

改正	平成15年9月24日	平成24年8月 1日
	平成25年4月 1日	平成25年6月 1日
	平成25年8月26日	平成26年4月 1日

第1章 総 則

(目的)

第1条 この要綱は、八王子市が施行する土地区画整理事業（以下「事業」という。）における直接移転に関して内容、要件等必要な事項を定め、権利者の負担の軽減と通常生ずべき損失の発生を抑えることにより、事業費の削減を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において使用する用語の定義は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 「直接移転」とは、仮換地の指定の効力発生の日以後も、一定の期間、建物所有者及び占有者が従前の宅地（以下「従前地」という。）の使用又は収益を継続しながら建物所有者が新たな建築物等（以下「新規建築物等」という。）の建設を主たる目的として仮換地を使用することにより再建を図る移転の方法をいう。
- (2) 「仮換地の指定の効力発生の日」とは、土地区画整理法（以下「法」という。）第98条第5項の規定に基づき定める「従前の宅地について使用し、又は収益することができなくなる日」及び「仮換地について使用又は収益を開始することができる日」をいう。
なお、直接移転を適用する場合は、「従前の宅地について使用し、又は収益することができなくなる日」と「仮換地について使用又は収益を開始することができる日」とは同日とする。
- (3) 「従前建築物等」とは、従前地に存する建築物・工作物・竹木土石等をいう。
- (4) 「土地所有者」とは、従前地に係る土地所有者をいう。
- (5) 「建物所有者」とは、従前建築物等の所有者をいう。
- (6) 「占有者」とは、居住又は営業を目的として、適法に従前建築物等を占有している者で、建物所有者以外の者をいう。

第2章 直接移転適用審査会

(直接移転適用審査会の設置)

第3条 直接移転の適用等、直接移転に関する重要な審査及び決定を行うため、直接移転適用審査会（以下「審査会」という。）を設置する。

- 2 委員長は、区画整理課長をもって充てる。
- 3 委員は、区画整理課長が指定する主査をもって充てる。なお、公益財団法人東京都市づくり公社へ委託している地区については、同公社の職員を出席させるものとする。
- 4 審査会の事務は区画整理課において処理する。

第3章 直接移転の適用

(直接移転適用の申請)

第4条 直接移転の適用にあたっては法第98条第5項の規定に基づく仮換地指定通知後に建物所有者からの申請によるものとする。

(調査)

第5条 施行者は、直接移転適用の申請があったときは、第7条及び第8条に適合するかなど必要な調査を行うものとする。

(直接移転適用の審査及び決定)

第6条 審査会は、第4条の申請により直接移転の適用について、その可否を審査し、必要な事項を決定する。

(事業上の適用対象)

第7条 直接移転は、次の各号に掲げる用件のすべてを満たす場合に適用対象とする。

- (1) 土地所有者及び占有者が直接移転の適用を受けることを承諾していること。
- (2) 換地設計上において、直接移転が可能であること。
- (3) 直接移転を適用した場合でも事業に支障が生じないこと。

(個別の適用条件)

第8条 直接移転は前条の規定により適用対象となったもののうち、次の各号のいずれかに該当する場合とする。

- (1) 建物所有者又は占有者が高齢者又は身体等に障害がある者で仮住居の確保又は仮住居への一時的な入居を伴う移転が困難な場合。
- (2) 建物所有者又は占有者が仮営業所等の確保が困難な場合、又は営業を休止することが困難な場合。
- (3) 建物所有者又は占有者が直接移転を適用することにより、事業の進捗が図れる場合。
- (4) その他、直接移転の適用が特に必要な場合。

(明渡し期限)

第9条 土地所有者、建物所有者及び占有者の従前地の明渡し期限（以下「明渡し期限」という）は、仮換地指定の効力発生の日から起算して、従前建物等と同種同等の建築物等の再建に通常必要とされる期間とし、施行者が定める。

2 土地所有者、建物所有者及び占有者は、定められた明渡し期限までに立ち退かなければならない。

(適用通知)

第10条 施行者は、直接移転の適用の可否及び第6条の規定により定めた内容のうち、建物所有者に必要な事項について、書面により建物所有者に通知する。

(土地所有者等への説明)

第11条 施行者は、直接移転を適用すると決定したときは、第6条の規定により定めた内容のうち、土地所有者及び占有者にとって必要な事項について、土地所有者及び占有者それぞれに対し説明する。

第4章 直接移転の補償

(補償金算定)

第12条 施行者は、土地区画整理事業損失補償基準により補償金を算定する。

(補償契約)

第13条 施行者は、第6条の規定により定めた内容に基づき、建物所有者及び占有者と契約する。

(期限の延伸)

第14条 明渡しの期限の延伸は行わない。ただし、正当な理由により建物所有者の明渡し期限の延伸申請があったときは、審査会はそれを当該年度内1回に限り認めることができる。

(仮住居等への入居及び従前建築物等の解体・撤去)

第15条 施行者は、新規建築物等が明渡し期限までに竣工困難であると判断したときは、建物所有者又は占有者に仮住居等へ移転するよう指導し、期限を定め、建物所有者に従前建築物等の解体及び撤去を催告する。

2 建物所有者又は占有者は、施行者から仮住居等へ移転するよう指導があったときは、14日以内に移転しなければならない。

- 3 建物所有者は、施行者から従前建築物等の解体及び撤去を催告されたときは、期限までに履行しなければならない。
- 4 建物所有者が催告期限までに、従前建築物等の解体及び撤去を完了しないときは法第77条第1項及び第8項の規定に基づき、施行者が解体及び撤去工事を行うことができるものとする。
- 5 前項により、施行者が直接施行する場合は、施行日14日前までに建物所有者に移転工事施行通知書を通知するものとする。
- (補償額の増減)

第16条 前条第2項により建物所有者等が、直接移転から通常に移転に変更したときは、仮住居等への入居で生じた補償金について、通常生ずべき損失から経過日数を控除し、追加補償するものとする。

- 2 前条第4項により、施行者が直接解体及び撤去工事を施行したときは、施行者はその費用の全部を法第78条第2項の規定により建物所有者から徴収するものとする。
- (補償金の支払い)

第17条 直接移転の補償金の支払いは、従前建築物等の解体及び撤去が完了した後、移転補償契約書に基づき支払う。ただし、権利者との協議により補償金を前払いすることが必要であると認められる場合は、補償金総額の1/2を前払いすることができる。

(その他)

第18条 この要綱に定めのない事項は、土地区画整理法に基づき施行者が定める。

- 付則 この要綱は、平成13年7月1日から施行する。
- 付則 この要綱は、平成15年9月24日から施行する。
- 付則 この要綱は、平成24年8月1日から施行する。
- 付則 この要綱は、平成25年4月1日から施行する。
- 付則 この要綱は、平成25年6月1日から施行する。
- 付則 この要綱は、平成25年8月26日から施行する。
- 付則 この要綱は、平成26年4月1日から施行する。