

### 参考3 「誘導施設整備区」関連書類 作成例

第4章の「実務上のポイント」で示した内容に関する参考例を以下に示します。

<p>申出要件 〈都市再生特別措置法105条の2関連〉</p>	<p>申出要件に合致する宅地について、「建築物等の敷地として利用されていない又は <u>これに準ずるもの</u>」の例として、規準、規約、定款若しくは施行規則で定めるものは、以下のような宅地が想定できます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 損傷の激しい家屋の敷地</li> <li>● 低利用な青空駐車場</li> <li>● 廃材・廃棄物等が置かれた敷地</li> <li>● 外形的に十分な土地利用がなされていないことが明らかな利用状態の敷地</li> </ul>
<p>申出基準等 〈都市再生特別措置法第105条の3関連〉</p>	<p>申出見込みの確定については、事業認可後の法定申出において、手戻りが発生しないよう、事前の対策を講じることが望まれます。</p> <p>▶ 別紙 「●市●●土地区画整理事業の施行に伴い定めることを予定する誘導施設整備区への換地の申出取扱い要領（例）」 参照</p> <p>事業認可前に、申出や事業実施に対する同意を書面（印鑑証明付きも検討）で取得することなどを目指すことが望まれます。</p> <p>▶ 別紙 「誘導施設整備区への換地の仮申出書（例）」 参照</p>
<p>事業計画（案）への記載 〈都市再生特別措置法第105条の2都市再生特別措置法施行規則第47条の247条の3関連〉</p>	<p>事業計画書 [目次] 第3 設計の概要 1 設計説明書</p> <p>(1) 土地区画整理事業の目的 ← <u>空き地等の解消と都市機能誘導について記載が望ましい</u></p> <p>(2) 施行地区内の土地の現況</p> <p>(3) 設計の方針 ← <u>誘導施設について記載が望ましい</u></p> <p>(4) 整理施行前後の地積</p> <p>(5) 保留地の予定地積</p> <p>(6) 公共施設整備改善の方針</p> <p>(7) 土地区画整合法第2条第2項に規定する事業の概要</p> <p>(8) 誘導施設整備区の面積 ← <u>誘導施設整備区の面積について記載が必要な箇所</u></p> <p>2 設計図 ← <u>誘導施設整備区的位置について記載が必要な箇所</u> (誘導施設を明示することができる場合は、参考図を添付することが望まれます。)</p> <p>▶ (3) 設計の方針 への誘導施設整備区の記載例</p> <p>設計の方針の土地利用計画において、誘導用途を権利者間の、また、公の共通認識として担保しておく場合、次のような記載が考えられます。</p> <p>1.土地利用計画</p> <p>駅前都市拠点である本地区の特性を活かし、都市機能誘導による賑わい空間を創出することで、拠点の吸引力の向上に寄与するまちづくりを図るため、誘導施設整備区に誘導する都市機能は、立地適正化計画に基づき、●●●機能（例：福祉・医療等の生活サービス機能）を確保するものとし、都市全体のコンパクトなまちづくりに資するものとする。</p>

▶ (8) 誘導施設整備区の面積 への誘導施設整備区の記載例

誘導施設整備区の面積は、●●m<sup>2</sup>とする。

▶ 2 設計図 への誘導施設整備区の記載例

(縮尺 1200 分の 1 以上の設計図において、誘導施設整備区の凡例を追加し、図中に誘導施設整備区の区域を明示すること。)

▶ 「参考図」への誘導施設の記載例

誘導施設については、施設イメージを地権者や行政など関係者で共有することで事業を円滑に進めるため、以下の内容を明示しておくことが望まれますが、明示が難しい場合は、建築敷地の規模・位置、建築物の規模(延床面積、階数等)について、記載を行うことが考えられます。

図面の種類		縮尺	明示すべき事項
誘導施設建築物	各階平面図	1/500 以上	縮尺、方位並びに誘導施設の位置及び形状
	2面以上の断面図	1/500 以上	縮尺並びに施設建築物の概略断面図
誘導施設建築敷地(誘導施設整備区)	平面図	1/500 以上	縮尺、方位、誘導施設整備区内の建築敷地の位置及び形状等

土地評価基準

誘導施設整備区の換地については、土地評価基準に以下のように定めて、申出を行った換地の評価を平均化することが考えられます。

(整理後の宅地の評価) 記載例

誘導施設整備区の画地評価は、同整備区の換地が共同利用することが前提の整備区であるため、同整備区の宅地をあわせて1個の宅地としてみなして総指数及び平方メートル当たり指数を算出し、その平方メートル当たり指数を用いて個々の画地の総指数を算出する。

※路線価評価においては、事業計画や地区計画等の中で、誘導施設の敷地の位置や用途等について具体的に明示した上で、これを根拠に、施設に対する接近性に関する要素である「接近係数」において誘導施設整備との距離関係による受益、又は、宅地そのものの性質に関する要素である「宅地係数」において誘導施設整備における公共性の向上等を評価に反映することも考えられる。

●●市●●土地区画整理事業の施行に伴い定めることを予定する

誘導施設整備区への換地の申出取扱要領（例）

（目的）

第1条 この要領は、●●市●●土地区画整理事業換地設計基準(案)第●条第●項の規定に基づき、定めることを予定する誘導施設整備区への換地の申出の取扱いに関し、必要な事項を定める。

（誘導施設整備区への換地の申出を行う区域）

第2条 換地の申出を行う区域は、事業計画（案）に定める誘導施設整備区とする。

2 誘導施設整備区の区域は、事業計画（案）「設計図」のとおりとする。

（申出を行うことができる者）

第3条 誘導施設整備区への換地申出を行うことができる者（以下「申出者」という。）は、土地の所有権を有するものとし、次に掲げる要件のいずれにも該当するものでなければならぬ。

- (1) 事業の趣旨並びに事業計画（案）に同意するもの。
- (2) 誘導施設整備区へ集約換地された土地について、一体的に賃貸又は共同事業化を図ることに同意するもの。
- (3) 本申出を都市再生特別措置法第105条の3の規定による申出への組み換えとすることに同意するもの。
- (4) 当該申出に係る宅地が建築物等の敷地として利用されていないものであること又はこれに準ずるものとして（規準、規約、定款若しくは施行規程）で定めるものであること。
- (5) 当該申出に係る宅地に地上権、永小作権、賃借権その他の当該宅地を使用し、又は収益することができる権利（誘導施設を有する建築物の所有を目的とする地上権及び賃借権並びに地役権を除く。）が存しないこと。
- (6) 当該申出に係る宅地について誘導施設を有する建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者があるときは、その者の同意が得られていること。

（申出への添付書類）

第4条 申出者は、誘導施設整備区への換地に関する仮申出書（様式第1号）に次に掲げる

書類を添えて申出することを原則とする。

申出者	添付書類		
	代表者選任届 (様式第2号)	相続人代表者届 (様式第3号)	同意書 ※1 (様式第4号)
登記名義人 (単独所有)	—	—	○
登記名義人 (共同所有)	○	—	
登記名義人の相続人	—	○	
登記名義人以外の者 (相続人を除く)	—	—	○

※1 所有権移転請求仮登記が登記されている土地を申出する場合、仮登記権利者の同意書を添付する。

(申出の調整)

第5条 施行者は、事業計画(案)に定めた誘導施設整備区と申出に超過又は不足が生じた場合、申出の調整を行う事ができる。

2 申出の調整は、申出の意思及び誘導施設の整備に関する取組について聴き取り調査を行った上で調整することとする。

3 申出量が計画値を上回った場合は、大口申出者での調整、優先順位に基づく換地者の決定、申出に応じない宅地(一部)の決定、又は事業計画の見直し(誘導施設の規模拡大もしくは、誘導施設数の拡大検討等)等を行う。

4 申出量が計画値を下回った場合は、関係地権者等と十分に調整した上での申出の再募集、事業計画の見直し(誘導施設の規模縮小検討等)又は誘導施設整備区を設定しない旨(申出に応じない宅地(全部))の決定等を行う。

5 施行者は、第3項及び第4項の規定による調整又は決定等を行った場合は、遅滞なく、申出をした者に対し、その旨を通知するものとする。

附 則

この要領は、平成 年 月 日から施行する。

平成 年 月 日

誘導施設整備区への換地に関する仮申出書（例）

●●市●●土地区画整理事業

施行者 ●●●宛

申出者 住 所

氏 名 ㊟

電 話

●●市●●土地区画整理事業地区内に所有する土地についての換地を、事業地区内に定めることを予定する誘導施設整備区内に定めるべき旨の申出をします。

申出を行った宅地の所有者に変更があった場合においては、当該申出に関する全ての事項について、変更後の所有者に承継するものとします。

事業計画が定められた場合は、公告があった日以降速やかに、都市再生特別措置法第105条の3の規定による申出を行い、申出書を提出します。

↓土地活用方法の口に✓印をつけてください。

土地登記簿				土地活用方法要望	
大字・字名	地番	地目	地積	貸地	共同事業化
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

備考

- 1 申出人が法人である場合においては、住所及び氏名は、それぞれその法人の主たる事務所の所在地、名称及びその代表者の氏名を記載すること。
- 2 申出人の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

(添付書類)

※申出する方が(1)～(4)に該当する場合、添付書類が必要になります。

- (1) 共同で所有している場合・・・代表者選任届(様式第2号)
- (2) 登記名義人が亡くなっている場合・・・相続人代表者届(様式第3号)
- (3) 登記名義人以外の関係者が申出する場合・・・同意書(様式第4号)
- (4) 所有権移転請求仮登記地を申出する場合  
仮登記権利者の同意が必要になります。・・・同意書(様式第4号)

自由意見

(様式第 2 号から第 4 号省略)