

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

解 説

清須市

条 文

換地設計規則案

(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。

解 説

(趣旨)

換地設計を行うに際しては、土地区画整理法その他関係法令を遵守して行うこととなりますが、施行者である清須市が、換地設計を行っていく上で必要となる具体的な事項を、本規則に基づき定めることにより、適正に換地設計を行うことが本換地設計規則の目的です。

(定義)

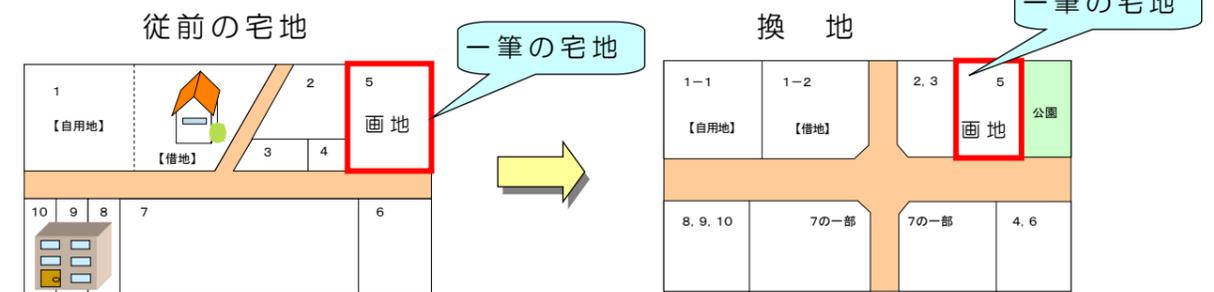
「換地設計」は、従前の宅地に対してどのような換地を定めるべきかを、事業計画に適合するように従前の宅地の位置、地積、形状、利用状況、土地評価等を総合的に勘案し、換地計算をして図面(街区図)上に割込み、換地計画の案(仮換地指定の案)を策定する作業のことです。

換地設計は本規則に基づき適正に行います。

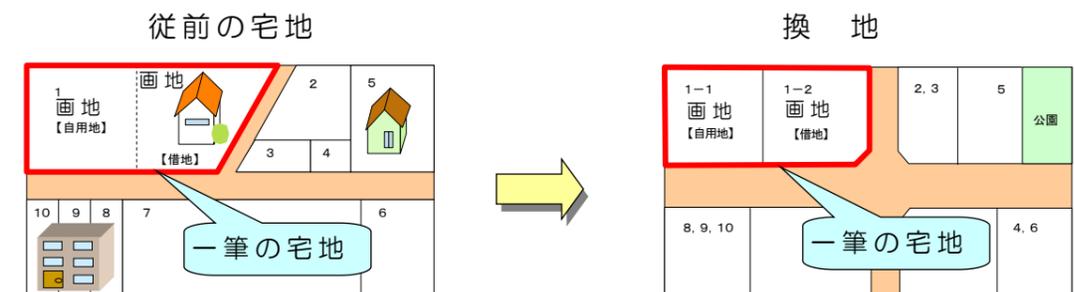
第2項

「画地」とは、整理前・後の1筆の宅地のことをいいます。また、1筆の一部に借地権等の使用収益権がある場合には、その部分も「画地」といいます。

(使用収益権で区分されていない場合)



(使用収益権で区分されている場合)



条 文

(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。

解 説

(換地設計の基準時点)

換地設計は、本地区の事業計画決定の公告の日である平成27年1月30日現在における画地を対象として行うこととなります。

第2項

1. 「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」
登記内容又は公図の変更等により、新たに画地となった土地のことをいいます。
2. 「画地以外の土地となった土地」
登記内容又は公図の変更等により、新たに公共用地(画地以外の土地)となった土地のことをいいます。
3. 「利用状況又は環境等に著しい変化のあった画地」
農地から建物敷地となった場合等、利用状況又は環境等に著しい変化のあった画地をいいます。
4. 「分割又は合併の行われた画地」
画地の分割や合併が行われると、土地利用の単位(所有権の移転も含む。)や利用状況が変更前(分割又は合併前)と異なる場合があるので、このような場合には、変更後の実態に合わせて換地設計を行います。
5. 「画地に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画地」
借地権等の使用収益権について権利申告があった画地や、新たに登記された画地をいいます。
6. 「既申告又は既登記の権利等に変更のあった画地」
換地設計作成時までに上記5. の内容に変更が生じた画地をいいます。

以上の画地については、前項の規定にかかわらず他の画地に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としたものです。

条 文

(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。

解 説

(整理前の画地の地積)

整理前の画地の地積については、施行条例により定められています。施行条例第16条には、“従前の宅地各筆の地積（以下「基準地積」という。）は、この条例の施行の日（以下「施行日」という。）現在において登記されている地積”とあり、同第17条では、基準地積の更正について記載されています。

基準地積の更正に関する記載事項は以下の通りです。

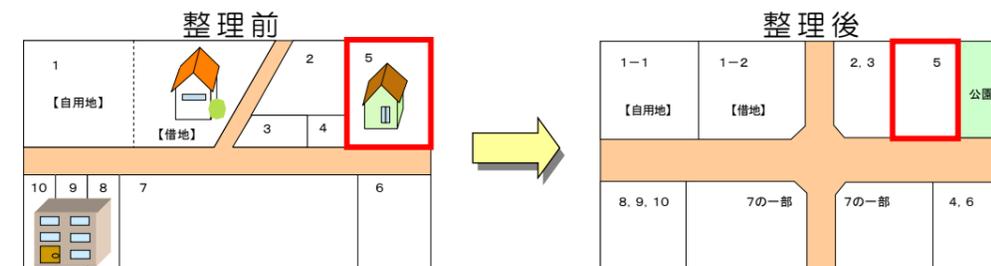
1. 権利者からの申請によるもの（施行日から60日以内）
2. 施行者が事実と相違すると認めて、実測した場合
3. 施行地区を適当と認める区域に分割し、各区域について計測した地積とその区域内の宅地各筆の基準地積を合計した地積との間に差異がある場合（あん分）
4. 施行日後に分割した場合
5. 施行日後に合筆した場合

(従前の宅地及び換地の対応)

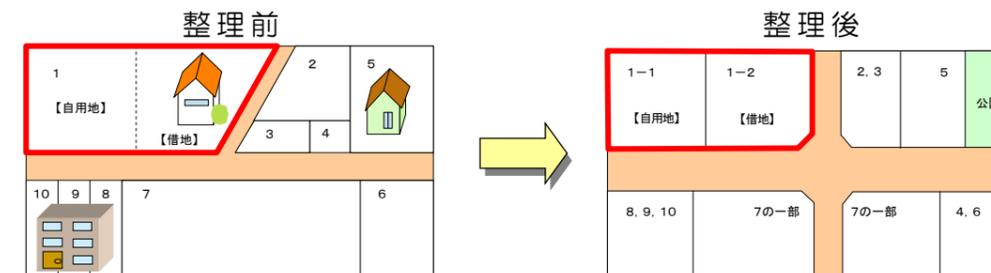
第5条 換地は、従前の宅地1筆について1個を定める。ただし、従前の宅地が画地によって区分されている場合は、画地の相隣関係を考慮して整理前の画地1個について整理後の画地1個を定めるものとする。

(従前の宅地と換地の対応)

従前の宅地一筆に対し、換地1個を定める場合です。



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です。



条 文

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相当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。

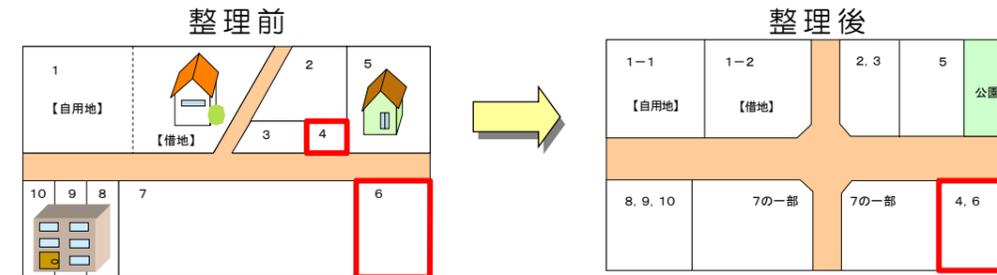
3 既登記の所有権以外の権利等が存しない同一所有者の数筆の宅地が隣接し、それらの利用状況が1筆の宅地と同様であると認められる宅地については、それらの宅地を合わせて1個の換地を定めることができる。

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。

解 説

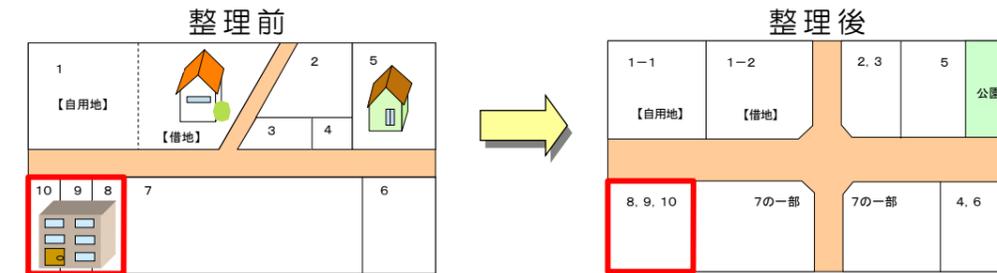
第2項

所有者を同じくする2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相当な場合は、他の宅地に合併します。ただし、合併できない場合は隣接して換地を定めることができます。



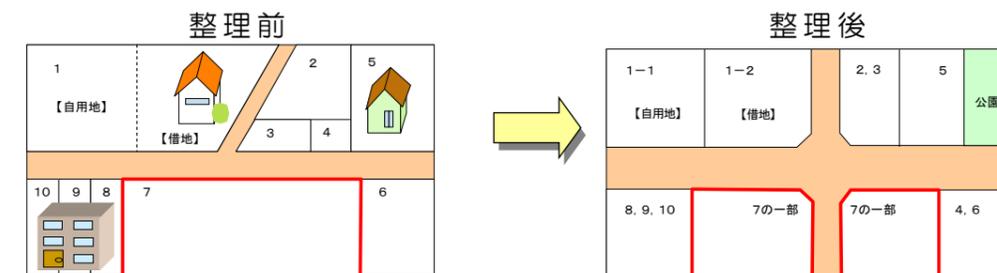
第3項

所有者及び所有権以外の権利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場合には、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ます。



第4項

従前の宅地の地積が著しく大である等の理由により、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な場合は、数個の換地を定めることができます。



条 文

(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。

解 説

(換地設計の方法)

換地設計の方法には、①比例評価式換地計算法、②地積式換地計算法、③折衷式換地計算法があります。

①比例評価式換地計算法

従前の宅地のもつ諸要素をすべて価格(指数)として評価し、その価格に相当する換地(地積)を定めようとするものです。

- ・計算の方法が理論的で理解しやすい。
- ・既成市街地のような増進の少ないところに適します。

②地積式換地計算法

換地の位置を原位置付近に定めることを原則とします。

従前の宅地の地積は、宅地が面する道路の幅員の一部の地積を従前の宅地の基準地積に加算(地先加算)した地積(換地基準地積)を基準として、地先減歩並びに共通減歩及び保留地減歩を減じて換地を定める方法です。

③折衷式換地計算法

①と②の換地計算の方法の長所を取り入れたもので、欠点を出来るだけ少なくしようとするものです。

本地区では、換地地積を求めるための計算方法として、「比例評価式換地計算法」を用いることとします。この方法は計算方法が理論的・合理的であるため、全国で幅広く採用されている方法です。

なお、具体的な換地地積の計算方法については、第8条「換地の地積」で解説します。

第2項

画地の評価は各権利者に利害不均衡の生じないよう統一的な評価が必要です。そのため施行者の判断だけでは必ずしも十分ではないので、これら土地等の評価に経験豊富な者(評価員)に意見を求め、土地の評価規則を定め、この規則に基づき土地の評価を行います。

条 文

(換地の位置)

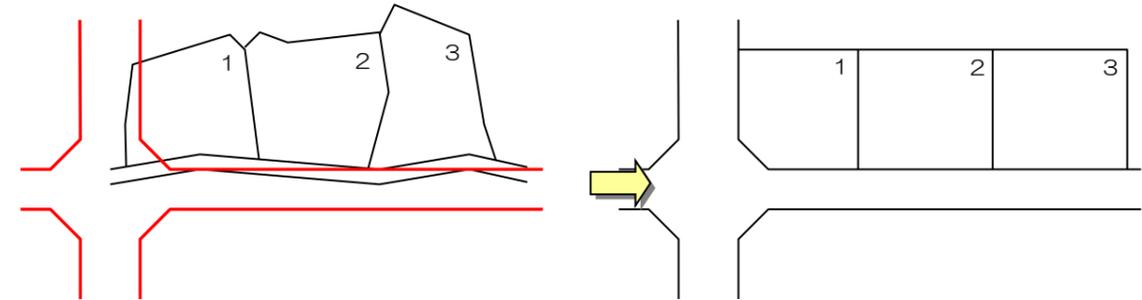
第7条 整理後の画地の位置は、整理前の画地の相隣関係及び土地利用を考慮して定めるものとする。

解 説

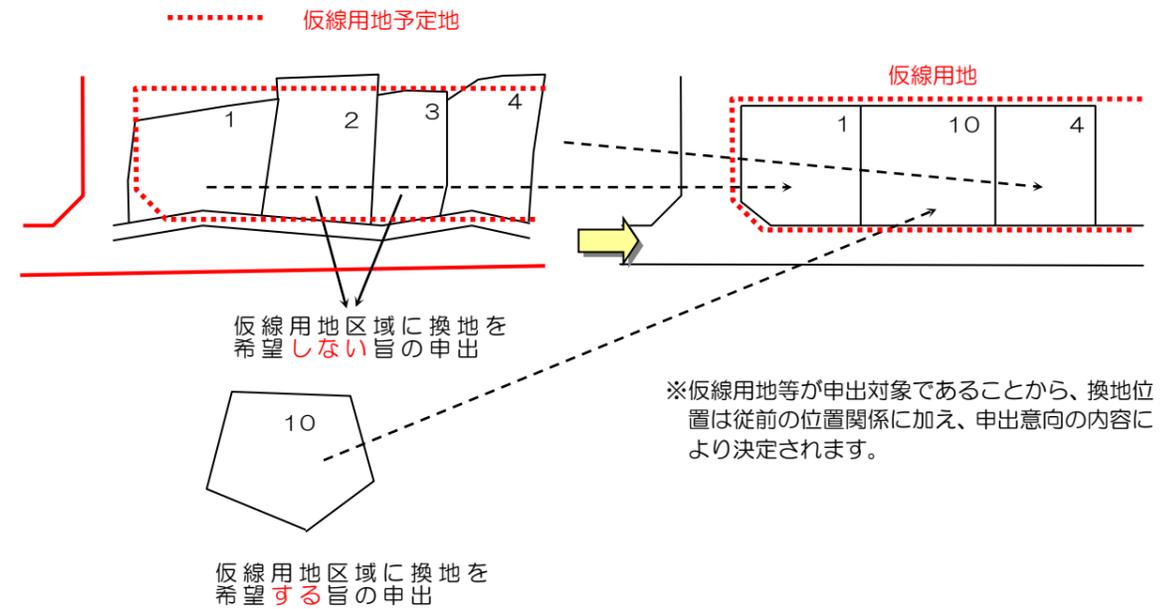
(換地の位置)

本地区では、原位置付近に換地を定めることを基本としますが、土地所有者の土地利用意向を考慮するため施行区域内の仮線用地等に対する申出換地を実施することとします。

- 原位置付近への一般的な換地



- 申出換地



条 文

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。

解 説

第2項

特別な定めをする画地とは、法令の規定に基づき特別な取り扱いを行う、法第90条の宅地、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、法第95条第6項の宅地です。

また、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とは、小宅地(本規則第10条参照)、建物移転が望ましくない堅牢な建物・店舗等(存置といいます)です。これらの画地について、同条第1項の計算式で算出した地積より大きな地積が必要となった場合は、その地積を換地地積とすることができ、その差(過渡地積といいます)については、後日、金銭で清算することになります。

(換地の形状)

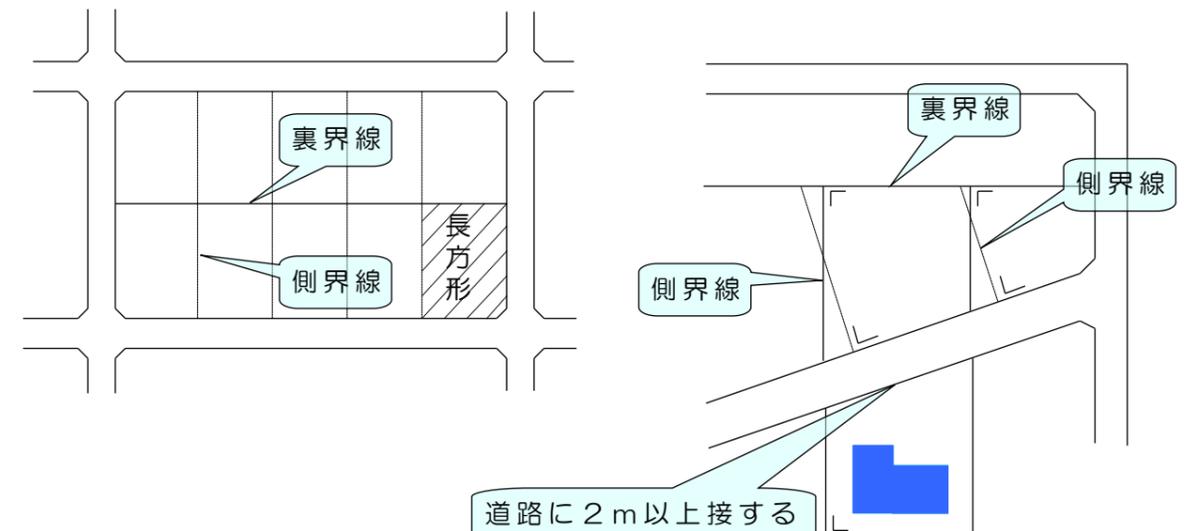
標準的な画地の形状は、長方形を標準として定めます。ただし、街区の形状又は他の画地との関連において、長方形でない場合もあります。

第2項

整理後の画地の間口は、整理前・後の画地の利用状況を勘案して定めます。また、建築基準法第43条は「敷地等と道路との関係」をいっており、画地(宅地)は、原則として道路に2m以上間口が接するように定めるものです。

第3項

整理後の画地は、道路に面するように定めるとともに、その側界線(隣接画地との境界線)は道路境界線又は裏界線に直角になるように定めることを原則とします。しかし、街区形状等の関連で直角としないよう定める場合もあります。



条 文

解 説

(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。

(小宅地の取扱い)

当地区では、換地設計の方針として、地積が著しく小である宅地について災害の防止及び衛生の向上を図るため所有者の同意により換地を定めない場合や、小宅地とならないよう宅地の地積の規模を適正に定めます。

第2項

その方法は、別に定める「小宅地取扱要綱」によるものとします。

(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。

(申出換地)

当地区では計画的なまちづくりを行うため、申出換地を実施いたします。

第2項

その方法は、別に定める「申出換地取扱要綱」によるものとします。

(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。

(権利の変動に対する取扱い)

事業計画決定の公告の日以降に権利の変動がありましても、権利変動前に決められた換地の範囲内での、整理後の変動となります。

(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。