土地が計画道路や公園にかからない人は事業に直接関係ないではありませんか？

A：土地区画整理事業の特長の一つは、道路、公園等の公共施設の整備をその地区の地権者全体の受益に応じた負担で行うことにあります。つまり、土地区画整理事業においては、換地手法によって個々の宅地の区画を少しずつ移動させながら、公共施設の用地を必要な位置に集めて生み出すことになるため、特定の人が用地の買収により区内から立ち退かされたり、裏側にあった土地が事業により幹線道路に面することとなるなどの、地権者間の負担や受益の不公平等を避けることができるのです。

従って、自分の土地が計画道路や公園にかかるか否かにかかわらず、地区内の地権者全員に参加していただくこととなります。

Q：事業が始まると私たち地権者は、何をすればいいのですか。またどのような制限を受けるのですか？

A：事業が開始すると、施行者から関係権利者の皆さんに対して注意事項をお知らせしますが、その主な内容は以下のとおりです。

- ①借地等の権利で登記のないものを有する場合→権利の申告
- ②登記地積が事実と相違する場合→地積の更正申告
- ③宅地の共有もしくは共有借地権者、宅地の同一部分に2人以上の借地権者がいる場合→代表者の通知
- ④公共団体施行の場合→土地区画整理審議会の選挙
- ⑤権利の移転及び分筆、合筆等→施行者との協議
- ⑥建築物の建築等に関する許可申請など→建築行為等の制限

Q：移転の必要が無いような土地区画整理事業はできませんか？

A：土地区画整理事業は公共施設の新設及び改良と宅地の整形を行う事業ですから、公共施設を予定している土地についての建築物の移転や、換地計画を実現するための建築物の移転は避けられません。もちろん、建築物の移転をなるべく少なくするように努力することは、事業費の節約や、地権者への負担を最小限にするため必要ですが、あまり建築物の移転を避けることに固執すると、十分な環境の改善を図ることができず、将来に悔いを残すことになりかねません。

Q：換地の位置、減歩率、清算金の額はいつ頃決まるのでしょうか？

A：土地区画整理事業では、法に定められているようにいろいろな段階を経て事業が進められますが、それぞれの段階ごとに権利者や関係機関と協議し慎重に一つずつ進めていきます。

事業計画は、いわば土地区画整理事業の地区全体の未来像をえがく青写真ですから、事業計画の作成段階では、地区全体の平均減歩率などを示すことにより、関係権利者等の判断を求めるものです。この段階で概算的に示すことはかえって混乱を招く恐れがあり、公平で慎重正確を期さなければならない事業だけに、地区全体の整備計画と平均減歩率しか算定されないのが通例です。

従って、事業計画を決定した後に、過小宅地の取扱い方針等を所定の手続きで定め、その後換地設計を行い、それについて公共団体施行では土地区画整理審議会の意見を聞き、仮換地の指定が行われます。これにより個々の仮換地の位置、形状や減歩率が明らかになります。

また、工事概成後、換地計画を作成し、この中で個々の清算金が算定されます。

Q：道路の計画では既存の道路を充分活用すべきではありませんか？

A：道路計画にあたっては、交通の安全性を確保し、良好な街並みを形成するように策定しますが、もちろん既存の道路も充分考慮します。しかし、幹線道路については、都市の根幹的交通路として円滑な都市活動を維持し、都市の骨格を形成するもので、広域的見地から定められるものですから、既存の道路を活用できない場合も多く生じます。

一方、区画道路は、沿道宅地への交通サービスや環境保全、さらには供給処理施設等を収容する役割を担うもので、できるだけ既存道路を活かすような工夫もなされていますが、道路の幅員を広げたり、線形を変えて街区を整形にしたりすることも必要になります。