

うずまさ

第1回土地区画整理審議会が開催されました!!

日頃は、天神川駅（仮称）周辺整備事業に御理解、御協力をいただき、誠にありがとうございます。

前号でもお知らせしましたが、宅地所有者、借地権者ともに立候補者が定数内でしたので11月3日（日）の投票は行わず、11月6日（水）の公告をもって、太秦東部地区土地区画整理審議会委員が決定しました。また、学識経験委員2名は市長が選任しました。

それに伴い、11月8日（金）に第1回土地区画整理審議会が拠点整備課で開催されました。

審議会の開会に先立ち、区画整理事業の施行者である京都市を代表して、野嶋建設局長の挨拶があり、審議会の運営方法の説明が行われました。

審議会では、①審議会の会長の選出、②審議会の会長代理の選出、③評価員の選任、④宅地地積の適正化、⑤借地地積の適正化の5つの議案が審議されました。

その結果、①審議会の会長及び②審議会の会長代理は次ページのとおり選出されました。

また、③市長が選任する評価員については、3人の評価員全員について、選任の同意がありました。

更に、換地設計を行うに当たり、④宅地地積の適正化及び⑤借地地積の適正化については、以下の方針で同意がありました。

④宅地地積の適正化について

- (1) 基準地積が100㎡以下の宅地については、基準地積を換地地積とする。（減歩しない。）
- (2) 基準地積が100㎡を超え、165㎡以下の宅地については、そのうち、100㎡までは減歩せず、100㎡を超え165㎡までの分についてのみ減歩する。（減歩緩和する。）
- (3) 過少宅地の内、土地分譲を受けた宅地（他の宅地と合算して100㎡以下になるもの）については、基準地積を換地地積とする。（隣接換地とし、減歩しない。）

⑤借地地積の適正化について

- (1) 基準地積が100㎡以下の借地については、基準地積を換地地積とする。（減歩しない。）
- (2) 基準地積が100㎡を超え、165㎡以下の借地については、そのうち、100㎡までは減歩せず、100㎡を超え165㎡までの分についてのみ減歩する。（減歩緩和する。）

なお、基準地積が165㎡を超える宅地及び借地については、以上に挙げるような減歩緩和等の措置はありません。

審議会の会長及び会長代理並びに委員のみなさんは以下のように決定しました。

(50音順・敬称略)

	審議会委員氏名	備 考
会長	山口 巖	学識経験委員
会長代理	和田 征一郎	//
委員	稲村 泰男	宅地所有者
//	井上 健二	//
//	関川 政一	//
//	本郷 幸夫	//
//	森川 土応	//
//	山村 康夫	//
//	伊藤 典明	借地権者
//	村上 武夫	//

第1回評価委員会が開催されました!!

平成14年11月14日(木)に開催された第1回太秦東部地区土地区画整理事業評価委員会では、「土地評価基準(案)」について評価員の意見を聞きました。その後、施行者が基準を決定します。

今後は、この基準をもとにそれぞれの土地の評価計算を行い、換地の位置、形状、地積などを定め、換地設計(案)を作成していきます。

「土地評価基準」とは…土地区画整理事業において土地の評価の適正と均衡を図ることを目的に土地評価の実施の方法を定めた基準。

具体的には、この土地評価基準に基づいて、皆様の換地の面積や減歩率及び清算金の計算などを行います。

基準地積及び権利地積について

さて、第4号でお知らせした基準地積及び権利地積についてですが、本来なら閲覧期間及び更正申請の期間を設けていますが、今回は全ての宅地について権利者立会いのもとで測量を行い、また成果図面に同意をいただいていますので、閲覧期間及び更正申請の期間を設けていません。そして、同意をいただいた方々から随時、決定の通知を行っていくことになります。

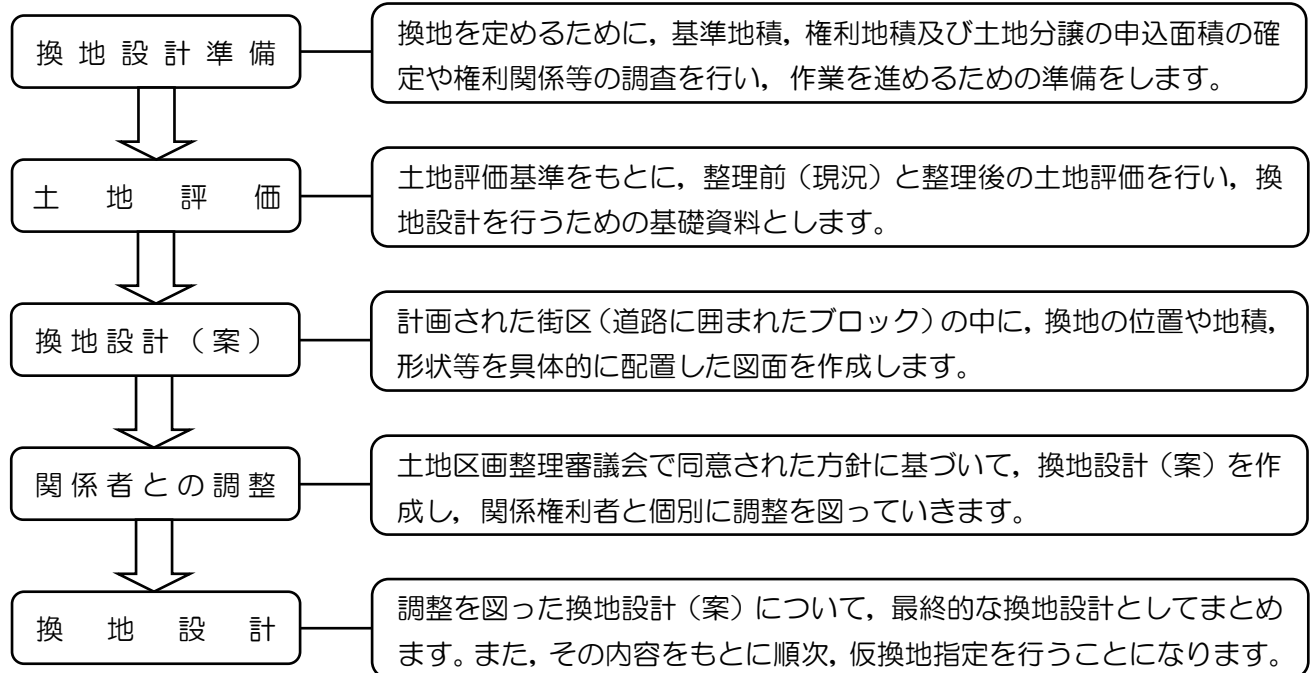
また、土地の分譲を申し込まれた分については、この通知とは別に、後日通知します。

皆様に通知した時点で地積が確定したことになり、今後は、この地積をもとに換地設計を行っていくことになります。

換地設計について

換地設計とは皆様の換地（現在の土地の移動先）の位置や地積、形状等を具体的に示した図面を作成する作業をいいます。

換地が定まるまでの流れは以下のようになります。



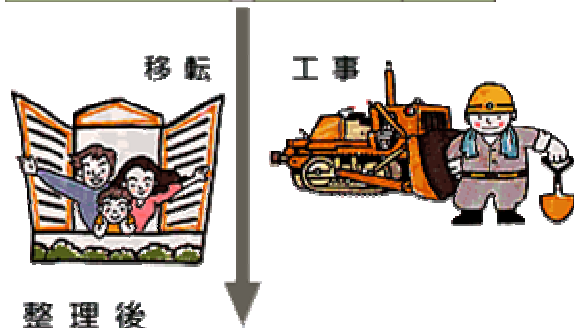
なお、換地設計（案）については縦覧を行わず、拠点整備課の職員が個別にお伺いして説明します。

換地設計（例）

整 理 前



左図は整理前（現況）では各宅地が不整形で道路も曲がりくねっていて、また公園もないような地区を例にして示した図です。



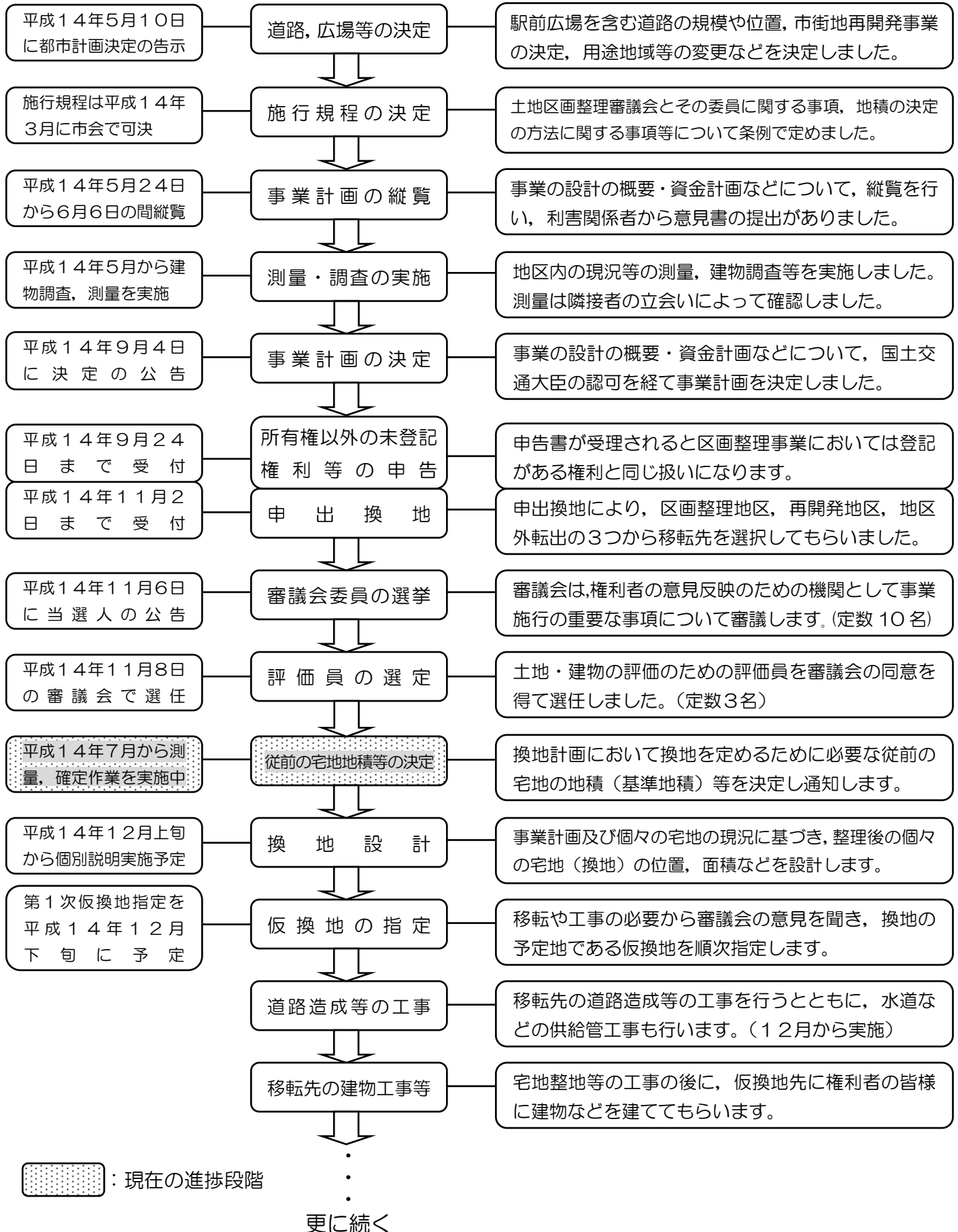
整 理 後



このような地区で区画整理を行うと、左下図のようになります。

換地設計では、左図のように各関係権利者の換地の位置、形状、面積等を記載した図面を作成します。（左図は例のため面積は記載していません。）

土地区画整理事業の流れ



今後とも、事業に関する情報をできるだけ早くお知らせしていきます。皆さんの御理解、御協力をよろしくお願いします。