

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

小宅地取扱要綱案

解 説

清須市

条 文

小宅地取扱要綱案

(趣旨)

第1条 この告示は、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換地設計規則（平成27年清須市規則第 号。以下「規則」という。）第10条の規定に基づき、小宅地の取扱いに関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この告示において「小宅地」とは、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決定の公告の日現在において住宅、店舗、事務所又は工場の建築物が存し、かつ、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次のいずれかに該当するもの（整理後の画地が隣接して存し、かつ、一体的に利用されるものであって、規則第8条第1項の規定により算出した地積（以下「計算地積」という。）の合計が160平方メートル以上のものを除く。）をいう。

- (1) 整理前の画地の地積（規則第4条に規定する地積をいう。以下同じ。）の合計が160平方メートル未満のもの
- (2) 整理前の画地の地積の合計が160平方メートル以上であって、計算地積が160平方メートル未満となるもの

解 説

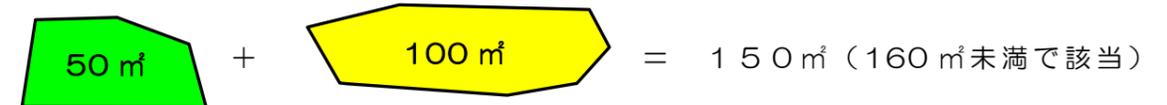
(趣旨)

本事業を進めていく中で、事業計画に基づき換地設計作業を行い仮換地の位置・地積を決めることとなりますが、その前に換地設計の方針として、地積が比較的小である宅地については、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することを目的とします。

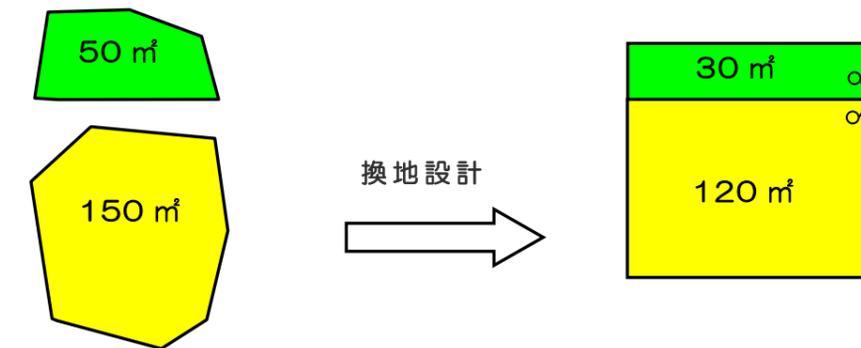
(定義)

「小宅地」と住宅、店舗、事務所、又は工場の建築物がある画地で、下記のいずれかに該当する方のことです。隣接して換地され、その計算地積の合計が160㎡を超える場合は「小宅地」に該当しません
160㎡の基準は清須市宅地開発指導要綱から採用しています。

- (1) 整理前の画地の地積の合計が160㎡未満の方
【整理前の土地】



- (2) (換地の地積) 換地設計規則8条1項で計算された地積【計算地積】が160㎡未満の方
【整理前の土地】



整理前の地積 200㎡ (160㎡以上)

計算地積 150㎡ (160㎡未満で該当)

条 文

（地積の決定方法）

第3条 整理後の地積の決定は、次の方法によるものとする。

- (1) 整理前の画地の地積の合計が160平方メートル未満の場合は、当該整理前の画地の地積を上限とし、計算地積以上の地積とする。
- (2) 整理前の画地の地積の合計が160平方メートル以上であって計算地積が160平方メートル未満の場合は、160平方メートルを上限とし、計算地積以上の地積とする。

（届出）

第4条 小宅地としての取扱いの届出をしようとする者（以下「届出者」という。）は、小宅地取扱届出書（第1号様式）に次に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 届出者の印鑑登録証明書
- (2) 相続届出書（第2号様式）（土地所有者が死亡し、かつ、相続登記がなされていない場合であって、他の規程の定めによる提出をしていない場合に限る。）

（届出の承継）

第5条 前条の規定による届出後、小宅地の所有者に変動が生じたときは、当該届出に関する全ての事項について、変動後の所有者に承継するものとする。

（清算金）

第6条 第3条の規定により決定した整理後の地積と計算地積との差については、換地計画において清算金で処理するものとする。

（地積決定の通知）

第7条 市長は、第4条の規定に基づく届出書を受理したときは、その内容を審査し、適当と認めるときは、仮換地指定通知書により届出者に通知するものとする。

解 説

（地積の決定方法）

整理前の画地の地積の合計により、小宅地届出による整理後地積の範囲が異なります。

番号	整理前地積の合計	整理後地積の範囲
(1)	160㎡未満	計算地積以上～整理前地積の合計まで
(2)	160㎡以上	計算地積以上～160㎡まで

上記、整理後地積の範囲内まで届出することができます。

（届出）

小宅地の届出を希望される方は、下記の書類を市長宛に提出していただきます。

- ・小宅地取扱届出書（様式第1号）の記入
- ・届出者の印鑑証明書（法人の場合は、法人の印鑑証明書）を1通
- ・土地所有者が死亡し、未だ相続登記がなされていない場合は、相続届出書

（届出の承継）

小宅地取扱届出書にも記述がありますが、土地所有の移転がありましても、届出内容（清算金の発生の承諾を含む）は新所有者に承継いたします。

届出者は所有権を移転する際には、新所有者へ小宅地届出事項を説明することが望ましいです。

（清算金）

清算金が発生する例

計算地積	整理後地積	地積の差
150㎡	160㎡	10㎡分の清算金を徴収いたします
（本来の換地地積）	（小宅地届出の地積）	（徴収清算金）

（地積決定の通知）

小宅地取扱届出書を受理し、その内容を審査して、換地設計を行います。その結果の内容については届出者に仮換地指定書で通知します。

条 文

解 説

(雑則)

第8条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、平成27年9月24日から施行する。