



陽春の候、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16回審議会の結果報告についてお知らせいたします。



第16回土地区画整理審議会の報告

- 日時 平成24年3月15日（木）
午後2時00分から午後3時00分まで
- 場所 駅北口土地区画整理事業事務所 会議室
- 内容 (1)概略仮換地案個別説明会の実施結果について
(2)仮換地指定までの作業工程について
- 出席者 委員 9名、事務局 4名
- 傍聴者 18名

審議会の内容は、右欄をご覧ください。

審議会の内容

(1)概略仮換地案個別説明会の実施結果について

昨年10月24日から実施しました概略仮換地案個別説明会について、開催状況や要望書の提出状況、仮換地案に対する意向状況、要望内容等について報告しました。

■個別説明会開催状況

- (1)対象者 土地所有者及び借地権者 276名
- (2)説明会実施状況
 - ①当初説明会 (平成23年10月24日～11月8日)
 - ②再説明会 (平成23年11月29日, 30日)
 - ③欠席者個別対応 (平成23年12月1日～平成24年2月24日)

当初説明会、再説明会を欠席された方について、個別に日程調整をして説明。

説明対象者	出席者	欠席者
276人	273人 (98.9%)	3人 (1.1%)

■概略仮換地案に対する要望書の提出状況

対象権利者数	要望書提出者
243人	87人 (35.8%)

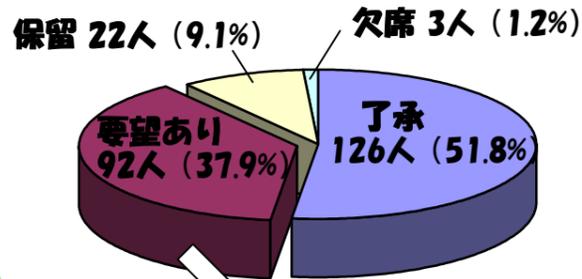
要望対象権利者につきましては、土地の共有者と借地権の共有者をそれぞれ1権利者として取り扱います。

裏面へ続く

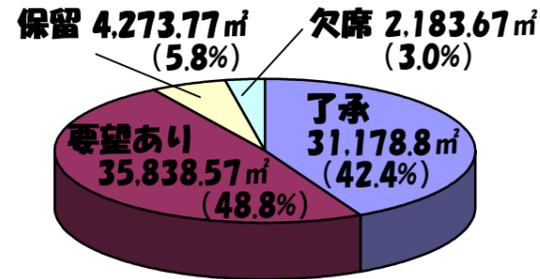
■概略仮換地案に対する権利者の意向状況

個別説明会時における意向聴取と要望書による意向状況をまとめました。

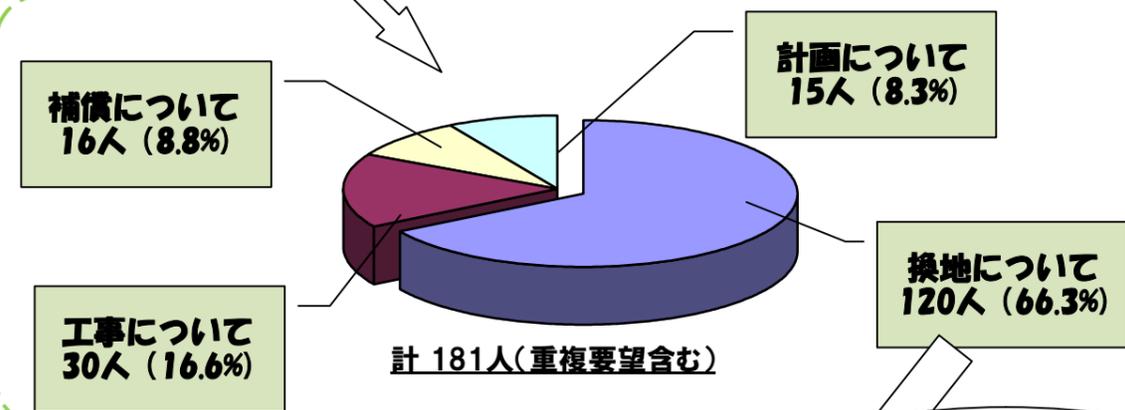
権利者数 計 243人



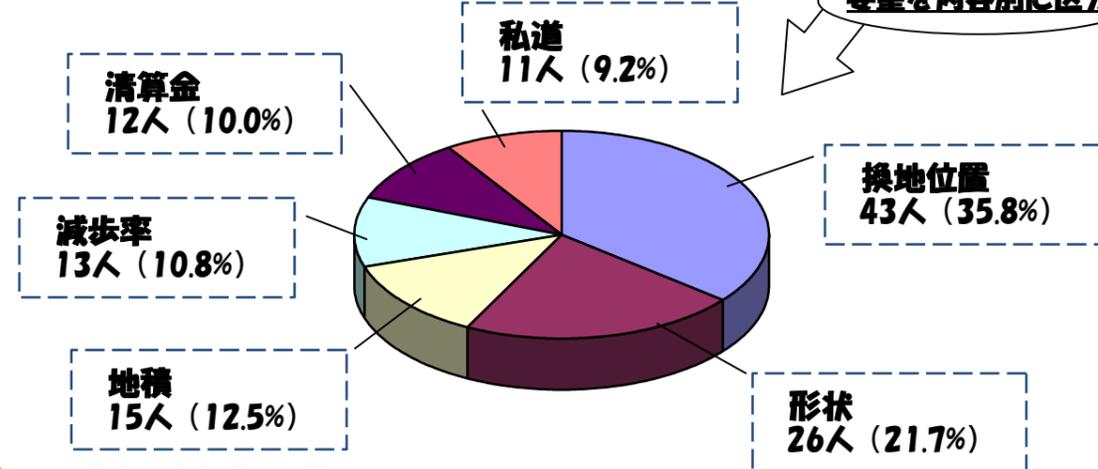
概略仮換地地積 計 73,474.81㎡



要望を内容別に区分



要望を内容別に区分



■概略仮換地案に対する要望への今後の対応について

概略仮換地案に対する要望につきましては、換地設計基準、土地評価基準、照応の原則等に照らし、要望内容が妥当であるかどうか、また、他の方の換地に大きく影響を及ぼすものでないかどうかを含め総合的に判断して、要望者に対する市の方針を検討します。

その後、要望者へ要望内容についての回答を個別に行い、仮換地案に対する合意形成を図っていきます。

個別説明につきましては、4月下旬から9月までの期間で、実施していきます。

順番により、説明日が遅くなる場合がありますので、ご了承ください。日程につきましては、要望者へ通知や電話連絡により、日程調整したうえで、順次実施していきますので、よろしくお願いいたします。

平成24年3月15日

土地区画整理審議会(第16回)

- ・概略仮換地案個別説明会の実施結果について
- ・仮換地指定までの作業工程について

要望者・影響者への個別説明(4月下旬~9月)

要望者へ市の方針について個別説明を行います。また、仮換地案変更に伴い、換地に影響する場合がありますので、同様に個別説明を行います。

平成24年10月

土地区画整理審議会

- ・仮換地案について(諮問)

要望者・影響者への個別説明により見直しを行った仮換地案について、審議会の意見を聴きます。

平成24年11月

仮換地案個別説明会

最終の仮換地案について個別説明会を実施します。

平成25年1月~2月

仮換地案に対する要望者・影響者への個別説明

平成25年3月

仮換地指定

(2) 仮換地指定までの作業工程について

仮換地指定までの事業スケジュールと審議会の審議事項について、説明しました。
スケジュールについて、下記の工程表をご覧ください。

	平成23年度			平成24年度													
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
事業運営	事業計画書(第1回)変更作成			用途地域の変更、防火・準防火、高度地区、地区計画(説明公聴会・縦覧)													
	要望整理・対応検討			仮換地割り込み						事業計画(第1回変更)説明会	事業計画(第1回変更)縦覧	事業計画変更					
	欠席者再説明会			要望者・影響者への個別説明						設計図の確定	説明会準備	仮換地案個別説明会実施	説明会整理	仮換地の修正	仮換地指定通知書作成	仮換地指定	
審議会運営			第16回審議会 ・概略仮換地案個別説明会の実施結果について【報】 ・仮換地指定までの作業工程について【説】					・概略仮換地案に対する要望対応の報告【報】 ・事業計画(第1回変更)について【説] ・補償基準案について【説】	⇒	・仮換地(案)について【意】 ・仮換地案個別説明会開催について【説] ・事業計画(第1回変更)説明会について【報] ・補償基準案について【意】	⇒	・仮換地案個別説明会の実施結果【報】	⇒	・仮換地案に対する要望対応の報告【報】	⇒	・換地設計について【意】 ・仮換地指定、使用収益停止について【意】 ・保留地について【同】	

概略仮換地案個別説明会での質疑応答

概略仮換地案個別説明会時に質問が多かった項目について、内容をご紹介します。

主なご質問	市側の回答
減歩率は、どのように決められているのですか。	減歩率は、土地評価基準に基づき、整理前後の道路に路線価をつけて、その路線価から各土地を評価し、整理前と整理後の土地評価の上がった割合に応じて定めます。 従前の評価が低い土地が、評価の高い位置に換地されれば、減歩率は高くなります。
清算金を払って、減歩をなくすことはできませんか。	土地区画整理事業においては、道路、公園等の公共用地を地区内の地権者の減歩により生み出します。 減歩は、整理前後の土地利用の増進に応じた減歩により公平に負担をしていただきますので、一部の方の減歩をなくすことは、全体の公平性を保てないため、減歩をなくすことはできません。 なお、例外として、150㎡未満の小規模宅地など、減歩緩和により特別に換地地積を定める宅地につきましては、緩和した地積分を清算金により負担していただきます。
私道の土地評価が低すぎるのではないですか。	私道につきましては、建築敷地への接道や歩行者、車両の通行の目的で利用されている土地であり、道路以外での利用ができないため、評価が低くなっています。
移転工法はどうやって決めるのですか。	移転工法の選定にあたっては、建物調査を実施後、仮換地に現在の建物が収まるかどうかや、仮換地先までの距離、高低差、障害物の有無、建ぺい率や容積率などの条件を検討し、曳家工法や再築工法などの移転工法を施行者（和光市）が決定します。

主なご質問	市側の回答
建物の移転補償費の額を教えてください。	建物移転補償費につきましては、仮換地が決定後、移転する1年から2年前に個別に建物調査を行い、建物の構造や種類など建物内に立ち入り詳細に調べます。 その後、移転工法を決定し、補償費を算定する為、現時点ではお答えすることができません。
アパート、駐車場、店舗の減収に対する補償は対応してもらえますか。	アパートや駐車場を移転する場合は、移転期間中のアパートの家賃相当額、駐車場賃料相当額を補償します。 また、店舗を移転する際に、休業期間中の減収が発生する場合は、その相当額を補償します。
工事の順番を早くしてもらえますか。	事業計画に定められた施行期間内で事業を進めるために、効率的な工事計画や移転計画を検討し施工計画を立てております。 また、駅北口地区においては、建物移転戸数も多く、仮住居期間もなるべく長期にならないように移転順位を定めておりますので、ご理解、ご協力をお願いいたします。
清算金の交付や支払い時期は、いつになるのですか。	清算金の交付や支払時期は、地区全域の工事が完了した後になります。 工事の完了は、平成34年度を予定しています。

◎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

