

エリア内の換地の定め方

1 概要

エリア内の具体的な換地の定め方については、「換地設計において定めるべき事項」において、土地区画整理法第89条第1項に基づき、エリア内において従前の宅地と換地が照応するように、換地の位置を定めることを原則とすることとしているが、その詳細については各エリアの特性及び申出状況等を考慮する必要があるため、エリア毎に詳細を定めるもの。

2 エリア内の換地の定め方

住居系沿道エリア（A－1、A－2エリア）

住居系沿道エリア（A－1、A－2エリア）については、次のとおり換地を定める。

- ・エリア内の底地となっている宅地は、原則として、原位置付近に換地
- ・幹線道路に接道している宅地は、原則として、幹線道路に接道している位置に換地
- ・角地の宅地は、原則として、角地に換地
- ・その他の宅地については、上記の宅地を換地後、従前地の位置、希望等※を考慮した位置に換地

住宅地エリア（B－1、B－2エリア）

住宅地エリア（B－1、B－2エリア）については、次のとおり換地を定める。

- ・幹線道路に接道している宅地は、原則として、幹線道路に接道している位置に換地
- ・角地の宅地は、原則として、角地に換地
- ・南道路の宅地は、原則として、南道路の位置に換地
- ・その他の宅地については、上記の宅地を換地後、従前地の位置、希望等※を考慮した位置に換地

工業系沿道エリア（Dエリア）

工業系沿道エリア（Dエリア）については、次のとおり換地を定める。

- ・（都）町田新磯線に接道している宅地は、原則として、（都）町田新磯線に接道している位置に換地
- ・換地面積が600㎡未満となる宅地は、原則として、15－2街区内（区画道路内側）に換地

- ・角地の宅地は、原則として、角地に換地
- ・その他の宅地については、上記の宅地を換地後、従前地の位置、希望等※を考慮した位置に換地

工業系エリア（Fエリア）

工業系エリア（Fエリア）については、次のとおり換地を定める。

- ・角地の宅地は、原則として、角地に換地
- ・その他の宅地については、上記の宅地を換地後、従前地の位置、希望等※を考慮した位置に換地
- ・付保留地については、申出のあった保留地面積を確保できないため、申出をした権利者の権利指数での案分により付保留地面積を決定する。ただし、換地により最低敷地制限の 300 m²に満たなくなる宅地において、付保留地を申出している場合は、300 m²までは優先的に付保留地を設定することとする。

※希望については、他の宅地所有者の換地に影響を及ぼさない範囲で考慮する

3 その他

地中障害物について

地中障害物を存置する画地には、整理前に地中障害物が確認された宅地を換地することとし、存置する地中障害物の総量よりも確認された地中障害物の総量が多い宅地を換地することとする。

申出によらない換地について

換地申出書が提出されておらず面談等においても意向が確認できない宅地については、従前地が自己利用エリアの場合、原位置付近に換地することとし、従前地が共同売却・賃貸エリアの場合、最も近い自己利用エリアに換地することとする。ただし、換地面積等の状況から、上記の位置に換地することで、将来の土地利用等に支障が生じると考えられる場合、他の自己利用エリアへ換地することとする。

以 上