

換地設計において定めるべき事項

1 概要

換地設計を行うに当たっては、相模原都市計画事業麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業換地設計基準及び申出換地実施取扱基準により決定することとしているが、基準において、詳細に決めるべき事項や別途定めることとしている事項があることから、これらの事項について必要な判断基準等を定めるもの。

2 街区・位置の決定方法

申出換地実施取扱基準第8条第1項において、「施行者は、従前の宅地の所有者が換地申出書を提出した、従前の宅地について、申出に沿ったエリア内に換地を定めることを原則とする。」としているが、エリア内の街区及び具体的な位置の決定方法については記載がないため、次のとおり定めるものとする。

- ・エリア内の位置の決定に当たっては、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。なお、申出書の特記事項等に記載された希望については、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ものとする。
- ・工業系大規模エリア（Eエリア）について、43街区は立地事業者が決定しており売買価格が提示されていることから、地権者の生活設計等への影響を考慮し、Eエリアへ申出書を提出した宅地所有者のうち、「平成28年～平成30年の仮換地指定が43街区」の宅地を換地するものとし、また、法第89条第1項に基づき、従前の宅地が43街区にある宅地を換地するものとする。他の宅地は19街区への換地を原則とする。

3 申し出た地積の総量が超過しているエリアの調整方法について

申出換地実施取扱基準第8条第2項において、「あるエリアに対して従前の宅地の所有者が申し出た地積の総量が、当該申出のあったエリアの地積容量を超過した場合は、施行者が別途定める公正な方法で量的に調整した上で、これらの換地を定めることができるものとする。」としていることから、調整に当たっては、次の判断基準の項目により換地する宅地を決定することとする。

ただし、エリアの特性により判断基準の項目とすることが適当でないものがあることから、詳細については申出が超過したエリア毎に別紙のとおり定めるものとする。

＜判断基準の項目＞

- ・エリアの底地となっている宅地を優先
- ・エリアと用途（用途地域）が同一の宅地を優先
- ・エリアと公共施設（道路）の位置関係が類似している宅地を優先
- ・エリアと平成28年～平成30年の仮換地指定のエリアが同一の宅地を優先
- ・エリアとの離隔距離（近距離を優先）

4 付保留地について

申出換地実施取扱基準第12条第2項において、「施行者は、従前の宅地の所有者が申し出た換地エリアに申出どおり付保留地を設定することが困難であるときは、従前の宅地所有者が設定を申し出た付保留地の地積の全部又は一部を付保留地として設定しないことができる。」としていることから、対応方法を次のとおり定める。

＜対応方法＞

- ・ 申出換地実施取扱基準第12条第3項に定める事業を継続するために必要がある場合に設定を申し出た付保留地については、申出どおり付保留地を設定する。
- ・ 申し出た地積の総量が超過しているエリアについては、優先順位が高い順に、付保留地を考慮せず換地した上で、街区の地積容量が超過しない場合に限り、可能な範囲で付保留地を設定する。なお、付保留地を申し出ている従前の宅地所有者が複数いる場合、申し出ている権利指数で按分することとする。

以 上

申し出た地積の総量が超過しているエリアの調整方法の詳細

（住居系沿道エリア（A-1 エリア、A-2 エリア））

集約換地について

同一宅地所有者及び血縁関係にある宅地所有者が、集約して換地するよう申出があった場合には、優先順位が高い宅地の換地へ集約できるものとする。ただし、集約できる面積は集約元の指数と同程度までとし、換地の評価については、集約した換地を1画地とみなして評価するものとする。

優先順位について

次の順位により、換地を定める宅地を決定する。

- ①エリアの底地となっている宅地
- ②幹線道路（（都）村富相武台線）に接道している宅地
- ③幹線道路（（都）町田新磯線）に接道している宅地
- ④用途地域が同一（第二種住居地域）の宅地
- ⑤用途（住居系）が同一の宅地

※①から⑤の中で順位付けが必要な場合は、エリアに近い距離の宅地を優先する。

※第1希望のエリアでの優先度が高い場合においても、第1希望で特記事項の実現ができず、第2希望のエリアで実現可能な場合は第2希望へ換地する。

（工業系大規模エリア（Eエリア19街区））

優先順位について

次の順位により、換地を定める宅地を決定する。

- ①エリアの底地となっている宅地
- ②平成28年～平成30年の仮換地指定が19街区の宅地
- ③用途（工業系）が同一の宅地
- ④平成28年～平成30年の仮換地指定が12、13街区の宅地
- ⑤エリアとの離隔距離（近距離を優先）

※①から④の中で順位付けが必要な場合は、エリアに近い距離の宅地を優先する。