

広島圏都市計画事業向洋駅周辺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、府中町が施行する広島圏都市計画事業向洋駅周辺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。

(用語の定義)

第2条 この基準において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 換地設計 整理前の宅地又は権利等の目的となっている整理前の宅地若しくはその部分に対し、それぞれ換地又は換地について権利等の目的となるべき宅地若しくはその部分の位置、地積及び形状を定めることをいう。

(2) 権利等 宅地について存する所有権及び地役権以外の権利又は処分の制限をいう。

(3) 画地 整理前の1筆の宅地又は1筆として定められる換地をいい、権利等で区分される整理前の宅地又は換地については、区分されるそれぞれの部分をいう。

(4) 一般宅地 法第2条第6項に規定する宅地のうち、第11条に掲げる法第90条の規定により所有者の申出又は同意により換地を定めない宅地、第12条に掲げる法第95条第1項第1号から第5号まで及び第7号の規定により換地の位置、地積等に特別の考慮を払う宅地、第13条に掲げる法第95条第6項の規定により換地を定めない宅地並びに第14条に掲げる小宅地等の取扱いを行う宅地以外の宅地をいう。

(換地設計の基準時)

第3条 換地設計は、事業計画の決定の公告の日（以下「基準日」という。）現在における宅地を対象として行うものとする。

2 基準日の翌日以降において、次の各号に掲げる変動があった場合は、前項の規定にかかわらず、他の宅地との関連上支障のない範囲で、換地設計時現在における宅地を対象とすることができる。

(1) 宅地以外の土地が宅地となったとき。

(2) 権利等の登記又は既登記の権利等について変動があったとき。

(3) 法第85条の規定による権利の申告又は既申告の権利について変動があったとき。

(4) 分割又は合併が行われたとき。

3 基準日の翌日以降において、宅地が宅地以外の土地となった場合は、第1項の規定にかかわらず、当該土地は、換地設計の対象としない。

(整理前の画地の地積)

第4条 換地設計を行うための基準となる整理前の画地の地積は、広島圏都市計画事業向洋駅周辺土地区画整理事業施行条例（平成13年9月25日条例第25号）第15条から第20条までの規定により定められた地積とする。

(整理前の宅地と換地の対応)

第5条 換地は、1筆の整理前の宅地に対し、1筆を定めるものとし、当該宅地が権利等で区分されている場合は、その区分されるそれぞれの部分の整理前の画地に対し、その部分の整理後の画地を定めるものとする。

2 同一の土地所有者で使用収益権者を同じくする数個の整理前の画地について、それぞれ異なる既登記の権利等が存しない場合は、前項の規定にかかわらず、換地を1個として定めることができるものとする。

3 1個の整理前の画地に対応させる1個の整理後の画地を定めることが、換地設計上、困難である場合は、第1項の規定にかかわらず、数個の整理後の画地を定めることができる。

(換地設計の方法)

第6条 換地設計の方法は、評価式換地設計方法によるものとする。

(換地の位置)

第7条 整理後の画地の位置は、事業計画に定める公共施設の配置及び整理前の宅地の位置、利用状況、環境等を勘案し、原位置又はその附近に定めるものとする。ただし、事業の施行により新たな公共施設の整備その他特別の事情により、原位置又はその附近に定めることが困難な場合は、整理前の画地と照応する他の位置に定めることができるものとする。

2 整理後の画地の位置は、原則として道路に面するよう定めるものとする。

3 整理前の画地が法令等の規定により許認可を必要とする用途に用いられている場合で、その許認可の条件に画地の存する位置が関係するものについては、許認可に支障のない位置に整理後の画地を定めるものとする。

4 整理前の画地が施行地区外の宅地等と一体的に利用されているときは、他の換地に支障のない範囲で、整理後の画地も整理前と同様に施行地区外の宅地等と一体的に利用できる位置に定めるものとする。

(換地の地積)

第8条 整理後の画地の地積は、次式により算出した地積を標準として定めるものとする。

A_i は、整理前の画地の地積

a_i は、整理前の画地の平方メートル当たり指数

E_i は、整理後の画地の地積

e_i は、整理後の画地の平方メートル当たり指数

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 前項の規定において、整理前及び整理後の画地の評価は、別に定める広島圏都市計画事業向洋駅周辺土地画整理事業土地評価基準によるものとする。

3 一般宅地のうち法令等の規定により許認可を必要とする宅地の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、第1項の規定にかかわらず、その利用状況等を勘案して、整理後の画地の地積を定めるものとする。

(換地の形状)

第9条 整理後の画地の形状は、長方形を標準とし、整理前の画地の形状を考慮して定めるもの

とする。ただし、街区の形状又は他の画地との関連において、やむを得ない場合は、この限りでない。

2 第7条第4項の規定を適用した画地については、整理後の画地の形状は施行地区外の宅地等と合わせて、前項を考慮して定めるものとする。

(換地の間口)

第10条 整理後の画地の間口は、整理前の画地の間口を考慮して定めるものとする。

2 前項の規定にかかわらず、整理前の画地が三角地、間口の著しく長い長方形地、その他特別の事情のある場合は、この限りでない。

3 前各項において、整理後の画地の間口が建築基準法（昭和25年法律第201号）第43条に規定する敷地の最小間口に抵触する場合は、抵触しないように定めるものとする。ただし、整理前の画地が私道の用に供している宅地又は整理前の画地が、狭長、かつ、極小の宅地は、この限りでない。

(所有者の同意により換地を定めない場合)

第11条 法第90条の規定により、整理前の宅地の所有者（当該宅地について使用収益権が存する場合には、使用収益権者を含む。）の申出又は同意があった整理前の宅地は、換地を定めないものとする。

(特別の宅地の措置)

第12条 法第95条第1項第1号から第5号まで及び第7号に掲げる宅地で、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、換地を定めるものとする。

(公共施設の用に供している宅地に関する措置)

第13条 法第95条第1項第6号に該当する宅地で、同条第6項の規定により換地を定めないことができる宅地は、次に掲げるものとする。

- (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) その他公衆の通行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工したもの。

イ 建築基準法（昭和25年5月24日法律第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。

(小宅地等に関する措置)

第14条 小宅地等の整理後の画地の地積は、宅地の所有者等からの申出がある場合には、第8条の規定にかかわらず、土地区画整理審議会に諮って別に定める「広島圏都市計画事業向洋駅周辺土地区画整理事業小宅地等の取扱い要領」に基づき行うものとする。

(権利の変動に対する取扱い)

第15条 従前の宅地について、第3条第2項に規定する日以降権利の変動が生じた場合は、原

則として当該変動前の整理前の画地を対象にして定められた換地の範囲内で、換地を定めるものとする。

(その他必要な事項)

第16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ものとする。

附 則

この基準は、平成16年2月23日から施行する。

附 則

この基準は、平成18年2月6日から施行し、平成17年10月24日から適用する。