

西広島駅北口地区まちづくりニュース

第30号（令和3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6回西広島駅北口土地区画整理審議会が2月5日（金）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【非公開】

個人情報を含む内容であることから非公開にて開催し、換地設計(案)について審議いただき承認を得ましたので、説明した主な内容（図面など個人情報を除く）を紹介します。

1 換地設計の考え方

各街区内の換地の位置については、照応の原則に基づき整理前の宅地相互の位置関係を考慮して割込むものとし、換地地積に応じ、適切に間口、奥行等が確保できるよう配慮しています。また、借地権のある宅地についても同様です。

なお、換地割込みは、基本的に整理前1筆が1個の換地となるよう定めることとし、合併及び集合換地を希望する権利者については、可能な範囲で配慮しています。

2 換地設計の概要

種 別	数 値	備 考
平均減歩率	約15 %	
全体画地数（①+②）	84 画地	
①一般宅地数	70 画地	公民館、自転車駐輪場を含む
小宅地数	17 画地	・基準地積が100㎡未満 ・整理後の地積が100㎡未満
②小宅地等の取扱を行う宅地 （減歩緩和希望）	14 画地	整理前と同程度となるよう、又は100㎡未満とならないよう減歩を緩和するもの（清算金対応）
合併換地	12 画地	一定条件の下、複数の画地を1個に合併した換地
集合換地	2 画地	一定条件の下、転在する複数の画地を集合して並べた換地
私道等の取扱に伴う権利者	9 名	
換地対応者	5 名	所有する私道部分について増換地するもの（それ以外は清算金対応）
隣接地との一体利用のための宅地	1 画地	地区外の画地と一体利用できる位置への換地
換地調整用地 ※	14 画地	広島市有地

※ 仮換地を交換する場合などの調整に活用するため、街区に収まりきらない半端な規模・形状の土地を各街区に配しています。

※裏面につづく

3 換地設計(案)〔換地設計図(案)、換地設計調書〕

換地設計(案)は、換地設計基準等の基準類に基づき換地割込み※ を行い、整理前の宅地と概ね同一の条件で、公平で公正な換地となるよう行っており、審議会で承認を得たものです。具体的内容につきましては、下記の「換地設計案のお知らせ」や「換地設計案の縦覧」までお待ちください。

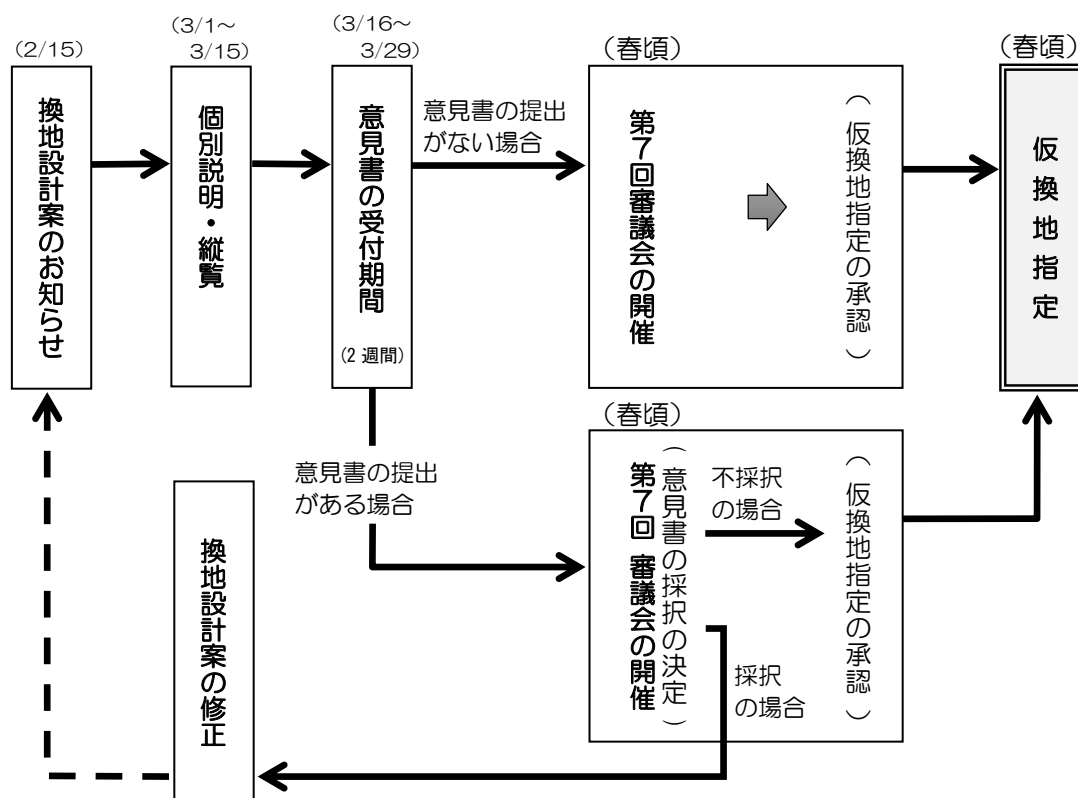
※ 換地割込み とは

換地設計は、整理前の宅地に対して、整理後の街区の大きさ、形状等を勘案しながら、どのような換地を定めたらよいか、何度も何度もトライ＆エラーを繰り返しながら計算を行い、換地の位置や形状・面積を定め図面上に示すこととなります。この作業を「換地割込み」と言います。

4 仮換地指定までの今後の流れ

権利者の皆様には、間もなく換地設計案のお知らせや個別説明とともに、換地設計案の縦覧を行います。ここで意見書の提出がない場合、あるいは意見書の提出があったが、次回の審議会で不採択となった場合には、春頃を目途に仮換地指定を行う予定です。なお、意見書が採択された場合には、換地設計案の修正等を行いますので、全体として3か月程度後送りとなります。

○今後の流れ



■ 換地設計案のお知らせについて

換地設計案について審議会の承認を得ましたので、換地を受ける土地所有者及び借地権者の皆様に対し、個別に換地設計案をお知らせします。

このお知らせと共に、個別説明のご案内もさせていただく予定です。

お 知 ら せ

換地設計案の縦覧

換地設計案を以下のとおり、縦覧します。

縦覧期間：令和3年3月2日（火）～令和3年3月15日（月）
8：30 ～ 17：15（※平日のみ）

縦覧場所：西広島駅北口地区区画整理事務所（西区役所3階）

意見書の提出について

関係する権利者の方で、換地設計案について意見がある場合は、以下のとおり意見書を提出することができます。

提出期間：令和3年3月16日（火）～ 令和3年3月29日（月）

提 出 先：〒733-8530

広島市西区福島町二丁目2番1号

西広島駅北口地区区画整理事務所 まで

提出方法：意見書は必要事項を記入の上、下記の方法にて提出期間内に提出してください。

記

【ご持参の場合】

午前8時30分～午後5時15分まで（※平日のみ）

【郵送の場合】

令和3年3月29日（月）消印有効

【電子メールの場合】

nishihiro@city.hiroshima.lg.jp まで

提出様式：意見書の様式は、西広島駅北口地区区画整理事務所で配布しています。

また、広島市ホームページの次の箇所から入手できます。

【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＞区画整理＞

土地区画整理事業＞西広島駅北口地区＞西広島駅北口土地区画整理事業の換地設計案の縦覧について】

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