

北小岩一丁目東部地区



No.110

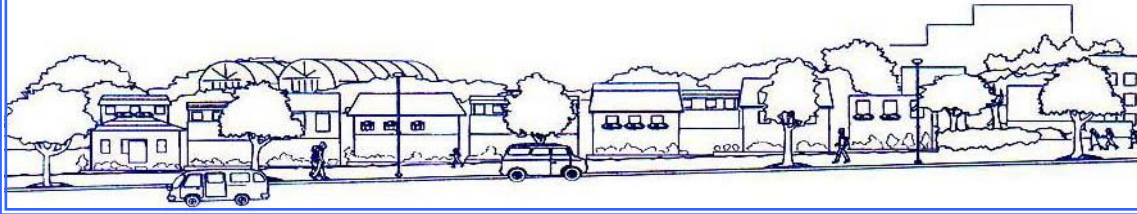
2012/10/1

江戸川区土木部

沿川まちづくり課

連絡先：推進第一係

TEL5668-5877



換地設計基準が決定しました

日頃より区政にご理解、ご協力いただき、誠にありがとうございます。

まちづくりニュースNo.109でお知らせしたとおり、No.110、No.111、No.112の3号にわたり換地設計基準の原文とその解説について掲載します。

換地設計基準とは、皆さまの整理後の行き先となる換地先を決めるにあたり、換地設計全般の基本的な考え方や取扱い方針を定めたものです。今後はこの基準にもとづき換地設計案を作成してまいります。

(目的)

第1 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、江戸川区が施行する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、法第89条に規定する適正な換地の設計を行うことを目的とする。

【第1 解説】：換地設計基準を作成する目的について定めています。

(用語の定義)

第2 この基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 整理前 土地区画整理事業が施行される前をいう。

二 整理後 土地区画整理事業が施行された後をいう。

三 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もしくはその部分に対し、それぞれ換地又は換地についての権利等の目的となるべき宅地も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。

四 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。

五 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。

六 一般宅地 法第2条第6項に規定する宅地のうち、第10に掲げる法第90条の規定に関する措置を行う宅地、第11に掲げる法第95条の規定に関する措置を行う宅地以外の宅地をいう。

【第2 解説】：換地設計基準を作成するにあたって、関係する用語の定義について定めています。

換地：整理前の宅地を整理後に整形な形にして引き渡すことを言います。

整理前：土地区画整理事業が施行される前を指します。

整理後：土地区画整理事業が施行された後を指します。

換地設計：整理前の宅地または借地権となっている宅地部分に対して、それぞれの換地の位置等を定めることを言います。

権利等：土地の所有権や土地の借地権などの権利を指します。

裏面に続きます

画地：画地（かくち）とは、通常は1筆の宅地を指しますが、1筆の中で権利区分されている場合は、区分されているそれぞれの部分を1つの画地と呼びます。（下図参照）

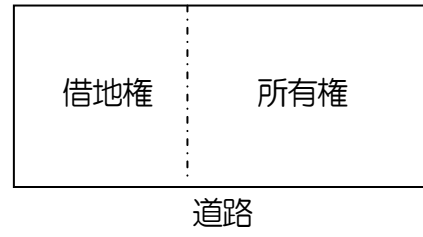
●1筆の宅地に1つの画地の場合

1筆の中に所有権のみのため、1つの画地となります。



●1筆の宅地に2つの画地の場合

1筆の中に所有権と借地権で権利が区分されているため、2つの画地となります。



一般宅地：道路等の公共施設の土地、法第90条によって換地を定めない宅地および法第95条で取り扱う私道等以外の宅地を指します。法第90条と法第95条の内容については、換地設計基準の第10、第11で説明しています。

(換地設計の基準時)

- 第3 換地設計は、事業計画の決定の公告の日（以下「公告の日」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 公告の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。
 - 一 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。
 - 二 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。
 - 三 分割又は合併が行われたとき。
 - 四 利用状況、環境等について著しい変化があったとき。
 - 3 公告の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。

【第3 解説】：換地設計を行うにあたり、土地の権利関係等について、どの時点を基準として作成していくかを定めています。

換地設計は、事業計画決定の公告の日（平成23年5月17日）時点での宅地を対象とします。ただし、土地の売買や相続等により所有権に変動があった場合や宅地から私道に変わる等の土地利用に変動があった場合等の時には、他の宅地との関連上支障がない範囲で変動を反映させます。



(換地設計の基準となる整理前の宅地)

第4 換地設計を行うための基準となる整理前の画地の位置、形状及び地積は、施行規程に定められた地積決定の内容に従うものとする。

【第4 解説】：今後、換地設計を進めていく上での基準となる整理前の宅地の位置、地積、形状について定めています。

北小岩一丁目東部地区における施行規程では、事業計画決定の公告の日（平成23年5月17日）時点の土地登記簿に記されている地積を基準地積とするとしています。ただし、土地登記簿に記されている地積と実際の地積が違う場合は、区に申請をすることで基準地積を更正することができます。本地区においては、昨年、基準地積の更正の手続きについてのお知らせを行い、手続きを終了しています。

<お問い合わせ先>ご意見・ご質問はこちらまで

えんせん
沿川まちづくり課推進第一係

北小岩一丁目東部地区まちづくり事務所 TEL 5668-5877

※お電話は平日午前8時30分から午後5時までの間にお願います。

【URL】 <http://www.city.edogawa.tokyo.jp/gyosei/toshikeikaku/machidukurijoho/index.html>

