

土地区画整理事業実務標準(案)	益城中央地区 換地設計基準(案)
<p>第1章 目的 (目的)</p> <p>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○項の規定により、○○が施行する○○都市計画事業○○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。</p> <p>第2章 定義 (換地設計)</p> <p>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、参加組合員が取得する宅地及び保留地の位置、地積、形状を定めることをいう。</p> <p>(画地)</p> <p>第3条 画地とは、従前の宅地又は換地、参加組合員が取得する宅地若しくは保留地をいい、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。</p> <p>第3章 従前の宅地 (施行前の画地)</p> <p>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。</p> <p>(施行前の画地の地積)</p> <p>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、施行規程及び別に定める基準地積決定基準(又は要領)の規定するところにより定める。</p> <p>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)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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当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。</p> <p>第5章 換地設計の方法 (換地設計の方法)</p> <p>第7条 換地設計は、比例評価式換地設計法による。</p> <p>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。</p>	<p>第1章 目的 (目的)</p> <p>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。</p> <p>第2章 定義 (換地設計)</p> <p>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。</p> <p>(画地)</p> <p>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。</p> <p>第3章 従前の宅地 (施行前の画地)</p> <p>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。</p> <p>(施行前の画地の地積)</p> <p>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。</p> <p>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)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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当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。</p> <p>第5章 換地設計の方法 (換地設計の方法)</p> <p>第7条 換地設計は、比例評価式換地設計法による。</p> <p>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。</p>

土地区画整理事業実務標準(案)

益城中央地区 換地設計基準(案)

第6章 換地の標準（照応換地の定め方）

（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。
- 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㎡当たり指数より施行後の画地の㎡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。

（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。

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

- A_i : 施行前の画地の地積
- a_i : 施行前の画地の㎡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㎡当たり指数
- d : 一般宅地の平均減歩率
- y : 一般宅地の宅地利用増進率

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。

$$\begin{aligned} \text{〔指数差率〕} &= \frac{\text{施行前の画地の「換地標準指数」}}{\text{施行後の画地の評定指数}} - 1 \\ &= \frac{A_i \cdot a_i (1-d) y}{E_i \cdot e_i} - 1 \end{aligned}$$

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

- 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。

第6章 換地の標準（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。
- 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㎡当たり指数より施行後の画地の㎡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。

（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㎡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㎡当たり指数
- d : 一般宅地の平均減歩率
- y : 一般宅地の宅地利用増進率

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。

$$\begin{aligned} \text{〔指数差率〕} &= \frac{\text{施行前の画地の「換地標準指数」}}{\text{施行後の画地の評定指数}} - 1 \\ &= \frac{A_i \cdot a_i \cdot (1-d) \cdot y}{E_i \cdot e_i} - 1 \end{aligned}$$

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

- 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。

土地区画整理事業実務標準(案)	益城中央地区 換地設計基準(案)
<p>(換地の形状)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>第7章 法に定める特別な宅地に関する措置 (事業計画に定めた特別な区域への換地の申出の取扱い)</p> <p>第11条 法第85条の2、第85条の3及び第85条の4の規定により事業計画を定めた「住宅先行建設区」、「市街地再開発事業区」又は「高度利用推進区」に権利者から申出があった場合は、当該区域に換地を定める。</p> <p>2 法第85条の4第2項の規定により宅地所有者が数人共同して申出をしたときは、換地を定めなくて「高度利用推進区」内の土地の共有持分を与えるように定める。</p> <p>3 前2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。</p> <p>(法第90条の規定に基づく措置)</p> <p>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。</p> <p>2 前項の申出又は同意があった箇所が従前の宅地一筆の一部であるときは、施行者が分筆する。</p> <p>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。</p> <p>(法第91条、第92条の規定に基づく措置)</p> <p>第13条 法第91条、第92条の規定に基づく宅地及び借地地積の適正化については、土地区画整理審議会の同意を得て別に定める。</p> <p>(法第93条の規定に基づく措置)</p> <p>第14条 法第93条第1項〔過小宅地対策型〕及び同条第2項〔高度地区防災型〕の規定に基づく宅地の立体化については、土地区画整理審議会の同意を得て別に定める。</p> <p>2 法第93条第4項〔申出又は同意型〕の規定に基づく宅地の立体化については、別に定める。</p> <p>3 前2項により定める内容は、事業計画に定める「設計の概要」の法第2条第2項に規定する事業の概要としての立体換地の対象となる耐火構造建築物の概要説明書と適合したものでなければならない。</p>	<p>(換地の形状)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>6 前第3項から第5項については、施行後の街区の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。</p> <p>第7章 特別な宅地に関する措置 (事業計画に定めた特別な区域への換地の申出の取扱い)</p> <p>該当なし</p> <p>(法第90条の規定に基づく措置)</p> <p>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。</p> <p>記載なし</p> <p>記載なし</p> <p>(法第91条、第92条の規定に基づく措置)</p> <p>記載なし</p> <p>(法第93条の規定に基づく措置)</p> <p>記載なし</p>

土地区画整理事業実務標準(案)

益城中央地区 換地設計基準(案)

(法第95条の規定に基づく措置)

第15条 法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。

2 法第95条第2項〔工区間飛換地〕の規定により定める換地については、「第9条 換地の地積」により算出した地積を標準として施行前の土地利用が継続できる位置に換地を定める。

3 法第95条第3項〔創設換地〕の規定により定める換地については、当該施設の機能、効用等を勘案してその位置及び地積等を定める。

4 法第95条第4項〔重要文化財等の存する宅地〕に規定する宅地については、重要文化財又は史跡名勝天然記念物の移転を生じないように換地を定める。

5 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。

- 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

(法第95条の2の規定に基づく措置)

第16条 法第95条の2〔参加組合員が取得する宅地〕の規定に基づく施行後の宅地については、換地に支障のない範囲で当該参加組合員が取得する目的に適合するように定める。

(保留地)

第17条 法第96条の規定による保留地は、事業計画に定められた公益的施設、公的機関による集合住宅、その他特に地区内に居住する者の利便に供する誘致施設等の宅地で必要と認められるものに充てることとし、その他の保留地については換地及び参加組合員が取得する宅地に支障のない範囲でその目的に合わせて定める。

(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。

(法第95条の規定に基づく措置)

第13条 法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。

記載なし

記載なし

記載なし

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) その他道路の用に供しているもの

(法第95条の2の規定に基づく措置)

該当なし

(保留地)

該当なし

土地区画整理事業実務標準(案)

益城中央地区 換地設計基準(案)

第8章 法以外に定める特別な宅地に関する措置
(法以外の法令に基づく特別な宅地の取扱い)

第18条 特定土地区画整理事業、一体型土地区画整理事業及び被災市街地復興土地区画整理事業の事業計画に
定めた「共同住宅区」、「集合農地区」、「鉄道施設区」又は「復興共同住宅区」に宅地の所有者から申出
があった場合は、当該区域に換地を定める。

- 2 「共同住宅区」における換地は、施行前の画地の位置、及び施行後の建築物の配置計画等を考慮して定め
る。
- 3 「集合農地区」における換地は、施行前の画地の位置、農地としての利用状況及び施行後の農地整備計画
等を考慮して定める。
- 4 「復興共同住宅区」において、指定規模未満の宅地の所有者から申出があったときは、換地を定めな
い。当該区域内の土地の共有持分を与えるように定める。
- 5 第1項及び前項の申出について、法律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。

(法定外の実態的に定める特別な宅地の取扱い)

第19条 小規模宅地、建付地、高圧線下地、地下鉄等の区分地上権設定地、農地若しくは申出換地又はその他
施行地区の特性及び事業目的に適合するように実態的に定める特別な宅地の取扱いについては、土地区画整
理審議会の同意又は意見を得て別に定める。

第9章 換地設計の手順
(換地設計の手順)

第20条 換地設計の手順は、《別表1》を標準とする。

(換地割込みの手順)

第21条 換地割込みの手順は、《別表2》を標準とする。

第10章 換地設計の決定手続
(換地設計(案)の発表)

第22条 発表に供すべき換地設計(案)は、土地区画整理審議会の意見を聴いて決定する。
2 発表に供すべき換地設計(案)の内容は、換地の位置、形状及び地積(減歩率)とする。

〈注〉施行前後の「画地の評価指数」、「清算指
数」及びその発表時点において換地処分をした
と仮定した場合の「清算金の概算額」(又は「指
数1個当たりの価額」)を発表できるときは、そ
れも発表内容に含めるのが望ましい。

3 換地設計(案)の発表は、施行地区内の宅地の所有者及び使用収益権者に発表の日時及び場所を通知して行
う。

〈注〉発表の日時は、原則、土、日曜日及び祝
祭日等の休日を含む連続した2週間の午前9時
から午後5時までとする。また、発表期間内の
特定の日の混雑が予測される場合には、施行地
区内を区分して発表会場への来場日時を特定し
て権利者の協力を仰ぐことを妨げない。

4 発表に供した換地設計(案)について意見又は要望のある者は、換地設計(案)の発表期間内に施行者に対し
て意見書(又は要望書)を提出できる。

第8章 法以外に定める特別な宅地に関する措置
(法以外の法令に基づく特別な宅地の取扱い)

記載なし

(法定外の実態的に定める特別な宅地の取扱い)

記載なし

第9章 換地設計の手順
(換地設計の手順)

記載なし

(換地割込みの手順)

記載なし

第10章 換地設計の決定手続
(換地設計(案)の発表)

記載なし

土地区画整理事業実務標準(案)	益城中央地区 換地設計基準(案)
<p>(換地設計の決定)</p> <p>第23条 換地設計(案)の発表期間内に提出された意見書は、土地区画整理審議会の意見を聴いて、その内容の採否を決定する。</p> <p>2 前項の規定によりその内容を採択すべきでないとしたときは、その旨の意見書提出者に通知する。</p> <p>3 第1項の規定により意見書の内容を採択すべきとしたときは、換地設計(案)に必要な修正を加え、その修正に係る部分について「(換地設計(案)の発表)第22条」の手続を再度行う。この場合において、換地設計(修正案)に係る権利者の数が少ないときは、発表の期間は適宜定める。</p> <p>4 意見書の提出がなかった場合又は意見書の処理が終わった場合においては、施行地区内のすべての宅地についての換地設計の決定をする。ただし、特段の理由がある場合においては、施行地区の一部の宅地について先行して換地設計の決定をすることができる。</p> <p>5 換地設計を決定した場合においては、宅地の所有者又は使用収益権者ごとの換地の位置、形状及び地積等を記載した図書及び図面からなる「換地設計決定通知」を当該権利者へ通知する。</p> <p>第11章 換地設計の変更手続 (換地設計の変更)</p> <p>第24条 換地設計の決定以後、換地設計を変更する必要がある場合においては、原則として変更に係る箇所について「(換地設計(案)の発表)第22条」及び「(換地設計の決定)第23条」の手続を再度行う。</p> <p>(換地設計の軽微な変更の取扱い)</p> <p>第25条 換地設計の決定以後、換地設計を変更する必要がある生じ、その変更の内容が下記の「換地設計の軽微な変更の内容」のいずれかに該当する場合において、土地区画整理審議会に施行者限りで処理できる旨の包括諮問をし同意を得ているときは、「(換地設計の変更)第24条」の手続を省略し施行者限りで処理することができる。</p> <p>(権利者からの願出による変更の取扱い)</p> <p>第26条 換地設計の決定の日の翌日から換地処分公告の日までの間において権利者から「換地変更願」が提出された場合は、施行者はこの願出の内容が換地を定めたときの基準におおむね適合するかを審査しなければならない。</p> <p>2 前項の規定により願出の内容を審査した結果、願出どおりに換地設計の変更をすべきでないとした場合においては、願出書の提出者にその内容の是正を求め、是正に応じないときは「換地変更願」は返却する。</p> <p>3 第1項の規定により願出の内容を審査した結果、換地設計の変更をすべきとした場合又は前項に規定する是正に応じた場合においては、「(換地設計の変更)第24条」または「(換地設計の軽微な変更の取扱い)第25条」により処理する。</p> <p>第12章 その他必要な事項 (その他必要な事項)</p> <p>第27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。</p> <p>附 則 この基準は、平成〇〇年〇〇月〇日(事業計画決定の公告の日)から適用する。</p>	<p>(換地設計の決定)</p> <p>記載なし</p> <p>第11章 換地設計の変更手続 (換地設計の変更)</p> <p>記載なし</p> <p>(換地設計の軽微な変更の取扱い)</p> <p>記載なし</p> <p>(権利者からの願出による変更の取扱い)</p> <p>記載なし</p> <p>第8章 その他必要な事項 (その他必要な事項)</p> <p>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。</p> <p>附 則 この基準は、平成31年〇〇月〇日から施行する。</p>