

美 第 166 号

平成29年11月29日

越谷都市計画事業吉川美南駅東口周辺地区

土地区画整理審議会

会 長 奥村 隆司 様

吉川市長 中原 恵人



越谷都市計画事業吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業に関する
換地設計基準について（諮問）

標記について、下記のとおり定めたいので、貴会の意見を求めます。

記

- ・諮問第2号「換地設計基準について」

別添「換地設計基準（案）」のとおり

越谷都市計画事業吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業の施行に伴う換地設計基準（案）

（目的）

第1条 この基準は、土地区画整理法第3条第4項の規定に基づき、越谷都市計画事業吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業の換地設計について必要な事項を定めることにより、適正に換地設計を行うことを目的とする。

（換地設計）

第2条 換地設計とは、法及び事業計画に定める土地利用計画に適合するよう、この基準に基づき、換地及び保留地の位置、地積及び形状を定めることをいう。

（画地）

第3条 画地とは、整理前の宅地、換地又は保留地をいい、整理前の宅地又は換地について使用し、又は収益することのできる権利が存する場合は、それらの権利で区分される整理前の宅地又は換地の部分をいう。

（整理前の画地）

第4条 換地設計は、事業計画決定の公告の日現在における整理前の画地の状況を対象として行う。ただし、その後が生じた画地の状況の変動については、換地設計全般へ影響しない範囲において換地設計上その状況を考慮するものとする。

（整理前の画地の地積）

第5条 換地設計を行うための基準となる整理前の画地の地積は、越谷都市計画事業吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業施行条例（平成29年3月16日吉川市条例第9号）の規定に基づき定める。

（整理前の宅地と換地の対応）

第6条 換地は、整理前の宅地一筆について1個を定める。ただし、整理前の宅地が画地によって区分されている場合は、画地の相隣関係を考慮して整理前の画地1個について整理後の画地1個を定める。

2 所有者を同じくする2以上の宅地のうち、地積が小であるため1個の換地を定めることが不相当と認められる宅地については、他の宅地に隣接又は合

併して換地を定めることができる。

3 所有者及び所有権以外の権利者を同じくする数筆の宅地が隣接し、それらの利用状況が一筆の宅地と同様であると認められる宅地については、それらの宅地を合わせて1個の換地を定めることができる。

4 整理前の宅地の地積が著しく大であるため又はその他の理由により、一筆の宅地について1個の換地を定めることが困難又は不適當であると認められる宅地については、数個の換地を定めることができる。

(換地設計の方法)

第7条 換地設計は、比例評価式換地設計法による。

2 前項において用いる画地の評価は、別に定める土地評価基準による。

(換地の位置)

第8条 換地及び使用収益権で区分された換地の部分の位置は、原則として整理前の画地の相隣関係及び土地利用を考慮して定める。

2 整理前の画地が法令の規定により許認可を必要とする用途に供せられているときは、法令の定める許認可の条件を勘案して、整理後の画地の位置を定める。

3 申出換地（土地所有者からの申出を受けて換地を定めることをいう。）については、別に定める申出換地の取扱い要領により定める。

(換地の地積)

第9条 換地又は使用収益権で区分された換地の部分の地積は、次式により算出した地積を標準として定める。

$$E_i = (A_i \cdot a_i \cdot (1-d)^y) / e_i$$

A_i = 整理前の画地の地積

a_i = 整理前の画地の平方メートル当たり指数

E_i = 整理後の画地の地積

e_i = 整理後の画地の平方メートル当たり指数

d = 一般宅地の平均減歩率

y = 一般宅地の宅地利用増進率

2 この基準において特別な定めをする画地、その他土地利用の継続のために

必要があると認められる画地については、その利用状況を勘案して整理後の画地の地積を定める。

(換地の形状)

第10条 整理後の画地の形状は、長方形を標準として一辺以上が道路に接するように定める。ただし、申出換地の取扱い要領第3条第1項に定める商業・業務ゾーン、産業ゾーン、計画住宅ゾーンに定める整理後の画地はこの限りではない。

(法第90条の規定に基づく措置)

第11条 宅地の所有者の申出又は同意があった場合においては、換地計画において、その宅地の全部又は一部について換地を定めないことができる。この場合において、施行者は、換地を定めない宅地又はその部分について地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することができる権利を有する者があるときは、換地を定めないことについてこれらの者の同意を得なければならない。

(小規模宅地の取扱い)

第12条 所有者を同じくする画地又は借地権を有する者を同じくする画地の地積の合計が、比較的小さいものについては、その画地の利用状況を勘案して整理後の画地の位置、地積を定めることができる。

2 前項に規定する換地地積の決定方法等については、別に定める小規模宅地の取扱い要領により定める。

(法第95条の規定に基づく措置)

第13条 法第95条第1項に掲げる宅地で、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と認められる宅地については、その宅地の公共公益性、機能等を勘案して換地を定める。

2 次の各号に掲げる宅地で、法第95条第6項（公共施設の用に供している宅地の換地不交付）の規定に該当するものについては、換地を定めないことができるものとする。

(1) 道路法（昭和27年法律第180号）に規定する道路の用に供している宅地

(2) 登記簿の地目欄に公共施設を表示した地目が記載されている宅地で現
に公共の用に供しているもの

(3) その他公衆の用に供している宅地

(保留地及び吉川市土地開発公社所有地)

第14条 保留地及び吉川市土地開発公社所有地は、土地利用計画の方針に基づき、必要と認められるものに充てることができる。

(その他必要な事項)

第15条 この基準に定める事項のほか、換地設計に関し必要な事項は、施行者が越谷都市計画事業吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業土地区画整理審議会の意見を聴いて別に定める。

附 則

この基準は、平成 年 月 日から施行する。