

第四十六号議案

東京都市計画事業南小岩七丁目土地区画整理事業施行規程

右の議案を提出する。

令和元年九月十九日

提出者

江戸川区長

斉

藤

猛

目次

東京都市計画事業南小岩七丁目土地区画整理事業施行規程

第一章 総則（第一条―第五条）

第二章 費用の負担（第六条）

第三章 立体保留床等の処分方法（第七条―第十一条）

第四章 土地区画整理審議会（第十二条―第十九条）

第五章 地積の決定の方法（第二十条―第二十二條）

第六章 宅地及び借地地積の適正化（第二十三条）

第七章 宅地の立体化（第二十四条―第二十七条）

第八章 清算（第二十八条―第三十条）

第九章 雑則（第三十一条―第三十三条）

付則

第一章 総則

（趣旨）

第一条 土地区画整理法（昭和二十九年法律第百十九号。以下「法」という。）

第三条第四項の規定により江戸川区（以下「施行者」という。）が施行する東京都市計画事業南小岩七丁目地区における土地区画整理事業（以下「事業」という。）に関する法第五十三条第二項各号に掲げる事項その他必要な事項は、この条例の定めるところによる。

(事業の名称)

第二条 事業の名称は、東京都市計画事業南小岩七丁目土地地区画整理事業という。

(施行地区及び工区に含まれる地域の名称)

第三条 事業の施行地区は、東京都江戸川区南小岩六丁目及び南小岩七丁目の各一部とする。

2 前項の施行地区を三工区に区分し、各工区の名称及び各工区に含まれる地域の名称は、次のとおりとする。

一 第一工区 東京都江戸川区南小岩六丁目及び南小岩七丁目の各一部

二 第二工区 東京都江戸川区南小岩七丁目の一部

三 第三工区 東京都江戸川区南小岩七丁目の一部

(事業の範囲)

第四条 事業の範囲は、法第二条第一項及び第二項に規定する事業とする。

(事務所の所在地)

第五条 事業の事務所の所在地は、東京都江戸川区中央一丁目四番一号江戸川区役所内とする。

第二章 費用の負担

(費用の負担)

第六条 事業の施行に要する費用は、施行者が負担する。

2 法第九十三条の規定に基づき、宅地の全部又は一部について、換地計画にお

いて換地を定めないで、施行者が処分する権限を有する建築物の一部及びその建築物の存する土地の共有持分（以下「立体換地」という。）を与えるように定めることとした場合に、当該立体換地と合わせて法第九十六条第二項の規定により定める保留地及び当該保留地を敷地として法第二条第二項の規定に基づき施行者が建築する建築物（以下「立体保留床等」という。）を定めた場合において、立体保留床等を処分し、当該建築物の整備等事業の施行に要する費用に充てるものとする。

第三章 立体保留床等の処分方法

（処分の方針）

第七条 施行者は、立体保留床等を定めた場合においては、事業により造成する市街地及び周辺地域の健全な発展に寄与すると認められる利用のために立体保留床等を処分するものとする。

（処分の方法）

第八条 立体保留床等は、次条に定めるものを除き、一般競争入札の方法による売払いにより処分する。

2 一般競争入札に参加することができる者の資格、入札参加希望者の募集方法その他一般競争入札による契約の締結方法に関し必要な事項は、江戸川区規則（以下「規則」という。）で定める。

（随意契約による売払い）

第九条 立体保留床等は、次の各号のいずれかに該当する場合は、随意契約により売り払うことができる。

一 換地計画において立体換地を与えるように定められた権利を有する者から、当該立体換地床と併せて利用することを目的として買受の申出があったとき。ただし、買受の申出ができる床面積は、換地計画において定められた専用床面積が従前居住床面積を下回る場合にその差分（立体換地建築物の構造その他建築上の制約により差分と合致することができない場合はその直近）までを限度とし、その他必要な事項は規則で定める。

二 国又は地方公共団体その他公共団体が、公用又は公共用に供するため、立体保留床等を必要とするとき。

三 事業により造成する市街地及び周辺地域の健全な発展を促進する公益的施設の設置のため、当該施設の設置者が立体保留床等を必要とするとき。

四 一般競争入札に付した場合において、入札者若しくは落札者がなく、又は落札者が契約を締結しないとき。

五 前各号に掲げる場合のほか、一般競争入札によることが適当でないとき。施行者が認めるとき。

（売払価格）

第十条 立体保留床等の売払価格は、法第六十五条第一項の規定により選任された評価員の意見を聴いて、施行者が定めた予定価格とする。ただし、第八条の

規定に基づき一般競争入札により売り払うときは、予定価格を下回らない最高価格をもってその売払価格とする。

（売払代金の納付）

第十一条 立体保留床等の売払代金は、当該立体保留床等の引渡し前に納付しなければならぬ。

2 前項の規定にかかわらず、立体保留床等の売払いを受ける者が当該売払代金を一時に納付することが困難であると認められるときは、事業の施行に支障のない範囲で、規則で定めるところにより延納の特約をすることができぬ。

第四章 土地区画整理審議会

（審議会の設置）

第十二条 事業を施行するため、東京都市計画事業南小岩七丁目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）

第十三条 審議会の委員（以下「委員」という。）の定数は、十人とする。

2 前項に規定する委員の定数のうち、法第五十八条第一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。）がそれぞれのうちから各別に選挙する委員の数の合計は、八人とする。

3 第一項に規定する委員の定数のうち、法第五十八条第三項の規定により江戸

川区長（以下「区長」という。）が土地区画整理事業について学識経験を有する者のうちから選任する委員の数は、二人とする。

（委員の任期）

第十四条 委員の任期は、五年とする。ただし、第十六条に規定する予備委員及び第十八条に規定する補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（立候補制）

第十五条 法第五十八条第一項の規定により選挙すべき委員は、候補者のうちから選挙する。

（予備委員）

第十六条 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、宅地所有者から選挙すべき委員又は借地権者から選挙すべき委員の数（委員の数が奇数のときは、その数から一を減じた数）のそれぞれ

半数とする。ただし、選挙すべき委員の数が一人の場合は、一人とする。

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、区長がくじで定める。

4 法第五十九条第五項の規定により予備委員をもって委員を補充する場合は、前項の規定により予備委員を定めた順位に従って、順次補充する。

5 区長は、予備委員をもって委員を補充した場合は、補充により委員となった者の氏名及び住所（法人にあっては、その名称及び主たる事務所の所在地）を告示するとともに、委員となった者にその旨を通知しなければならない。

6 補充により委員となった者は、前項の規定による告示のあった日から委員としての資格を取得する。

（当選人又は予備委員となるために必要な得票数）

第十七条 当選人又は予備委員となるために必要な得票数は、当該選挙において、宅地所有者及び借地権者からそれぞれ選挙すべき委員の数でその選挙におけるそれぞれの有効投票の総数を除して得た数の十分の一以上の数とする。

（委員の補欠選挙）

第十八条 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の数がそれぞれの委員の定数の三分の一を超えた場合において、委員に補充すべき予備委員がいないときは、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）

第十九条 区長は、学識経験を有する者のうちから選任した委員に欠員を生じたときは、速やかに補欠の委員を選任する。

第五章 地積の決定の方法

（基準地積）

第二十条 換地計画において換地及び清算金の額を定めるときは、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、この条例の施行の日（以下「施行日」という。）現在におけるその登記されている地積とし、施行日現在において登記されていない宅地については、施行者が実測して得た地積とする。

（基準地積の更正等）

第二十一条 宅地所有者は、その登記されている地積が事実と認めるときは、施行日から六十日以内に、規則で定めるところにより、施行者に基準地積の更正を申請することができる。

2 施行者は、前項の規定による申請があつた場合は、申請人の立会いを求めて、当該申請に係る宅地の地積を実測により確認しなければならない。この場合において、宅地の地積の実測に当たり必要があるときは、その宅地に隣接する宅地の所有者の立会いを求めることができる。

3 施行者は、前項の規定により確認した地積が基準地積と相違する場合は、当該基準地積を更正しなければならない。

4 施行者は、基準地積が事実と相違すると認めるときは、その宅地所有者及びその宅地に隣接する宅地の所有者の立会いを求めて、その宅地の地積を実測して、その基準地積を更正することができる。

5 施行者は、道路に囲まれた区域その他適当と認める区域について実測又は適正な求積により得た地積がその区域内の宅地各筆の基準地積を合計した地積を

超える場合は、その超える地積をその区域内の宅地各筆（前条の規定により実測した宅地又は前二項の規定により基準地積を更正した宅地を除く。）の基準地積に按分^{あん}して加えることにより、宅地各筆の基準地積を更正しなければならぬ。

6 施行日後に分割した宅地の分割後の宅地各筆の基準地積は、分割前の宅地の基準地積を分割後の宅地各筆の登記された地積に按分して得た地積とする。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按分して得た地積とすることができる。

（基準権利地積）

第二十二條 換地計画において換地について所有権以外の権利（処分の制限を含む。以下この条において同じ。）の目的となるべき宅地又はその部分及び清算金の額を定めるときは、その部分の地積（以下「基準権利地積」という。）は、その目的である宅地又はその部分の地積（以下「基準権利地積」という。）は、その登記してある地積（以下「登記地積」という。）又は法第八十五条第一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三項の規定による届出があったときは、その地積とする。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に符合するように按分その他適当と

認める方法により定めた地積をもってその基準権利地積とする。

第六章 宅地及び借地地積の適正化

(宅地及び借地地積の適正化)

第二十三条 法第九十一条及び法第九十二条の規定による宅地及び借地地積の適正化に關し必要な事項は、別に定める。

第七章 宅地の立体化

(立体化による宅地及び借地地積の適正化)

第二十四条 法第九十三条第一項の規定による宅地の立体化に關し必要な事項は、別に定める。

2 法第九十三条第四項及び第五項の規定による宅地の立体化に關し必要な事項は、次条から第二十七条までに定めるものを除き、別に定める。

(宅地の立体化の申出)

第二十五条 法第九十三条第四項又は第五項の規定による申出をしようとする者は、施行者が定める期限までに当該申出をしなければならない。

(宅地の立体化の通知)

第二十六条 施行者は、前条の規定による申出に應じ、又は應じない旨を決定したときは、当該申出をした者に対し、その旨を通知する。

(建築物の一部の使用)

第二十七条 前条の規定により申出に應ずる旨の通知を受けた者が、法第九十九

条第三項又は法第一百条第二項の規定により当該申出に係る宅地又はその部分について使用し、又は収益することができなくなったことにより損失を受ける場合においては、施行者は、その者の申出に基づき、法第一百一条第二項又は第三項の規定による補償として、その者が法第一百四条第七項の規定により取得することとなるべき建築物の一部をあらかじめ使用させることができる。

第八章 清算

（清算金の分割徴収）

第二十八条 法第一百条第一項の規定による清算金（法第一百一十一条の規定により相殺した場合においては、その相殺した後の残額をいう。以下この条において同じ。）で、徴収すべき金額が一万円以上で、かつ、納付すべき者から分割納付の申出があつた場合は、分割徴収することができる。

2 清算金を分割徴収する場合において当該清算金に付すべき利子の利率は、法第一百三條第四項の規定による公告があつた日の翌日における法定利率以内で規則で定める率とする。

3 第一項の分割徴収を完了する期限及び分割の回数、当該徴収すべき清算金の額に応じ、別表に定めるところによる。

4 清算金を分割徴収する場合における毎回徴収すべき元金の額は、次のとおりとする。

一 第一回に徴収すべき金額は、徴収すべき清算金の総額から第二回以降毎回

徴収すべき元金の額の合計額を控除した額とする。

二 第二回以降毎回徴収すべき元金の額は、徴収すべき清算金の総額を分割の回数で除して得た額（百円未満の端数があるときは、百円未満の額を切り捨てて得た額）とする。

5 施行者は、清算金を分割徴収する場合は、毎回徴収すべき期限及びその金額を定めて、清算金を徴収すべき者に通知しなければならない。

6 清算金を分割して納付すべき者は、規則で定めるところにより、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 施行者は、清算金を分割して納付すべき者が納付すべき金額を納期限までに納付しないときは、未納の清算金の全部又は一部につき、納期限を繰り上げて徴収することができる。

（延滞金）

第二十九条 法第一百十条第四項の規定により徴収することができる延滞金は、当該督促に係る清算金の額（以下「督促額」という。）が千円以上である場合に徴収するものとし、その額は、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（百円未満の端数があるときは、百円未満の額を切り捨て得た額）に年十・七五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。

2 前項の延滞金の額が百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。

（仮清算金への準用）

第三十条 前二条の規定は、法第百二条の規定により、仮清算金を徴収し、又は交付する場合に準用する。この場合において、「清算金」とあるのは、「仮清算金」と読み替えるものとする。

第九章 雑則

（所有権以外の権利の申告又は届出の受理の停止）

第三十一条 施行者は、換地計画の決定又は仮換地の指定のため必要があるときは、法第八十五条第一項の規定による申告又は同条第三項の規定による届出を受理しないことができる。この場合においては、受理しない期間を、あらかじめ告示しなければならない。

2 施行者は、土地区画整理法施行令（昭和三十年政令第四十七号。以下この項において「令」という。）第十九条の規定による委員の選挙期日の公告があったときは、当該公告があった日から起算して二十日を経過した日から令第二十条第一項の公告がある日までの間は、法第八十五条第四項の規定により、同条第一項の規定による申告及び同条第三項の規定による届出を受理しない。（換地処分の特例）

第三十二条 施行者は、必要があると認めるときは、換地計画に係る区域の全部について事業の工事が完了する以前においても換地処分をすることができる。

(委任)

第三十三条 この条例に定めるもののほか、事業の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

付 則

この条例は、東京都市計画事業南小岩七丁目土地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。

別表 (第二十八条関係)

徴収すべき清算金の総額	分割徴収する期限	分割の回数
一万円以上四万円未満	六月以内	二
四万円以上七万円未満	一年以内	三
七万円以上十万円未満	一年六月以内	四
十万円以上十三万円未満	二年以内	五
十三万円以上十六万円未満	二年六月以内	六
十六万円以上二十万円未満	三年以内	七

二十万円以上二十四万円未満	三年六月以内	八
二十四万円以上二十八万円未満	四年以内	九
二十八万円以上三十二万円未満	四年六月以内	十
三十二万円以上	五年以内	十一

(説明)

土地区画整理法(昭和二十九年法律第百十九号)第三条第四項の規定により江戸川区が施行する東京都市計画事業南小岩七丁目土地区画整理事業の施行に關し、事業の名称、施行地区に含まれる地域の名称、事業の範圍等を定める必要があるので、本案を提出いたします。