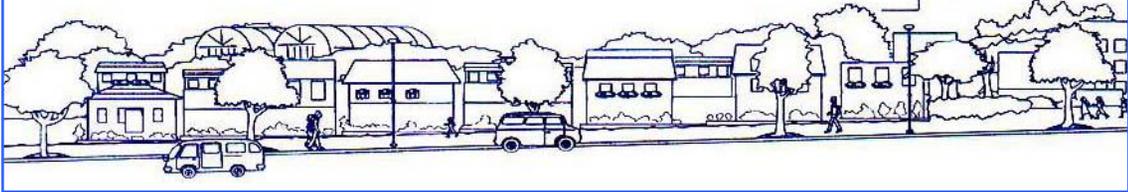


北小岩一丁目東部地区



No.111
2012/10/5
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

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。
No.110に引き続き換地設計基準について掲載します。

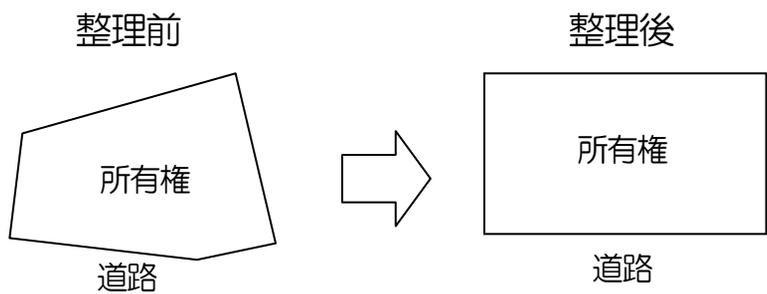
(整理前の宅地と換地との対応)

- 第5 換地は、1筆の整理前の宅地については1筆となるように定めるものとし、当該宅地が権利等で区分されている場合は、1個の整理前の画地について1個の整理後の画地を定めるものとする。
- 2 同一土地所有者又は同一土地所有者で使用収益の権利を有する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ときで、かつ、次の各号のいずれかに該当する場合は、前項の規定にかかわらず、整理後の画地を1個として定めることができる。
 - 一 整理前の画地の地積が著しく小であるため、これに対応させる整理後の画地を定めることが困難又は不適當であると認められるとき。
 - 二 整理前の画地が隣接し、かつ、それらの利用状況が同じであると認められるとき。
 - 3 1個の整理前の画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、これに対応させる1個の整理後の画地を定めることが困難又は不適當であると認められる場合は、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。

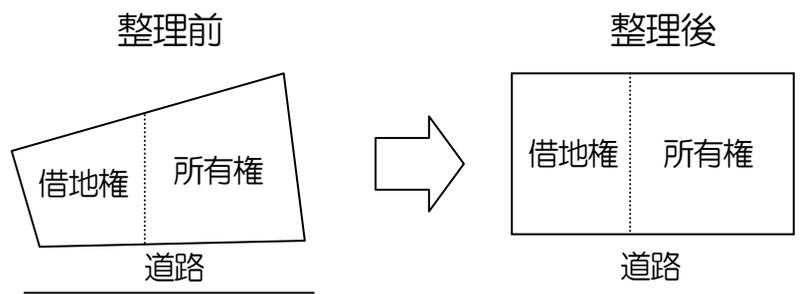
【第5 解説】：複数の宅地を持っている所有者に対して、整理前の宅地と整理後の宅地との関係について定めています。

換地は、通常、1筆の整理前の宅地について1筆となるように定めるものとし、当該宅地が権利等で区分されている場合は、1つの整理前の画地について、1つの整理後の画地を定めるものとしています。(下図参照)

●解説例：1筆の宅地に1つの画地の場合



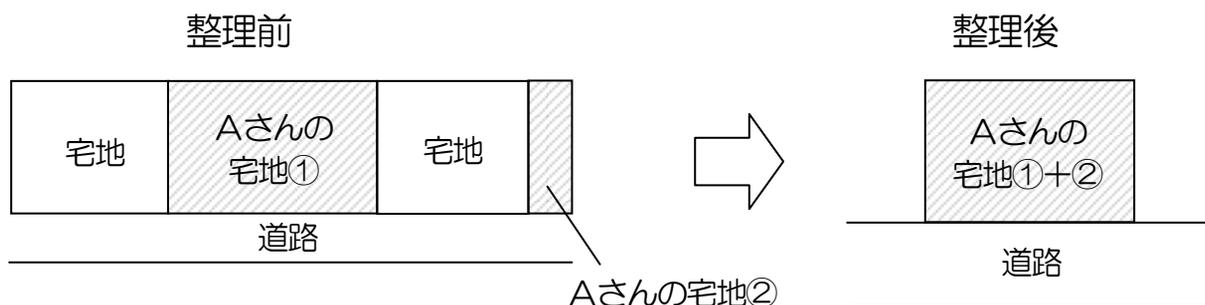
●解説例：1筆の宅地に2つの画地の場合



【第5 2項 解説】

1人の土地所有者が複数の土地を持っている以下のような場合において、複数の画地を1つの画地として定めることができます。

●解説例：1つの宅地の地積が小さいために、整理後の画地を単独で定めることは不適當であると考えられる場合



(換地の位置)

- 第6 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画地相互の利用状況等を考慮して、原位置付近に定めるものとする。
- 2 新たに造成される公共施設の影響その他特別の事情によって、整理後の画地の位置を原位置付近に定めることが困難又は不適當な場合は、前項の規定にかかわらず、他の位置において相対的位置関係を考慮して定めるものとする。
 - 3 第1項の規定により原位置付近に換地を定めた場合、1宅地としての土地利用が困難又は不適當な場合は、第1項の規定にかかわらず、他の権利者の換地位置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 整理後の画地の位置は、道路に面するように定めるものとする。ただし、特別の事情のある場合で、土地所有者又は使用収益の権利を有する者を同じくする画地と隣接する位置に定めるものについては、この限りでない。
 - 5 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、第1項の規定にかかわらず、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。

【第6 解説】：換地の位置について定めています。

原則として、皆さまの整理後の行き先は、整理前の画地相互の利用状況等を考慮して、原位置付近に定めま
す。ただし、原位置付近に定めることが新たに造成される道路等の事情によって困難な場合や1宅地として土
地利用が困難または不適當となる場合については、別途定めます。

(換地の地積)

- 第7 整理後の画地の地積は、次式の比例評価式換地計算法により算出した地積を標準として定めるものとし
る。ただし、これによりがたいものについては、この限りでない。

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

上式において

E_i : 整理後の画地の地積、 e_i : 整理後の画地の1平方メートル当りの指数、 A_i : 整理前の画地の地積
 a_i : 整理前の画地の1平方メートル当りの指数、 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 前項の規定において、整理前及び整理後の画地の評価は、別に定める土地区画整理事業の土地評価基準に
より行うものとする。
- 3 第1項の規定により算出して得た地積が、整理前の画地の地積と異なる場合は、第1項の規定にかかわら
ず、整理前の画地の地積を整理後の画地の地積とする。ただし、法90条により換地を定めない場合を除く。
- 4 前項の規定において、整理前の画地の地積の全部又は一部が、法第95条第1項第6号に該当する宅地の
場合は、整理前の画地の地積の二分の一を整理後の画地の地積とする。

【第7 解説】：換地の地積について定めています。

上式は、土地区画整理事業における一般的な減歩を伴う際の換地の地積の算出方法を示したものとなります。
本地区における皆さまの換地の地積については基準地積を換地の地積とし、宅地部分は整理前の土地の面積が
そのまま整理後の土地の面積となります。また私道については、整理前の私道の面積の半分を整理後に宅地に
置換えて換地します。

<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します。

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

