

(土地区画整理審議会の設置)

第56条 都道府県又は市町村が第3条第4項の規定により施行する土地区画整理事業ごとに、都道府県又は市町村に、土地区画整理審議会（以下本節において「審議会」という。）を置く。

- 2 施行地区を工区に分けた場合においては、審議会は、工区ごとに置くことができる。
- 3 審議会は、換地計画、仮換地の指定及び減価補償金の交付に関する事項についての法律に定める権限を行う。
- 4 審議会は、その任務を終了した場合においては、廃止されるものとする。

3 (審議会の権限)

審議会は、換地計画、仮換地の指定及び減価補償金の交付に関する事項について、この法律に定める権限を行う。

注1 審議会の権限として、法には次の通り定めてある。

(1) 審議会の意見を聞かなければならない事項

- (イ) 換地計画の作成及び縦覧に供された換地計画についての意見書の審査（法 88-6）。換地計画の変更及び縦覧に供された換地計画の変更についての意見書の審査（法 97-3）。
- (ロ) 仮換地の指定（法 98-3）。
- (ハ) 減価補償金の交付額の決定（法 109-2）。

(2) 審議会の同意を得なければならない事項

- (イ) 評価員の選任（法 65-1）。
- (ロ) 保留地の決定（法 96-3）。
- (ハ) 換地計画において特別の宅地について特別の定をする場合（法 95-7）。
- (ニ) 宅地地籍の適正化のための過小宅地の基準となる地積決定（法 91-2）。
- (ホ) 借地地積の適正化のための決定（法 92-3, 4）。
- (ヘ) 換地及び借地権の立体化に関する決定（法 93-1, 2）。

注2 審議会の権限のうち、意見を聞く事項と、同意を要する事項とに分けられていることについて注意を要する。意見を聞く事項も、実際問題としては、審議会の同意を得て決定されるものであるが、審議会の意見が著しく公正を欠くような場合は、審議会の意見に反する決定もなし得るものと解すべきであろう。

富士見都市計画事業

鶴瀬駅西口土地区画整理事業

施行規程

平成4年11月25日

富士見市

富士見都市計画事業鶴瀬駅西口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 1 6 条）
- 第 5 章 地積の決定の方法（第 1 7 条－第 1 9 条）
- 第 6 章 評価（第 2 0 条－第 2 2 条）
- 第 7 章 清算（第 2 3 条－第 2 8 条）
- 第 8 章 雑則（第 2 9 条－第 3 1 条）

附 則

第 1 章 総則

（趣旨）

第 1 条 この規程は、土地区画整理法（昭和 2 9 年法律第 1 1 9 号。以下「法」という。）第 3 条第 3 項の規定により、富士見市（以下「施行者」という。）が施行する鶴瀬駅西口地区の土地区画整理事業の施行に関し、法第 5 3 条第 2 項に規定する事項その他必要な事項を定めるものとする。

（事業の名称）

第 2 条 前条の土地区画整理事業（以下「事業」という。）の名称は、富士見都市計画事業鶴瀬駅西口土地区画整理事業という。

(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、次のとおりとする。

富士見市大字鶴馬字貝戸、字名シ久保、字下郷及び字中下郷の各一部

(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、富士見市大字鶴馬3505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、次の各号に定めるものを除き、施行者が
負担する。

(1) 法第96条第2項の規定により定める保留地の処分金

(2) 法第120条の規定による公共施設管理者負担金

(3) 法第121条の規定による国庫補助金

第3章 保留地の処分方法

(保留地の処分)

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、抽せん
により行う。

2 施行者は、前項の規定にかかわらず、特に必要があると認めるとき
は、一般競争入札、指名競争入札又は随意契約によることができる。

(保留地の処分価格)

第8条 保留地は、施行者がその位置、地積、土質、水利、利用状況、環境、近傍類地の取引価格等を総合的に考慮し、評価員の意見を聴いて定めた予定価格を下らない価格をもって処分するものとする。

2 施行者は、経済的変動その他の事由により必要があると認めるときは、評価員の意見を聴いて、前項の規定により定めた予定価格を変更することができる。

第4章 土地区画整理審議会

(土地区画整理審議会の設置)

第9条 事業を施行するため、富士見都市計画事業鶴瀬駅西口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 前項に規定する委員の定数のうち、法第58条第3項の規定により施行者が事業について学識経験を有する者から選任する委員の定数は、2人とする。

3 第1項に規定する委員の定数のうち、法第58条第1項の規定により施行地区内の宅地の所有者（以下「宅地所有者」という。）及び施行地区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。）から各別に選挙される委員の定数は、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22条第4項の規定により施行者が別に公告する。

(委員の任期)

第11条 委員の任期は、5年とする。

- 2 前条第1項に規定する定数に異動を生じたため、新たに選挙又は選任された委員の任期は、既に選挙又は選任されている委員の任期満了の日までとする。

(立候補制)

第12条 選挙すべき委員は、候補者のうちから選挙する。

- 2 令第22条第3項の規定により確定した選挙人名簿に記載された者(以下「選挙人」という。)は、令第22条第1項の公告があった日から10日以内に、立候補届を施行者に提出して候補者となり、又は他の選挙人の承諾を得て立候補推薦届を施行者に提出してその選挙人を候補者とすることができる。

(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ことができる。

- 2 予備委員の数は、それぞれ宅地所有者から選挙すべき委員の数又は借地権者から選挙すべき委員の数の半数以内とする。
- 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得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、施行者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、予備委員となった者にその旨を通知するとともに令第35条第5項の公告とあわせ

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得票があった者があるときは、第3項及び第4項の規定により予備委員を新たに定めることができる。

7 法第58条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。

（当選人又は予備委員となるに必要な得票数）

第14条 選挙による委員又は予備委員となるのに必要な得票数は、当該選挙において選挙すべき委員の数でその選挙における有効投票の総数を除して得た数の4分の1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又は借地権者から選挙された委員の欠員が、それぞれの定数の3分の1を超えるに至っ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 学識経験を有する者のうちから選任した委員に欠員を生じた

場合においては、施行者は速やかに補欠の委員を選任する。

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「施行日」という。）現在における土地登記簿上の地積とする。

(基準地積の更正等)

第18条 宅地所有者又は宅地について所有権以外の権利（処分の制限を含む。以下次条において同じ。）を有する者は、前条の地積が事実と相違すると認めるときは、施行日から60日以内に、実測図、地積算出調書及び隣地境界立合承諾書を添えて、施行者に地積の更正を申請することができる。

2 前項の規定による申請があるときは、施行者は、申請人又は申請人及び関係土地所有者の立ち会いを求めて、当該申請に係る宅地の地積を確認して、その基準地積を更正しなければならない。

3 施行者は、前条の基準地積が明らかに事実と相違すると認める宅地及び特に地積について実測する必要があると認める宅地について、その宅地の所有者及びその宅地に隣接する土地の所有者の立ち会いを求めて、その宅地の地積を実測して、その基準地積を更正することができる。

4 施行者は、施行地区を適当と認める区域に分割し、各区域の宅地の

総地積と基準地積を合計した地積との間に差異がある場合は、その差異に係る地積をその区域内の次の各号に掲げるものを除いた基準地積にあん分して、基準地積を更正しなければならない。

(1) 前2項の規定による実測の結果定まった基準地積

(2) 施行日までに、地積更正又は実測を行った登記簿地積

(3) 施行地区に分筆編入した基準地積

5 施行日後に分割した宅地の分割後の各筆の基準地積は、分割前の宅地の基準地積を分割後の各筆の登記された地積にあん分した地積とする。ただし、分割後の宅地各筆の所有者全員が、連署した書面をもってこれと異なる申出をした場合は、分割前の宅地の基準地積をその申出による割合であん分した地積とすることができる。

(所有権以外の権利の目的となる宅地の地積)

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の目的となるべき宅地又はその部分を定めるときにの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地積は、その登記のしてある地積（以下「登記地積」という。）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、その変更後の地積とする。以下「申告地積」という。）とする。ただし、その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、施行者がその宅地の基準地積の範囲内で定めた地積をもってその権利の基準地積とする。

(評価員の定数)

第20条 法第65条第1項に規定する評価員の定数は、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、施行者がその位置、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（地役権を除く。以下同じ。）の存する宅地についての所有権及び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、施行者が前条の価額、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 換地計画において定める清算金の額は、従前の宅地の価額の総額に対する換地の価額総額の比を従前の宅地又はその上に存する権利の価額に乗じて得た額と当該宅地に対する換地又はその換地について定められた権利の価額との差額とする。

(換地を定めない宅地等の清算金)

第24条 法第90条、第91条第3項、第92条第3項又は第95条第6項の規定により換地又は所有権以外の権利の目的となるべき宅地

の全部若しくは一部を定めないで金銭で清算する場合における清算金は、従前の宅地の価額又は従前の宅地の所有権及び所有権以外の権利の価額に前条の比を乗じて得た価額とする。

(清算金の徴収又は交付の通知)

第25条 施行者は、前2条の清算金を徴収し、又は交付する場合においては、その期限及び場所を定め、少なくともその期限の30日前に、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26条 施行者は、その徴収すべき清算金又は交付すべき清算金の総額が5万円以上である場合は、それぞれ別表第1又は別表第2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、分割徴収し、又は分割交付する期限は、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は年6パーセントとし、第1回の分割徴収し、又は分割交付すべき期日の翌日から付するものとする。

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日から起算してそれぞれ6月目又は1年目を経過した日とする。

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回の納付額又は交付額は、清算金の総額から第2回以後の

納付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回以後の納付額又は交付額は、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。この場合において、利子は毎回均等とする。

- 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は、施行者は毎回の徴収又は交付金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する。
- 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、施行者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 施行者は、清算金を分割納付する者が分割納付に係る納付金を滞納したときは、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（法人にあつては、その名称又は主たる事務所の所在地）を変更したときは、直ちにその旨を施行者に届け出なければならない。

（督促手数料及び延滞金）

第27条 第25条又は前条の規定により徴収する清算金を滞納した者に督促状を發した場合には、督促1回毎に41円の督促手数料及びその滞納の日数に応じて当該督促に係わる清算金の額（100円未満の

徴収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得た額を延滞金として徴収するものとする。

- 2 前項の延滞金の額が10円未満である場合には、これを徴収しないものとする。

(仮清算への準用)

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施行者が定めた場合に準用する。

第8章 雑則

(所有権以外の権利申告又は届出の受理の停止)

第29条 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 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。

(換地処分の時期の特例)

第30条 施行者は、公共施設に関する工事が完了していない場合においても、必要があると認めるときは、法第103条第2項の規定によ

り換地処分を行うことができる。

(委任)

第 3 1 条 この条例に定めるもののほか、事業の施行について必要な事項は、市長が定める。

附 則

この条例は、富士見都市計画事業鶴瀬駅西口土地区画整理事業の事業計画決定の公告の日から施行する。

附 則 (平成 1 2 年 3 月 3 0 日条例第 1 7 号)

この条例、平成 1 2 年 4 月 1 日から施行する。

別表第1（第26条関係）

徴収すべき清算金の総額	分割徴収する期限	分割の回数
5万円以上10万円未満	6月	2
10万円以上20万円未満	1年	3
20万円以上30万円未満	1年6月	4
30万円以上40万円未満	2年	5
40万円以上50万円未満	2年6月	6
50万円以上60万円未満	3年	7
60万円以上70万円未満	3年6月	8
70万円以上80万円未満	4年	9
80万円以上90万円未満	4年6月	10
90万円以上	5年	11

別表第2（第26条関係）

交付すべき清算金の総額	分割交付する期限	分割の回数
5万円以上10万円未満	1年	2
10万円以上20万円未満	2年	3
20万円以上	3年	4

富士見市土地区画整理審議会会議規則

平成15年5月12日
規則第18号

(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56条第1項の規定に基づき設置された土地区画整理審議会（以下「審議会」という。）の会議の運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第2条 審議会は、法第56条第3項に規定される事項について審議する。

(審議会の招集)

第3条 審議会の招集は、文書をもって通知する。

(会長及び副会長)

第4条 審議会に、会長のほか副会長1人を置く。

- 2 会長は、審議会を代表し、議事その他の会務を総理する。
- 3 副会長は、会長に事故があるときは、その職務を代理する。
- 4 会長は、委員のうちから委員が選挙し、副会長は委員が互選する。
- 5 会長及び副会長の任期は、委員の任期とする。
- 6 会長は、審議会の会議の議長となる。
- 7 会長は、委員として審議会の議決に加わることができない。

(委員の参集)

第5条 委員は、召集の日時の指定の議場に参集しなければならない。

- 2 委員は、事故のため出席できないときは、開会の時刻までにその旨を会長に届け出なければならない。

(会議の公開)

第6条 審議会の会議は、公開とする。ただし、委員の過半数の同意により、会議を公開しないことができる。

(退席)

第7条 委員が、会議中に退席しようとするときは、その旨を告げて議長の承認を受けなければならない。

(発言)

第8条 発言しようとする委員は、議長の許可を受けなければならない。

- 2 発言は、議題外にわたることはできない。ただし、動議は、この限りでない。

(議案の説明)

第9条 議長は、必要があると認めるときは、市長又は関係職員に議案の説明及び意見又は報告を求めることができる。

(採択の宣言)

第10条 議長は、採択しようとするときは、その旨を宣言する。

(採択)

第11条 議案の採択は、原則として挙手により決する。

2 議案の採決は、出席委員の過半数で決し、可否同数の場合においては、議長の決するところによる。

(議事録の作成)

第12条 議長は、書記をして、次の事項を記載した議事録を作成させなければならない。

- (1) 出席した委員の氏名
- (2) 議事に参与した市職員の氏名
- (3) 開会、休憩、議事の中止、閉会の年月日及び時刻
- (4) 議事の概要
- (5) 前各号に掲げるもののほか、議長において必要と認める事項

(署名)

第13条 議事録に署名する委員は、会長のほか2人とし、会議の始めに、議長が会議に諮って指名する。

(幹事)

第14条 審議会に幹事若干名を置く。

- 2 幹事は、市職員のうちから市長が任命する。
- 3 幹事は、会長の命を受け、会務を処理する。

(委任)

第15条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、会長が審議会の会議に諮って定める。

附 則

- 1 この規則は、平成15年5月12日から施行する。

2-2 換地設計の方針（平成6年6月30日第7回鶴瀬駅西口土地区画整理審議会報告事項）

本地区の換地設計の方針は、次のとおりである。

- ①換地を定めるにあたり、従前の宅地の位置、地積、利用状況、環境等総合的に勘案し、基本的に周辺の街区又は駅等の距離や環境が照応する街区に換地する。
- ②特別の宅地である、墓地、鉄塔敷、派出所については原位置換地とする。
- ③計画線に従い、建物移転をせずに済む（改造を含む）宅地は、原位置換地とする。
- ④公社所有地（3筆約1,500㎡）については、公共施設用地に換地するほか将来の公的利用を考慮し、墓地周辺に換地する。
- ⑤一部地区外に計画されている歩行者専用道路用地を確保するにあたり、現在マンション側（駅ビル・サンライトマンション）とマンション駐車場との交換について交渉中であるため、1街区及び12街区の一部は、市の換地若しくは保留地とする。
- ⑥従前高圧線下の宅地は基本的に線下に換地する。
- ⑦線路沿いの宅地については基本的に線路沿いに換地する。
- ⑧生産緑地指定の土地については、従前位置が分散しているため、集合農地地区としては換地しない。原則的に生産緑地が継続できるよう換地する。但し、商業地域には換地しない。
- ⑨20M道路沿いの街区は、住宅地としての環境でなく、高減歩・高額な清算金となることから、一般宅地は現在の位置が20M沿いであっても住宅街区へ換地する。同路線沿いは街並み景観や土地利用の観点から適正な間口と奥行きを備えた正背換地とする。（無電柱化の計画）
- ⑩従前、駅前広場に面する宅地、11M道路沿いの宅地、県道沿いの宅地、市道24号線沿いの宅地は換地後の接道条件を考慮し、位置的な移動はあっても基本的に同路線に接道するように換地する。
- ⑪一般住宅は整理前の居住環境に照応する住宅街区に換地し、従前一団である住宅地は極力一団での換地を方針とするが、従前の条件（南面・東面・角地等）考慮するため、分散した位置に換地されることがある。
- ⑫土地利用の観点から農地など面積の大きな宅地は大きな街区に換地する。（同一所有者の換地が分散するケース有り）
- ⑬RC建物など堅固な耐久建築物が立地している宅地については、既存建物が現状のまま機能できるよう敷地の位置を特定した。
- ⑭保留地については、事業計画書における資金計画との関係から極力独立して処分できるよう計画・配置する。
- ⑮小宅地の取扱いについては、次のとおりである。
 - ・従前の宅地地積の合計が、100㎡以下の場合においては、従前の宅地地積を換地地積とする。
 - ・従前の宅地地積の合計が、100㎡を超え250㎡未満のときは、減歩を緩和する。

あらかじめ定められている軽微な修正又は変更について

仮換地の指定を施行者限りで処理できる内容

富士見都市計画事業鶴瀬駅西口土地区画整理事業の仮換地の指定を軽微な変更として施行者限りで処理できる内容は、次に掲げる事項の範囲とする。

- ① 従前の宅地の地番、地目又は地積の変更によるもので、仮換地の実質を変更しないもの。
 - ② 所有権又は借地権等の移転によるもので、仮換地の実質を変更しないもの。
 - ③ 従前の宅地の合併によるもので、仮換地の実質を変更しないもの。
 - ④ 仮換地指定調書、通知書及び添付図の明らかな記載の誤りを訂正するもの。
 - ⑤ 新たな借地権等の登記又は申告によるもので、その借地権等の存する宅地又はその部分が一筆の全部又は地主自用地の全部であり、仮換地について借地権等の目的となるべき宅地又はその部分が換地の全部又は地主自用地の全部となるとき。
 - ⑥ 借地権等の消滅によるもので、借地権等の目的となるべき宅地の仮換地を定める必要がなくなったとき。
 - ⑦ 従前の宅地の分割によるもので、分割された土地の区域が先に登記又は申告のあった借地権等の存する宅地の部分と合致し、仮換地の分割が借地権等の目的となるべき宅地の部分と合致するとき。
 - ⑧ 仮換地の指定後において関係権利者から提出された仮換地交換願又は仮換地変更願等による換地の変更で、当該願出どおりのものであり、かつ、その変更の範囲が極めて小範囲であって他の換地に影響を及ぼさないものであるとき。
- ※ 換地設計の方針に影響するため、審議会への諮問事項とする。
- ⑨ 転借権が存する場合は、各項に定めた借地権等の取扱いに準ずることとする。

平成7年3月15日（第12回土地区画整理審議会において決定）

(保留地)

第96条 第3条第1項から第3項までの規定により施行する土地区画整理事業の換地計画においては、土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、又は規準、規約若しくは定款で定める目的のため、一定の土地を換地として定めず、その土地を保留地として定めることができる。

2 第3条第4項若しくは第5項、第3条の2又は第3条の3の規定により施行する土地区画整理事業の換地計画においては、その土地区画整理事業の施行後の宅地の価額の総額（第93条第1項、第2項、第4項又は第5項の規定により建築物の一部及びその建築物の存する土地の共有持分を与えるように定める場合においては、当該建築物の価額を含むものとする。以下同じ。）がその土地区画整理事業の施行前の宅地の価額の総額を超える場合においては、土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、その差額に相当する金額を超えない価額の一定の土地を換地として定めず、その土地を保留地として定めることができる。

3 第3条第4項若しくは第5項、第3条の2又は第3条の3の規定による施行者は、前項の規定により保留地を定めようとする場合においては、土地区画整理審議会の同意を得なければならない。

2 (公共団体、行政庁又は地方公社施行の保留地)

地方公共団体、行政庁又は地方公社が施行する土地区画整理事業の換地計画においては、施行後の宅地価額総額が、施行前の宅地価額総額を超える場合には、その差額の範囲内の価額の土地を、事業費に充てるため保留地として定めることができる。

(保留地等の処分)

第108条 第3条第4項若しくは第5項、第3条の2又は第3条の3の規定による施行者は、第104条第1項の規定により取得した保留地を、当該保留地を定めた目的のために、当該保留地を定めた目的に適合し、かつ、施行規程で定める方法に従って処分しなければならない。この場合において、施行者が国土交通大臣であるときは国の、都道府県であるときは都道府県の、市町村であるときは市町村の、それぞれの財産の処分に関する法令の規定は、適用しない。

2 第3条第4項又は第5項の規定による施行者は、第104条第7項前段の規定により建築物の1部及びその建築物の存する土地の共有持分を取得させる場合については、施行者が国土交通大臣であるときは国の、都道府県であるときは都道府県の、市町村であるときは市町村の、それぞれの財産の処分に関する法令の規定は、適用しない。

1 (地方公共団体又は行政庁施行の保留地の処分方法)

地方公共団体、行政庁又は地方公社施行の施行者は、換地処分により取得した保留地（法104-9）を、その保留地を定めた目的のために、その目的に適合し、かつ、施行規程で定める方法に従って処分しなければならない。この場合に、国、都道府県、又は市町村のそれぞれの財産の処分に関する法令の規定は、適用しない。

富士見都市計画事業鶴瀬駅西口土地区画整理事業保留地処分に関する規則

(趣旨)

第1条 この規則は、富士見都市計画事業鶴瀬駅西口土地区画整理事業施行規程（平成4年条例第20号）第3章に規定する保留地の処分方法に関し、必要な事項を定めるものとする。

(処分方法)

第2条 富士見市（以下「施行者」という。）は、保留地を処分しようとするときは、抽選により処分するものとする。

2 施行者は、前項の規定にかかわらず、特に必要があると認めたときは、一般競争入札、指名競争入札又は随意契約によることができる。

(処分価格)

第3条 保留地の処分価格は、事業費の総額、近傍土地の鑑定評価額及び公示価格並びに公益性等を総合的に勘案し、評価員の意見を聴いて定めた価格とする。ただし、経済的変動その他の理由により必要がある場合は、処分価格を変更することができるものとする。

(抽選による公売の公告)

第4条 施行者は、抽選により保留地を処分するときは、抽選の日の20日前までに次の各号に掲げる事項を公告するものとする。

- (1) 抽選参加申込みの受付期間及び場所
- (2) 抽選の日時及び場所
- (3) 保留地の位置、地積及び処分価格
- (4) 抽選参加資格
- (5) その他必要な事項

(抽選参加の資格)

第5条 施行者は、必要があると認めたときは、抽選参加者に対して資格要件を付することができる。

2 前項の規定により参加資格を定めた場合は、抽選参加者に参加資格を証する書類を提出させることができる。

(抽選参加の申込み)

第6条 抽選に参加しようとする者は、抽選参加申込書（様式第1号）を施行者に提出しなければならない。

(申込区画の制限)

第7条 抽選の申込みは、1世帯（法人にあつては1法人）1区画とする。

(抽選の方法)

第8条 抽選は、第4条の規定により公告した抽選の日時及び場所において、公開で行うものとする。

(抽選会場の秩序維持)

第9条 抽選会場内の者は、抽選会場内においては担当係員の指示に従わなければならない。

2 抽選に参加しようとする者の参加を妨げた者又は抽選の公正な執行を妨げた者は、抽選に参加することはできない。

3 施行者は、抽選会場内の者が抽選執行の秩序を乱すおそれがあると認めるときは、その者を抽選会場外に撤去させることができる。

(抽選の中止等)

第10条 施行者は、災害その他特別の理由により抽選を執行することが困難であると認めるときは、抽選を中止し、又は延期することができる。

(当選者の決定)

第11条 施行者は、第8条の規定により行った抽選をもって当選者を決定し、契約の相手方とする。

(補欠者の決定及び繰上当選)

第12条 施行者は、前条の規定により当選者を決定するときは、同時に優先順位を定めた4人以内の補欠者を決定するものとする。

2 施行者は、次の各号の一に該当するときは、前項の補欠者をその優先順位により繰り上げて当選者とし、契約の相手方とすることができる。

(1) 当選者が契約締結の意思がないことを表明したとき。

(2) 第17条の規定による売却決定の取消しがあったとき。

(3) 第21条の規定による土地売買契約の解除があったとき。

(追加抽選)

第13条 施行者は、第8条の抽選において、抽選参加の申込みのない区画があった場合は、当該抽選にはずれた者から再度申込みを受けて抽選を行うことができる。この抽選の場合においては、第6条から前条までの規定を準用する。

(随意契約)

第14条 施行者は、次の各号の一に該当するときは、第2条に規定する随意契約により処分することができる。

(1) 国又は地方公共団体の公共事業の代替用地等として処分するとき。

(2) 市街地の形成及び地域の活性化を促進させるため、住宅供給等を目的とする公社公団等へ処分するとき。

(3) 保留地の位置及び区画形質の状況等により抽選処分に適さないと認められるとき。

(4) 前条の抽選を行ったにもかかわらず、契約の相手方を定めることができないとき。

(5) その他事業施行上必要があると認めるとき。

2 前項の規定により保留地を処分しようとするときは、あらかじめ希望者から保留地買受申込書(様式第2号)を提出させ、適格であると認められた者を契約の相手方とすることができる。ただし、国又は地方公共団体若しくは公社公団等と随意契約をしようと

するときは、この限りでない。

(売却の決定通知)

第15条 施行者は、第11条から前条までの規定により契約の相手方を決定したときは、その者に対して保留地売却決定通知書(様式第3号)により通知するものとする。

(契約保証金)

第16条 買受人は、土地売買契約の締結時までに売買代金の100分の10以上の額を契約保証金として施行者に納付し、契約を締結しなければならない。ただし、国又は地方公共団体等が買受人となった場合は、この限りでない。

(売却決定の取消し)

第17条 施行者は、買受人が次の各号の一に該当するときは、その売却決定を取消すことができる。

- (1)買受人がその権利を放棄したとき。
- (2)指定期間内に契約を締結しないとき。
- (3)不正な行為その他売却決定を取消すに相当と認められる行為をしたとき。

2 前項の規定により施行者が売却決定の取消しをしたときは、その者に対して、保留地売却決定取消通知書(様式第4号)により通知するものとする。

(契約の締結)

第18条 買受人は、施行者があらかじめ定めた期間内に土地売買契約書(様式第5号)により売買契約を締結しなければならない。

2 施行者は、国又は地方公共団体若しくは公社公団等と随意契約しようとするときは、前項の規定によらないことができる。

(売買代金の納付)

第19条 買受人は、施行者が指定した日までに売買代金を完納しなければならない。この場合において、第16条第1項の規定による契約保証金は、売買代金の一部に充当するものとする。

(保留地の引渡し及び使用)

第20条 施行者は、売買代金を受領したときは、速やかに当該保留地を引渡さなければならない。

2 買受人は、前項の引渡しを受けた日から当該保留地を使用することができる。

(契約の解除及び契約保証金の帰属)

第21条 施行者は、買受人が契約条項に違反したとき、又は契約解除の申出があったときは、土地売買契約を解除することができる。

2 前項の規定により土地売買契約を解除したときは、土地売買契約解除通知書(様式第6号)により買受人に通知するものとする。

3 第1項の規定により土地売買契約を解除したときの契約保証金は、施行者に帰属する。ただし、施行者が特別な理由があると認めたときは、この限りでない。

(所有権移転の時期及び登記)

第22条 保留地の処分により所有権移転の時期は、次の各号に掲げるところによるものとする。

- (1) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第103条第4項に規定する換地処分の公告の日（以下「換地処分の公告の日」という。）以前において土地売買契約を締結し、売買代金を完納した場合は、換地処分の公告の日の翌日（売買代金を完納していない者については、完納した日の翌日）
- (2) 換地処分の公告の日の翌日以降において土地売買契約を締結した場合は、売買代金を完納した日の翌日

2 所有権移転の登記は、法第107条第2項の規定による換地処分に伴う登記を完了し、売買代金を完納した後に施行者が行うものとする。

3 前項の規定する登記に関する諸費用は、買受人の負担とする。

(権利譲渡の制限)

第23条 買受人は、前条第2項の規定による登記が完了するまでの間は、当該土地売買契約により取得した保留地に係る権利（次項において「権利」という。）を第三者に譲渡することができない。ただし、施行者が特別な理由があると認めるときは、この限りでない。

2 前項ただし書の規定のより買受人が権利を譲渡しようとするときは、保留地権利譲渡承認願（様式第7号）を施行者に提出し、その承認を受けなければならない。この場合において、買受人は、本規則及び土地売買契約書に基づく義務を継承し、これを履行しなければならない。

3 法第88条第2項の規定による換地計画の縦覧の日以後は、前項に規定する保留地権利譲渡承認願は受理しない。

(住所等変更の届出)

第24条 買受人（買受人が死亡したときはその相続人）が、第22条第2項の規定による登記が完了するまでの間に、氏名（法人にあつては名称）又は住所（法人にあつては主たる事務所の所在）を変更したとき、又は死亡（法人にあつては解散又は合併）したときは、速やかに買受人住所等変更届（様式第8号）を施行者に届け出なければならない。

(委任)

第25条 この規則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

この規則は、公布の日から施行する。

保留地位置図

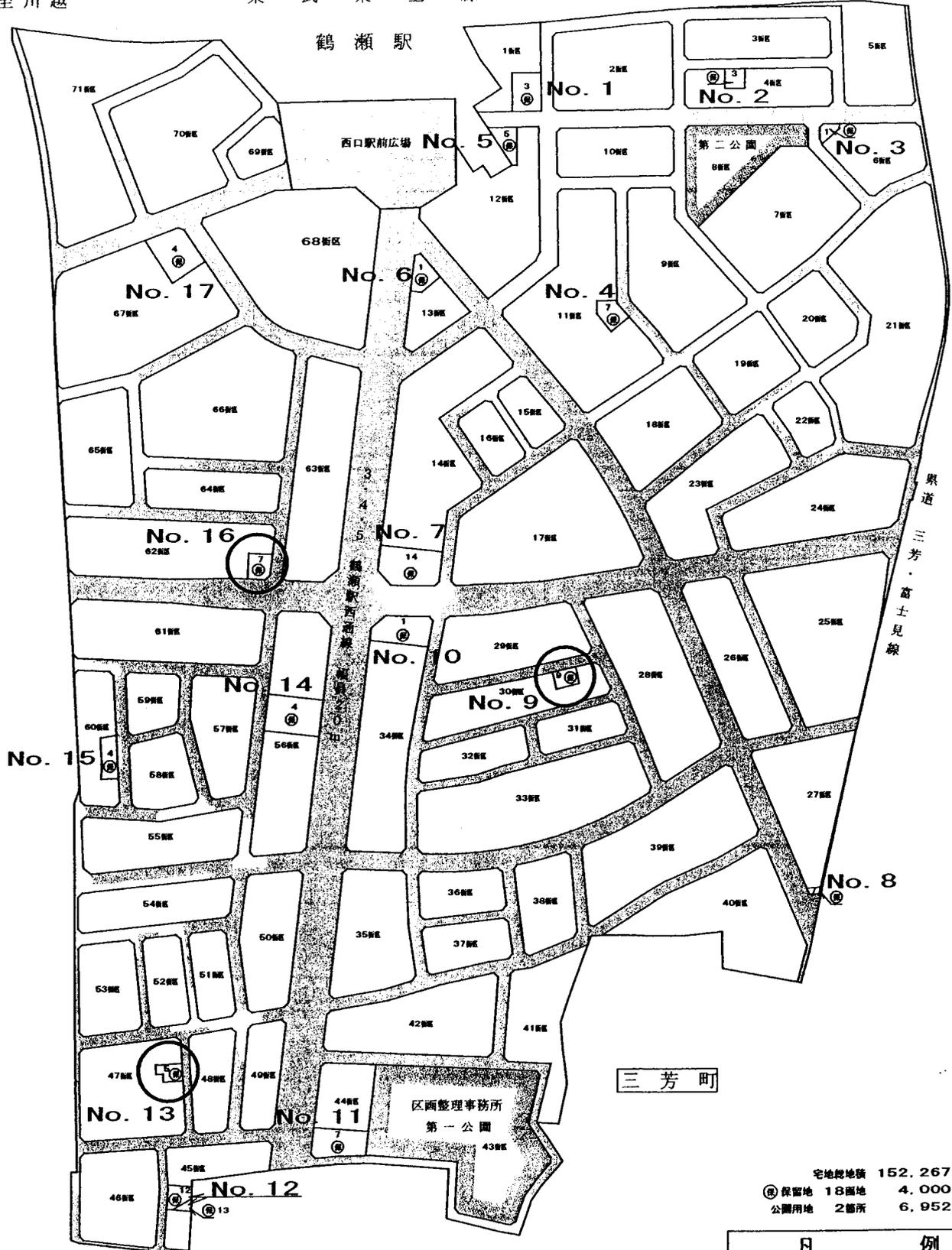


至川越

東武東上線

至池袋

鶴瀬駅



県道 三芳・富士見線

三芳町

三芳町

宅地総面積 152,267.87㎡
 保留地 18箇地 4,000.0㎡
 公園用地 2箇所 6,952.1㎡

凡	例
保留地	
公園用地	
道路等使用可能箇所	

保留地一覽表

保留地番号	街区	画地	面積(m ²)	売却年月日
1	1	3	292.21	
2	4	3	101.13	
3	6	1	66.71	
4	11	7	161.03	
5	12	5	167.26	
6	13	1	174.22	
7	14	14	572.54	
8	27	7	20.00	平成10年8月26日
9	30	9	105.16	
10	34	1	401.79	
11	44	7	377.15	平成16年4月20日
12	45	12	124.55	
12	45	13	29.44	
13	47	5	103.19	
14	56	4	521.85	
15	60	4	175.71	
16	62	7	147.64	
17	67	4	458.42	
		画地数	総面積	
		18	4,000.00	