

駅前通り地区

区画整理により

第4号

発行人
■茂原駅前通り地区
まちづくり推進協議会
■茂原市役所
都市整備課

80475
C23C
2111
内線289
311

まちづくり推進協議会が発元足

本年6月27日に地区内の地権者、自治会、商店街の代表者47名が集まり、『茂原駅前通り地区まちづくり推進協議会』の設立総会が開催されました。

この協議会は、区画整理を通じて地区内の総合的なまちづくりを考え、中心市街地にふさわしい街並み・景観の検討や公共施設の整備等に対する提言等を行っていく予定です。

特に今年度は、区画整理を進める上で最も重要となる「換地設計」という作業を行っており、図上において、どの位置に、どのような形で、どれくらいの大きさになるのかを決定していくものです。

そこで、この協議会を通じてまちづくりの考え方や皆様の意見・要望等を検討し、区画整理に反映していくと考えています。



推進協議会の役員及び監査委員には次の方々が選ばれました。

◆ 会長	高貫博樹
◆ 副会長	鹿間義之
◆ 副会長	柳澤房親
◆ 計	渡辺武能
◆ 監査委員	渡辺繁夫
◆ 監査委員	酒井 功



市施行の区画整理においては審議会の同意を得て、評価員を選任することとなっております。

先に述べました「換地設計」に際しては、土地の評価を行うわけですが、この評価が施行者だけの判断では、必ずしも十分でないことから、土地・建物について評価の経験を有する者を選任し、施行者の諮問に対して、意見を述べる仕組みとなっております。

去る9月28日に開催された「区画整理審議会」において、次の方々が評価員として決定いたしました。

- ▼ 齊藤秀行 (不動産鑑定士)
- ▼ 高橋 武 (特別土地保有税審議会委員)
- ▼ 三橋健次郎 (固定資産税評価員)
- ▼ 吉野俊夫 (組合区画整理の評価員、元茂原市部長)
- ▼ 米元行雄 (不動産鑑定士)

今後は、評価員の方々に換地設計を進めるうえで、「土地評価基準」等の各種基準について、意見を伺っていくこととなります。

小規模宅地の取扱について

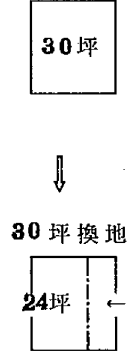
小さい宅地の方については、この区画整理により減歩を受けると小さな宅地がさらに小さくなり、生活に支障を来したり、販売に影響を受けたりすることとなります。

そこで、施行者としてはこの小宅地についての対策を考えております。

この対策を受ける人については、金銭による清算を伴いますので、本人による希望制を考えております。

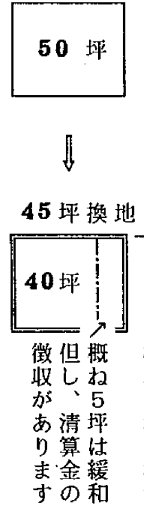
① 一定規模以下の宅地については、減歩しない方法。

例えは、30坪以下を減歩しないとした場合に、減歩率が仮に20%となった場合は、通常は6坪の減歩となりますが、これを減歩しないで、減歩に相当する6坪分については、清算金というお金で処理することとなります。



② 減歩をしない面積の上限から、ある一定規模までの宅地については、減歩を段階的に緩和する方法。

例えは、50坪の人がこの対策の適用を受けるとした場合に、減歩率が仮に20%となった場合は、通常は10坪の減歩となりますが、概ね5坪程度は緩和を受けて、45坪程度が換地となることが予想されます。(緩和面積は計算式を決めたうえで、今後個々の宅地について算出していきます)

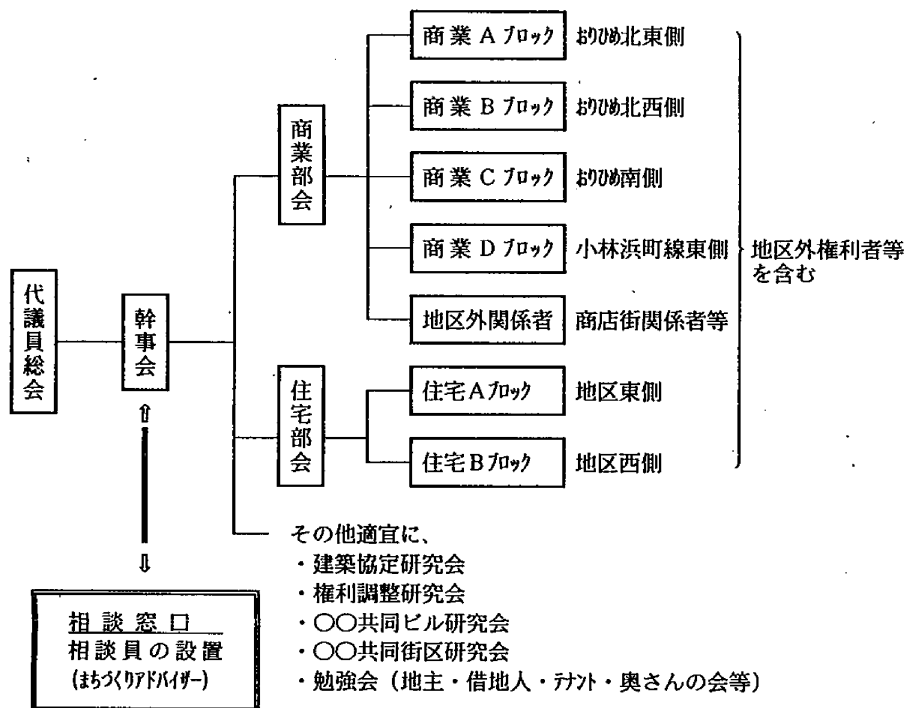


なお、①と②の適用を受ける宅地の面積については、「土地区画整理審議会」に諮ったうえで、決めていきます。

■ まちづくり推進協議会の組織について

- 区画整理の施行区域（10.7ha）を将来の土地利用を考慮して、いくつかのブロックに分けて各ブロックから数名の代表を選出し、その代表により、それぞれ商業部会及び住宅部会を構成し、両部会の構成員で幹事会を構成することといたしました。
また、商業部会及び住宅部会以外に適宜必要な研究会等を設け、関係者により検討を行うことといたしました。
- さらに、各ブロックから数名の代議員を選出し、代議員総会によってこの協議会を組織することといたしました。
- 今後、必要に応じて各ブロックでの検討や説明会等を開催していきたいと考えております。

■ 組織



ブロック分割図

