

発行
あきる野市区画整理推進室
197-0814
あきる野市二宮350番地
電話042-558-1198

コラム

換地設計基準案を作成しています。

かわら版4号でも取り上げておりましたが、適正な換地設計を行うことを目的として、「換地設計基準案」の作成を現在進めております。

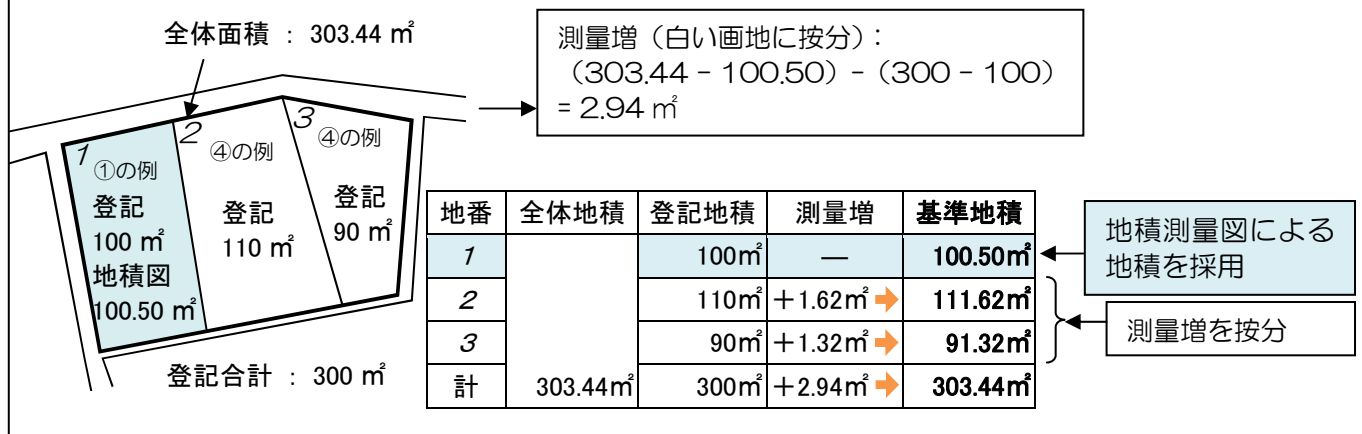
この基準案は、審議会の意見を聴いた上で、最終的に施行者が「換地設計基準」として定めます。

「換地設計基準」に定める主なことから その1

◇従前の宅地地積 ～換地設計の基準となる地積の決め方を定めます。～
本地区では、施行規程第19条にもとづき、下記の表のとおり決定します。

	区 分	解 説
①	地積測量図等の地積によるもの	地積更正が行われ、登記簿と現地が一致している場合は、登記簿の地積とします。
②	申告確認した地積によるもの	地権者が実測図をもって申告した場合は、現地に合った地積に直します。
③	施行者査定によって決定するもの	
④	登記地積 × 測量増率によるもの	上記3項目に当てはまらない筆は、測量増を按分し、基準地積とします。

○地積測量図(上表①)と測量増(上表④)による地積決定の計算例



※本地区では、①と④に該当する人が多数を占めています。

※測量増の按分区域は事業地区全体とし、按分は④の従前地全てで均等に行います。

「換地設計基準」に定める主なことから その2

以前配布した『土地区画整理事業とは』で取り上げております。

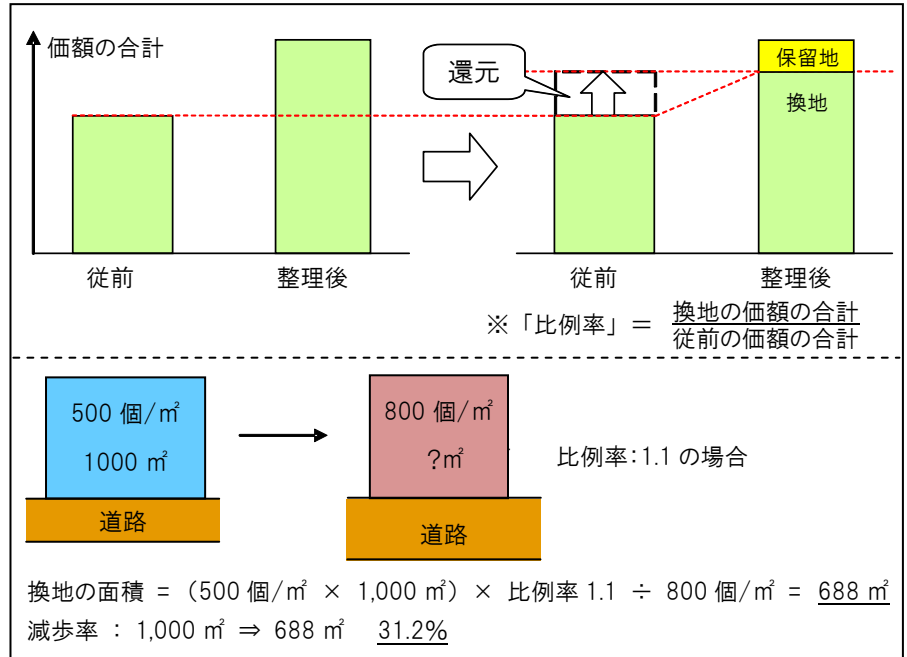
◇換地設計の方式と換地地積

換地設計の方式として、「比例評価式換地計算法」を採用することが一般的です。

この方法は、従前の宅地と整理後の換地をそれぞれ評価し、両評価の対比によって換地地積を算出する方法です。

換地地積の算出を合理的かつ明確に行うことができ、従前の宅地と整理後の換地価額の差が従前宅地に等しく還元されるという特徴があります。

本地区においてもこの方式を採用いたします。

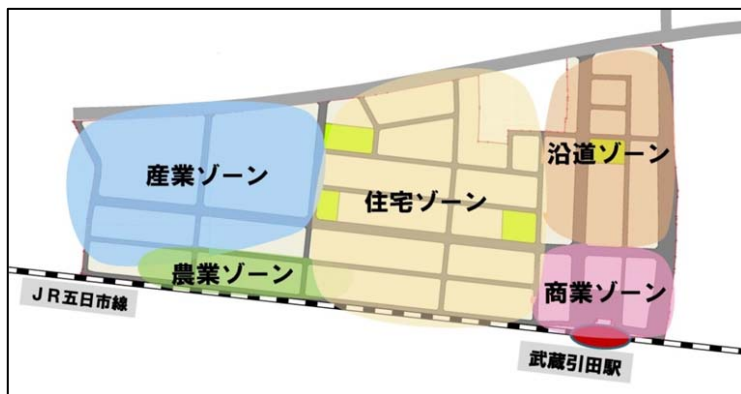


「換地設計基準」に定める主なことから その3

「換地設計に向けた再意向調査の説明会」で取り上げました。

◇従前の宅地と換地との対応

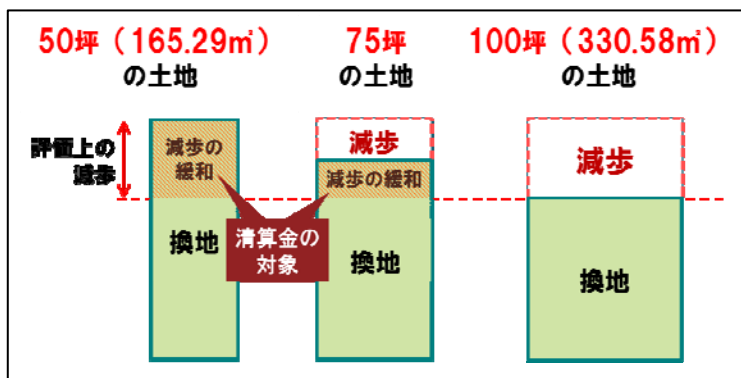
○申出換地の実施



本地区では、事業計画に定める土地利用計画の実現を目指すとともに、権利者の土地活用の要望に可能な限り応えるべく、ゾーン毎の申出換地を実施します。

申出の手続きは、再意向調査の結果に基づく個別説明を経て、今後段階的に行います。

○小規模宅地についての取扱い



また、良好な居住環境を目指して、本地区では小規模宅地の減歩について緩和する規程を設けます。

この対象となる宅地の地積については、50坪未満を無減歩、さらに100坪未満を部分緩和とします。

※上記の小規模宅地の対象範囲は、「換地設計基準」を補足する「小規模宅地の取扱要領」で規定します。(4頁参照)

**減歩緩和は清算金負担が前提となります。
 減歩緩和を希望するかどうか、対象となる方に別途意向をお伺いします。**

「換地設計基準」に定める主なことから その4

「私道等所有者に関する説明会」
で取り上げました。

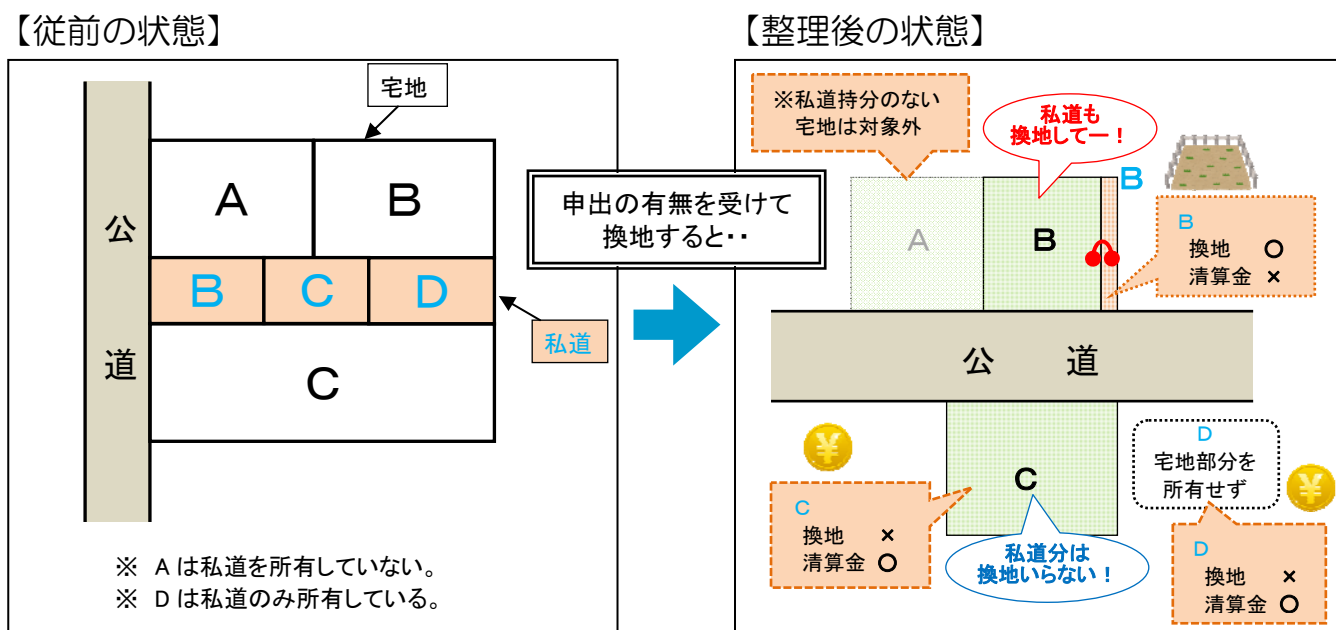
◇特別な宅地の取扱いに関する措置

私道は、換地を交付しないことが原則ですが、**本地区においては、地権者からの希望が多いことから以下の規程を設けることとしました。**

○本地区の私道の取扱い

私道とは別に換地する土地をお持ちの場合は、申出により、私道部分を他の宅地に隣接して換地することができることとしました。

以下の図で簡単にご説明します。



上の図は従前の状態を示したものです。

「権利者A」は他の宅地のみ所有で、私道部分を持っていないので、この取扱いの対象外です。

「権利者D」は私道のみ所有で、他の宅地をもっていないため、私道を換地するという選択肢はありません。

(※私道部分相当の清算金受取りとなります。)

宅地と私道の両方を持っている「権利者B」と「権利者C」がこの規程の対象です。

こちらの図は、「権利者B」と「権利者C」の申出を受けて、整理した後の図です。

ここでは、「権利者B」は、換地する宅地「B」に私道「B」を隣接して換地することを希望しておりますので、私道部分を隣接して換地します。「権利者B」は清算金交付を受けられません。

「権利者C」は私道分の換地を望まないということで、私道「C」に相当する清算金の交付を受けることとなります。

※私道が共有の場合も、上記と同様の取扱いができるようにしておりますので、私道を事前に分筆し、所有権移転を行う必要はありません

「換地設計基準」に定める主なことから その5

◇換地を定めないこととする宅地の事項

権利者の同意（申出）を受けて、換地を定めず清算金交付による対応とできることを規定します。

その他換地を定める上で必要となることから

保留地の設定や、「換地設計基準」では定めない事柄の取扱い方法についても規定します。

「換地設計基準」を補足する他の基準等

○申出換地実施要領

今後行う申出の方法や条件、ならびに申出ゾーン毎の地積と申出総地積の過不足が生じた場合の調整方法（「申出換地調整要領」）について規定します。

○小規模宅地の取扱要領

減歩緩和の対象となる小規模宅地の範囲を何㎡までとするか？ また、減歩緩和の程度をどこまでとするか？ 等の規定を具体的に定める要領です。（2頁参照）

○土地評価基準

土地の評価を適正に行うための基準となるもので、土地の評価方法を規定します。その評価方法として、「路線価式土地評価法」を採用することが一般的です。

この基準は、審議会とは別に設けられた評価委員会の意見を聴いて、施行者が決定します。

土地区画整理審議会 開催情報

回数	開催日時	議題
第9回	平成29年12月19日（火） 14時より	① 換地設計基準（最終案）について ② 事業スケジュールについて

※「換地設計基準（最終案）」について、「換地設計基準」としてまとめましたら、『かわら版』などでお知らせしたいと思います。

区画整理についてのご相談は、下記の
施行者窓口へ、お気軽にお寄せください。

●あきる野市区画整理推進室（市役所3階）

197-0814 あきる野市二宮 350 番地 (☎)042-558-1198

●あきる野市武蔵引田相談事務所

197-0834 あきる野市引田 264 番地 (☎)042-518-2922

気軽に
来てね！



森っこサンちゃん