

日進赤池箕ノ手土地区画整理事業

換 地 規 程

日進赤池箕ノ手土地区画整理組合

## 目 次

### 第1章 総 則

第 1 条 目的	1
第 2 条 仮換地の準用	1
第 3 条 画地	1

### 第2章 換地設計

第 4 条 換地設計の基準時点	1
第 5 条 換地計算の方法	1
第 6 条 換地の位置	2
第 7 条 換地の地積	2
第 8 条 換地の形状	2
第 9 条 換地の間口	3
第10条 換地の側界線	3
第11条 法第90条処分地	3
第12条 特別の宅地の措置	3
第13条 公共施設の用に供している宅地の措置	3
第14条 換地の組み合わせ	4

### 第3章 そ の 他

第15条 理事長への委任	5
--------------	---

## 第1章 総 則

### (目 的)

第1条 この規程は、日進赤池箕ノ手土地区画整理組合定款第75条の規定により換地について必要な事項を定める。

### (仮換地の準用)

第2条 仮換地については、この規程を準用する。

### (画 地)

第3条 この規程において「画地」とは、1筆の宅地において地上権、永小作権、借地権、その他土地を使用し又は収益することのできる権利（以下「使用収益権」という。）で区分されている従前の宅地又は換地の部分をいい、使用収益権で区分されていない従前の宅地又は換地については、従前の宅地又は換地をいう。

## 第2章 換地設計

### (換地設計の基準時点)

第4条 換地設計は、組合設立認可の公告の日（平成22年3月12日）現在における宅地を対象として行うものとする。

2 組合設立認可の日後において宅地となった土地、宅地以外の土地となった土地、利用状況又は環境等に著しい変化のあった宅地、分割又は合併の行われた宅地、宅地について存する権利又は処分の制限（以下「権利等」という。）について申告又は登記のあった宅地及び既申告又は既登記の権利等について変更のあった宅地については、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において換地設計作成時現在によることができるものとする。

### (換地計算の方法)

第5条 換地計算方式は、比例評価式計算法によるものとする。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。

(換地の位置)

第6条 整理後の画地の位置は、原位置付近において整理前の画地の位置に照応する位置に定める。ただし、この事業の施行により新たに造成される公共施設の影響その他特別の事情のある場合で原位置付近に定めることが困難であるものについては、整理前の画地の位置に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、道路に面する位置に定める。ただし、特別の事情のある場合で、使用収益権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、この限りではない。

3 整理前の画地が特別に許可を必要とする用途に用いられている場合で、その許可の条件に宅地の存する位置が関係するものについては、整理後の画地の位置をその許可に支障のない位置に定めることができるものとする。

(換地の地積)

第7条 整理後の画地の地積は、次の式により算出した地積を標準として定めるものとする。

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

上式において  $E_i$  : 整理後の画地の地積  
 $e_i$  : 整理後の画地の平方メートル当たり指数  
 $A_i$  : 整理前の画地の地積  
 $a_i$  : 整理前の画地の平方メートル当たり指数  
 $d$  : 一般宅地の平均減歩率  
 $y$  : 一般宅地の宅地利用増進率

(換地の形状)

第8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。ただし、街区の形状又は他の画地との関連において、特別の考慮を必要とするものについては、この限りでない。

(換地の間口)

第9条 整理後の画地の間口は、土地の利用状況を考慮して定めるものとし、その間口長は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第43条に規定する宅地の間口長に抵触しないように定めるものとする。

(換地の側界線)

第10条 整理後の画地の側界線は、街区境界線に直角になるように定めるものとする。ただし、街区の形状又は他の画地との関連等の事情がある場合には、この限りでない。

(法第90条処分地)

第11条 宅地の所有者（従前の宅地について使用収益権が存する場合には使用収益者を含む。）の申し出又は同意により、法第90条の規定により換地を定めないことができる宅地のうち、他の宅地との関連上支障のない宅地については、同法同条の規定により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、地積について特別の考慮をする必要がある宅地については、第6条及び第7条の規定にかかわらず、その宅地の公共性、機能、平均減歩率、宅地利用増進率及び一般宅地との関連を勘案して、同法同条同項の規定により換地の位置及び地積を定めるものとする。

(公共施設の用に供している宅地の措置)

第13条 法第95条第6項の規定により換地を定めなくて、金銭清算することができる宅地は、次の各号に掲げるものとする。ただし、この場合においては、総代会の意見を聞いて定めるものとする。

- (1) 道路法に規定する道路の用に供している宅地
- (2) 土地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託している宅地

- (3) 公衆の通行の用に供している宅地で建築基準法第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及び同条第2項又は第3項の規定により特定行政庁の指定を受け道路とみなされているもの

(換地の組み合わせ)

第14条 換地又は換地について定める権利等の目的となるべき宅地又はその部分は、従前の宅地又は従前の宅地について存する権利等1個についてそれぞれ1個を定めるものとする。ただし、特別に必要がある場合は、次の各号に掲げる方法によることができるものとする。

- (1) 従前の宅地の地積が著しく小であるため、1筆の宅地について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、他の同一所有者の宅地があり、それらの宅地に合せて1個の換地を定めること。ただし、それらの宅地についてそれぞれ登記の所有権以外の権利等があるときには、それらを明確に区分しなければならない。
- (2) 所有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1筆の宅地と同様であると認められる宅地については、それらの宅地を合せて1個の換地を定めること。ただし、それぞれ既登記の権利等があるときにはそれらを明確に区分しなければならない。
- (3) 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、1筆の宅地について1個の換地を定めることが困難であると認める宅地について、数個の換地を定めること。
- (4) 前号の場合において、従前の宅地について存する権利でその地積が大なるものについて数個の権利の目的となるべき宅地を定めること。

2 従前の宅地の一部について、既登記の権利等が存する宅地については、前項の規定にかかわらず、原則としてそれらの権利等の目的となっている宅地の部分とその他の部分に分割した換地を定めるものとする。

### 第3章 その他

(理事長への委任)

第15条 この規程に定めるもののほか、換地に関し必要な事項は、理事会の意見を聞き理事長が定める。

### 附 則

この規程は、平成23年 3月24日から施行する。