

和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理事業

換地方針（案）

1. 換地設計及び土地評価の方法

- ・換地設計は、整理前と整理後の土地評価により換地地積を算出する方法とする。（比例評価式換地設計法）
- ・土地の評価方法は、整理前と整理後それぞれの道路を評価した「路線価」と画地別の「個別修正」により評価を行う。（路線価式評価方法）

2. 一般宅地の換地

- ・換地の位置は、原則として相隣関係及び土地利用を考慮して原位置付近に定める。
- ・施行後の新たな公共施設により原位置付近に換地を定められない場合は、順押し換地又は飛び換地して換地を定める。
- ・施行前の画地が法令の許認可を必要とする用途に供されている場合は、その法令の定める許認可の条件を勘案して、換地の位置を定める。

3. 特別宅地の換地

- ・高圧線の鉄塔敷地は、鉄塔に影響が生じないように換地位置及び地積に特別の配慮を行い換地を定める。

4. 道路又は私道に利用されている土地の換地

- ・道路又は私道に利用されている土地は、原則として換地不交付とし、清算処理とする。
- ・施行後も私道が必要な場合には、私道として換地を定める。

5. 小規模宅地の換地

- ・名寄せ別の道路及び私道を除く施行前の画地地積の合計が150㎡未満を小規模宅地とし、換地地積について特別な配慮により換地地積を定め、清算処理とする。
- ・施行前の画地地積が100㎡以下は、原則として減歩なしで施行前

の画地地積を換地地積として定める。

- ・ 施行前の画地地積が 100 m² 超え 150 m² 未満は、施行前の画地地積と減歩率に応じ減歩緩和により換地地積を定める。
- ・ 換地計算により 100 m² 未満となるときは、100 m² を換地地積として定める。

6. 建付地の換地

- ・ 建付地（建物がある宅地）は、極力存置（移転しない）換地とする。
- ・ 存置の建付地で、他に所有する更地がある場合は付け換地をして建物移転とならないよう換地を定める。ただし、他に所有する更地がない場合は、建物移転とならないよう減歩緩和を行い換地地積を定める。この減歩緩和した地積分は清算処理とする。
- ・ 移転となる建付地は、原位置付近に相隣関係及び建物利用を考慮して換地を定める。ただし、原位置付近へ換地を定めることが困難な場合は、飛び換地して換地を定める。

7. 生産緑地の換地

- ・ 生産緑地は、指定要件を満たした換地を定める。

8. 高圧線下地の換地

- ・ 高圧線下地は、施行前から高圧線下地を所有する権利者を、原則として施行後の高圧線下地に換地を定める。

9. 保留地

- ・ 保留地は、換地に支障のない位置で処分ができる形状及び地積で定める。