

議 案 第 22 号

松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業施行条例の
制定について

松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業施行条例を別紙のよう
に定める。

平成30年8月31日提出

松戸市長 本郷谷 健 次

提 案 理 由

新松戸駅東側地区において、本市施行による土地区画整理事業を実施するた
め。

松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業施行条例

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 保留地及び立体換地保留床部分の処分方法（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 地積の決定方法（第17条—第19条）
- 第6章 宅地の立体化（第20条—第22条）
- 第7章 評価（第23条—第25条）
- 第8章 清算（第26条—第30条）
- 第9章 雑則（第31条—第35条）

附則

第1章 総則

（趣旨）

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項の規定により松戸市（以下「施行者」という。）が施行する新松戸駅東側地区の土地区画整理事業に関し、法第53条第2項に規定する事項その他必要な事項を定めるものとする。

（事業の名称）

第2条 前条の土地区画整理事業の名称は、松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業（以下「事業」という。）とする。

（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は、松戸市幸谷字宮下及び溜ノ脇の各一部とする。

（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、松戸市根本387番地の5松戸市役所内に置く。

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、次に掲げるものをもって充てるほか、施行者が負担する。

- (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2条第2項の規定に基づき保留地上に建築した建築物の処分金
- (3) 法第120条の規定による公共施設管理者の負担金
- (4) 法第121条の規定による国庫補助金
- (5) その他の収入

第3章 保留地及び立体換地保留床部分の処分方法

(保留地及び立体換地保留床部分の処分)

第7条 保留地及び法第93条第1項、第2項、第4項及び第5項の規定により建築物の一部及びその建築物の存する土地の共有持分を与えるように定められた場合において、当該建築物のうち権利者に与えるべき建築物の部分以外の部分（以下「立体換地保留床部分」という。）の処分は、一般競争入札、指名競争入札、抽選又は随意契約の方法により行うものとする。

(保留地及び立体換地保留床部分の処分価格)

第8条 保留地及び立体換地保留床部分の処分価格は、土地の状況その他を考慮し、法第65条第1項の規定により選任された評価員（以下「評価員」という。）の意見を聴いて定める。

第4章 土地区画整理審議会

(審議会の名称)

第9条 法第56条第1項の規定により設置する土地区画整理審議会の名称は、松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理審議会（以下「審議会」という。）とする。

(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。）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、8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3項の規定により市長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、2人とする。

（委員の任期）

第11条 委員の任期は、5年とする。

（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。

（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、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で市長が別に定める。ただし、選挙すべき委員の数が1人の場合においては、1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、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、市長は、土地区画整立法施行令（昭和30年政令第47号。以下「令」という。）第35条第5項の規定による当選人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とともに、その旨を当該予備委員に通知するものとする。

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 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。

7 前項の規定により選挙された委員の欠員を補充したときは、当該補充された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）を公告するとともに、その旨を当該補充された委員に通知するものとする。

（当選人又は予備委員となるために必要な得票数）

第14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すべき委員又は借地権者から選挙すべき委員の欠員が、それぞれの定数の2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。

（学識経験者の補充）

第16条 学識経験を有する者から選任された委員に欠員を生じた場合は、市長は、速やかに補欠の委員を選任する。

2 学識経験を有する者のうちから選任された委員が、法第63条第4項第2号又は第3号の規定に該当することとなったときは、市長は、これを解任して他の者を委員に選任する。

第5章 地積の決定方法

（基準地積）

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、この条例の施行の日（以下「施行日」という。）現在において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、施行者が実測した地積とする。

（基準地積の更正等）

第18条 宅地所有者又は宅地について所有権以外の権利（処分の制限を含む。

次条において同じ。)を有する者は、前条の登記されている地積が事実と相違すると認めるときは、施行日から60日以内に、次に掲げる書類を添えて、施行者に基準地積の更正を申請することができる。この場合において、その者の所有する宅地が2筆以上にわたり連続しているときは、その全部について申請しなければならない。

- (1) 隣接する宅地の地番及び所有者の氏名を記入した見取図
- (2) 隣接する宅地との境界標識の種別、境界点の位置及び境界点間の距離を記入した境界表示図
- (3) 宅地の実測図（土地家屋調査士又は測量士が実測したものであって、境界について隣地の所有権者の確認があるものに限る。）
- (4) その他市長が必要と認める書類

2 前項の規定による申請があったときは、施行者は、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等により確認するものとする。この場合において、施行者は、必要があるときは、当該宅地の関係土地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を当該宅地の基準地積とする。

4 施行者は、前条の基準地積が明らかに事実と相違すると認める場合は、当該宅地の所有者及び関係土地所有者の立会いを求めて、当該宅地の地積を実測して基準地積とすることができる。

5 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按^{あん}分して得た地積とする。ただし、分割後の一部の宅地が実測地積である場合は、その実測地積をもって当該宅地の基準地積とし、分割前の基準地積からその実測地積を差し引いた地積を他の宅地の基準地積とする。

(所有権以外の権利の地積)

第19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に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。以下「申告地積」という。）とする。ただし、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、施行者が当該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 宅地の立体化

（宅地の立体化の申出）

第20条 事業計画において法第93条第4項又は第5項の規定に基づき建築物の一部及びその建築物の存する土地の共有持分を与える旨を定めた場合において、それらの規定による申出をしようとする者は、施行者が定める期日までに当該申出をしなければならない。

2 施行者は、前項の規定による申出があった場合には、申出に応じる又は応じない旨を決定し、当該申出をした者に対し、その旨を通知する。

（換地計画の通知）

第21条 施行者は、換地計画が認可された場合は、当該換地計画において法第93条第1項、第2項、第4項及び第5項の規定により建築物の一部及びその建築物の存する土地の共有持分を与えられるように定められた者に対し、その内容を通知する。

（換地処分前の使用）

第22条 施行者は、前条の規定による通知後、換地処分の前においても、法第93条第1項、第2項、第4項及び第5項の規定により建築物の一部及びその建築物の存する土地の共有持分を与えられるように定められた者に対し、契約により、法第104条第7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使用収益させることができる。

第7章 評価

（評価員の定数）

第23条 評価員の定数は、3人とする。

（宅地及び立体換地床の評価）

第24条 従前の宅地及び換地の価額は、施行者が、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。

2 法第93条第1項、第2項、第4項及び第5項の規定により与えられ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「立体換地床」という。）の価額は、施行者が、当該建築物の一部及びその建築物の存する土地の位置、面積、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25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、当該宅地の評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、施行者が、前条の価額、賃貸料、位置、区画、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26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及び立体換地床の価額の総額の比を従前の宅地の価額又はその宅地に存する所有権以外の権利の価額に乘じて得た額と当該宅地に対する換地若しくは立体換地床の価額又はその換地について定められた所有権以外の権利の価額との差額とする。

2 法第90条、第91条第4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ずに金銭で清算する場合における清算金の額は、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額とする。

（清算金の徴収又は交付の通知）

第27条 施行者は、前条の清算金を徴収し、又は交付する場合においては、

その期限及び方法を定め、当該期限の10日前までに、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28条 施行者は、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、次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。ただし、当該清算金を納付すべき者の資力が乏しいため当該清算金を期間内に納付することが困難であると認められるときは、当該清算金の徴収を完了すべき期間は、10年以内とすることができる。

清算徴収金又は清算交付金の総額	分割徴収又は分割交付すべき期間
50,000円以上 100,000円未満	2年以内
100,000円以上 200,000円未満	3年以内
200,000円以上 500,000円未満	4年以内
500,000円以上	5年以内

- 2 前項の規定により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103条第4項の規定による公告の日の翌日において日本銀行が金融経済統計により公表している直近の長期プライムレートと同率とする。
- 3 第1項の規定により清算金を分割徴収する場合において各回に徴収すべき額は、第1回は分割徴収すべき清算金の総額を分割回数で除して得た金額を下らない額とし、第2回以後は利子を合わせて毎回均等とする。
- 4 清算金を分割して納付することを希望する者は、施行者が指定する期日までに、施行者に分割納付の申出を行い、その承認を受けなければならない。
- 5 清算金を分割納付すべき者は、施行者の承認を得て、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。
- 6 施行者は、清算金を分割納付すべき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き納付期限を繰り上げて徴収することができる。
- 7 清算金を分割納付すべき者又は分割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、速やかに施行者に届け出なければならない。

（督促手数料及び延滞金）

第29条 施行者は、法第110条第3項の規定による督促をした場合は、督促手数料及び延滞金を徴収する。ただし、施行者が特別の事情があると認めるときは、この限りでない。

2 前項の督促手数料の額は、法第110条第4項の国土交通省令で定める額とする。

3 第1項の延滞金は、当該督促に係る清算金の額（以下「督促額」という。）が1,000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、督促額に年10.75パーセントの割合を乗じて得た額（100円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）とする。

（仮清算への準用）

第30条 第26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31条 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項の規定による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。

2 法88条第2項の規定により換地計画を縦覧に供する旨の公告の日から法第103条第4項の規定による換地処分公告の日までの間は、法第85条第4項の規定により、宅地についての所有権以外の権利について同条第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。

（補償金の前払い）

第32条 法第77条第2項の規定により照会を受けた者が自ら建築物等に移

転し、又は除却する場合において、必要と認められるときは、法第78条第1項の規定による補償金に相当する額の一部を前払いすることができる。

(権利の異動の届出)

第33条 この条例の施行日後において、施行地区内の所有権及び所有権以外の権利又は建築物等に関する権利について異動を生じたときは、当事者双方連署して、遅滞なくその旨を届け出なければならない。この場合において、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類を添付しなければならない。

(換地処分の特例)

第34条 施行者は、必要があると認めるときは、施行地区内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35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、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業計画決定の公告の日から施行する。

(松戸都市計画事業土地区画整理事業施行条例の廃止)

2 松戸都市計画事業土地区画整理事業施行条例（昭和44年松戸市条例第52号）は、廃止する。