

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

(目的)

第1条 この基準は、土地区画整理法(昭和29年法律第119号。以下「法」という。)第3条第4項の規定により、相模原市が施行する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公共施設と宅地の整備計画に適合するよう、この基準に基づき換地の位置、地積、形状を定めることをいう。

(画地)

第3条 画地とは、従前の宅地又は換地をいい、従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従前の宅地又は換地の部分をいう。

(申出換地)

第4条 申出換地とは、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。法律に規定された申出換地と権利者の合意に基づく任意の申出換地があり、当地区の申出換地は後者に該当する。

(施行前の画地)

第5条 換地設計は、事業計画決定の公告の日現在における施行前の画地の状況を対象として行うものとする。ただし、その後に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。

(施行前の画地の地積)

第6条 換地設計を行うための基準となる施行前の画地の地積は、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の施行に関する条例(平成26年相模原市条例第43号。以下「条例」という。)及び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の施行に係る基準地積の決定及び権利の異動の届出等に関する規則(平成26年相模原市規則第88号)に規定するところにより定める。

(従前の宅地と換地の対応)

第7条 換地は、従前の宅地1筆について1個を定める。ただし、従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施行前の画地1個について施行後の画地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適當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1筆の宅地と同様であると認められる宅地については、それらの宅地を合せて1個の換地を定めることができる。

4 従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、1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8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9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、土地所有者による換地先の申出により生活支援系、住居系及び工業系に区分し、さらに利用目的により自己利用、賃貸及び売却に区分して、それぞれ該当する街区に定める。

(換地の地積)

第10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。

$$E_i = \frac{A_i \cdot a_i(1-d)^y}{e_i}$$

A_i は、施行前の画地の地積

a_i は、施行前の画地の m^2 当たり指数

E_i は、施行後の画地の地積

e_i は、施行後の画地の m^2 当たり指数

d は、一般宅地の平均減歩率

y は、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はその利用状況を勘案して施行後の画地の地積を定め、減歩緩和申出書又は付保留地申出書を提出した画地はそれぞれの申出書に基づいて施行後の画地の地積又は画地と付保留地の合計地積を定める。

(換地の形状)

第11条 施行後の画地の形状は原則として長方形とし、1辺以上が道路に接するように定める。

2 施行後の画地の側界線は、原則として道路境界線又は裏界線に対して直角となるように定める。

3 換地申出書において施行後の利用目的を自己利用とした画地の間口長は、

原則として施行前の画地の利用状況及び施行後の画地の土地利用を勘案して定める。

- 4 換地申出書において施行後の利用目的を賃貸又は売却とした画地は、生活支援系街区又は共同売却街区において短冊の形状とする。

(法第90条の規定に基づく措置)

第12条 法第90条の規定に基づく土地所有者の申出又は同意があった従前の宅地については、換地を定めない。

- 2 前項の申出又は同意があった箇所が従前の宅地1筆の一部であるときは、施行者が分筆する。

- 3 第1項の申出について、法に定める要件又は施行者が別に定める要件に適合しない場合は、この申出に応じない。

(法第91条、第92条の規定に基づく措置)

第13条 法第91条、第92条の規定に基づく土地所有者の申出又は同意があった従前の宅地については、土地区画整理審議会の同意を得て別に定める。

(法第95条の規定に基づく措置)

第14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項の規定に該当するものについては、換地を定めない。

(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) 土地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で次に掲げるもの

ア 道路の築造又は舗装等の工事を地方公共団体が施行したもの

イ 建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項第5号に掲げる道路の指定を受けているもの

ウ 建築基準法第42条第2項又は第3項の規定により特定行政庁の指定を受けた道路とみなされているもの

(申出換地の取扱い)

第15条 申出換地の取扱いについては、土地区画整理審議会の同意を得て、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申出換地実施取扱基準(以下「申出換地実施取扱基準」という。)を定める。

(保留地)

第16条 法第96条の規定による保留地は、土地区画整理事業の施行によ

り造成する生活支援系、住居系及び工業系の市街地と周辺地域の健全な発展に寄与することを目的として設定し、その位置は換地に支障のない範囲で定める。

- 2 本事業の施行地区内にある宅地の所有者が、申出換地実施取扱基準に基づき保留地の設定を申し出ているときなど、施行者が認めた場合には、付保留地を設定することができるものとする。

(その他必要な事項)

第 17 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 27 年 7 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、令和 4 年 1 月 1 日から施行する。