

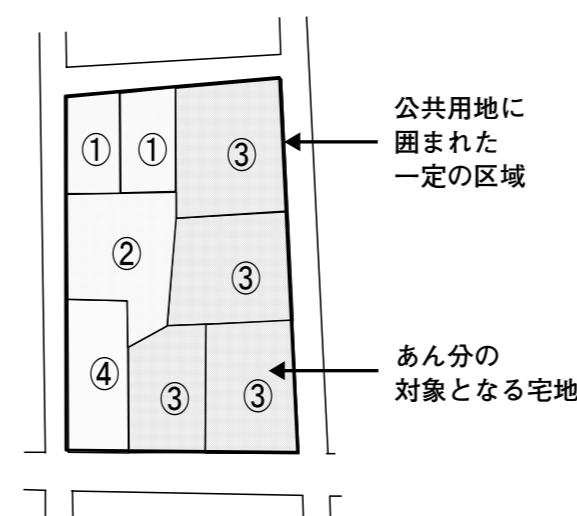
## 2 従前の宅地の地積（基準地積）の決め方

※ 1頁より↓

換地（区画整理での新たな宅地）を決めるには、「従前の宅地の地積」が基になります。この面積のことを「基準地積」と言います。基準地積の決め方には、次の4つの方法により決めていきます。

- ① 地積更正又は分筆、合筆（昭和40年2月1日以降）された宅地で実測図（登記所・市税務部局にある地積測量図）がある宅地は、登記簿の面積を基準地積とします。大方の宅地は、これに該当します。
- ② 登記簿と現地とに面積の差が大きい場合は、前頁の実測確認申請をしていただき、現地に合った地積を基準地積とします。

### ③の基準地積の決め方



- ③ 公共用地（道路等）に囲まれた一定の区域を定め、①、②、④を除いた地積と③に該当する宅地の登記地積の合計との差（縄のび）を③に該当する宅地に応じてあん分し、基準地積とします。
- ④ 市が査定を行い決定する場合は、市による測量の面積が基準地積となります。

※ 従前の宅地の地積（基準地積）を決める方法については、第2回勉強会資料の8頁「私の宅地はどのように決まるのか」（宅地面積の決め方）でも解説しておりますので、そちらもご覧ください。

### 勉強会でのQ&A

8月27日に行いました勉強会での質問及び回答について、その一部を掲載します。

**Q** Ⅱ事業完了時期に行われる換地計画の縦覧をした際の意見書は、どのように処理がなされるのか説明して欲しい。（すでに仮換地の指定がなされ、新しい宅地で生活をしているので、縦覧の時期での換地は嫌と言っても難しいのではないのか。）

**A** Ⅱ換地については、(1)仮換地案の個別説明会の時、(2)仮換地の指定時（新しい宅地を使用する時）に意見を聴きな

がら事業を進めて参ります。このため、事業完了時期に行われる換地計画の縦覧をした際の意見書が提出されるのはごく稀です。

提出された意見書については、審議会に諮ります。なお、変更が生じた場合は、清算金で処理されることとなります。

**Q** Ⅱ親が所有権や借地権等の権利を持っているが、病気等で意見を述べることが出来ない場合は、親に代わって家族が意見を言うことは出来るのか。

**A** Ⅱ区画整理の換地について意見を言うことが出来るのは、所有権者や申告された借地権者などの権利者となります。しかし、ご質問のような場合については、家族が代わって意見を言うことが出来ます。

ただし、兄弟や相続等で権利者が複数いる場合は、一人一人の意見が違っているとまとまりませんので、連名で意見を出していただくこととなります。

**Q** Ⅱ清算金は、仮換地案の個別説明会の時に分かるのですか。

**A** Ⅱ清算金については、事業の完了時に再度測量を行い、面積の確定をします。その後、この面積を基に評価員の意見を聴き、単価を決めて算定をします。

**Q** Ⅱ清算金が高すぎて支払うことができない場合はどうなるのか。

**A** Ⅱ清算金の金額が最終的に決定するのは事業の最終段階になります。清算金の支払いをしていただく場合、金額に

もよりますが、最長で5年までの分割の制度があります。

**Q** Ⅱ借家人に申告の権利はないのか。

**A** Ⅱ区画整理事業では土地に付属する権利について（借地権や耕作権等）は申告の制度を設けております。従って、土地に付属しない借家についての申告の制度はありません。

アパートを例にすると、宅地の所有権者は換地の行き先等について意見を言うことができます。借地権申告をされている方と土地の所有権者が違う場合、借地権申告をされている方は意見を言うことができますが、土地の所有権者の意見の方が尊重されます。アパートに住んでいる方は移転費や仮居住地等の補償についての意見を言うことはできますが、行き先等については言うことは出来ません。

### まちづくり協議会情報

東小金井駅北口まちづくり協議会では、毎月1回、具体的なまちのデザインを個々に検討しながら、まちづくりのイメージ作りやまちづくりを行う上でのルール作りについて、話し合いを行っています。

12月12日（月）開催予定の協議会では、地区の特性に応じた建物の用途を決める用途地域について、具体的に検討してまいります。

## 1 実測確認申請等の受付

現在、市では平成19年4月に予定している「仮換地案の個別説明会」に向けて準備を行っており、平成18年3月には区域内全ての「従前の宅地の地積（基準地積）」の決定を予定しています。

換地設計の基礎となる「従前の宅地の地積（基準地積）」は、登記簿に記載されている地積が基本となりますが、現在の宅地の地積が登記簿地積と著しく相違している方は、自ら宅地の地積の実測を行い、実測確認の申請が出来ます。

また、過去に公共用地との立会いをしていないため、公共用地との境界が決まっていない方は、実測確認申請に先立ち、公共用地境界明示申請も必要となります。各申請の受付については、

- 1 公共用地境界明示申請  
12月28日（水）まで
- 2 実測確認申請  
2月10日（金）までの期間（土、日・祝日を除く午前9時から午後5時まで）、区画整理課事務所において受付を行っております。申請される方は、事前に区画整理課にご相談下さい。

## 来年3月『従前の宅地の地積（基準地積）決定』を予定

議題1「小金井都市計画事業東小金井駅北口土地区画整理事業基準地積決定規則（案）及び小金井都市計画事業東小金井駅北口土地区画整理事業地積決定要領（案）について」は、市より説明を行い、案のとおり決定されました。

この規則及び要領は、基準地積決定のルールや事務手続き等を規定したものです。

市では、第2回審議会の規則（案）及び要領（案）の決定を受けて、平成17年11月1日付けをもって改正の手続きを行いました。

## 東小金井駅北口土地区画整理審議会がスタート

### 第1回審議会を開催

平成17年10月3日（月）午後1時30分から区画整理課事務所2階会議室において委員8人の出席により第1回審議会が開催されました。

当日は、辞令交付、市長の挨拶、委員等の紹介、議事運営規則についての説明に続き議題に入りました。

議題1「会長の選挙及び会長代理の互選について」は、豊田委員（学識経験者）が会長に、馬場見委員（学識経験者）が会長代理に決定されました。

議題2「議席の決定について」は、宅地所有者選出委員（立候補の届出順）、借地権者選出委員及び学識経験委員（アイウエオ順）の順とすることに決定されました。

議題3「審議会の位置付けについて」は、審議会の性格や権限を、議題4「事業の流れについて」は、設計の概要の認可・事業計画の決定から清算金の徴収・



第29号  
平成17年11月30日  
発行 小金井市  
編集 都市建設部区画整理課  
小金井市梶野町5-3-37  
電話 (042)388-0771  
FAX (042)388-1513

交付までの一連の流れを市より説明を行いました。

議題5「審議会運営上の確認事項について」は、左記の事項の確認等を行い、終了しました。

- 1 議事録の取り扱いについては、発言者の発言内容ごとの要点記録、発言者名の記載は省略、議事録の署名については、会議の冒頭で会長から2名の委員を議席順に指名していくことに決定した。
- 2 (財)東京都新都市建設公社職員の審議会の出席については、認めることに決定した。
- 3 学識経験者2名の方々から、「東小金井のまちのイメージ」や「まちづくりの考え方」、また、「これまでに関わってきたまちづくりの紹介」などのテーマでお話をいただいた。

なお、土地区画整理審議会委員は別表のとおりです。

### 第2回審議会を開催

平成17年10月25日（火）午後1時30分から区画整理課事務所2階会議室において委員9人の出席により第2回審議会が開催されました。

別表 土地区画整理審議会委員名簿

氏名	備考
1 大久保 仁	所有権選出委員
2 土屋 智信	所有権選出委員
3 剣持 規子	所有権選出委員
4 信山 勝由	所有権選出委員
5 今井 史郎	所有権選出委員
6 野口 和史	所有権選出委員
7 土屋 勇	所有権選出委員
8 金井 弘州	借地権選出委員
9 豊田 正美	学識経験者（会長）
10 馬場見良樹	学識経験者（会長代理）

任期 平成17年9月20日から  
平成22年9月19日まで

※ 4頁に続く↓

# 第四回勉強会を行う テーマ「換地処分」と「清算金のしくみ」

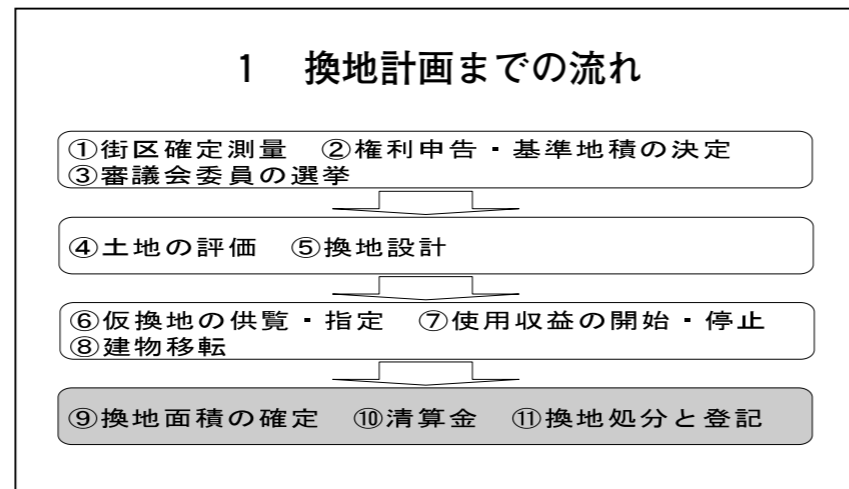
## 1 換地計画までの流れ

本題に入る前に「換地計画までの流れ」について、お話ししたいと思います。

事業全体の流れを表すと右図のようになります。

これまでの勉強会では、⑧建物移転までお話して参りました。（詳しくは、ニュース（第27号及び第28号）をご欄下さい。）

今回のテーマである「換地処分」、「清算金のしくみ」についての話は、事業最終段階の⑨換地面積の確定、⑩清算金、⑪換地処分と登記までの部分になります。



## 2 換地計画ってなに

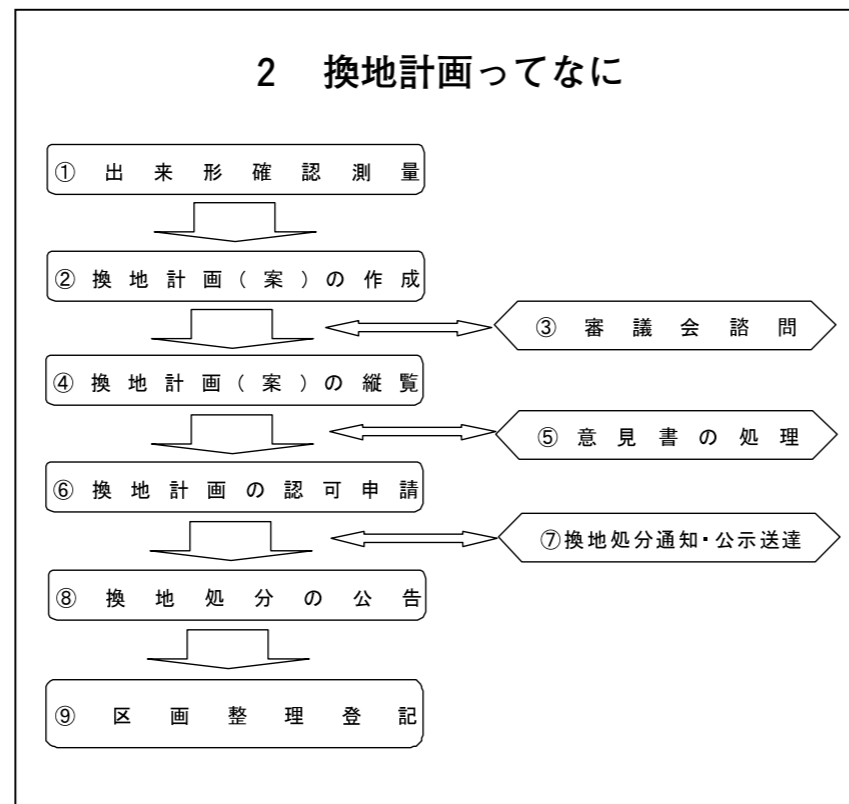
換地計画とは、個々の宅地、道路、公園の位置と形状を定める計画のことを言います。具体的には、事業の最終時に再度測量（出来形確認測量）し、面積の確定をして換地処分（事業の完了）に必要な図面や調書を作成し、最終的に権利を確定する重要な作業です。

換地計画（案）は、土地区画整理審議会に諮問し、意見を聴いて皆様に縦覧します。

換地計画のしくみは、以下のようになります。

- ① 出来形確認測量  
出来形確認測量とは、区画整理事業の工事が完了した時点で、個々の宅地を再度測量して位置、形状、面積を決定することです。
- ② 換地計画（案）の作成  
出来形確認測量の成果により、新しい換地の町名、地番、形状、面積及び清算金額等の案を作成する作業です。具体的には、換地図、各筆換地明細、各筆各権利別清算金明細及び特別の定めをする土地の明細書を作成します。
- ③ 審議会諮問  
作成した換地計画（案）は、審議会に諮問し、意見を聴いて決定します。
- ④ 換地計画（案）の縦覧  
縦覧では、各権利者の方々に、施行前後の位置、形状、面積、清算金、新町名、新地番等について、個別に説明します。縦覧期間は、土日及び祭日を含んだ、2週間となっています。なお、この期間中に意見書の提出が出来ます。
- ⑤ 意見書の処理  
提出された意見書については、審議会に諮り、意見を伺います。市は、その意見を参考にして採択または不採択の意思決定を行います。採択した場合は、換地計画（案）に修正を加え、修正部分について再度、審議会へ諮問し、必要があれば縦覧を行います。不採択の場合は、意見書不採択の回答を意見書の提出者に郵送で通知します。
- ⑥ 換地計画の認可申請  
換地計画について、東京都知事の認可を受けます。

- ⑦ 換地処分通知・公示送達  
換地処分通知では、従前の宅地の所有者及び従前の宅地について所有権以外の権利を有する者（借地権等）のすべての方に、換地図、各筆換地明細書、各筆各権利別清算金明細書等を郵送にて通知します。郵送にて通知できない方については、公示送達により通知します。また、換地処分について不服のある場合は、行政不服審査請求が出来ます。
- ⑧ 換地処分公告  
換地処分の公告により、区画整理事業が完了します。この公告の日の翌日から、整理前の宅地にかかわる権利関係は、すべて換地の上に移ることとなります。また、換地処分通知に記載されている清算金の額も確定します。
- ⑨ 区画整理登記  
区画整理事業の完了に伴い、登記所にある土地・建物の登記簿の内容を新しい町名、地番、地積に市が書き換えます。



**ポイント**

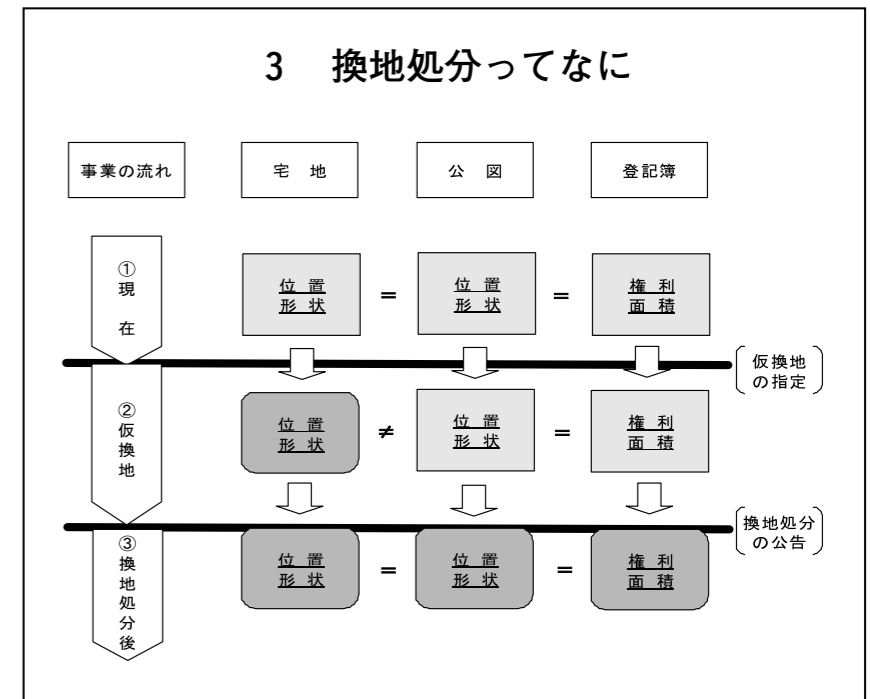
- ・区画整理事業の工事が完了した時点で、個々の宅地を再度測量して位置、形状、面積を決定します。
- ・換地計画の内容は、審議会の意見を聴いて決めます。
- ・換地計画は縦覧をし、各権利者の方々に個別に説明します。
- ・換地処分の公告により事業は完了します。

## 3 換地処分ってなに

換地処分とは、これまで従前の宅地にあった権利等の内容（登記所に登記されている権利等の内容）がすべて換地に移ることを言います。事業を三段階に分けて見ますと次のようになります。

- ① 区画整理で宅地が動いていない状態は、宅地（実際に使用している宅地）と登記所にある地図（公図）及び登記簿の内容は一致しております。
- ② 仮換地の指定がされ、仮換地を利用している状態では、従前の宅地と比べ位置、形状、面積が違ってまいります。登記所にある公図や登記簿はそのまますの状態です。
- ③ 換地処分により区画整理が完了すると、登記簿と公図の書き換えが行われ、換地（仮換地として使用していた宅地）と公図や登記簿が一致することになります。

**ポイント** 換地処分とは、これまで従前の宅地にあった権利等の内容（登記所に登記されている権利等の内容）がすべて換地に移ることを言います。



## 4 清算金のしくみ

### (1) 清算金はどうして起こるの

清算金とは、従前の宅地の評価と換地の評価との差を是正するために金銭により、徴収・交付をすることを言います。

清算金は、地権者皆さんの相互の不均衡を調整するためのもので、徴収と交付は等しくなり、地区全体では差引きゼロとなるように決められます。

清算金の起こる主な理由は、次のような場合です。

- ① 道路築造上の誤差や換地計画上の物理的な差によるもの  
本来、従前の宅地の評価と換地の評価は、同じ点数を持つこととなりますが、道路築造上の誤差や換地計画上の物理的な原因により差が生じる場合があります。このため、工事や移転がすべて完了した時点で、個々の宅地について再度測量を行い、位置、形状、面積を確定し、換地の評価を行います。換地の評価に対して従前地の評価が大きい場合は、清算金の交付となり、換地の評価に対して従前地の評価が小さい場合は、清算金の徴収となります。

### (2) 清算金はどのように決まるの

- ① 清算金はどのように決まるの  
清算金を決めて行くにあたっては、先に説明しました出来形確認測量の結果を基に、換地の評価を行います。また、この時点で固定資産税、相続税財産評価額を参考に、評価員の意見を聴いて単価を決め、清算金の算定を行います。
- ② 清算金はいつわかるの  
換地計画（案）を作成し、その内容を審議会に諮ってから、個々の権利者の皆さんに縦覧します。その中で、清算金について説明します。実際に清算金が確定するのは、換地処分の公告の日の翌日です。換地処分通知及び清算金の確定通知は、換地処分時の権利者あてに通知されます。

- ③ 清算金の緩和をするって聞いたけど？  
清算金の緩和は、今後、基準を作ってまいります。具体的には、審議会や評価員の意見を聴き策定する「評価基準」の中で他市の状況を調査し、決めてまいります。

- ② 小宅地の減歩緩和によるもの  
第1回の勉強会でもお話しましたが、当地区の区画整理では、小宅地について減歩の緩和を行っていきます。これは、宅地の規模が小さい場合に、計算どおりの減歩をすると土地利用に支障が出るのを防ぐためです。市では、減歩充当用地を先買いし、これに対応しています。このため、主に減歩の緩和分と減歩充当用地の間で清算金が発生します。
- ③ 特別な換地をした場合  
道路として利用されている土地については、区画整理で新たな道路に面することになりますので、換地をしないこととしています。このため、清算金を交付することとなります。また、鉄塔用地など物理的に減歩をすることの出来ない場合も清算金により処理をすることとなります。

**ポイント** 清算金とは、従前の宅地の評価と換地の評価との差を是正するために金銭により、徴収・交付をすることを言います。

- ④ 清算金は誰が払うの
  - ・共有名義の土地の場合  
共有名義の土地の清算金については、土地の清算金額を権利の持分に応じて個々に定められます。
  - ・借地権等がある場合  
借地権の存する土地の清算金については、固定資産税、相続税財産評価額などを参考にし、評価員の意見を聴いて定めた権利割合により、その土地の清算金額をあん分して定めます。
  - ・その他の権利の場合  
上記以外の権利については、清算金は関係ありません。

**ポイント**

- ・清算金は、換地計画（案）の縦覧の中で説明されます。
- ・清算金の緩和については、今後作成される「評価基準」の中で決められます。