

# 北小岩一丁目東部地区



No.112

2012/10/19

江戸川区土木部

沿川まちづくり課

連絡先：推進第一係

TEL5668-5877

## 第8回土地区画整理審議会を開催しました

日頃より区政にご理解、ご協力いただき、誠にありがとうございます。

平成24年10月10日（水）に北小岩一丁目東部地区まちづくり事務所で、第8回土地区画整理審議会を開催しました。今回の審議会では、江戸川区から提案した換地設計案に対し、委員の方々から各権利者の整理後の行き先についてご意見をいただきました。また今回の審議会は、各権利者の個人情報等に関わることから審議会の議事運営規則第11条1項の規定により非公開としました。

次回の審議会の開催は、11月6日（火）を予定しています。なお、次回の審議会も引き続き各権利者の個人情報に関わる会議となるため、傍聴はできません。あらかじめご了承ください。



### 第8回土地区画整理審議会 開催概要

○日時：平成24年10月10日（水）午後7時から

○場所：北小岩一丁目東部地区まちづくり事務所 1階

○内容：換地設計案について

## 換地設計基準について

No.110、No.111に引き続き、換地設計基準について掲載します。

（換地の形状）

第8 整理後の画地の形状は、長方形を標準とし、整理前の画地の形状を考慮して定めるものとする。ただし、街区の形状又は他の画地との関連において特別の考慮を必要とするものについては、この限りでない。

### 【第8 解説】：換地の形状について定めています。

整理後の画地の形状は、標準的には長方形となります。なお、本地区においては、国道沿いやJR沿い等、現状の道路形状に合わせて換地することにより長方形とならない宅地があります。

（換地の間口）

第9 整理後の画地の間口長は、整理前の画地の利用状況及び整理後の画地の土地利用を勘案し、整理前の間口長に比して著しく減じることのないように定めることを原則とする。

2 前項において、整理後の画地の間口が著しく狭小となる場合は、建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）第43条並びに東京都建築安全条例（昭和25年12月7日法律第89号）第3条及び第4条に規定する敷地の最小間口に抵触しないようにして定めるものとする。

### 【第9 解説】：換地の間口の長さについて定めています。

整理前の間口の長さや利用状況等を考慮して整理後の間口の長さを定めます。

裏面に続きます

(法第90条の規定に関する措置)

第10 法第90条の規定に基づき、土地所有者（使用収益の権利を有する者が存するときは、使用収益の権利を有する者を含む。）の申出又は同意があった整理前の宅地については、換地を定めないものとする。

**【第10 解説】：法第90条の規定に関する措置について定めています。**

土地区画整理法第90条では、土地所有者からの申出または同意があれば、換地を定めないことができることになっています。

(法第95条の規定に関する措置)

第11 法第95条第1項第1号から第5号及び第7号の規定に掲げる宅地で換地を定める場合に、その位置、地積等に特別の考慮をする必要がある宅地については、第6及び第7の規定にかかわらず、当該宅地の公共性、公益性及び機能並びに一般宅地の宅地利用増進率等を勘案して、換地の位置及び地積等を定めるものとする。

2 法第95条第1項第6号に該当する宅地で、同条第6項の規定により換地を定めないことができる宅地は、法第95条第1項第6号に該当する宅地のみを所有する場合に適用するものとする。

**【第11 解説】：法第95条の規定に関する措置について定めています。**

土地区画整理法第95条では、特別の宅地（私道等）に関する措置についての取扱いが定められており、私道等、道路として使われている宅地については、換地を定めないことになっています。

本地区における特別の宅地の取扱いについては、第6回審議会にて同意をいただき、土地所有者が本地区に特別の宅地のみを所有している場合は、換地を定めないことになりました。また、宅地と私道の両方をお持ちの方については、整理前の私道の面積の半分を整理後に宅地に置換えて換地します。

(公共施設又は公益的施設等の用に供する宅地)

第12 公共施設又は公益的施設等の用に供する目的をもってその管理者となるべき者が取得した整理前の宅地については、当該施設の計画に適合するように合併又は隣接して換地を定めることができる。

**【第12 解説】：整理後に公共施設や公益的施設等を建築するための宅地について定めています。**

江戸川区が整理後に公共施設<sup>※1</sup>や公益的施設等<sup>※2</sup>を建築するために取得した宅地については、整理後の道路配置等に適合するように、合併または隣接して換地を定めることになっています。

※1 公共施設：公園や広場等を指します。 ※2 公益的施設：学校や公民館等を指します。

(その他必要な事項)

第13 本基準に定める事項のほか、事業の施行に伴い地区の事情により、さらに基準として必要な事項が生じた場合は、当該事情を勘案し、別途に当該地区に係わる基準を定めることができる。

附則 1 この基準は平成24年9月19日から施行する。

**【第13 解説】：その他の必要事項について定めています。**

事業の施行に伴い、さらに基準として必要な事項が生じた場合は、当該事情を勘案し、別途、当該地区にかかわる基準を定めることとしています。

<お問い合わせ先>ご意見・ご質問はこちらまで

えんせん

沿川まちづくり課推進第一係

北小岩一丁目東部地区まちづくり事務所 TEL 5668-5877

※お電話は平日午前8時30分から午後5時までの間にお願いします。

【URL】 <http://www.city.edogawa.tokyo.jp/gyosei/toshikeikaku/machidukurijoho/index.html>

