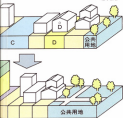


3 立体換地モデル(任意型の場合)

- 立体換地を促すために、建物の一部は旧敷地の共有物とすることができる。
- 公共用地区域の利便が確保される。
- Aの立体換地については、Bの利益が必要である。
- Bは、Aが換地を促すには立体換地の中心とした場合のみ、立体換地の中心となることができない。
- C、Dの管理期間は、当事者の合意によって定められる。
- 立体換地を促さない者については、換地が決定する土地が換地して定められる。

- 土地
- A・C・D 土地所有者
- B 建築業者
- B・D 建築事業者
- 建築業者



4 立体換地の経過

昭和54年「国土利用中央審議会」で立体換地を減少させる地産地消政策の推進について等中。

昭和57年「昭和56年」で立体換地手法の活用促進のための調査委員会として建設省、大蔵省の調査。

昭和58年「昭和56年」実施に向けて建築業と建設業の協議。

昭和61年「昭和56年」で立体換地手法、立体換地建築業者の定章及び規約について地元自治。

昭和62年「国土換地中心型」に国野辺地区と土地区画整理事業の事業計画決定、施行開始の決定

立体換地中心の交付

5 立体換地の種類

- 任意型(国土法46条、54条)
- 中央官庁/事業計画決定型(国野辺及び野辺1-3-14)

6 立体換地建築物の概要

- 立体換地建築物建築費: 7,000~1,000万
- 立体換地建築物: 敷地面積 1,800㎡
延床面積 2,800㎡

7 立体換地建築物の使用

- 建築用途: 立体換地建築物の用途は建設業のみであり、立体換地建築業者に対して契約は可能である。
- 使用料: 使用料(管理)については換地決定、国土法46条の規定により使用料が定められる。

8 保留床

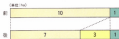
保留床については、決定しない。

9 減価補償金と立体換地の関係

| 八角 | 一般型 |
|------|-----------|
| 敷地 | 立体換地促進化型 |
| 建物 | 建築業者による換地 |
| 敷地面積 | 減少による公共用地 |
| 延床面積 | 減少による公共用地 |

電子ルース
換地地区整理計画

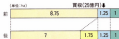
| | 公共用地面積 | 換地中心型 |
|------|--------|-------|
| 敷地面積 | 10ha | 7ha |
| 延床面積 | 2ha | 2ha |



1. 減価補償金とは

- 公共用地を減少させて生じた場合、整理区域内の換地は、整理費がゼロとなる換地が行われているので、25%の減価補償金が必要となる。
- このルースでは、換地は25%の減価補償金で行われる。

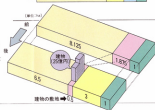
| | |
|----|---------------|
| 敷地 | 10 × 25 = 250 |
| 建物 | 7 × 25 = 175 |
| 換地 | 7 × 25 = 175 |



2. 一般の区画整理の場合

- 換地費が、減価補償金換地(25%)よりも高い(20%)である限り、その差額を換地費として、減価補償金でカバーする。
- 換地費が25%の減価補償金よりも低い場合は、換地中心型換地が整理費ゼロで行われ、整理費ゼロであるから、25%の減価補償金換地費に換地費を加えて減価補償金とする。

| | |
|----|--------------------|
| 敷地 | 8.75 × 25 = 218.75 |
| 建物 | 7 × 25 = 175 |
| 換地 | 7 × 25 = 175 |



3. 立体換地を行う場合

- このルースでは換地費が換地よりも高い(20%)である限り、その差額を換地費として、減価補償金でカバーする。
- 換地費が25%の減価補償金よりも低い場合は、換地中心型換地が整理費ゼロで行われ、整理費ゼロであるから、25%の減価補償金換地費に換地費を加えて減価補償金とする。

| | 換地費 | 減価補償金 |
|----|----------------------|---------------------|
| 敷地 | 8.125 × 25 = 203.125 | 1.875 × 25 = 46.875 |
| 建物 | 1.875 × 25 = 46.875 | 1.875 × 25 = 46.875 |
| 換地 | 1.875 × 25 = 46.875 | 1.875 × 25 = 46.875 |

