

西広島駅北口地区まちづくりニュース

第28号（令和2年12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5回西広島駅北口土地区画整理審議会が11月25日（水）に西区役所で開催されました。

なお、この度の審議会は、新型コロナウイルス感染症対策について、各委員の了承を得た上で開催したものです。

○ 審議会の内容

1 仮換地指定要領について

仮換地の指定、使用収益の停止及び仮換地指定の取消し等に係る基準や通知書の様式を定めた「仮換地指定要領（案）」について、審議いただき了承を得ましたので、主な内容を紹介します。

（1）仮換地の指定とは

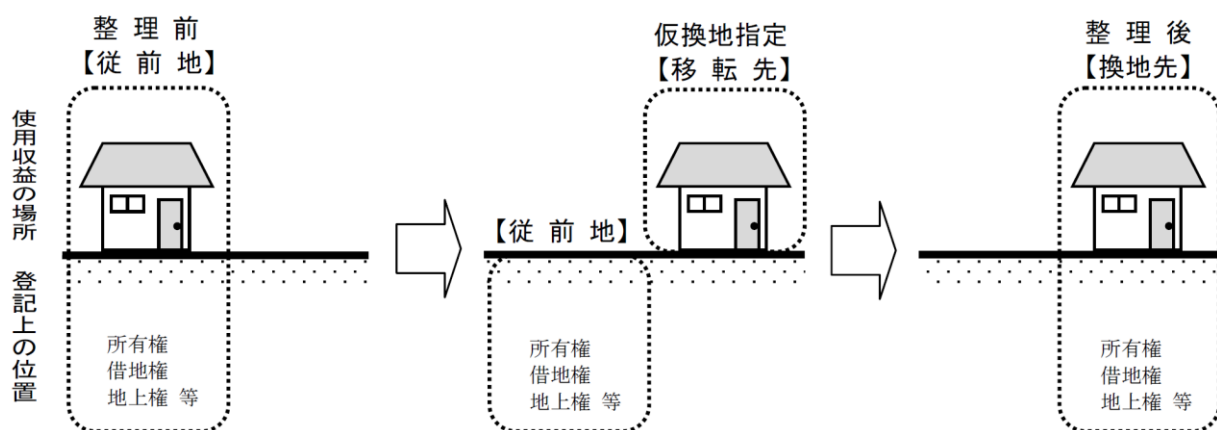
令和7年度末に予定している基盤整備工事の概ねの完成、これに合わせて行う換地処分公告によって、その翌日、全ての宅地の所有権などの権利等が従前地から一斉に換地先に移行します。

しかし、それまでの間は、登記簿上では他人の所有する土地の上に自宅を建てることになってしまいます。

このため、換地処分前であっても、工事が終わった所から順次、皆様の土地を皆様が自由に使う権利（使用収益権）を確保するために、予め換地の予定先を指定するものです。

つまり、換地処分までの間、所有権などは従前地に残したまま、使用収益権のみを仮換地先に移行させるという手続きです。

《イメージ図》



（2）仮換地の指定及び使用収益の停止

土地の造成や道路の新設に係る工事や建築物の移転や除却工事などを行う場合に仮換地の指定や使用収益の停止を行います。

（3）仮換地指定の取消し

換地計画の変更や仮換地指定の変更が必要な場合には仮換地指定を取り消すことがあります。

※裏面につづく

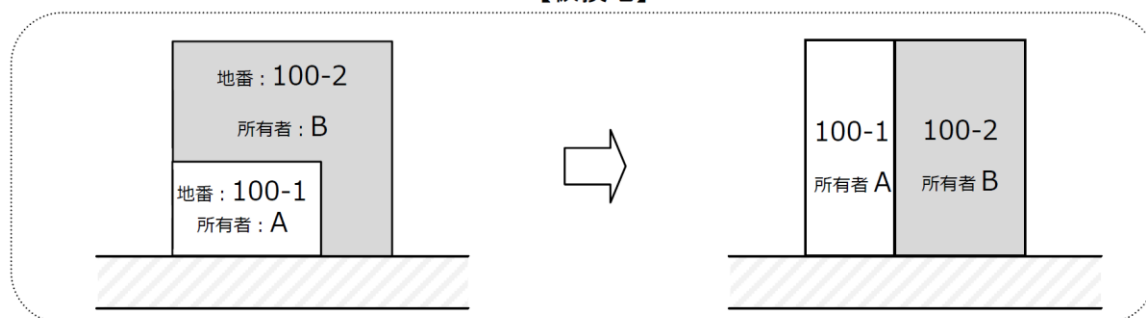
2 仮換地変更等の取扱要領について

仮換地指定以降に権利者からの申出により行う仮換地指定の変更等に関して、その取扱内容及び手続等を定めた「仮換地変更等の取扱要領（案）」について、審議いただき了承を得ましたので、主な内容を紹介します。

（1）仮換地の変更

仮換地の変更は、複数筆からなる仮換地において、各筆の間口、奥行き等を関係権利者の同意により、形状変更する場合が考えられます。

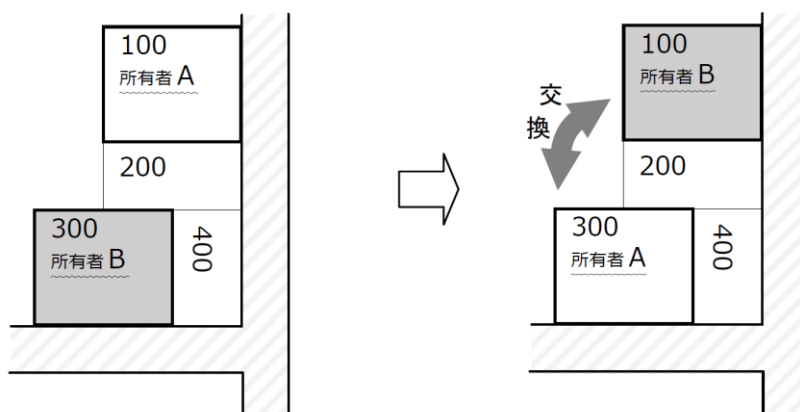
【仮換地】



（2）仮換地の交換

仮換地の交換は、関係権利者間の合意により、仮換地先を交換する場合で、交換する仮換地の形や面積の変更を伴わない場合が考えられます。

なお、交換する仮換地先の評価の差については、換地処分時に清算金で清算します。



（3）審議会との関係

権利者からの申出による仮換地変更願等の届出書を受理した場合、西広島駅北口土地区画整理審議会の意見を聴いた上で、取り扱いを決めるものとします。

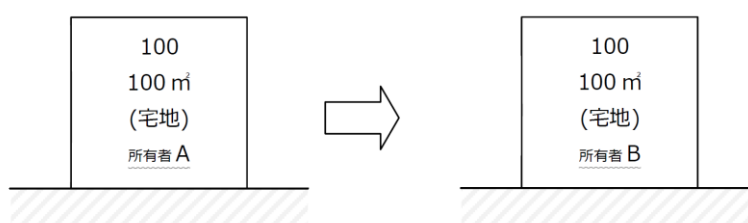
3 仮換地指定の軽微な変更の取扱要領について

仮換地指定以降に権利者からの申出などにより行う仮換地指定の変更のうち、軽微なものについての処理を定めた「仮換地指定の軽微な変更の取扱要領（案）」について、審議いただき了承を得ましたので、主な内容を紹介します。

（1）仮換地指定の軽微な変更

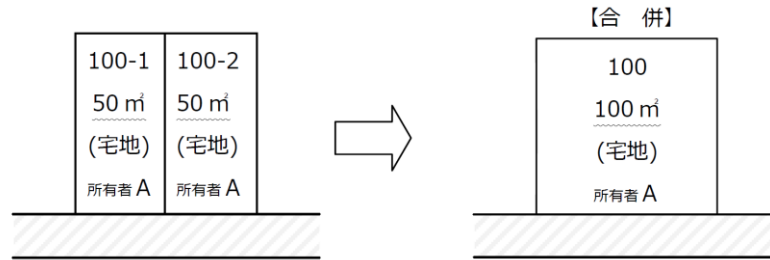
① 所有権又は借地権等の移転によるもので、仮換地の内容を変更しないもの

《例示》所有権の移転（A → B）



② 従前の宅地の合併によるもので、仮換地の内容を変更しないもの

《例示》宅地の合併（100 - 1, 100 - 2 → 100）



(3) 審議会との関係

仮換地の指定の軽微な変更については、西広島駅北口土地区画整理審議会の意見を聴くことを省略して事務処理できることとし、次回の審議会でその内容を報告いたします。

4 整理前後の路線価指数の設定について

第3回評価委員会議で承認されました整理前後の路線価指数について、改めて審議会に説明し、了承をいただきました。

○ 用途地域等の変更の向けた手続きについて

1 公聴会の開催結果

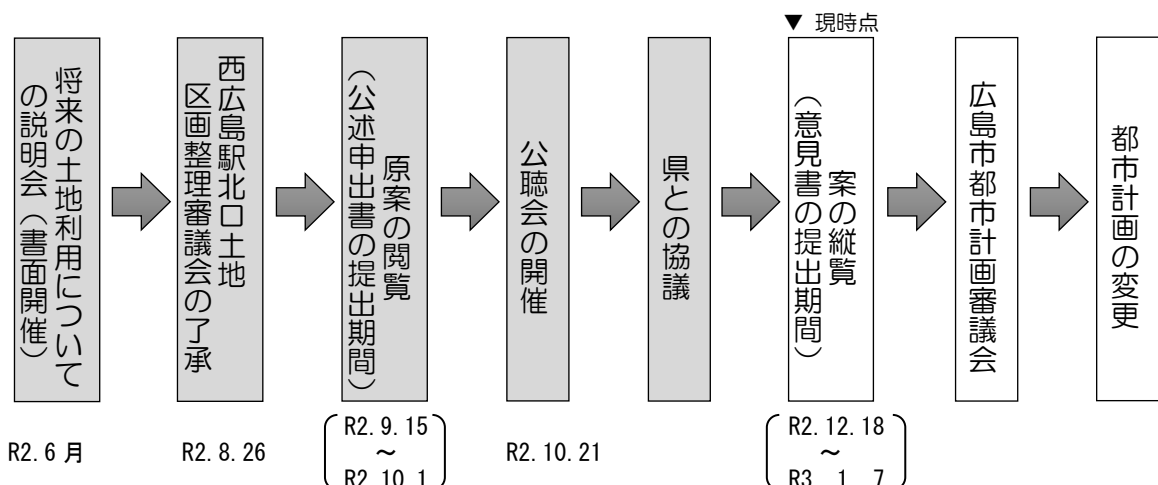
第26号のまちづくりニュースでお伝えしたとおり、10月21日に公聴会を開催しました。公述内容の要旨については、広島市ホームページの以下の場所でもご覧いただけます。

【総合トップページ＞組織でさがす＞都市整備局＞都市整備局 都市計画課＞第6回都市計画総合見直しに係る用途地域及び防火地域・準防火地域の変更に関する公聴会を開催しました（お知らせ）】

2 今後の流れ

公聴会での公述内容等を踏まえて都市計画の案を作成し、12月18日から用途地域等に関する都市計画の案を縦覧する予定です。この縦覧期間中には、案についての意見書を提出することができます。詳しくは「お知らせ」の欄をご覧ください。

また、手続きは次ように進めることとなります。



お 知 ら せ

案の縦覧

都市計画の案を以下のとおり、縦覧します。

縦覧場所：都市計画課（市役所11階）、各区建築課（西区以外の区役所でも可能）

縦覧期間：令和2年12月18日（金）～令和3年1月7日（木）

8：30～17：15（※平日のみ）

※また、期間中は広島市ホームページの以下の場所でもご覧いただけます。

【総合トップページ＞分類でさがす＞事業者向け情報＞建築・都市計画＞広島都市計画】

案についての意見書

縦覧期間中、市民の方や利害関係人の方は、都市計画の案についての意見書を提出することができます。

提出先：都市計画課（市役所11階）

提出方法：持参、郵送、FAX、又はメール

持参の場合は、都市計画課まで

郵送の場合は、〒730-8586（住所不要）まで

FAXの場合は、082-504-2512 まで

電子メールの場合は、tokei@city.hiroshima.lg.jp まで

提出期限：原則、縦覧期間内に必着です。

提出様式：意見書の様式はとくにありませんが、意見以外にも住所と氏名が必要です。

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、岩見、長岡

電話番号：082-532-5122

Eメール：nishihiro@city.hiroshima.lg.jp

広K4-2020-66（6）