

質疑のポイント

説明会の中で特に質問が多かったものについて、お知らせするものです。

【幹線道路の必要性について】

- 幹線道路につきましては、業務系の土地利用を促進するため、また、周辺の幹線道路から地区内へのアクセスを向上させるため、都市計画道路高砂駅蒲生線を延長し、地区中央部を東西に貫いて臨港道路に接続するルートで整備します。また、災害時には、より安全な西側の地域への避難ルートとしての機能も果たせるように整備します。

【幹線道路の幅員構成について】

- 幹線道路につきましては、幅員 22m（片側 1 車線、両側歩道）の計画で、車道 11m（車道 3m、停車帯 2.5m）、歩道 11m（歩道 2m、自転車道 2m、植樹帯 1.5m）の構成としておりますが、皆様からのご意見・ご要望をふまえ、再度精査してまいります。

【個々の宅地における減歩率について】

- 今回の（素案）説明会の中でお示しした平均減歩率については、事業認可時点で最終的に確定しますが、個々の宅地における減歩率については、H26 年度後半の換地設計の段階でお示しすることとなります。

【宅地が使用可能になる時期について】

- 宅地が使用可能となる時期（建築が可能となる時期）につきましては、H27 年度予定の仮換地指定後、順次整備が完了した仮換地から使用可能となります。H33 年度予定の事業完了まで宅地の使用ができないということではありません。

また、今年度末を予定しております事業認可から H27 年度予定の仮換地指定までの期間は、原則として土地区画整理法第 76 条の制限により新たな建築を行うことは出来なくなりますのでご理解とご協力をお願いいたします。

土地区画整理事業の流れと減歩率・宅地の建築制限の関係

年度	土地区画整理事業の流れ	減歩率	宅地の建築制限
H25 年度 7 月 18 日～ 7 月 20 日	事業計画（素案）説明会 開催	現時点で想定しております地区全体の宅地にかかる平均減歩率をお示ししました。	都市計画法第 53 条の制限の範囲内であれば新たな建築が可能です。
H25 年度 9 月頃	事業計画（中間案）説明会 開催予定	平均減歩率に変更があればご説明したいと考えております。	
H25 年度 11 月頃	事業計画（最終案）説明会 開催予定		
H25 年度末	事業計画認可	事業計画が認可されると地区全体の宅地にかかる平均減歩率が定められます。	事業計画認可から換地処分までの間は、建築行為等を行おうとする場合は、土地区画整理法第 76 条の許可が必要となります。 <ul style="list-style-type: none"> ・事業認可から仮換地指定までの間は、原則として許可されません。 ・仮換地指定から換地処分までの間は、地区西側から工事に入る予定で、整備が完了した宅地から順次建築可能になります。
H26 年度	換地設計	個々の宅地にかかる減歩率は換地設計の段階でお示しすることができます。 H26 年度初めから換地設計の作業に入り、年度後半にはお示しできると考えておりますが、できる限り早くお示しできるよう作業を行いたいと考えております。	
H27 年度	仮換地指定	仮換地指定により個々の宅地にかかる減歩率が確定します。	
H27～ H33 年度	建物移転 造成工事 換地計画	—	
H33 年度	換地処分		