

向洋駅周辺土地区画整理審議会(第5回会議)

1 開催日時

平成16年1月20日(火) 午後1時30分～午後3時37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名途中出席)
施行者：町長及び向洋駅周辺まちづくり事務所長外9名、玉野総合コンサルタント(株) 都市整備部長外1名

4 議題

1. 換地設計基準について【公開】
2. 小宅地等の取扱い要領(案)の概要について【公開】

5 傍聴人の人数

2人(一般)、なし(報道)

6 会議資料

1. 第5回向洋駅周辺土地区画整理審議会会議次第
2. 諮問第2号(換地設計基準について)
3. 審議会における換地設計基準(案)に対する意見
4. 宅地規模別分布図

7 会議の概要 (平成16年5月14日主な意見及び質疑応答を追加しました。)

1. 向洋駅周辺土地区画整理事業における換地設計基準を定めることについて、審議会に諮問し下記の通り意見が出ましたが、原案の通り答申をいただきました。
2. 小宅地等の取扱い要領(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)についての主な意見は次のとおりです。

第1条関連

- ・「土地区画整理事業の換地設計について必要な事項を定めることにより、適正に換地の設計を行うことを目的とする。」の表現を「適正かつ公平に換地の設計」にしたかどうか。
- ・「適正」という意味は、公序良俗に反しない範囲でという意味であることから、「適正に換地の設計」という表現はあってもよい。

第7条関連

- ・「整理後の画地の位置は、原則として道路に面するよう定めるものとする。」の「原則」という表現を削除するか但し書きで表現するかどちらかにしてほしい。
- ・「原則」という表現は残した方がよい。

審議会委員の小宅地等の取扱い要領(案)についての主な質疑は次のとおりです。

- ・減歩緩和は、面積が165平方メートルまでの宅地にしか適用しないのか。
- ・減歩緩和の上限を165平方メートルとしているがその理由は何か。

審議会委員の小宅地等の取扱い要領(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。

- ・65平方メートル以下の方は、整理前の基準地積(50平方メートルならば50平方メートル)を換地する、また次に65平方メートルから165平方メートルの方は、一定の計算式により減歩緩和をする。いずれの場合も、本人の申し出によるものとしこの換地地積と換地設計基準第8条第1項の規定で計算された地積の差地積については、金銭で清算する。
165平方メートルを超える方は、減歩緩和をしない。
- ・整理前の地積165平方メートルの方が、地区の平均減歩率15%とした場合の整理後の地積が、本地区の中間的な宅地規模を上回ることで、府中町建築指導要綱の指針により、土地区画整理事業等により造成された宅地の1区画の敷地面積は165平方メートル以上とすることになっていることから、これらの基準を参考に上限を165平方メートルに設定したものである。

－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