

北部大阪都市計画事業佐井寺西土地区画整理事業  
換地設計基準

目次

- 第1章 総則（第1条）
- 第2章 定義（第2条－第3条）
- 第3章 従前の宅地（第4条－第5条）
- 第4章 従前の宅地と換地の対応（第6条）
- 第5章 換地設計の方法（第7条）
- 第6章 換地の標準（第8条－第10条）
- 第7章 その他必要な事項（第11条）
- 附則

第1章 総則

（趣旨）

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、吹田市が施行する北部大阪都市計画事業佐井寺西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ものである。

第2章 定義

（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に、この基準に基づき換地の位置、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。

第3章 従前の宅地

（施行前の画地）

第4条 換地設計は、事業計画決定の公告の日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、その後に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。

（施行前の画地の地積）

第5条 換地設計を行うための基準となる施行前の画地の地積は、北部大阪都市計画事業佐井寺西土地区画整理事業施行規程を定める条例の規定するところにより定める。

#### 第4章 従前の宅地と換地の対応

(従前の宅地と換地の対応)

第6条 換地は、従前の宅地一筆について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施行前の画地1個について施行後の画地1個を定める。

2 所有者及び所有権以外の権利者を同じくする数筆の宅地について、それらの宅地が隣接し、利用状況が一筆の宅地と同様であると認められる場合又は、1個の換地を定めることが不相当と認められる場合は、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。

3 一筆の宅地について1個の換地を定めることが困難又は不相当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。

#### 第5章 換地設計の方法

(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。

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。

#### 第6章 換地の標準

(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、原則として施行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 この基準において、特別な定めをする画地及び、この事業の施行により新たに築造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画地については、整理前の画地の状況を勘案して換地を定めることができるものとする。

(換地の地積)

第9条 換地又は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。

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

$A_i$  : 施行前の画地の地積

$a_i$  : 施行前の画地の平方メートル当たり指数

$E_i$  : 施行後の画地の地積

$e_i$  : 施行後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

2 この基準において、特別な定めをする画地及び、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施行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定める。

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。

3 整理後の画地は、道路に面するとともにその側界線は道路境界線に直角になるように定めることを原則とする。

第7章 その他必要な事項

(その他の必要な事項)

第11条 この基準に定める事項及び法に定めのある事項のほか、換地設計に関し必要な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、令和4年3月29日から施行する。