

議案第165号

さいたま都市計画事業大門下野田特定土地区画整理事業施行規程の制定について

さいたま都市計画事業大門下野田特定土地区画整理事業施行規程を次のように定める。

平成25年11月27日提出

さいたま市長 清水 勇 人

さいたま都市計画事業大門下野田特定土地区画整理事業施行規程

目次

- 第1章 総則（第1条—第5条）
- 第2章 費用の負担（第6条）
- 第3章 保留地の処分方法（第7条・第8条）
- 第4章 土地区画整理審議会（第9条—第16条）
- 第5章 地積の決定の方法（第17条—第19条）
- 第6章 評価（第20条—第22条）
- 第7章 清算（第23条—第28条）
- 第8章 補則（第29条—第31条）

附則

第1章 総則

（趣旨）

第1条 この条例は、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項及び大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）第11条第1項の規定により市が施行する大門下野田地区の特定土地区画整理事業に関し必要な事項を定めるものとする。

（事業の名称）

第2条 前条の特定土地区画整理事業の名称は、さいたま都市計画事業大門下野田特定土地区画整理事業（以下「事業」という。）という。

（事業の施行地区に含まれる地域の名称）

第3条 事業の施行地区に含まれる地域の名称は、さいたま市緑区大字下野田字宿畑

及び字稻荷原の各一部並びに大字大門字鶴巻の一部とする。

(事業の範囲)

第4条 事業の範囲は、法第2条第1項及び第2項に規定する土地区画整理事業とする。

(事務所の所在地)

第5条 事業の事務所は、さいたま市緑区大字大門1678番地1に置く。

第2章 費用の負担

(費用の負担)

第6条 事業に要する費用は、法第96条第2項の規定により定める保留地の処分金その他の収入を除き、市が負担する。

第3章 保留地の処分方法

(処分方法)

第7条 法第96条第2項の規定により定めた保留地の処分は、抽選又は競争入札により行う。ただし、市長は、特に必要があると認めるときは、別の方法により行うことができる。

(処分価格)

第8条 保留地の処分価格は、市長が法第65条第1項の規定により選任された評価員(以下「評価員」という。)の意見を聴いて定めた予定価格を下らない価格とする。

第4章 土地区画整理審議会

(審議会の設置)

第9条 法第56条第1項の規定により、さいたま都市計画事業大門下野田特定土地区画整理審議会(以下「審議会」という。)を置く。

(委員の定数)

第10条 審議会の委員(以下「委員」という。)の定数は、10人とする。

2 委員の定数のうち、法第58条第1項の規定により施行地内の宅地の所有者(以下「宅地所有者」という。)及び施行地内の宅地について借地権を有する者(以下「借地権者」という。)が、それぞれのうちから各別に選挙すべき委員の数の合計は8人とし、同条第3項の規定により市長が事業について学識経験を有する者のう

ちから選任する委員（以下「学識経験委員」という。）の定数は2人とする。

（委員の任期）

第11条 委員の任期は、5年とする。

（立候補制）

第12条 法第58条第1項の規定により選挙すべき委員は、候補者のうちから選挙する。

（予備委員）

第13条 審議会に、宅地所有者から選挙される委員及び借地権者から選挙される委員についての予備委員をそれぞれ置く。

- 2 予備委員の数は、宅地所有者から選挙すべき委員及び借地権者から選挙すべき委員の数（委員の数が奇数のときは、その数から1を減じた数）のそれぞれ半数とする。ただし、選挙すべき委員の数が1人の場合は、1人とする。
- 3 予備委員は、委員の選挙において、当選人を除いて、次条に定める数以上の票を得た者のうち得票数の多い者から順次定めるものとし、得票数が同じであるときは、市長がくじで順位を定める。
- 4 前項の規定により予備委員を定めた場合においては、市長は、土地区画整理法施行令（昭和30年政令第47号。以下「令」という。）第35条第5項の規定による公告と併せて予備委員の氏名及び住所（法人にあっては、その名称及び主たる事務所の所在地）並びに委員に補充すべき順位を公告するとともに、当該予備委員となった者にその旨を通知するものとする。
- 5 第3項の規定により予備委員として定められた者は、前項の規定による公告があった日において、予備委員としての地位を取得するものとする。
- 6 委員について、令第35条第2項の規定により当選人を定めた場合において、その当選人となった者及び既に予備委員である者を除き、次条に定める数以上の票を得た者がいるときは、新たに予備委員を定めることができる。この場合においては、前3項の規定を準用する。
- 7 法第58条第1項の規定により選挙された委員に欠員を生じた場合においては、委員に補充すべき順位に従い、順次予備委員をもって補充するものとする。
- 8 市長は、前項の規定により委員に補充された者がいるときは、その者の氏名及び

住所（法人にあっては、その名称及び主たる事務所の所在地）を公告するとともに、当該委員に補充された者にその旨を通知するものとする。

9 第7項の規定により委員に補充された者は、前項の規定による公告があった日から委員となるものとする。

（当選人又は予備委員となるために必要な得票数）

第14条 当選人又は予備委員となるために必要な得票数は、当該選挙において宅地所有者及び借地権者からそれぞれ選挙すべき委員の数でその選挙におけるそれぞれの有効投票の総数を除して得た数の4分の1以上の数とする。

（委員の補欠選挙）

第15条 宅地所有者から選挙された委員及び借地権者から選挙された委員の欠員の数が、それぞれの委員の定数の4分の1を超えた場合において、補充すべき予備委員がないときは、それぞれの委員の補欠選挙を行うものとする。

（学識経験委員の補充）

第16条 学識経験委員に欠員を生じたときは、市長は、速やかに、補充の委員を選任するものとする。

第5章 地積の決定の方法

（基準地積の決定）

第17条 換地計画において換地及び清算金額を定めるときの基準となる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「基準日」という。）現在におけるその登記されている地積（以下「登記地積」という。）とし、基準日現在において登記されていない宅地については、市長が確認した地積とする。

（基準地積の更正等）

第18条 宅地所有者は、その登記地積が事実と相違すると認めるときは、基準日から60日以内に市長に基準地積の更正を申請することができる。

2 基準地積の更正を申請しようとする者は、申請書に次に掲げる書類を添付し、市長に提出しなければならない。この場合において、同一利害関係人の所有する宅地が2筆以上にわたり連続しているときは、その全部について申請しなければならない。

- (1) 宅地の境界について隣接する宅地の所有者の同意があることを証する書面
 - (2) 宅地の実測図（原則として縮尺250分の1とし、周囲の辺長及び求積に必要な事項を記載したもの）
 - (3) 隣接する宅地の地番及び所有者の氏名を記入した見取図
 - (4) 隣接する宅地との境界標識の種別、境界点の位置及び境界点間の距離を記入した境界表示図
 - (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類
- 3 市長は、第1項の規定による申請があったときは、申請人の立会いを求めて当該申請に係る宅地の地積を確認しなければならない。この場合において、宅地の地積の実測に当たり必要があると認めるときは、その宅地に隣接する土地の所有者の立会いを求めることができる。
- 4 市長は、前項の規定により確認した地積が基準地積と相違するときは、基準地積を更正しなければならない。
- 5 市長は、基準地積が事実と相違すると認めるときは、その宅地の地積を確認して、基準地積を更正することができる。
- 6 市長は、適当と認める区域について確認して得た地積がその区域内の宅地各筆の基準地積を合計した地積を超えるときは、その超える地積をその区域内の宅地各筆（前条の規定により確認した宅地又は前2項の規定により基準地積を更正した宅地若しくは基準日以前に実測されたことが登記所備付けの地積測量図で明らかな宅地を除く。）の基準地積にあん分して加えることにより、宅地各筆の基準地積を更正しなければならない。
- 7 基準日後に分割した宅地の分割後の宅地各筆の基準地積は、登記地積にあん分した地積とする。ただし、分割後の一部の宅地が実測地積である場合は、その実測地積をもって当該宅地の基準地積とし、分割前の基準地積からその実測地積を差し引いた地積を他の宅地の基準地積とする。

（基準権利地積）

第19条 換地計画において換地について所有権以外の権利（処分の制限を含む。以下この条において同じ。）の目的となるべき宅地又はその部分及び清算金額を定めるときに基準となる従前の宅地について存する所有権以外の権利の目的である宅地

又はその部分の地積（以下「基準権利地積」という。）は、その登記地積又は法第85条第1項の規定による申告に係る地積（地積の変更について同条第3項の規定による届出があったときは、その地積とする。以下「申告地積」という。）とする。ただし、登記地積又は申告地積が当該権利の存する宅地の基準地積に符合しないときは、市長がその宅地の基準地積に符合するようになん分その他適当と認める方法により定めた地積をもって基準権利地積とする。

第6章 評価

（評価員の定数）

第20条 評価員の定数は、3人とする。

（宅地の評価）

第21条 従前の宅地及び換地の価額は、市長が、その位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等を総合的に考慮し、評価員の意見を聴いて定める。

（権利の評価）

第22条 所有権以外の権利（地役権、先取特権、質権及び抵当権を除く。以下同じ。）の存する宅地についての所有権又は所有権以外の権利の価額は、当該宅地の価額にそれぞれの権利価格の割合を乗じて得た額とする。

2 前項の権利価格の割合は、市長が、前条の価額、賃貸料、位置、土質、水利、利用状況、環境等を総合的に考慮し、評価員の意見を聴いて定める。

第7章 清算

（清算金の算定）

第23条 換地を定めた場合において徴収し、又は交付すべき清算金の額は、従前の宅地の価額の総額に対する換地の価額の総額の比を従前の宅地の価額（従前の宅地について所有権以外の権利が存する場合には、所有権又は所有権以外の権利の価額）に乗じて得た額（以下「従前の権利価額」という。）と当該換地の価額（換地について所有権以外の権利が存する場合には、所有権又は所有権以外の権利の価額）との差額とする。

2 換地を定めなくて金銭で清算する場合又は所有権以外の権利を消滅させて金銭で清算する場合における交付すべき清算金の額は、従前の権利価額とする。

（清算金の徴収又は交付の通知）

第24条 市長は、前条の清算金を徴収し、又は交付するときは、その期限及び場所を定め、その期限の30日前までに、これを納付すべき者又は交付を受けるべき者に通知するものとする。

(清算金の分割徴収又は分割交付)

第25条 市長は、その徴収すべき清算金又は交付すべき清算金の総額が10万円以上である場合は、別表に定めるところにより分割徴収し、又は分割交付することができる。この場合において、第2回以降の毎回の徴収し、又は交付する期限は、第1回の徴収し、又は交付すべき期日の翌日から起算するものとする。

2 前項の規定により清算金を分割徴収し、又は分割交付する場合において、当該清算金に付すべき利子の利率は、年6パーセントとし、第1回の徴収し、又は交付すべき期日の翌日から付すものとする。

3 第1項の規定により清算金を分割徴収し、又は分割交付する場合において、第2回以降の毎回の納付期限又は交付期限は、前回の納付期限又は交付期限の翌日から起算してそれぞれ6月目とする。

4 第1項の規定により清算金を分割徴収し、又は分割交付する場合における第1回の徴収額又は交付額は、清算金の総額から第2回以降の徴収額又は交付額の総額（利子を除く。）を控除して得た額とし、第2回以降の徴収額又は交付額は、清算金の総額を分割回数で除して得た額から100円未満の端数を控除して得た額にその回の利子を加えて得た金額とする。

5 第1項の規定により清算金を分割徴収し、又は分割交付する場合においては、市長は、毎回の徴収額又は交付額及び毎回の納付期限又は交付期限を定めて清算金を納付する者又は交付を受ける者に通知しなければならない。

6 清算金を分割納付する者は、未納の清算金の全部又は一部を繰り上げて納付することができる。

7 第1項の規定により清算金を分割交付している場合において、市長が必要と認めるときは、交付期限前においても清算金の全部又は一部を交付することができる。

8 市長は、清算金を分割納付する者が分割納付に係る清算金（第2項の規定による利子を含む。以下この項において同じ。）を滞納したときは、未納の清算金の全部又は一部について納付期限を繰り上げて徴収することができる。

9 清算金を分割して納付すべき者又は交付を受けるべき者は、その氏名又は住所（法人にあっては、その名称又は主たる事務所の所在地）を変更したときは、直ちにその旨を市長に届け出なければならない。

（清算金の分割納付の申出）

第26条 清算金を納付すべき者が、分割納付を希望する場合には、法第103条第4項の規定による換地処分の公告があった日の翌日から起算して3週間以内に市長に分割納付を希望する旨を申し出なければならない。

（延滞金）

第27条 法第110条第4項の規定により徴収することができる延滞金は、当該督促に係る清算金の額（以下この項において「督促額」という。）が2,000円以上である場合に徴収するものとし、その額は、納付すべき期限の翌日から納付の日までの日数に応じ、督促額（1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）に年10.75パーセントの割合を乗じて計算した額とする。この場合において、督促額の一部につき納付があったときは、その納付の日後の期間に係る延滞金の計算の基礎となる額は、その納付のあった督促額を控除した額とする。

2 前項の延滞金の額に100円未満の端数がある場合には、その端数を切り捨てて100円単位で徴収するものとし、また、延滞金の額が1,000円未満の場合には、これを徴収しないものとする。

（仮清算金への準用）

第28条 第23条から前条までの規定は、法第102条の規定により仮清算金を徴収し、又は交付するものと市長が定めた場合について準用する。

第8章 補則

（所有権以外の権利の申告又は届出の受理の停止）

第29条 市長は、法第88条第2項の規定による換地計画の縦覧開始の公告の日から法第103条第4項の規定による換地処分の公告の日までの間は、法第85条第4項の規定により、同条第1項の規定による申告又は同条第3項の規定による届出は受理しない。

2 市長は、令第19条の規定による委員の選挙期日の公告の日から起算して20日を経過した日から令第22条第1項の公告がある日までの間は、法第85条第4項

の規定により、借地権について同条第1項の規定による申告又は同条第3項の規定による届出は受理しない。

(換地処分の特例)

第30条 市長は、必要があると認めるときは、換地計画に係る区域の全部について事業の工事が完了する以前においても換地処分をすることができる。

(委任)

第31条 この条例に定めるもののほか、事業の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、事業の法第55条第9項の規定による公告の日から施行する。

別表（第25条関係）

徴収し、又は交付すべき清算金の総額	分割徴収し、又は分割交付する期限	分割の回数
10万円以上15万円未満	6月以内	2
15万円以上20万円未満	1年以内	3
20万円以上25万円未満	1年6月以内	4
25万円以上30万円未満	2年以内	5
30万円以上35万円未満	2年6月以内	6
35万円以上40万円未満	3年以内	7
40万円以上50万円未満	3年6月以内	8
50万円以上60万円未満	4年以内	9
60万円以上70万円未満	4年6月以内	10
70万円以上	5年以内	11