

資料 2 - 4

清須市名古屋都市計画事業新清洲駅北土地区画整理事業換地設計規則案

清須市名古屋都市計画事業新清洲駅北土地区画整理事業換地設計規則

(趣旨)

第1条 この規則は、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項の規定により市が施行する名古屋都市計画事業新清洲駅北土地区画整理事業の換地設計に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則において「換地設計」とは、法及び名古屋都市計画事業新清洲駅北土地区画整理事業の事業計画（以下「事業計画」という。）に定める公共施設と宅地の整備計画に適合するよう、この規則に基づき換地の位置、地積及び形状を定めることをいう。

2 この規則において「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、又は収益することが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。

(換地設計の基準時点)

第3条 換地設計は、事業計画決定の公告の日現在における画地を対象として行うものとする。

2 事業計画決定の公告の日以後において画地となった土地、画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画地、分割又は合併の行われた画地、画地について存する権利若しくは処分の制限（以下「権利等」という。）について申告又は登記のあった画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画地については、前項の規定にかかわらず、他の画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。

(整理前の画地の地積)

第4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及び所有権以外の権利の目的となっている整理前の宅地の地積は、清須市名古屋都市計画事業新清洲駅北土地区画整理事業施行条例（平成26年清須市条例第23号）第16条及び

第17条の規定に基づき定められた地積とする。

(従前の宅地及び換地の対応)

第5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個を定めるものとする。

2 所有者を同じくする2筆以上の宅地のうち、地積が狭小であるため1個の換地を定めることが不適當と認められる宅地については、他の宅地に隣接し、又は合併して換地を定めることができる。

3 既登記の所有権以外の権利等が存しない同一所有者の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、それらの宅地を合わせて1個の換地を定めることができる。

4 従前の宅地の地積が広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6条 換地設計の方法は、比例評価式換地設計方法によるものとする。

2 前項に規定する換地設計において用いる画地の評価は、清須市名古屋都市計画事業新清洲駅北土地地区画整理事業土地評価規則(平成27年清須市規則第 号)によるものとする。

(換地の位置)

第7条 整理後の画地の位置は、整理前の画地の相隣関係及び土地利用を考慮して定めるものとする。

(換地の地積)

第8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。

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

この式において、 A_i 、 a_i 、 E_i 、 e_i 、 d 及び y は、それぞれ次の値を表すものとする。

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評価指数

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評価指数

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 この規則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ものとする。

(換地の形状)

第9条 整理後の画地の形状は、長方形を標準として定めるものとする。

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ものとする。

3 整理後の画地は、原則として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とする。

(小宅地の取扱い)

第10条 所有者を同じくする画地又は借地権を有する者を同じくする画地の地積の合計が、比較的小さいものについては、その利用状況を勘案して整理後の画地の位置、地積等を定めることができるものとする。

2 前項に規定する地積の決定方法については、市長が名古屋都市計画事業新清洲駅北土地区画整理審議会（以下「審議会」という。）の同意を得て、別に定める。

(申出換地)

第11条 土地所有者の土地利用意向を考慮するため、申出換地（土地所有者からの申出を受けて換地を定めることをいう。以下同じ。）ができるものとする。

2 前項に規定する申出換地の対象の区域、申出の方法等については、市長が審議会の同意を得て、別に定める。

(権利の変動に対する取扱い)

第12条 従前の宅地について、第3条第2項に規定する日以降権利の変動が生じた場合は、原則として当該変動前の整理前の画地を対象にして定められた換地の範囲内で、換地を定めるものとする。

(雑則)

第13条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が審議会の意見を聴

いて、別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。