

駅前通り地区

区画整理だより

第6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

TEL 0475
23
2111
内線 289
311

まもなく「仮換地案」の発表へ

— 区画整理審議会で検討の上、個別に説明 —

昨年来続けてきました「換地設計作業」もほぼまとまり、いよいよ「仮換地案」を発表する段階となりました。
そこで、今回は、仮換地発表の時期や方法などについて紹介いたします。

◆発表までのスケジュール

○土地評価員会議 一二月七日終了

・評価員 五人

・土地評価基準が適正に定められているか。土地の評価が適正に行われているか。などについて検討しました。

○土地区画整理審議会 十一月一四日予定

・委員 一〇人

・権利者代表八人、学識経験者二人
・換地設計基準が適正に定められているか。換地設計（土地の評価や割り込み）が適正に行われているか。などの事項について検討します。

○仮換地案の個別説明

・一二月後半～一二月前半にかけて（個別に文書で連絡します。）
・個々の仮換地の位置や減歩率などについて説明します。

◆仮換地案のできるまで

○基準地積の決定

換地設計を行うための基となる宅地や借地の面積を、土地登記簿や借地権申告書などを基に定めます。

○土地の評価

・区画整理前と区画整理後の宅地について評価を行います。
・評価の方法

・路線価式評価法（各道路に点数を付けその点数をもとに各宅地の評価を行います。）

○換地設計（割り込み）

・図面上に換地（仮換地）を定めます。
・この場合、整理前の土地の位置、面積利用状況等を勘案することが義務づけられています。（照応の原則）
・照応の原則の例外として、飛び換地や合併換地、分割換地などがあります。

○仮換地案の発表・指定

・換地設計に基づき、それぞれの仮換地案を発表し、工事に併せて順次指定していきます。

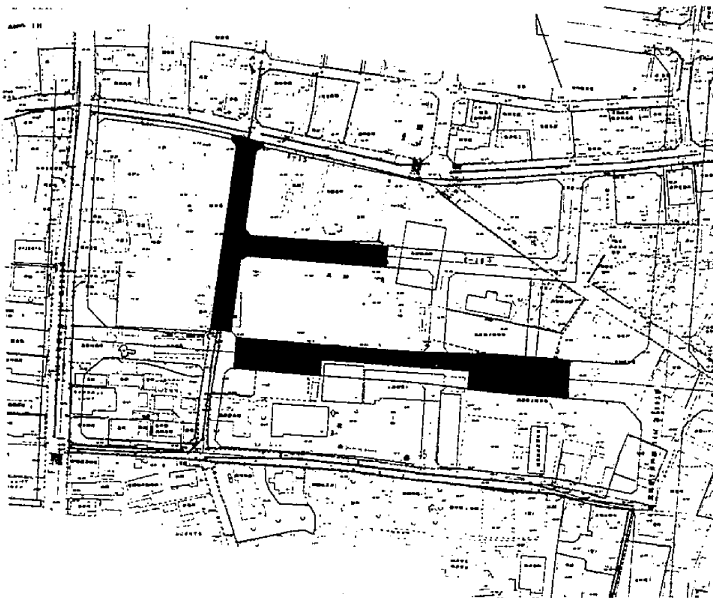
道路工事・下水道工事が始まります。

平成八年度から建物移転を行うため、
旧長生支庁周辺から工事開始

仮換地の発表後、平成八年度から建物の移転を行う予定ですが、建物の移転を行うにはその宅地に接する道路が整備されていなければなりません。
そこで、本年度中（来年三月まで）に次の図に示した箇所の工事を行いますので、協力をお願いします。

凡 例

工事施行箇所



平成七年度まちづくり推進協議会代議員総会

区画整理に併せた街づくりの推進を確認

本年七月三日、まちづくり推進協議会の代議員総会が開催され、一年間の事業計画や役員体制が確認されましたので紹介します。

役員体制

- ◆ 会長 高貫 博樹
- ◆ 副会長 鹿間 義之
- ◆ 副会長 柳沢 房親
- ◆ 会計 渡辺 武能
- ◆ 監査 渡辺 繁夫
- ◆ 監査 酒井 功
- ◆ まちづくり相談員(新設) 鹿間 義之

※ まちづくり相談員は、市と地元のみなさんのパイプ役として設置されたものです。
区画整理や街づくりについて気軽に相談ください。

主な事業内容

- ◆ 幹事会の開催
会の重要事項の検討、各部会の連絡調整などを行います。
- ◆ 商業部会
商業地域の街づくりについて検討します。特に、本年は「商店街整備構想」をまとめる予定です。
- ◆ 住宅部会
住宅ブロックの街づくりについて検討します。特に、本年は「街づくりのルール」についてまとめる予定です。
- ◆ ブロック会議
部会や幹事会で検討された事項について報告し協議します。
- ◆ 先進地視察
区画整理事業により「まちづくり」を進めている先進地を視察します。
- ◆ ニュースの発行
市とタイアップして「区画整理ニュース」を発行します。
- ◆ パンフレットの発行
「街づくり構想」や「街づくりルール」などについてのパンフレットを作成します。

区画整理豆知識

◆ 減歩の基となる「基準地積」はどのように決まるのでしょうか。

☆ 基準地積とは、換地地積や減歩率を計算するための基になる面積のことをいいます。基準地積は、事業計画決定の日から二週間を経過した日の土地登記簿に記載された地積を採用するのが原則ですが、道路など囲まれたブロックごとに細のび率を計算し、台帳面積に応じて配分されます。

但し、基準日以前に実測した土地・基準日以降に市に査定申請をし認められた土地などは、配分対象から除かれます。

◆ 仮換地(減歩後の土地)はどのようにして決まるのでしょうか。

☆ 換地の位置は、現在の土地の位置、形状、利用状況、環境などを勘案して定め、できるだけ現位置を尊重して定めることとなります。(例外として、飛び換地などがあります。)

☆ 減歩率は、区画整理前土地と区画整理後の土地(換地)をそれぞれ評価し、土地利用価値が高まる分(増進率)の範囲内で減歩負担が発生し、減歩率が決まってきます。

仮換地案発表後の事業の流れ

◆ 仮換地案の発表

◆ 仮換地の指定(審議会の意見聴取)
・工事が必要がある部分から建築物等の移転
・道路等の工事実施

◆ 仮換地の指定、建物移転、工事実施の繰り返し

◆ 建物移転、工事完了

◆ 換地計画の決定、換地処分

◆ 登記、清算

※ このニュース及び事業に関するお問い合わせ
茂原市役所 都市整備課 公共区画整理係まで

☎ 〇四七五―三三二二
内線 二八九、三二一