

西広島駅北口地区まちづくりニュース

第22号（令和2年2月）広島市都市整備局西広島駅北口地区区画整理事務所

■ 第2回西広島駅北口土地区画整理審議会が2月4日（火）に西区地域福祉センターで開催されました。

○ 審議会の内容

1 土地区画整理事業の概要について

事業の概要や施行の順序等について、各委員への説明を行いました。

2 換地の地積の算出方法について

換地計画において換地を定める場合は、位置、土質、水利、利用状況、環境等と同様に、地積についても従前の宅地に照応するように定めなければなりません。その具体化については法令の定めが無い場合、地区の特性などを考慮して、施行者（広島市）が換地の地積（区画整理後の宅地等の面積）の算出方法を定める必要があります。

このため、本地区に適用する換地の地積の算出方法として、既成市街地に最適で一般的な方法である「比例評価式換地計算法」※を適用することについて審議いただき、審議会の了承を得ました。

※「比例評価式換地計算法」とは

宅地のもつ価値的な諸要素をすべて数値的に評価集約し、その評価と宅地の利用増進の度合いに応じて換地を定める方法で、評価に基づき公平に換地を定めることができます。

向洋駅周辺青崎地区や段原地区の区画整理事業でも採用している方法です。



※裏面につづく

3 換地の定め方について

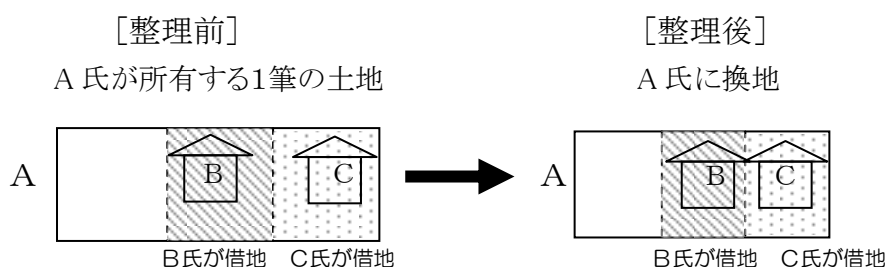
以下(1)～(3)の項目に関し、換地設計基準として定めることについて審議いただき、審議会の了承を得ました。

(1) 整理前の宅地と換地の対応

換地は、1筆の整理前の宅地に対して1個となるように定めることを原則としますが、利用状況や換地設計上の理由から、以下の規定を定めます。

① 1筆の整理前の宅地が、借地権などの所有権以外の権利等で区分される場合

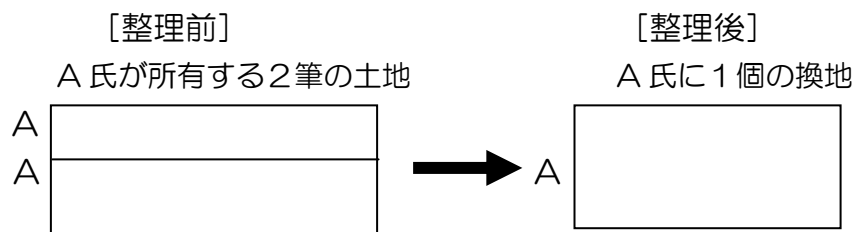
所有権以外の権利等に応じて、区分されるそれぞれの部分に対して、換地を定めます。



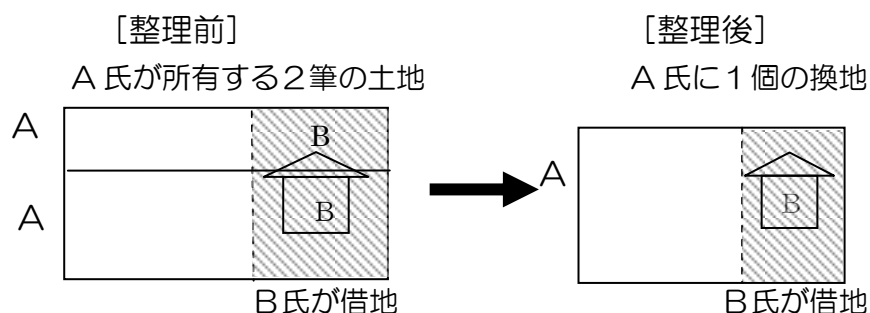
※借地権などの所有権以外の権利は申告が必要です。

② 整理前の宅地数筆に対し、換地 1 個とする場合

ア 同一所有者の隣接する数筆の宅地で、利用状況が同様と認められる場合は、それらを合わせて1個の換地とすることができるようになります。

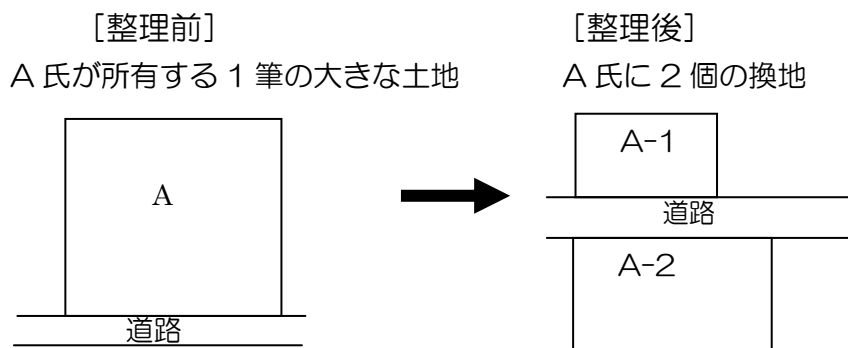


イ 同一所有者で借地権などの所有権以外の権利等を同じく隣接する数筆の宅地で、利用状況が同様と認められる場合は、それらを合わせて1個の換地とすることができるようになります。



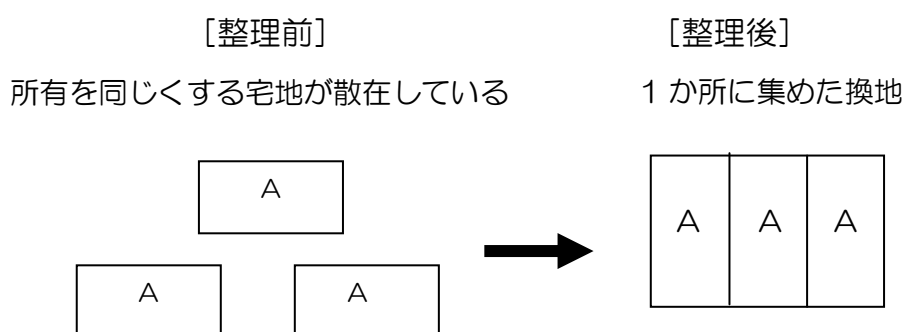
③ 整理前の宅地1筆に対し、換地1個にすることが困難な場合

1筆の整理前の宅地が著しく大きいなどの理由により、1個の換地として定めることが困難なときは、数個の換地とすることができるようにします。



(2) 集合換地

同一所有名義（親族関係を含む）などの一定の要件を満たす場合、施行地区内の離れた場所にある複数の宅地を一か所に集合させ換地することにより、土地を一体利用できるよう、集合換地の規定を定めます。



(3) 換地の位置

換地の位置は、原位置又はその付近に、道路に面するよう定めることを原則としますが、以下の点を考慮し、原位置又はその付近に定めることが困難な場合は、整理前の宅地と照応する他の位置へ換地できる規定を定めます。

- 新たに整備される道路等の公共施設による影響
- 道路に面するような宅地の配置
- 法令等の許認可条件

また、整理前の宅地が施行地区外の宅地と、一体的に利用されているときは、一体利用ができる位置へ換地します。

○ 質疑応答や意見（主なもの）

Q1： 換地の地積の算出については、本地区内で実際に数値を当てはめて示した方がわかりやすい。

A1： 換地設計の基準や指数が決まりましたら、モデルケースとしてお示しします。

Q2： 先行取得の進捗状況はどのくらいか

A2： 昨年度末の段階で予定面積の約 6 割の土地を取得しています。来年度には先行取得を終えることができるよう、引き続き努めてまいります。

Q3： 道路を作るだけの事業とならないよう、まちづくりについても考えてほしい。

A3： 勉強会等の機会を通じて、まちづくりについても一緒に考えながら、進めていきたいと考えています。

Q4： 電線の地中化は出来ないか。

A4： 地中化については、今後、電線管理者等と協議調整しながら、その実現可能性等について検討していきたいと考えています。

連絡先

広島市 都市整備局 都市機能調整部 西広島駅北口地区区画整理事務所

担当：笹村、大谷

電話番号：082-532-5122

Eメール：nishihiro@city.hiroshima.lg.jp

広K4・2019・183 (9)