南小岩七丁目土地区画整理事業

市街地再開発事業区への 法定申し出の手引き

- 1. 全体スケジュール
- 2. 市街地再開発事業区への法定申し出における留意点について
- 3. 市街地再開発事業への参加の流れ





協力: 南小岩七丁目地区市街地再開発準備組織

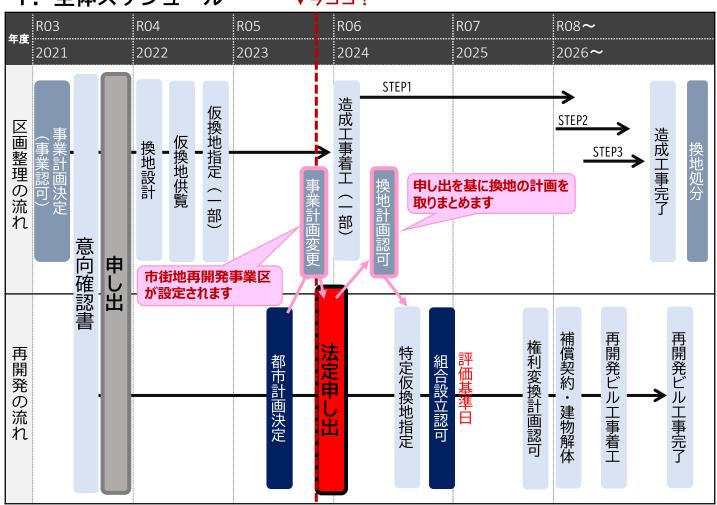
はじめに

南小岩七丁目土地区画整理事業は令和3年7月に事業計画決定され、正式にスタートしております。また、令和5年10月には土地区画整理事業区域内の駅前共同化街区において高度利用を目的とした市街地再開発事業が都市計画決定されました。今後は、市街地再開発事業での生活再建を希望された権利者の皆様に改めて「法定申し出」をしていただき、市街地再開発事業の権利者を最終決定いたします。

この度、「法定申し出」について、本手引きを作成いたしましたので、ご確認 ください。

円滑に事業を進めるために、引き続き皆様のご理解ご協力のほどよろしくお願いいたします。

1. 全体スケジュール ▼今□□!



※標準的なスケジュールをお示ししています。スケジュールは変更になる可能性があります。

「法定申し出」の受付けを開始いたします!

令和6年3月4日(月)から令和6年5月2日(木)の60日間、申出書の受付けを行います。市街地再開発事業区で再建をご希望の方は「市街地再開発事業区換地申出書」を必ずご提出ください。

今回の法定申し出は法に基づく重要な申し出となり、受理された方が再開発事業で生活を再建される権利者となります。

↑ 令和4年に駅前共同化街区へ申し出された方も再度申し出が必要です。

【市街地再開発事業区】への法定申し出について

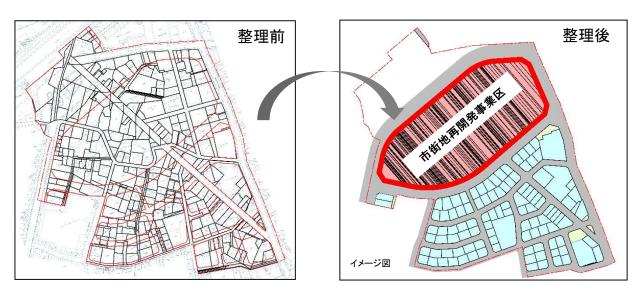
・目 的: 法第85条の3に基づく申し出により、土地区画整理事業の 仮換地を市街地再開発事業区内に定めるため

期 限:令和6年3月4日(月)から令和6年5月2日(木) (60日間)

・対 象 者: 地区内の土地所有者及び借地権者 原則、令和4年9月に「駅前共同化街区換地申出決定通知」が送付され ている方(駅前共同化街区に仮換地案が定められている方)が対象になります。

・提 出 物:市街地再開発事業区換地申出書、同意書(該当者のみ※P5参照)

・提 出 先:期限内にJR小岩駅周辺地区まちづくり相談事務所宛(郵送または持参)



〈注意〉 土地所有者及び借地権者については、土地登記簿上に記載のあるものか、 申告または届出を行っているものに限ります。 例)借地権申告書、相続届出書 等

2. 市街地再開発事業区への法定申し出における留意点について

記入例

令和 6年 3月20日

赤字部分のみ記入いただきます

市街地再開発事業区換地申出書

東京都市計画事業南小岩七丁目土地区画整理事業施行者江戸川区
代表者江戸川区長斉藤猛殿

申出人 住 所 江戸川区南小岩七丁目1234-5

氏 名 小岩 一郎

電話番号 00-1234-5678

土地区画整理法第85条の3第1項の規定により、下記の宅地についての換地を市街地再開発事業区域内に定めるべき旨の申出をします。

記

所 在	地 番	従前の 宅地位置	地目	申出地積(m²)	権利の種別
江戸川区南小岩七丁目	1234-5	□内外	宅地	100.00	☑ 所有権□ 借地権

備考

- 1. 申出人が法人である場合においては、住所及び氏名はそれぞれ法人の主たる事務所の所在 地及び名称、その代表者氏名を記入してください。
- 2. 「従前の宅地位置」欄の内は市街地再開発事業区内、外は市街地再開発事業区外を示す。
- 3. 「権利の種別」欄には所有権又は借地権を選択してください。
- 4. 「従前の宅地位置」欄の外に選択されている申出人は、申出に係る宅地について、その申出をする者以外に所有権、若しくは地上権者、永小作権者、賃借権者その他その宅地を使用収益することができる権利者(地役権者を除く。)又はその宅地に存する建築物その他の工作物の所有者、賃借権者その他の工作物の使用収益権者があるときは、申出についてこれらの者の同意を得なければならない。

・「法定申し出」ができる方

施行地区内の土地の**所有権者と借地権者**が対象です。原則、「駅前共同化街区換地申出決 定通知」において、駅前共同化街区に仮換地案が定められている方になります。

〈注意〉 土地所有者及び借地権者については、

土地登記簿上に記載のある方か、申告または届出を行っている方に限ります。 (例 借地権申告書、相続届出書等)

・氏名欄について

署名は自署でお願いします。記載する氏名は土地登記簿上に記載してある氏名か、申告または届出を行っている方の氏名になります。また、共有者がいる場合は共有者全員の署名が必要になります。その場合は共有者全員の署名が記入できる様式2をご案内いたします。

・法定申し出の単位

申し出の単位は筆ごとになりますが、数筆にわたり権利を所有または借地されている場合は、関連する土地の権利形態ごとに申し出をお願いいたします。

・法人の取り扱いについて

申出人が法人である場合においては、**住所及び氏名は法人の主たる事務所の所在地及び名称、** 代表者氏名を記入してください。

申出書提出先

江戸川区都市開発部市街地開発課移転造成係

住所 江戸川区南小岩7-28-11

JR小岩駅周辺地区まちづくり相談事務所

電話 03-5694-2751

提出受付時間 平日午前8時30分から午後5時まで

借家人等の同意について

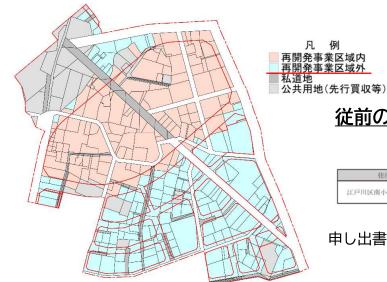
、従前の宅地位置が<mark>市街地再開発事業区の外側</mark>にある方は、法定申し 出を行う場合にその宅地に権利を有する者の同意を得る必要があり ます。

<u>権利を有する者</u>とは、いわゆる借家人等がその対象となります。

市街地再開発事業区換地申出書に同意を得たことを証明する書類を 添付しなければなりません。

※権利を有する対象者に向けた説明文や同意書(P.6参照)の様式を

江戸川区でご用意しています。



従前の宅地位置が外の方が対象です!



申し出書の「従前の宅地位置」をご確認ください。

- 土地区画整理法(抜粋) -

(市街地再開発事業区への換地の申出等)

第八十五条の三 第六条第四項(第十六条第一項、第五十一条の四、第五十四条、第六十八 条及び第七十一条の三第二項において準用する場合を含む。)の規定により事業計画におい て市街地再開発事業区が定められたときは、施行地区内の宅地について所有権又は借地権を 有する者は、施行者に対し、国土交通省令で定めるところにより、換地計画において当該宅 地についての換地を市街地再開発事業区内に定めるべき旨の申出をすることができる。

前項の規定による**申出をしようとする者は、申出に係る宅地(市街地再開発事業区外の ものに限る。)について、**当該申出をする者以外に所有権若しくは地上権、永小作権、賃借 権その他の当該宅地を使用し、若しくは収益することができる権利(地役権を除く。)又は 当該宅地に存する建築物その他の工作物の所有権若しくは賃借権その他の当該工作物を使用 し、若しくは収益することができる**権利を有する者があるときは、当該申出についてこれら**

の者の同意を得なければならない。

- 十地区画整理法施行規則(抜粋)

(市街地再開発事業区への換地の申出)

第十条の五 法第八十五条の三第一項の申出は、別記様式第三の申出書を提出してするもの とする。

前項の**申出書には、法第八十五条の三第二項の規定による<mark>同意を得たことを証する書類</mark>** を添付しなければならない。

記入例

赤字部分のみ対象の方に記入していただきます

換地の申出に対する同意書

令和 6 年 3 月10 日

住所 江戸川区南小岩七丁目5431-1

氏名 小岩 三郎

(法人の場合は、その事業所の所在地、名称及び代表者の氏名)

東京都市計画事業南小岩七丁目土地区画整理事業における土地区画整理法第85条の3第2項により、私が賃借している建物が存する下記の宅地が市街地再開発事業区に換地を申出されることに同意いたします。

記

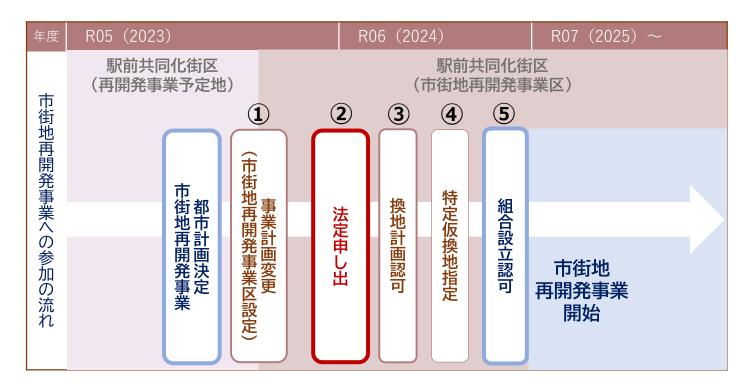
土地の所在地:東京都江戸川区南小岩七丁目

地 番: 1234-5

(申出を行う土地所有者又は借地権者の宅地)

以上

3. 市街地再開発事業への参加の流れ



① 土地区画整理事業の事業計画変更

市街地再開発事業の都市計画決定の後、土地区画整理事業の事業計画を変更し、 【駅前共同化街区】に【市街地再開発事業区】を設定いたします。

② 法定申し出

市街地再開発事業区が設定された後、再開発事業で再建される方は改めて「市 街地再開発事業区換地申出書」を提出してもらいます。提出対象者は原則、駅前 共同化街区換地申出決定通知において、駅前共同化街区に仮換地案が定められて いる方が対象です。

この申し出は土地区画整理法第85条の3※1に基づく申し出となります。法定 申し出を行った権利者の従前の宅地は、特定仮換地※2の対象となります。

※1 土地区画整理法第85条の3では「一体的施行での事業計画において再開発事業区が定められたときに、施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、施行者に対し換地を市街地再開発事業区内に定めるべき旨の申出をすることができる」としています。通常の土地区画整理事業では土地区画整理法第89条に基づき、従前の宅地の位置や地積等の要素が照応するように換地を定めることを原則としているため、一体的施行のように再開発事業区へ土地を集約(飛び換地)するにあたっては法に基づく申し出が必要となります。

③ 土地区画整理事業の換地計画認可

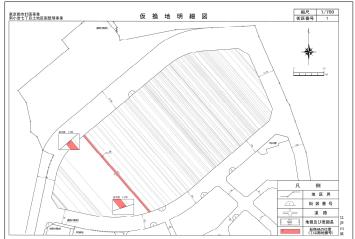
法定申し出に基づいた換地の設計を<mark>換地計画図書</mark>としてまとめ、市街地再開発 事業区へ特定仮換地指定を行うために東京都から認可を受けます。

④ 特定仮換地指定

法定申し出を行った権利者の換地先を市街地再開発事業区内に指定します。 特定仮換地は市街地再開発事業区内にスリット(短冊形)で配置されます。



特定仮換地指定通知のイメージ



既に駅前共同化街区内に仮換地指定を受けている権利者の方も、一度仮換地を 取消しし、特定仮換地指定を行います。

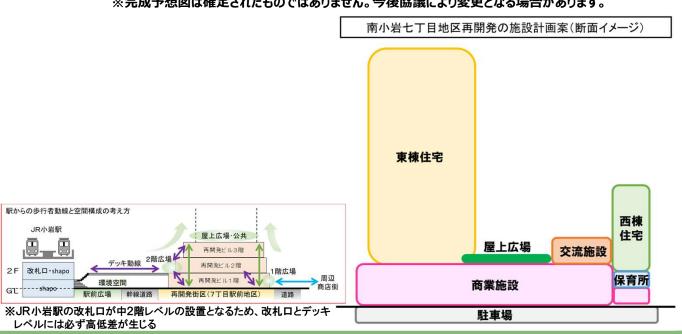
※2 特定仮換地とは、換地計画に基づいて指定された仮換地となります。換地計画とは土地区画整理事業により、従前の宅地及び宅地に係る権利が事業後どのような姿になるかを定める計画です。当地区のように土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行においては、市街地再開発事業の対象を確定するため、特定仮換地を必要とします。

市街地再開発事業開始 **(5)**

市街地再開発組合の定款及び事業計画について、法定申し出により特定仮換地指 定された土地所有者及び借地権者の同意(法定要件は3分の2以上)と都知事の許 可を得て、市街地再開発組合が設立し、市街地再開発事業が正式に始まります。新 しく建設される再開発ビルについては、市街地再開発組合が主体となり、<mark>権利者が</mark> 希望する生活再建の形に併せて、権利を置き換える「権利変換計画」作成のための 手続きを行っていきます。



※完成予想図は確定されたものではありません。今後協議により変更となる場合があります。



南小岩七丁目駅前地区第一種市街地再開発事業の概要(準備組合資料より)

区画整理と再開発の一体的施行 愛される商栄都市『小岩』が100年栄える 整備方針 舞台を完成させるまちづくり 区画整理事業による整備 再開発事業による整備 【方針1】土地区画整理事業による都市基盤整備とあわせた小岩駅南口の交通・にぎわい・防災の拠点街区の形成 土地区画整理事業との一体的施行により駅前広場の拡幅や周辺街路整備 防災広場 交通広場 一時避難場所 を行うとともに、土地の高度利用に併せた地上部及び屋上広場の整備や 域 都市計画道路 資献 防災備蓄倉庫 、交流機能を含めた都市機能集積により、交通・にぎわい・防災の拠点 無電柱化 公共駐輪場 街区を形成する 【方針2】にぎわいある小岩の街の顔づくり 地上部広場 駅南口の商業拠点機能の充実を図り、屋上広場等憩いの場を設けるとと 域貢献 2階広場 立体歩行者诵路 もに、周辺地区と併せてにぎわいのネットワーク形成を行い、小岩の街 (当地区⇔周辺) 立体歩行者通路 の顔をつくる 屋上広場 【方針3】多世代が快適に暮らせる生活環境づくり 地上部広場 地域貢献 ユニバーサルデザインに配慮した都市型住宅や多世代(高齢者・学生な 屋上広場 ど)が居住できる住宅を整備するとともに、地域住民が様々な交流活動 公益施設 を行えるコミュニティ機能を整備し、生活交流拠点の形成を図る 子育て施設 【方針4】歩いて楽しめる緑豊かな景観づくり 屋上広場 地上部では各商店街に接続する交差部に広場を設け、沿道に緑の歩行者 地域貢 2階広場

献

ネットワークを形成するとともに、屋上にまとまりのある広場を設ける

ことで、歩いて楽しめる緑豊かな景観づくりを行う

計画概要			
名称	南小岩七丁目駅前地区第一種市街地再開発事業		
施行区域面積	約1.5ha		
敷地面積	約15,000㎡		
建築面積	約11,990㎡		
延床面積 (容積対象面積)	約155,000㎡ (約104,800㎡)		
容積率	約700%		
階数	地上44階、地下2階		
高さ	約160m		
主要用途	店舗等、公益施設、住宅、子育て施設、駐車場、自転車駐車場		
整備計画	 ・道路境界線に沿って壁面の位置の制限を設け、にぎわいと憩いの歩行空間を確保する。 ・にぎわいの拠点とネットワーク形成に寄与するとともに、災害時に有効な空間確保のため広場を整備する。 ・歩行者の安全性や利便性の向上のため、歩道状空地を整備する。 ・安全で快適な歩行者空間を形成するとともに、駅からの回遊性を高めるため立体歩行者通路を整備する。 		

地上部広場

歩行者空間

お問い合わせ先

江戸川区都市開発部市街地開発課移転造成係

電話 03-5694-2751

(受付時間 平日午前8時30分から午後5時まで)

住所 江戸川区南小岩7-28-11

JR小岩駅周辺地区まちづくり相談事務所