

益城中央被災市街地復興土地区画整理事業  
～第2回 土地区画整理審議会 説明資料～

平成31年2月27日  
熊本県 都市計画課  
益城復興事務所

# 目次

1. 換地設計の概要

2. 換地設計基準（案）について

3. 小規模宅地の取扱い要領（案）について

# 1. 換地設計の概要

## ◎ 換地設計の基本原則

### 「換地設計の基本原則」

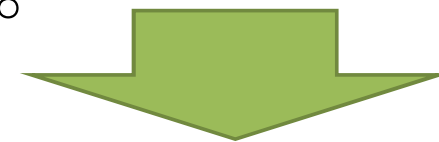
照応の原則（法第89条）に基づき、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するよう、換地設計を行います。

### 「換地」とは…

施行前の宅地を土地利用計画や公共施設の整備等、事業計画に合うように再配置した宅地をいいます。

### 「換地設計」とは…

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、従前の宅地に対して換地の位置、地積、形状等を定めることです。



**「換地設計基準」を定める**

# 1. 換地設計の概要

## ◎換地設計基準

「換地設計基準」とは…

適正な換地設計を行うためのルールを定めるものです。

(主な内容)

- ・従前の宅地と換地の対応
- ・換地計算の方法
- ・換地の位置、地積、形状
- ・特別な宅地の取扱いに関する措置

等について、地区の特性を考慮し、設計にあたっての基本方針を定めています。

※施行者が作成する換地設計基準については、土地区画整理審議会に諮問し、意見を聴きながら進めていきます。

## 2. 換地設計基準（案）について

熊本都市計画事業

益城中央被災市街地復興土地区画整理事業

換地設計基準（案）

熊 本 県

## 2. 換地設計基準（案）について

### 第1章 目的

（目的）

第1条 この基準は、土地区画整理法（昭和29年5月20日法律第119号。以下「法」という）第3条第4項の規定により、熊本県が施行する熊本都市計画事業益城中央被災市街地復興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、適正に換地の設計を行うことを目的とする。

## 2. 換地設計基準（案）について

### 第2章 定義

（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。





## 2. 換地設計基準（案）について

### 第3章 従前の宅地

（施行前の画地）

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5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、施行条例、施行規則及び別に定める基準地積更正等事務取扱要領の規定するところにより定める。

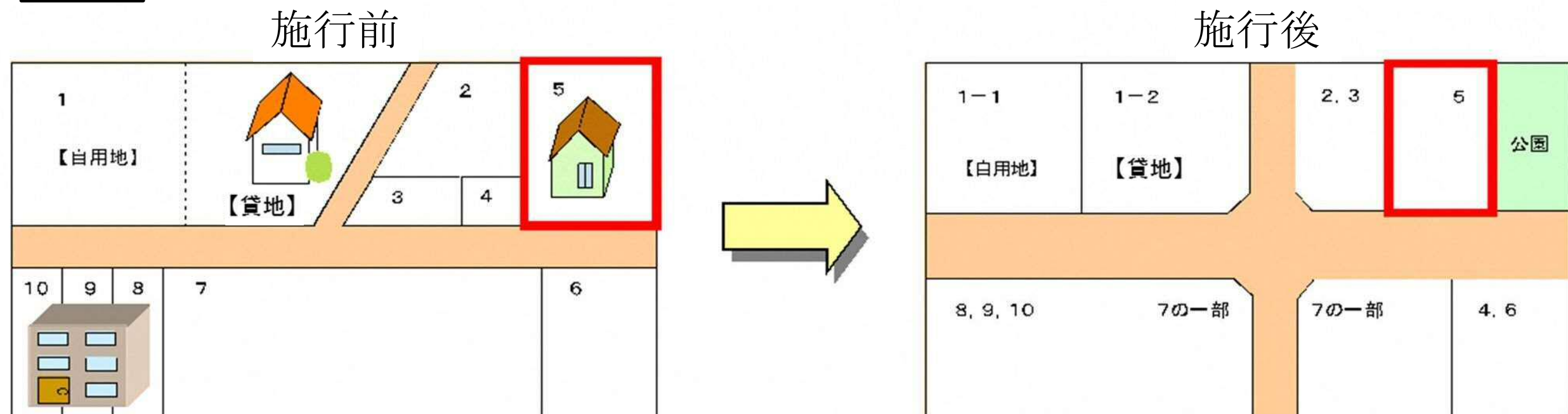
## 2. 換地設計基準（案）について

### 第4章 従前の宅地と換地の対応

（従前の宅地と換地の対応）

第6条 換地は、従前の宅地一筆について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。

例1



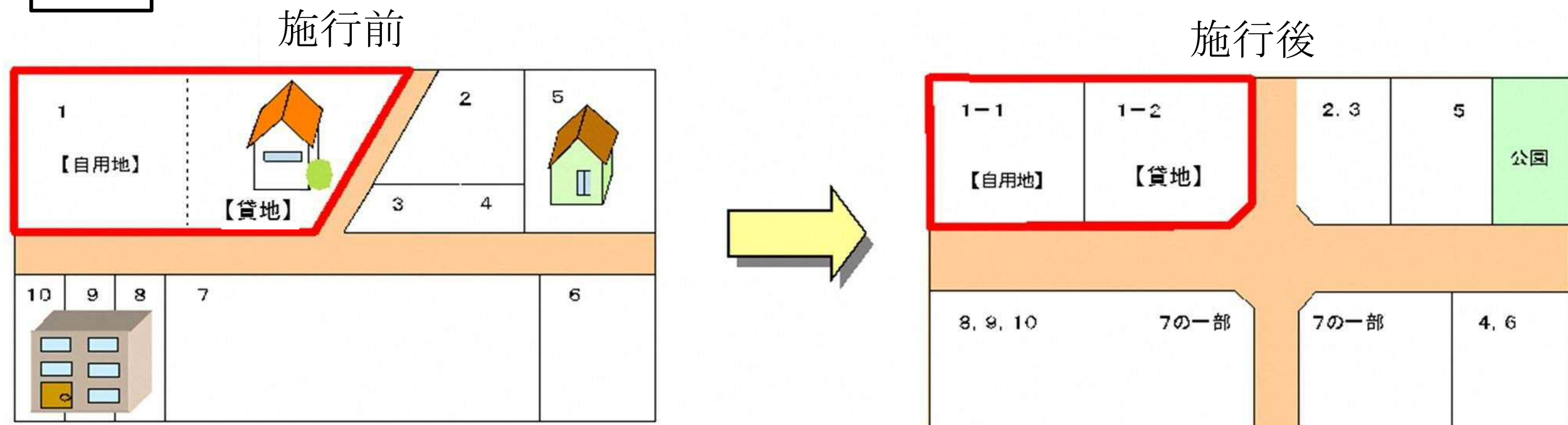
## 2. 換地設計基準（案）について

### 第4章 従前の宅地と換地の対応

（従前の宅地と換地の対応）

第6条 換地は、従前の宅地一筆について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。

例2

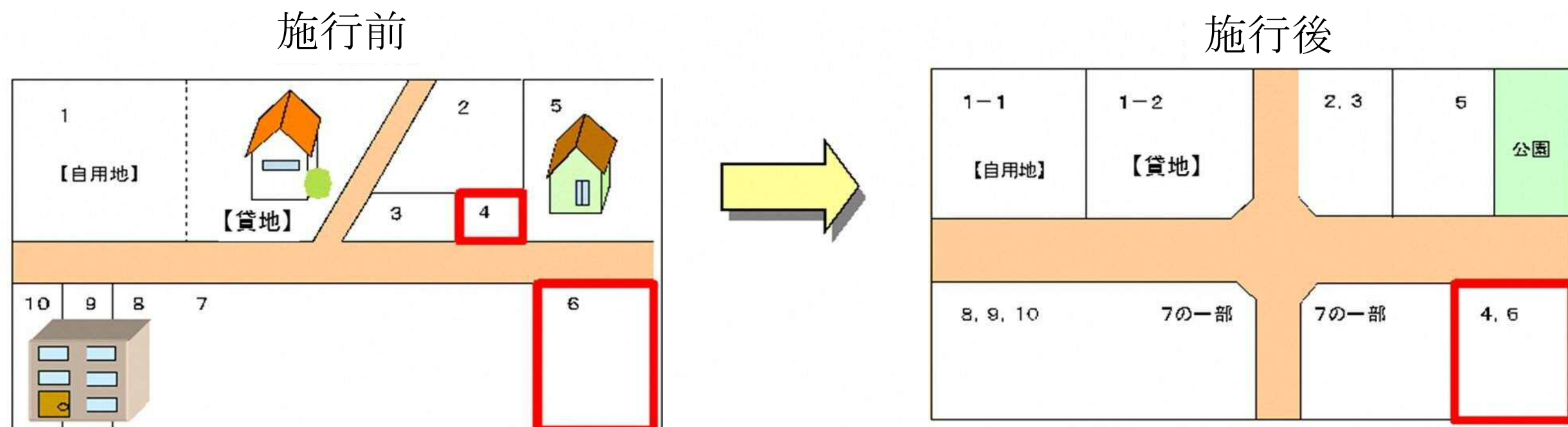


## 2. 換地設計基準（案）について

（従前の宅地と換地の対応）

### 第6条

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。

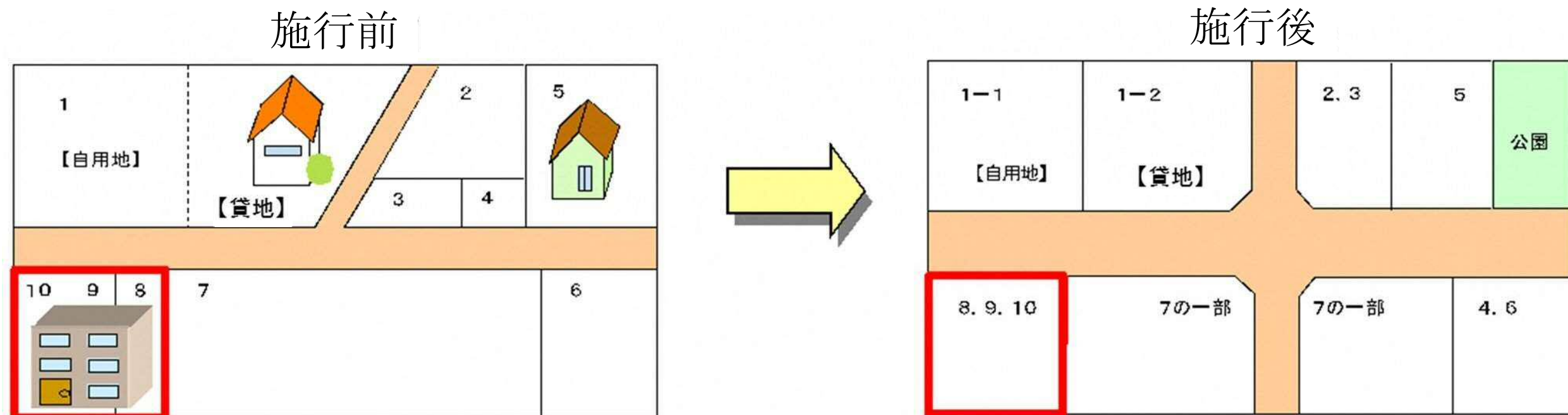


## 2. 換地設計基準（案）について

（従前の宅地と換地の対応）

### 第6条

- 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。

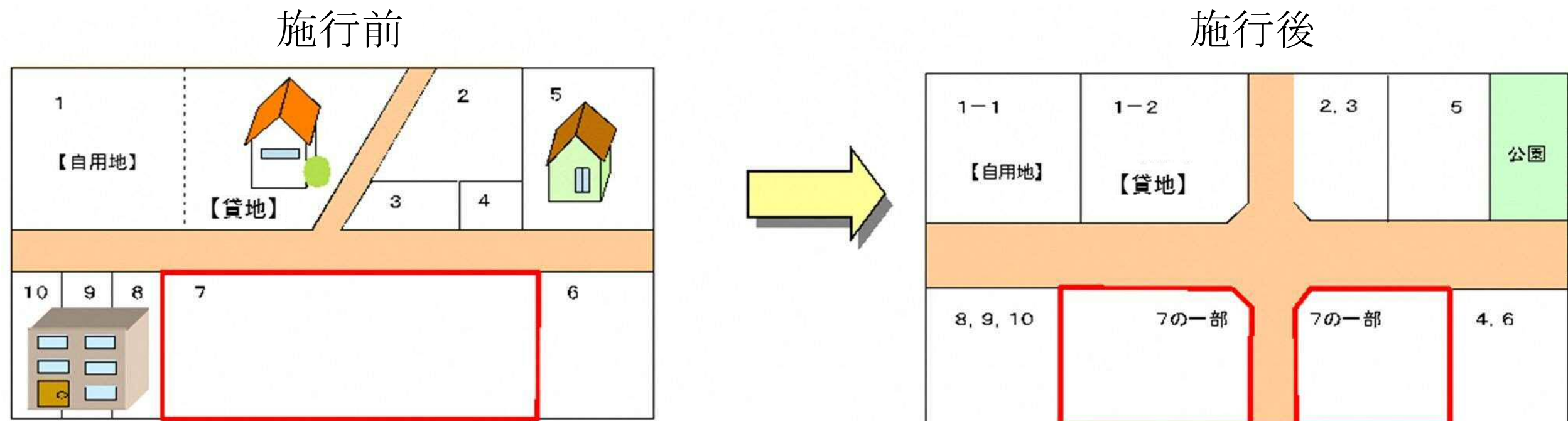


## 2. 換地設計基準（案）について

（従前の宅地と換地の対応）

### 第6条

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、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。



## 2. 換地設計基準（案）について

### 第5章 換地設計の方法

（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。

## 2. 換地設計基準（案）について

### 【比例評価式換地設計法】

施行前後の各道路に路線価を付し、各画地の個別的要因に応じて評価して施行前後の画地の評価指数を求め、換地の地積を算定する方法

- ・ 計算方法が理論的かつ合理的であり理解しやすい。
- ・ 施行前画地の評価に相当する換地地積を計算する為、宅地相互間の均衡が図れる。
- ・ 全国的に幅広く採用されている。

### 【地積式換地設計法】

従前の宅地の地積を基準にして、施行前の画地の評価を行わず、画地の位置、地積、形状及び施行前の画地が面する道路の幅員を基にして、施行後の画地の地積を決定する方法

- ・ 土地評価をしないで換地面積を定めることができる。
- ・ 道路の系統や位置による画地の価格差を減歩に反映できない。（既成市街地には不適）

### 【折衷式換地設計法】

比例評価式と地積式のそれぞれの考え方を取り入れて、施行後の画地の地積を決定する方法

- ・ 地積式と同様に既成市街地には不適。
- ・ 計算が複雑でわかりにくい。



【比例評価式換地設計法】を採用する



## 2. 換地設計基準（案）について

### 第6章 換地の基準（照応の原則の定め方）

（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、原則として施行前の画地の相隣関係及び土地利用を考慮して原位置付近に定める。

2 施行前の主要な道路※に接していた画地は、当該道路に振替わるべき施行後の道路が存するときは、原則としてその道路に接する位置に施行後の画地を定める。

3 施行前の画地が特殊な土質、水利又は位置等を特別に利用しているときは、その利用形態を考慮した位置に施行後の画地を定める。

※「主要な道路」とは本地区における都市計画道路をさします。

（益城中央線・木山宮園線・横町線）

## 2. 換地設計基準（案）について

（換地の位置）

### 第8条

- 4 施行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、施行後の画地の位置を定める。
- 5 施行前の画地の原位置付近に特別な取扱いをする宅地の施行後の画地又は公園等の施行後の公共施設用地を定めたこと等により施行後の画地の位置を原位置付近に定めることができないときは、飛換地をして施行後の画地の位置を定める。
- 6 前各項の規定により定める施行後の画地の位置は、施行前の画地の $m^2$ 当たり指数より施行後の画地の $m^2$ 当たり指数が小となる位置に、特段の理由がない限り定めてはならない。

## 2. 換地設計基準（案）について

（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。

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

$A_i$  : 施行前の画地の地積

$a_i$  : 施行前の画地の $m^2$ 当たり指数

$E_i$  : 施行後の画地の地積

$e_i$  : 施行後の画地の $m^2$ 当たり指数

$d$  : 一般宅地の平均減歩率(9.9%)

$y$  : 一般宅地の宅地利用増進率(平均単価の増加率)

## 2. 換地設計基準（案）について

（換地の地積）

### 第9条

2 前項の規定により算出した地積を目標に定める画地は、次式により算出する指数差率が3%を超えないように、できれば1%以内を目標に定める。

施行前の画地の「換地標準指数」

〔指数差率〕 =  $\frac{\text{施行前の画地の「換地標準指数」}}{\text{施行後の画地の評定指数}} - 1$

施行後の画地の評定指数

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

$$- 0.03 \leq \text{〔指数差率〕} \leq 0.03$$

## 2. 換地設計基準（案）について

（換地の地積）

### 第9条

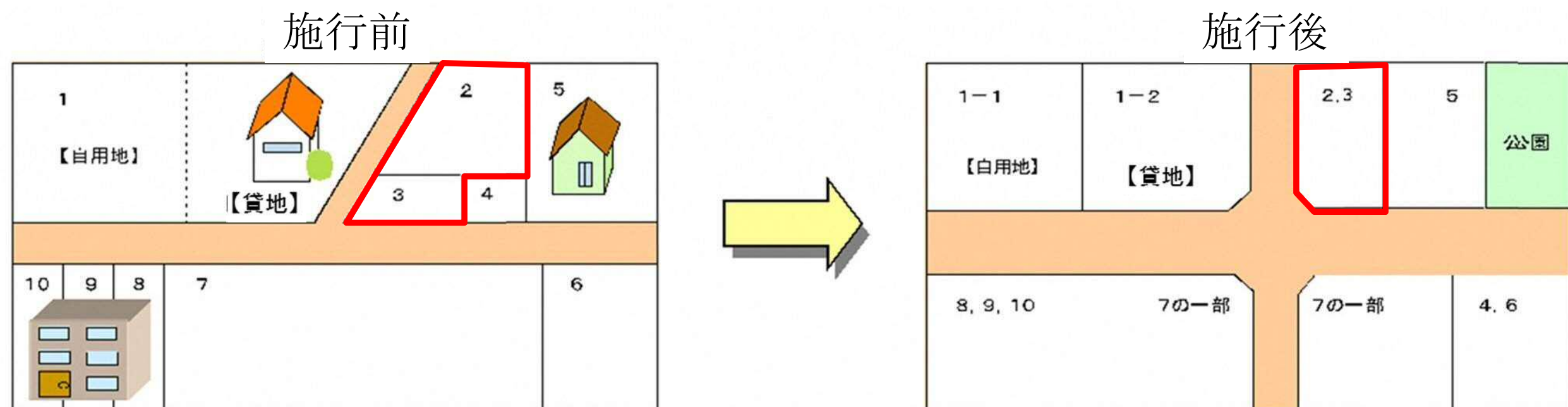
- 3 前2項の規定により定める画地の減歩率は、一般宅地の平均減歩率より著しく過大（又は「1.5倍を超える」）になってはならない。
- 4 この基準において特別な定めをする画地、その他土地利用の継続又は増進のため特に必要があると認められる画地については、その利用状況を勘案して施行後の画地の地積を定める。

## 2. 換地設計基準（案）について

（換地の形状）

第10条 施行後の画地の形状は、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。

2 施行後の画地の間口長は、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、施行前の画地の間口長に比して著しく減じること（又は「0.8以下」）のないように定めることを原則とする。

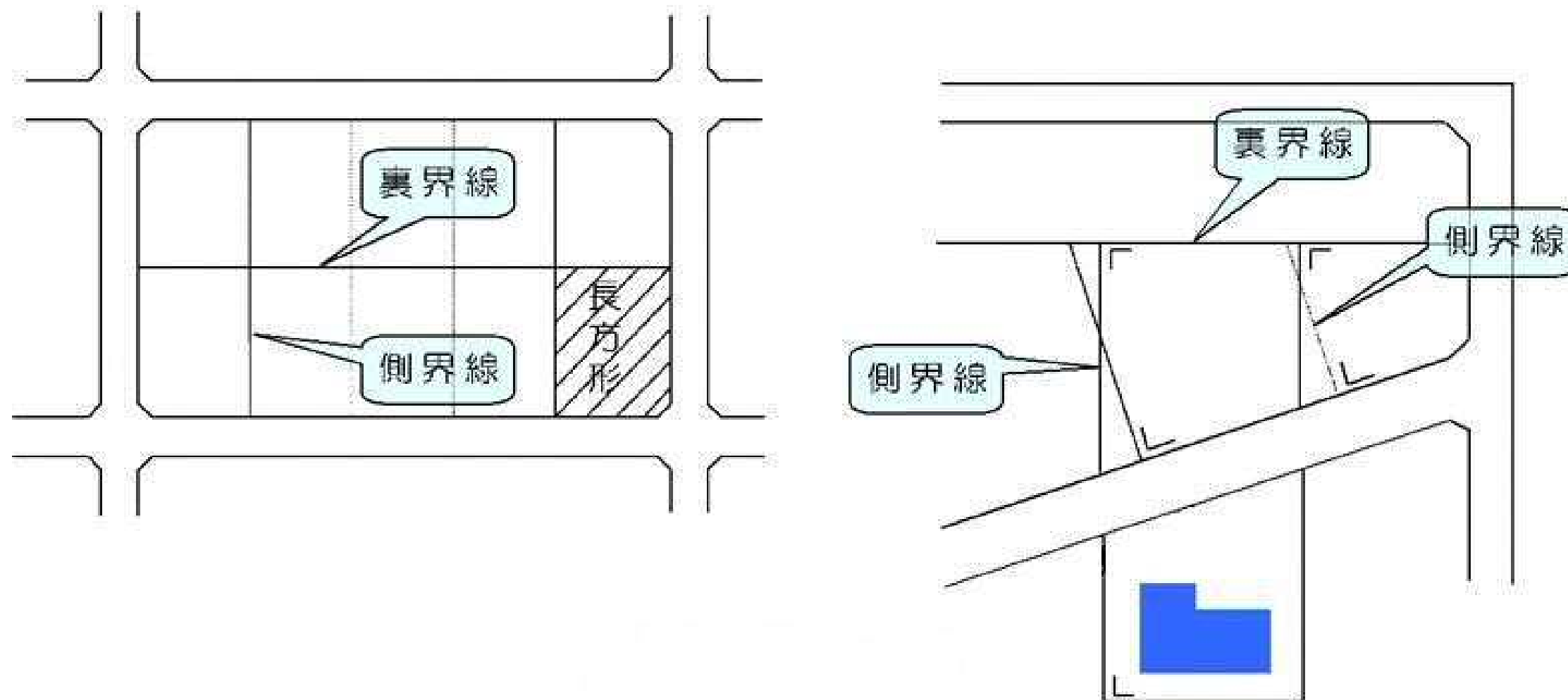


## 2. 換地設計基準（案）について

（換地の形状）

第10条

3 施行後の画地の側界線は、道路境界線又は裏界線に直角になるように定めることを原則とする。

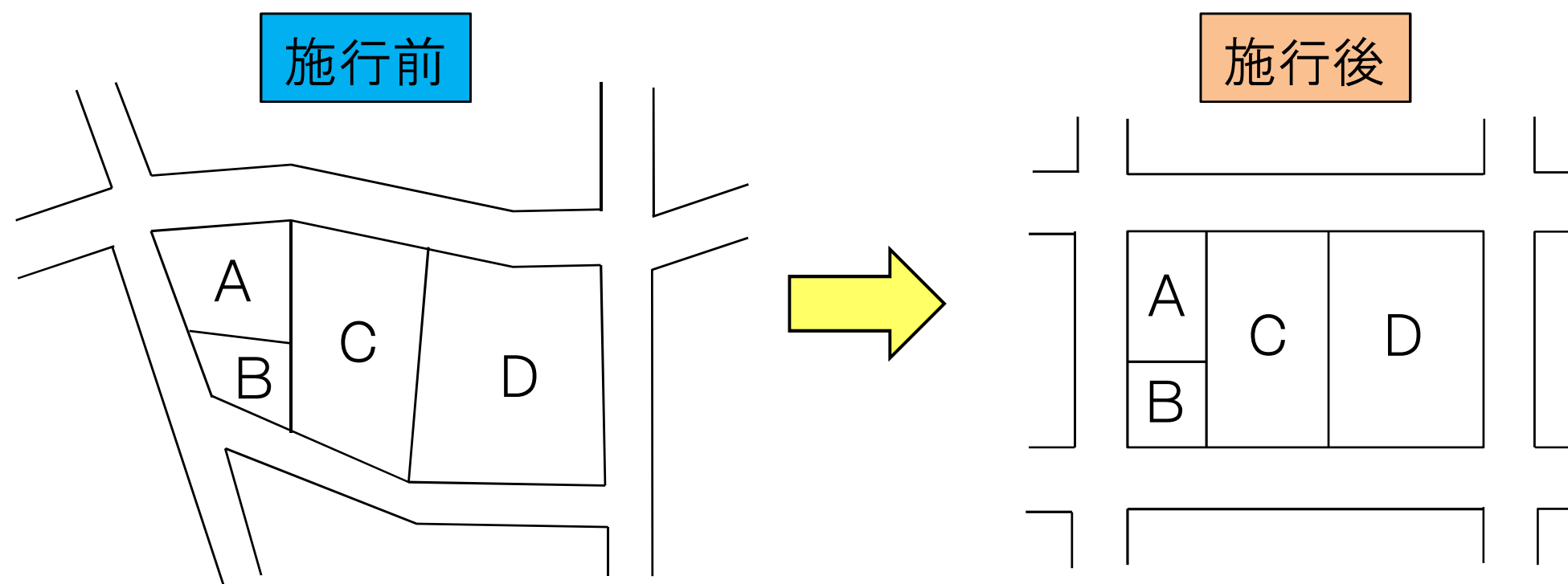


## 2. 換地設計基準（案）について

（換地の形状）

### 第10条

- 4 施行前の画地が角地、正背路線地又は三・四方路線地であるときは、2以上の路線に接する位置、形状で施行後の画地を定める。
- 5 施行後の画地の道路に接する向きは、施行前の画地の形態を考慮して定める。





## 2. 換地設計基準（案）について

（換地の形状）

### 第10条

- 6 前第3項から第5項については、施行後の街区形状又は土地利用を勘案して、特別の考慮を必要とするものについては、この限りではない。

特別の考慮を必要とするものとは・・・

既存建物が有り現状の土地形状を考慮しなければならない場合等

## 2. 換地設計基準（案）について

### 第7章 特別の宅地に関する措置

（法第90条の規定に基づく措置）

第11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、施行者の判断で必要と認められる場合は、換地を定めない。

法第90条とは・・・

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。

## 2. 換地設計基準（案）について

（小規模宅地の取扱い）

第12条 施行前の画地の地積（土地所有者を同じくする画地若しくは一体的に利用される画地の基準地積の合計）が小さいものについては、その利用状況等を勘案して施行後の画地の地積を定めることができる。

2 前項の取扱いについては、土地区画整理審議会の同意を得て別に定める。

## 2. 換地設計基準（案）について

（法第95条の規定に基づく措置）

第13条 法第95条第1項〔位置、地積に特別の考慮ができる換地〕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。

法第95条第1項に掲げる宅地とは・・・  
鉄道、学校、墓地等

## 2. 換地設計基準（案）について

（法第95条の規定に基づく措置）

### 第13条

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。

ただし、法第95条第6項以外の宅地を所有し、土地所有者全員の同意が得られた場合は、換地を定めることができる。

- 一 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
- 二 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
- 三 その他公衆の用に供している宅地で次に掲げるもの
  - (1) 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
  - (2) 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
  - (3) 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
  - (4) その他道路（課税免除）の用に供しているもの

## 2. 換地設計基準（案）について

### 第8章 その他必要な事項

（その他必要な事項）

第14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31年〇〇月〇日から施行する。

### 3. 小規模宅地の取扱い要領（案）について

熊本都市計画事業

益城中央被災市街地復興土地区画整理事業

小規模宅地の取扱い要領（案）

熊 本 県

### 3. 小規模宅地の取扱い要領（案）について

（目的）

第1条 この要領は、熊本都市計画事業益城中央被災市街地復興土地区画整理事業換地設計基準（以下「基準」という。）第12条の規定に基づき、小規模宅地の換地地積の決定方法について必要な事項を定めることにより、宅地の地積の規模を適正にすることを目的とする。



### 3. 小規模宅地の取扱い要領（案）について

（小規模宅地の定義）

第2条 小規模宅地とは、事業計画の決定の公告の日現在において、土地所有者を同じくする画地若しくは一体的に利用される画地の基準地積の合計が次のいずれかに該当する宅地とする。

ただし、その後に生じた画地の状況の変動について、換地設計全般に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ことができる。

- (1) 基準地積の合計が $165\text{m}^2$ 未満の宅地
- (2) 基準地積の合計が $165\text{m}^2$ 以上となる場合であっても、施行後の画地の地積（基準第9条第1項による換地地積をいう。）が $100\text{m}^2$ 未満となる宅地

2 前項の基準地積において、基準第13条の規定に該当する宅地は小規模宅地から除くものとする。

### 3. 小規模宅地の取扱い要領（案）について

（小規模宅地の換地地積）

第3条 小規模宅地の換地地積は、その面積規模に応じて次の各号において定める地積を換地地積とし、土地所有者の申出により定めることができる。ただし、土地利用の継続のため必要と認められる画地については、この限りではない。

- (1) 基準地積が100㎡未満の宅地は、基準地積を換地地積とする。
- (2) 基準地積が100㎡以上165㎡未満の宅地は、次式により算出した換地地積とする。ただし、減歩率を緩和した後の換地地積が100㎡未満となる場合にあっては、100㎡とする。

施行後の画地の地積は次式により算定する。

$$E_i = A_i (1 - (d \times j))$$

$A_i$  : 施行前の画地の地積 (㎡)

$E_i$  : 施行後の画地の地積 (㎡) (減歩緩和後の地積)

$d$  : 減歩率 (%)

$j$  : 減歩緩和率 (%)

### 3. 小規模宅地の取扱い要領（案）について

（小規模宅地の換地地積）

減歩緩和率は次式により算定する。

$$j = \frac{A_i - 100 \text{ m}^2}{165 \text{ m}^2 - 100 \text{ m}^2} \times 100$$

100m<sup>2</sup>：最低画地地積

165m<sup>2</sup>：地区平均減歩率（9.9%）の下で、基準第9条第1項の規定により算出された換地地積が標準画地地積（150m<sup>2</sup>）となるときの基準地積

(3) 基準地積の合計が165m<sup>2</sup>以上の宅地であっても、施行後の画地の地積が100m<sup>2</sup>未満となる場合は100m<sup>2</sup>とする。

2 基準第9条第1項の規定により算出された換地地積と前項により算出された減歩緩和後の地積との差は、清算金（徴収）により処理する。

### 3. 小規模宅地の取扱い要領（案）について

（減歩緩和の申出と権利の変動に対する継承）

第4条 前条に規定にする減歩緩和後の画地の地積の範囲内において、減歩緩和申出書（様式第1号）を申し出ることができる。

- 2 前項による申出者は、換地設計（案）作成後、減歩緩和同意書（様式第2号）を提出する。
- 3 前各項の規定による申し出後において、土地所有者に変動が生じたときは、当該申出書及び同意書については、変動後の土地所有者に承継することとする。

### 3. 小規模宅地の取扱い要領（案）について

#### 第5条 その他必要な事項

（その他必要な事項）

第5条 この要領に定めるもののほか、小規模宅地の取扱いに関して必要な事項は、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。

# 3. 小規模宅地の取扱い要領（案）について

様式第1号（第4条関係）

年 月 日

## 減歩緩和申出書

熊本県知事 様

申出者	住所	〒 -		
	(ふりがな) 氏名	実印	電話 ( )	-

益城中央被災市街地復興土地区画整理事業区域内に所有する下記の土地について、小規模宅地としての取扱いが適用できる場合においては、減歩緩和の取扱いをされるよう申し出します。

なお、本申出により生じた減歩緩和地積相当分については、換地計画において金銭により清算することに異議ありません。

### 記

字名	地番	登記地積 (㎡)	適用
計	筆		

### 【添付書類】

1. 申出者の印鑑証明書（法人の場合は、法人の印鑑証明書） 1通

様式第2号（第4条関係）

年 月 日

## 減歩緩和同意書

熊本県知事 様

申出者	住所	〒 -		
	(ふりがな) 氏名	実印	電話 ( )	-

私は、下記のとおり減歩緩和に同意します。

なお、下記の減歩緩和地積（B）相当分については、換地計画において金銭により清算することに異議ありません。

### 記

仮換地					摘要
街区	画地	計算換地地積 (A)	減歩緩和地積 (B)	仮換地予定地積 (C) = (A+B)	
		㎡	㎡	㎡	