

相模原都市計画事業麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業

申出換地実施取扱基準

(趣旨)

第1条 この基準は、相模原市が、相模原都市計画事業麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業（以下「本事業」という。）の施行に当たり、換地設計に関する事項を定めた、相模原都市計画事業麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業換地設計基準（平成27年7月1日施行。以下「換地設計基準」という。）第15条の委任に基づき、申出換地に関する事項を定める。

(定義)

第2条 この基準において使用する用語の意義は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）、相模原都市計画事業麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業の施行に関する条例（平成26年相模原市条例第43号）及び換地設計基準の例によるほか、次の各号に掲げるところによる。

(1) エリア 本事業の施行地区を、事業完了後の地理的範囲に応じて8種類に区分したものをいい、次表の表のとおり、それぞれのエリアの記号、名称及び概要を定める。

記号	名称	概要
A-1	住居系沿道エリア（南）	住宅や店舗を中心とした市街地形成を予定する、幹線道路に近接したエリア。工事完了後には、従前の宅地の所有者が、自ら使用、収益又は処分することが想定される。 地理的位置に応じて、住居系沿道エリアを住居系沿道エリア（南）と住居系沿道エリア（北）の2つに区分する。
A-2	住居系沿道エリア（北）	
B-1	住宅地エリア（南）	住宅を中心とした市街地形成を予定するエリア。工事完了後には、従前の宅地の所有者が、自ら使用、収益又は処分することが想定される。 地理的位置に応じて、住宅地エリアを住宅地エリア（南）と住宅地エリア（北）の2つに区分する。
B-2	住宅地エリア（北）	
C	生活支援系エリア	短冊状に換地した街区を一体的に使用する店舗等が立地することを予定するエリア。工事完了後には、従前の宅地の所有者が、従前の宅地を立地事業者と共に賃貸し、又は共同で売却することが想定される。
D	工業系沿道エリア	小規模な工業等、住宅以外を中心とした市街地形成を予定するエリア。工事完了後には、従前の宅地の所有者が、自ら使用、収益又は処分することが想定される。
E	工業系大規模エリア	短冊状に換地した街区を一体的に使用する住宅以外の建物が立地することを予定するエリア。工事完了後には、従前の宅地の所有者が、立地事業者と共に従前の宅地を共同で売却することが想定される。
F	工業系エリア	地区内企業の集積等を図り、市街地形成を予定するエリア。工事完了後には、従前の宅地の所有者が、自ら使用、収益又は処分することが想定される。

(2) 換地エリア 換地の位置を含むエリアをいう。

(申出換地の目的)

第3条 申出換地は、従前の宅地の所有者が、将来の生活設計を考慮して選択する土地の活用形態と、施行者が、本事業完了後の成熟した市街地として目指す姿とを、換地設計を通じて整合させることを目的として実施する。

2 令和元年6月5日から令和4年5月16日までの本事業中断に伴う情勢の変化を換地設計に反映するため、施行者は、施行地区に含まれるすべての従前の宅地の所有者に対し、改めて換地エリアを申し出るよう、依頼しなければならない。ただし、既に使用収益を開始した仮換地に対応する従前の宅地については、この限りでない。

3 前項の目的を達成するため、令和4年5月16日までに施行者に提出された換地申出書、減歩緩和申出書及び付保留地買受申出書に係る申出は、その効力を失う。ただし、既に使用収益を開始した仮換地に対応する従前の宅地に関する申出は、この限りでない。

(換地申出の対象者)

第4条 換地申出の対象者は、本事業の施行地区内にあるすべての従前の宅地の所有者とする。

(換地エリアの指定方法)

第5条 従前の宅地の所有者は、第2条第1号に掲げるA-1からFまでの8区分のいずれかを指定して、換地エリアを申し出るものとする。なお、一筆の従前の宅地につき、第1希望と第2希望の二つまで、換地エリアを指定することができる。

(換地申出書の提出)

第6条 従前の宅地の所有者は、換地申出書(第1号様式)を施行者に提出して、換地エリアを申し出るものとする。

2 従前の宅地の所有者のうち個人は、申出年月日、住所及び氏名を記載した上で押印し、かつ、印鑑登録証明書を添付して、又は申出年月日及び住所を記載し、氏名を自署し、かつ、本人確認書類(運転免許証、個人番号カード、旅券等をいう。以下同じ。)の写しを添付して、換地申出書を提出するものとする。

3 従前の宅地の所有者のうち法人は、申出年月日、本店所在地、法人名称及び代表者氏名を記載し、代表者印を押印し、かつ、印鑑登録証明書を添付して、換地申出書を提出するものとする。

4 従前の宅地が、次の各号に該当する場合は、当該各号に定めるところに従って換地申出書を提出しなければならない。

(1) 従前の宅地が共有されている場合は、その共有者全員が一致して、一つの換地申出書を提出しなければならない。

(2) 従前の宅地に借地権が存する場合は、借地権者全員の同意書を換地申出書に添付しなければならない。

(3) 従前の宅地の所有権に係る登記名義人が死亡し、かつ、当該従前の宅地に係る所有権移転登記がなされていない場合、当該従前の宅地の所有権を承継した者は、自己が当該登記名義人の相続人であること等を証する書面(遺産分割協議書等)を添付のうえ、当該従前の宅地に係る所有権を取得した者全員が一致して、一つの換地申出書を提出して申し出なければならない。

(4)その他特別の事情があるものについては、施行者と別途協議した上で申し出なければならない。

(換地申出書が提出されなかった従前の宅地の取扱い)

第7条 従前の宅地の所有者が、換地申出書を提出しない場合、施行者は、法第89条第1項に基づいて、従前の宅地と換地とが照応するように、換地の位置を定めることを原則とする。

(換地エリアの決定)

第8条 施行者は、従前の宅地の所有者が換地申出書を提出した、従前の宅地について、申出に沿った換地エリア内に換地を定めることを原則とする。

2 あるエリアに対して従前の宅地の所有者が申し出た地積の総量が、当該申出のあったエリアの地積容量を超過した場合は、施行者が別途定める公正な方法で量的に調整した上で、これらの換地を定めることができるものとする。

3 従前の宅地の所有者が、換地申出書を提出した時点で、法第78条第1項に基づいて当該従前の宅地に存する建築物等に係る移転等に伴う損失が補償されていた場合、施行者は、申出で指定されたエリア以外のエリア内に換地することができる。

4 施行者は、申出の方法若しくは内容が、この基準に適合しないと認められる場合、又は申出のあった従前の宅地を申出で指定されたエリアに換地することが困難であると認められる場合は、申出に係る従前の宅地の全部又は一部について、申出で指定されたエリア以外のエリア内に換地することができる。

(申出の取下げ又は変更)

第9条 従前の宅地の所有者は、換地申出書を提出した後、申出を取り下げ、又は変更することができない。

(換地エリア決定通知)

第10条 施行者は、第8条の規定により換地エリアを決定したとき、従前の宅地の所有者にその内容を通知するものとする。

(減歩緩和の申出)

第11条 従前の宅地の地積が、100平方メートルに満たない場合であって、かつ、当該従前の宅地の所有者が、換地申出書の特記事項欄に減歩緩和を申し出る旨を記載した上で、減歩緩和申出書(第2号様式)を提出したときは、減歩せずに換地を定めるものとし、法第94条に基づく清算金は、当該換地地積と減歩して換地を定めた場合の換地地積との差を勘案して、算出するものとする。ただし、従前の宅地が、生活支援系エリア又は工業系大規模エリアに換地される場合は、この限りでない。

2 従前の宅地の地積が、100平方メートル以上であり、かつ、算定された換地地積が100平方メートルに満たない場合であって、従前の宅地の所有者が、換地申出書の特記事項欄に減歩緩和を申し出る旨を記載した上で、減歩緩和申出書を提出したときは、換地地積を100平方メートルとして換地を定めるものとし、法第94条に基づく清算金は、当該換地地積と減歩して換地を定めた場合の換地地積との差を勘案して、算出するものとする。ただし、従前の宅地が、生活支援系エリア又は工業系大規模エリアに換地される場合は、この限りでない。

- 3 減歩緩和を申し出る従前の宅地の所有者は、減歩を緩和される地積相当分について、換地処分通知書に記載される清算金を、施行者に対して納付することを承諾しなければ、減歩緩和申出書を提出することができない。

(付保留地設定の申出)

第12条 従前の宅地の所有者が、換地エリアとして、住居系沿道エリア（南）、住居系沿道エリア（北）、住宅地エリア（南）、住宅地エリア（北）、工業系沿道エリア又は工業系エリアを指定し、かつ、付保留地の設定を申し出る場合は、換地申出書の特記事項欄にその旨を記載した上で、付保留地設定申出書(第3号様式)を提出するものとする。

- 2 従前の宅地の所有者は、従前の宅地における土地利用を、換地処分後も継続するために必要がある場合、換地と付保留地との合計地積が、従前の宅地の地積を上回らない範囲で付保留地の設定を申し出ることができる。この場合において、施行者は、従前の宅地の所有者が申し出た換地エリアに申出どおり付保留地を設定することが困難であるときは、従前の宅地の所有者が設定を申し出た付保留地の地積の全部又は一部を付保留地として設定しないことができる。

- 3 従前の宅地の所有者は、換地処分後も従前の宅地における許認可と同じ許認可を要する事業を継続するために必要がある場合、当該事業の許認可の要件を確認できる資料を付保留地設定申出書に添付した上で、換地と付保留地との合計地積が、従前の宅地の地積を上回らない範囲で、当該事業の許認可の要件を満たすための付保留地の設定を申し出ることができる。

- 4 付保留地の設定を申し出た者は、施行者が評価員の意見を聴いて定める単価をもって計算した保留地処分金を、当該付保留地の工事完了から引渡しまでの間に、施行者に支払わなければならない。

(従前の宅地の所有権が移転する場合の申出承継の取扱い)

第13条 従前の宅地の所有者が、当該宅地に係る所有権を第三者に譲渡する場合、施行者は、当該従前の宅地に係る換地申出書、減歩緩和申出書及び付保留地設定申出書に記載された申出の効力を承継させるよう、譲渡人を指導するものとする。この場合において、譲渡人は、新たに所有権を取得する譲受人に対して、これらの申出の効力を承継させることを承諾するものとする。

附 則

この基準は、平成27年7月1日から施行する。

附 則

この基準は、令和2年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、令和4年11月1日から施行する。

借地権者同意書

私は、借地権を有する相模原都市計画事業麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業の従前の宅地について、その所有者が、標記のとおり換地エリアを申し出ること同意します。

年

月

日

借地権者

住 所

氏 名

※個人の場合は、①申出年月日、住所及び氏名を記載した上で②押印し、③印鑑登録証明書を添付するか、①申出年月日及び住所を記載し、氏名を自署し、②本人確認書類（運転免許証（両面）、個人番号カード（顔写真がある面）、旅券（外務大臣印及び顔写真入りの面、所持人記入欄）等）の写しを添付してください。

※法人の場合は、①申出年月日、本店所在地、法人名称及び代表者氏名を記載し、②代表者印を押印し、③印鑑登録証明書を添付してください。

第 1 号様式

土地所有者	様
-------	---

換地申出書

相模原都市計画事業 麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業
施行者 相模原市
代 表 相模原市長 宛て

私は、相模原都市計画事業麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業の換地エリアについて、申出条件を承諾した上で、次のとおり申し出ます。

従前の宅地の 所在地番	地目	登記地積〔㎡〕 （基準地積）	換地エリア		特記事項
			第 1 希 望	第 2 希 望	

換地エリアとして「B・1」又は「B・2」を指定する場合、あわせて環境配慮街区*への換地希望の有無も御記入ください。

B・1【住宅地エリア（南）】において環境配慮街区へ換地されることについて

☐希望する☐希望しない

B・2【住宅地エリア（北）】において環境配慮街区へ換地されることについて

☐希望する☐希望しない

※ 「環境配慮街区」とは、本事業においてSDG sを意識したまちづくりを進めるために、環境の配慮や脱炭素に係る取組を通して持続可能な社会の実現に向けた取組を、地権者の皆さんで自主的かつ連携して取り組むために、希望する地権者の土地を集約して形成される街区です。

一定数の地権者の希望がまとまり、環境配慮街区が形成される場合には、当該街区に換地される地権者の皆さんで、住みよいまちづくりに係る協定締結に向けた話し合いなどに自主的に取り組んでいただくことになります。

なお、環境配慮街区への換地希望者が少ない場合や、換地設計における調整が必要な場合には、環境配慮街区が形成されない可能性があります。

【申出条件】

1.従前の宅地に借地権が存する場合

申出をする従前の宅地に借地権が存する場合は、すべての借地権者の同意書を添付すること

2.相続登記未了等の場合

従前の宅地の所有権に係る登記名義人が死亡していて、当該従前の宅地に係る所有権移転登記が未了の場合は、相続等を原因とする所有権の承継を証する書面（遺産分割協議書等）を添付した上で、当該従前の宅地の所有権を承継した者全員が一致して申し出ること

3.生活支援系エリア（共同賃貸、共同売却）、工業系大規模エリア（共同売却）に換地された場合

- ① 自己利用はできないこと
- ② 所有権以外の権利を設定している場合は、売買契約又は賃貸借契約の締結までに、当該所有権以外の権利を消滅させ、かつ、その登記を抹消すること
- ③ 所有権移転登記未了の場合は、売買契約又は賃貸借契約の締結までに、その登記を完了すること
- ④ 43街区に仮換地指定されている宅地の権利者が、工業系大規模エリア（共同売却）を希望した場合は、立地事業候補者（立地事業者となった場合を含む）との調整を市に委任するとともに、立地事業者を相手方として当該宅地の売買契約を締結すること

4. 申出後に関する事項

- ① 原則として、申出後の換地申出書の取下げ又は変更はできないこと
- ② 申出後に所有者の変動が生じた場合、当該申出に関するすべての事項は、変動後の所有者に承継されること

【本申出と当初申出の取り扱いについて】

本申出は、事業見直しに伴う情勢の変化に応じるため、先行住宅地街区に仮換地を指定された地権者の方々を除き、すべての地権者の皆様の土地活用意向を改めて確認するために実施します。お手数ですが、これまでに申出書を提出なさった場合であっても、改めて申出書を御提出くださいますよう、お願い申し上げます。

申出者：申出年月日・住所・氏名

年 月 日

住所

氏 名

年 月 日

住所

氏 名

年 月 日

住所

氏 名

年 月 日

住所

氏 名

年 月 日

住所

氏 名

※個人の場合は、①申出年月日、住所及び氏名を記載した上で②押印し、③印鑑登録証明書を添付するか、①申出年月日及び住所を記載し、氏名を自署し、②本人確認書類（運転免許証（両面）、個人番号カード（顔写真がある面）、旅券（外務大臣印及び顔写真入りの面、所持人記入欄）等）の写しを添付してください。

※法人の場合は、①申出年月日、本店所在地、法人名称及び代表者氏名を記載し、②代表者印を押印し、③印鑑登録証明書を添付してください。

減歩緩和申出書

相模原都市計画事業 麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業

施行者 相模原市

代 表 相模原市長

宛て

私が所有する従前の宅地は、換地設計基準第11条の要件（減歩緩和の方針）に該当しますので、申出条件を承諾した上で、次のとおり、減歩緩和について申し出ます。

従前の宅地の 所在地番	地目	基準地積〔㎡〕	特記事項(どちらかの□に「レ」)
			☐ 減歩緩和の方針(1)に該当 ☐ 減歩緩和の方針(2)に該当
			☐ 減歩緩和の方針(1)に該当 ☐ 減歩緩和の方針(2)に該当
			☐ 減歩緩和の方針(1)に該当 ☐ 減歩緩和の方針(2)に該当
			☐ 減歩緩和の方針(1)に該当 ☐ 減歩緩和の方針(2)に該当
合計			

■減歩緩和の方針

- (1) 従前の宅地の地積が100㎡未満である場合は、減歩せずに換地を定めることができる。
- (2) 従前の宅地の地積が100㎡以上であり、かつ、算定された換地地積が100㎡未満となる場合は、換地地積を100㎡として換地を定めることができる。

■減歩緩和の申出条件

- (1) 減歩を緩和される地積相当分について、換地処分通知書に記載される清算金を、施行者に対して納付することを承諾します。
- (2) 原則として、申出後の換地申出書の取下げ又は変更はできません。
- (3) 申出後に所有者の変動が生じた場合、当該申出に関するすべての事項は、変動後の所有者に承継されます。

※ 減歩緩和のほかに付保留地の設定を希望する場合は、「付保留地設定申出書」の提出も必要です。

申出者：申出年月日・住所・氏名

年 月 日

住 所 _____

氏 名 _____

年 月 日

住 所 _____

氏 名 _____

年 月 日

住 所 _____

氏 名 _____

年 月 日

住 所 _____

氏 名 _____

年 月 日

住 所 _____

氏 名 _____

※個人の場合は、①申出年月日、住所、氏名を自署又は記載し、②押印してください。

（①自署した場合は、押印を省略することもできます。）

※法人の場合は、①申出年月日、本店所在地、法人名称及び代表者氏名を記載し、②代表者印を押印してください。

付 保 留 地 設 定 申 出 書

相模原都市計画事業 麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業

施行者 相模原市

代 表 相模原市長

宛て

私が所有する従前の宅地は、換地設計基準第12条の要件（付保留地の方針）に該当しますので、次のとおり、付保留地の設定について申し出ます。

従前の宅地の 所在地番	地目	基準地積 (㎡)	換地と付保留地 との合計地積 (㎡)	特記事項(どちらかの□に「レ」)
				☐ 付保留地設定の方針(1)に該当 ☐ 付保留地設定の方針(2)に該当
				☐ 付保留地設定の方針(1)に該当 ☐ 付保留地設定の方針(2)に該当
				☐ 付保留地設定の方針(1)に該当 ☐ 付保留地設定の方針(2)に該当
合計				

■付保留地設定の方針

- (1) 換地において、従前の宅地における土地利用を継続するために付保留地の買受けを申し出る場合
- (2) 換地において、従前の宅地と同じ許認可の事業を継続するために付保留地の買受けを申し出る場合

■付保留地設定の申出条件

- (1) 従前の宅地における土地利用を継続するために必要があるときは、換地と保留地の合計地積が従前の土地の地積を上回らない範囲内で付保留地の買受けを申し出ることができますが、換地先の街区の条件によっては申し出どおりの付保留地を確保できない場合があることを承諾します。
 - (2) 付保留地設定の方針(2)に該当する場合は、当該事業の許認可の要件を確認できる資料を申出書に添付します。
 - (3) 原位置換地の場合で建築物等が換地と付保留地にまたがるときは、移転補償金が支払われないことを承諾します。
 - (4) 施行者が評価員の意見を聴いて定める単価をもって計算した保留地処分金を、工事完了から換地引渡しまでの間に、施行者に支払います。
 - (5) 原則として、申出書の取下げ又は変更はできません。
 - (6) 申出後に所有者の変動が生じた時、当該申出に関するすべての事項は、変動後の所有者に継承されます。
- ※ 付保留地の設定のほかに減歩緩和を希望する場合は、「減歩緩和申出書」の提出も必要です。

申出者：申出年月日・住所・氏名

年 月 日

住 所 _____

氏 名 _____

年 月 日

住 所 _____

氏 名 _____

年 月 日

住 所 _____

氏 名 _____

年 月 日

住 所 _____

氏 名 _____

年 月 日

住 所 _____

氏 名 _____

※個人の場合は、①申出年月日、住所及び氏名を自署又は記載し、②押印してください。

（①自署した場合は、押印を省略することもできます。）

※法人の場合は、①申出年月日、本店所在地、法人名称及び代表者氏名を記載し、②代表者印を押印してください。