

向洋駅周辺土地区画整理審議会(第4回会議)

1 開催日時

平成15年12月9日(火) 午後1時30分～午後5時13分

2 開催場所

向洋駅周辺まちづくり事務所 会議室 (府中町鹿籠一丁目21番6号)

3 出席者

審議会委員：定員10名全員(所用のため1名途中退席)

施行者：向洋駅周辺まちづくり事務所長外7名、玉野総合コンサルタント(株) 都市整備部区画整理課長外1名

4 議題

1. 換地設計基準(案)の概要について【公開】

5 傍聴人の人数

4人(一般)、なし(報道)

6 会議資料

1. 第4回向洋駅周辺土地区画整理審議会会議次第

7 会議の概要(平成16年5月14日質疑応答を追加しました。)

1. 換地設計基準(案)についての質疑応答を行いました。

審議会委員の換地設計基準(案)についての主な質疑は次のとおりです。

- 換地は「施行前の宅地の位置、利用状況、環境等を勘案し、原位置又はその付近に定めるものとする。」とあるが、利用状況、環境等にはどのようなものが入るのか。
- 換地位置の配慮をする必要がある「法令等の規定により許認可を必要とする用途に用いられている宅地」はかなりの数があるのか。
- 小宅地を残すような区画整理は望ましくないと思うが、区画整理法第91条にいう一定規模以下の宅地を作らないようにする「換地地積の適正化」を行う考えはないのか。
- 換地を定める場合、位置、地積等に特別な考慮が必要となる宅地として、鉄道敷を例示されたが、他にどんな宅地を想定しているか。
- 道路に供用している宅地(私道)などは換地不交付としないのか。

審議会委員の換地設計基準(案)についての主な質疑に対する施行者の見解は次のとおりです。

- 「利用状況」というのは、整理前にどのような土地の利用をされているのかということであり、住宅か、店舗か又他の用途で利用されているのかということである。「環境等」には、騒音・振動・日照・方位・通風が入ると考えている。
- 旅館業、タバコ店、ガソリンスタンドについて換地位置の配慮が必要と思われる。
- 「宅地地積の適正化(土地区画整理法第91条)」は、一定の規模(住宅地100平方メートル、商業地65平方メートル)以下にならないよう換地を定めるもので、この基準を適用すると一定規模以下の宅地についてはすべて基準どおりの地積として換地することになり、増加した地積分は、地権者が清算金で対応することになる。当地区は、小宅地が多数存在し、こうした扱いにより地権者の負担が増大する。またそれだけの土地を施行者が確保できるかという問題も生じてくるので、小宅地等の取扱い要領(案)の中での減歩緩和の方式が、この地区に適しているのではないかと考えている。
- 鉄道敷の他に学校教育法にいう幼稚園が考えられる。
- 私道等についても、ある一定の条件のもとに、できる限り換地することを考えている。

－お問い合わせ－

向洋駅周辺区画整理事務所
電話番号：082-286-3123