

大和都市計画事業（奈良国際文化観光都市建設事業）

J R 奈良駅南特定土地区画整理事業施行に関する条例

平成11年9月22日条例第28号

改正

平成13年12月20日条例第53号

平成17年6月28日条例第79号

平成18年3月24日条例第10号

令和2年10月1日条例第40号

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16条）

第5章 地積の決定の方法（第17条・第18条）

第6章 集合農地区（第19条・第20条）

第7章 評価（第21条—第23条）

第8章 清算（第24条—第29条）

第9章 雑則（第30条—第36条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第3条第4項及び大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号。以下「大都市法」という。）第11条第2項の規定により、奈良市（以下「施行者」という。）が施行するJ R 奈良駅南地区の特定土地区画整理事業の施行に関し、法第53条第2項に規定する事項、大都市法第18条第2項に規定する事項その他必要な事項を定めることを目的とする。

（事業の名称）

第2条 前条の特定土地区画整理事業（以下「事業」という。）の名称は、大和都市計画事業（奈良国際文化観光都市建設事業）J R 奈良駅南特定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。

奈良市大森町、大森西町、西木辻町、三条本町及び大安寺七丁目の各一部

(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、奈良市二条大路南一丁目1番1号奈良市役所内に置く。

2 事業の施行について市長が必要と認める場合は、前項の事務所のほか、施行地区内に従たる事務所を置くことができる。

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、次に定めるものを除き、奈良市が負担する。

- (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
- (4) その他負担金及び寄附金等

第3章 保留地の処分方法

(保留地の処分)

第7条 保留地の処分は、一般競争入札、指名競争入札又は抽せんによるものとする。

2 前項の規定にかかわらず、次のいずれかに該当するときは、随意契約により処分することができる。

- (1) 競争入札に付し入札者がいないとき、又は再度の入札に付し落札者がいないとき。
- (2) 抽せんの申込者がいないとき。
- (3) 落札者又は抽せんの当せん者が契約を締結しないとき。
- (4) 国又は他の地方公共団体が公用又は公共の用に供するため必要とするとき。
- (5) その他特に市長が必要と認めるとき。

(保留地の処分価格)

第8条 保留地は、市長がその位置、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 市長は、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、大和都市計画事業（奈良国際文化観光都市建設事業）J R奈良駅南特定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項の規定により市長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項の規定により市長が別に公告する。

(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、同条第1項の公告のあった日から10日以内に、立候補届を市長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市長に提出してその選挙人を候補者としてすることができる。

(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。

- 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、市長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項の公告と併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のに必要な得票数）

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が生じた場合においては、市長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、施行者が実測した地積とする。ただし、宅地各筆の所有者間において境界を明示できない宅地については、登記簿上の地積とする。

- 2 施行者は、前項ただし書の規定により基準地積を定めた場合において、境界明示できない相隣接する宅地各筆の基準地積を合計した地積と、その宅地各筆の全区域を実測した地積との間に差異があるときは、その差異に係る地積をその宅地各筆の基準地積に案分して、基準地積を更正し

なければならない。

3 基準地積は、この条例の施行の日（以下「施行日」という。）現在における登記簿の各筆ごとに決定する。

4 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案分した地積とする。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案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18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。

第6章 集合農地区

（集合農地区への換地の申出の規模）

第19条 大都市法第18条第2項の規定による集合農地区への換地を申し出ることができる宅地の地積の合計の規模は、基準地積で500平方メートル以上とする。

（指定する宅地の決定方法）

第20条 大都市法第18条第2項ただし書の規定により申出に係る宅地の一部をその換地が集合農地区内に定められるべき宅地として指定する場合は、抽せんにより当該宅地を選考する。

第7章 評価

（評価員の定数）

第21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22条 従前の宅地及び換地の価額は、市長がその位置、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23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、市長が前条の価額、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8章 清算

(清算金の算定)

第24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の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乘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25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26条 市長は、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27条 市長は、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の利率は、法第103条第4項の規定による公告があった日の翌日における法定利率とし、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おいては、市長は毎回の徴収金額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 清算金を分納する者は、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、市長が必要と認めたときは、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 市長は、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（法人にあっては、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。

（延滞金）

第28条 第26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発した場合において、当該督促に係る清算金の額（以下この条において「督促額」という。）が100円以上であるときは、延滞金を徴収する。

- 2 延滞金の額は、督促状において指定した納付すべき期限の翌日から納付の日までの日数に応じ、督促額（100円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）に年10.75パーセントの割合を乗じて計算した額とする。この場合において、督促額の一部につき納付があったときは、その納付の日以後の期間に係る延滞金の計算の基礎となる額は、その納付のあった督促額を控除した額とする。

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

（仮清算への準用）

第29条 第24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市長が定めた場合に準用する。

第9章 雑則

（所有権以外の権利の申告又は届出の受理の停止）

第30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

による換地処分の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。

(代理人の指定)

第31条 施行地区内の宅地について権利を有する者で奈良市に住所を有しないものは、事業施行に関する通知又は書類の送達を受けるため、奈良市に住所を有する者のうちから代理人を指定することができる。

- 2 前項の規定により代理人を指定したとき、又はその代理人を変更し、若しくは取り消したときは、直ちに施行者に届け出なければならない。

- 3 前項の規定による届出（取消し届出を除く。）があったときは、施行者は、本人に対する通知又は送達は、当該代理人に対して行うものとし、その行為は、本人に対して行ったものとみなす。

- 4 代理人の指定を変更し、又は取り消した場合においても第2項の届出がない限り、その変更又は取消しをもって施行者に対抗することができない。

第32条 削除

(権利の異動の届出)

第33条 施行日後において宅地又は建築物等について権利の異動が生じたときは、当事者双方連署して、遅滞なく施行者に届け出なければならない。ただし、連署を得ることができないときは、その理由を記載した書面及びその異動を証する書面を添付して連署に代えることができる。

(換地処分の時期の特例)

第34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。

(仮換地に指定されない土地の管理)

第35条 法第100条の2の規定に該当する土地の管理については、事業の施行により道路となる土地にあつては道路法（昭和27年法律第180号）第32条から第41条まで及び第71条第1項又は第2項並びに奈良市道路占用料に関する条例（昭和28年奈良市条例第11号）の規定を、公園となる土地にあつては都市公園法（昭和31年法律第79号）第6条から第12条まで及び奈良市都市公園条例（昭和46年奈良市条例第14号）の規定を準用する。

(委任)

第36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、大和都市計画事業（奈良国際文化観光都市建設事業）ＪＲ奈良駅南特定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13年12月20日条例第53号）

この条例は、平成14年４月１日から施行する。

附 則（平成17年６月28日条例第79号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成18年３月24日条例第10号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和２年10月１日条例第40号）

この条例は、公布の日から施行する。

別表（第27条関係）

徴収又は交付すべき清算金の総額	分割徴収又は分割交付する期限	分割の回数
5万円以上10万円未満	1年以内	3
10万円以上15万円未満	2年以内	5
15万円以上20万円未満	3年以内	7
20万円以上30万円未満	4年以内	9
30万円以上	5年以内	11