

換地設計基準及び換地設計の変更について

再開発事業エリア(8・9・10街区)の設計図変更に伴い、仮換地を再指定するため、基準及び設計を変更します。

1 換地設計基準変更案

- ◆ 別紙 換地設計基準(第1回変更案)参照
- ◆ 第1工区の換地について以下のとおり定める。
 - 市街地再開発事業に参加する権利者の換地を集約する。
 - 換地を短冊の形状とする。
 - 小規模宅地でも減歩緩和をしない。
 - 換地地積の合計と工区面積に差分が生じた場合は、公有地の換地で地積調整を行い、金銭で清算する。

2 換地設計変更案

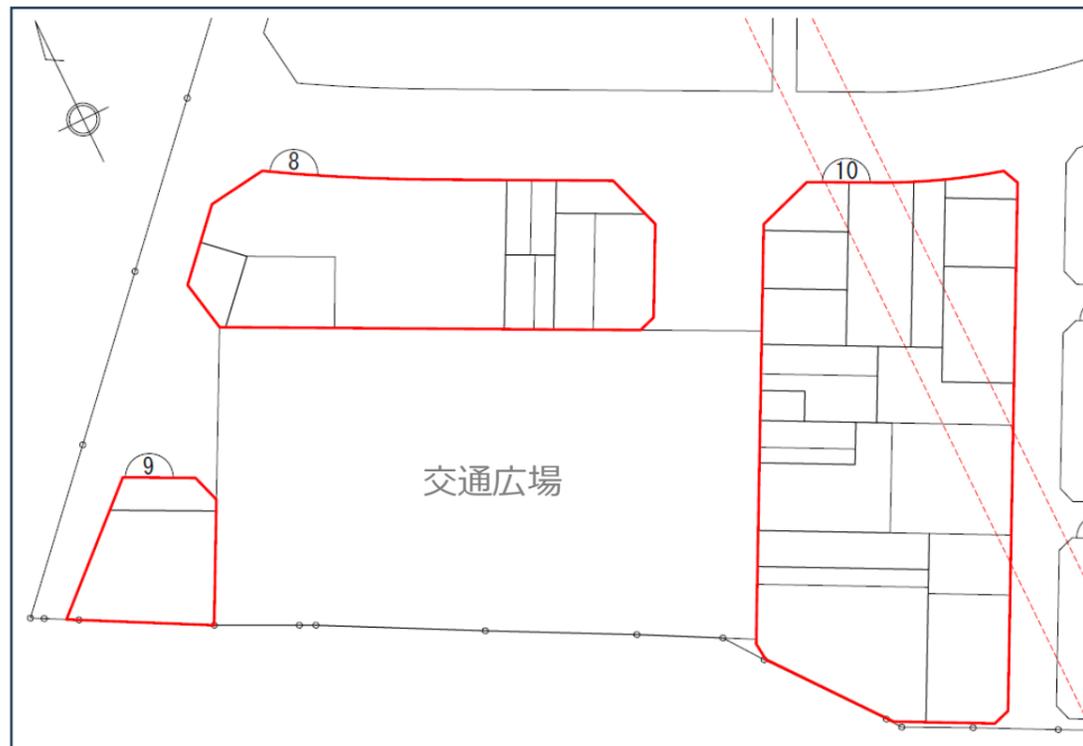
- ◆ 上記基準に基づき、仮換地図・調書を変更する。
- ◆ 右イメージ図のとおり

3 今後の予定

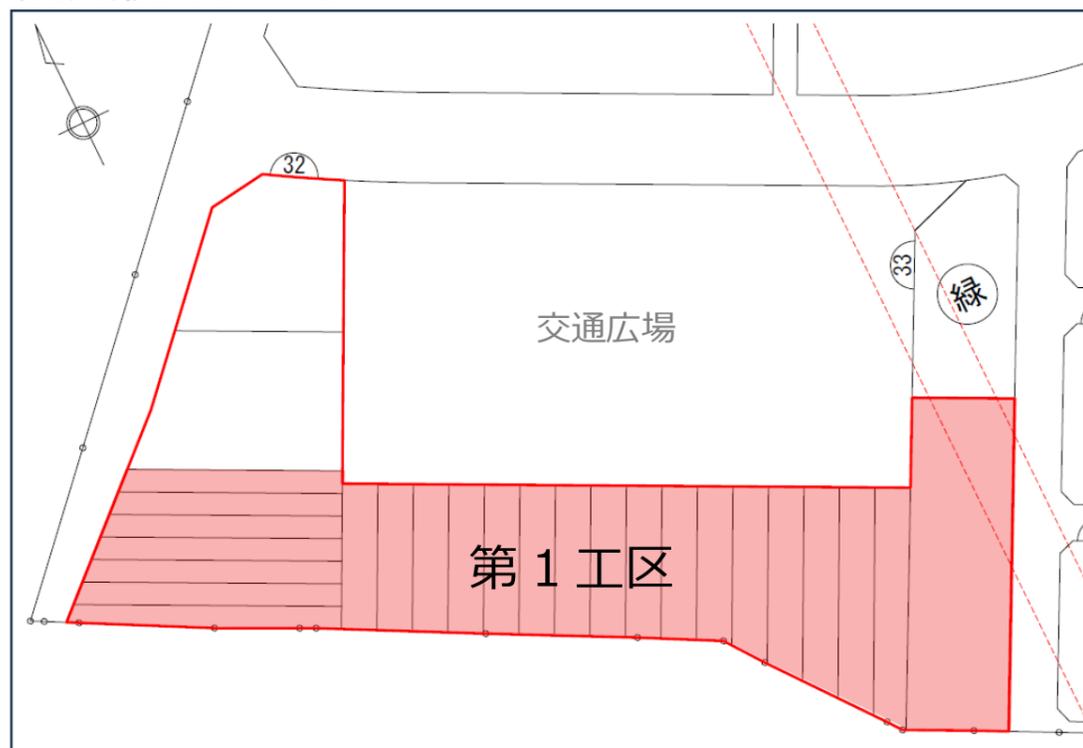
時期	内容
令和8年 3月	事業計画変更(第3回)認可(予定)
令和8年 5月	審議会にて換地設計基準・換地設計 諮問➡決定
令和8年 7月	審議会にて換地計画 諮問➡策定
令和8年 8月	換地計画 縦覧
令和8年 8月	換地計画 認可申請
令和8年 9月	換地計画 認可
令和8年10月	審議会にて仮換地指定取消・指定 諮問➡指定

事業計画変更の認可手続きの進捗に応じて変動します。

変更前



変更後イメージ※



※換地設計変更案のイメージのため、実際の変更案とは異なります。

和光都市計画事業
和光市駅北口土地区画整理事業

換地設計基準
(第1回変更案)

和 光 市

目 次

第 1 条	目 的	1
第 2 条	換地設計	1
第 3 条	画 地	1
第 4 条	整理前の画地	1
第 5 条	整理前の画地の地積	1
第 6 条	従前の宅地と換地の対応	1
第 7 条	換地設計の方法	2
第 8 条	換地の位置	2
第 9 条	換地の地積	2
第 10 条	換地の形状	3
第 11 条	法第 90 条の規程に基づく措置	3
第 12 条	法第 95 条第 1 項の規程に基づく措置	3
第 13 条	法第 95 条第 6 項の規程に基づく措置	3
第 14 条	小規模宅地の取扱い	4
第 15 条	存置建付地の取扱い	4
<hr/>		
第 16 条	第 1 工区における換地の取扱い	4
16		
第 17 条	保留地	5
17		
第 18 条	その他必要な事項	5

和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理事業
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、和光市が施行する和光都市計画事業和光市駅北口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。

(換地設計)

第2条 換地設計とは、法及び事業計画に定める公共施設と宅地の整備計画に適合するよう、この基準に基づき換地及び保留地の位置、地積、形状を定めることをいう。

(画地)

第3条 画地とは、従前の宅地又は換地をいい、従前の宅地又は換地について使用し、又は収益することのできる権利が存する場合は、それらの権利で区分される従前の宅地又は換地の部分をいう。

(整理前の画地)

第4条 換地設計は、事業計画決定の公告の日（以下「基準日」という。）現在における施行前の画地の状況を対象として行うものとする。ただし、その後生じた画地の状況の変動については、換地設計全般へ影響しない範囲において換地設計上その状況を考慮する。

(整理前の画地の地積)

第5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、施行規程の規定するところにより定める。

(従前の宅地と換地の対応)

第6条 換地は、従前の宅地1筆について1個を定める。ただし、従前の宅地が画地によって区分されている場合は、画地の相隣関係を考慮して整理前の画地1個について整理後の画地1個を定める。

2 所有者を同じくする2以上の宅地のうち、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は、それらの宅地を合わせて1個の換地を定めることができる。また、地積が小であるため1個の換地を定めることが不相当と認めら

れる宅地、建物等土地利用の継続のため必要と認められる宅地については、他の宅地に集約し隣接又は合わせて1個の換地を定めることができる。

- 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又は不適當であると認められる宅地については、数個の換地を定めることができる。

(換地設計の方法)

第7条 換地設計は、比例評価式換地設計法によるものとする。

- 2 前項において用いる画地の評価は、別に定める土地評価基準による。

(換地の位置)

第8条 換地及び使用収益権で区分された換地の部分の位置は、原則として整理前の画地の相隣関係及び土地利用を考慮して原位置付近に定める。

- 2 整理前の画地が法令の規定により許認可を必要とする用途に供せられているときは、法令の定める許認可の条件を勘案して、整理後の画地の位置を定める。
- 3 整理前の画地の原位置付近に特別な取扱いをする宅地の施行後の画地又は交通広場や都市計画道路及び公園等の整理後の公共施設用地を定めたこと等により整理後の画地の位置を原位置付近に定めることができないときは、飛換地をして整理後の画地の位置を定める。

4 第1工区の街区には、市街地再開発事業に参加する権利者の整理前の画地を定める。

(換地の地積)

第9条 換地及び使用収益権で区分された換地の部分の地積は、次式により算出した地積を標準として定める。

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

A_i は、整理前の画地の地積

a_i は、整理前の画地の㎡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㎡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 この基準において特別の定めをする画地、その他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、その利用状況を勘案して整理後の画地の地積を定める。

(換地の形状)

第10条 整理後の画地の形状は、長方形を標準として一辺以上が道路に接するように定める。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、この限りではない。

2 整理後の画地の間口長は、整理前の画地の利用状況及び整理後の画地の土地利用を勘案して定めることを原則とする。

3 整理後の画地の側界線は、道路境界線又は背割線に直角になるように定めることを原則とする。

4 第1工区における整理後の画地の形状は、短冊状の形状を原則とする。

(法第90条の規定に基づく措置)

第11条 法第90条の規定に基づく土地所有者の申し出又は同意があった従前の宅地については、換地を定めない。

2 前項の申出又は同意があった個所が従前の宅地一筆の一部であるときは、土地所有者又は施行者が分筆する。

3 第1項の申出について、法に定める要件又は施行者が別に定める要件に適合しない場合は、この申出に応じない。

(法第95条第1項の規定に基づく措置)

第12条 法第95条第1項に掲げる宅地で、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ことができる。

(法第95条第6項の規定に基づく措置)

第13条 次の各号に掲げる宅地で、法第95条第6項の規定に該当するものについては、換地を定めないことができる。

- 一 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。
- 二 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、現に公共の用に供しているもの。
- 三 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。
 - (1) 街路の築造又は舗装等の工事を地方公共団体が施行したもの。
 - (2) 建築基準法（昭和25年法律第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。
 - (3) 建築基準法第42条第2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。
- 四 上記各号に準じ現に公共の用に供しているもの。

(小規模宅地の取扱い)

第14条 小規模宅地とは、基準日時点における土地所有者を同じくする整理前の画地の地積の合計が150㎡未満をいう。

ただし、法第90条、法第95条第1項、法第95条第6項該当地及び使用収益権を別にする画地は、整理前の画地の地積の合計には含まない。

2 整理前の画地の地積の合計が100㎡以下の場合、原則として整理前の画地の地積を整理後の画地の地積として定める。

3 整理前の画地の地積の合計が100㎡を超え150㎡未満の場合は、原則として次式により算出した地積を整理後の画地の地積として定める。

ただし、次式により算出された地積が100㎡未満となる場合には、次式によらず整理後の画地の地積を100㎡と定めることができる。

$$E_i = \left\{ 100 \times d_i \times \frac{(150 - A_i)}{(150 - 100)} \right\} + e_i$$

A_i は、整理前の画地の地積

E_i は、整理後の画地の地積

e_i は、第9条第1項の計算による整理後の画地の地積

d_i は、 e_i 画地の減歩率

4 換地設計作成時までに申告がされた借地権者の整理前の画地の地積が、150㎡未満のときは、上記各項を適用する。

5 上記各号の規定により整理後の画地の地積を定めたときは、整理前後の画地の評価によって金銭で清算する。

6 第1工区に換地を定めたときは、小規模宅地の取扱いはしないものとする。

(存置建付地の取扱い)

第15条 建物が移転しない画地は、他に所有する整理前の画地があるときは建物のある画地に隣接又は合併して換地を定め、建物が移転しないようにする。

2 他に所有する整理前の画地がないとき又は隣接して換地を定めることが不適當な場合は、第9条第1項、第14条第3項の規定によらず建物の土地利用状況等を勘案して、整理後の画地の地積を定める。

3 前項の規定により整理後の画地の地積を定めたときは、整理前後の画地の評価によって金銭で清算する。

(第1工区における換地の取扱い)

第16条 第1工区における換地の位置は、原則として整理前の画地の位置等を考慮して整理後の画地の位置を定める。

2 第1工区における換地の地積は、第9条により算出した地積を標準して定める。ただし、算出した換地地積の合計と第1工区の宅地地積とに差分が生じた場合は、公有地の換地で地積調整を行い、その調整した地積分は整理前後の画地の評価によって金銭で清算する。

(保留地)

16

第17条 法第96条の規定による保留地は、その目的に合わせて定める。

2 第1工区内には、保留地を定めない。

(その他必要な事項)

17

第18条 この基準に規定するものの他、換地設計に関し必要と認める事項は、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。

附 則

この基準は、平成23年4月27日から施行する。

この基準は、令和 年 月 日から施行する。