

区画整理 ニュース

[川西市中央北地区整備事業]

平成 24 年 12 月 20 日発行

第 24 号

川西市中央北整備部
TEL 072-740-1214

仮換地の指定について

12月下旬の仮換地の指定に伴い、仮換地指定通知が郵送されます。

これまで皆様のご協力をいただきながら進めて参りました川西市中央北地区整備事業につきまして、いよいよ仮換地の指定という今年度の大きな節目が迫ってまいりました。

仮換地指定とは、道路等の公共施設の新設などの工事を行い、土地の区画を変更するため、従前の宅地(現在の土地)に代えて、将来新たに使用する事のできる土地を指定することです。今回の仮換地の指定に伴い、仮換地の位置、地積及び効力発生の日を地権者の皆様へ通知する「仮換地指定通知」を送らせていただきます。

仮換地の指定に伴う使用収益の停止等の説明については、次ページをご覧ください。



◆仮換地指定通知について

仮換地指定通知には以下のような内容について記載してあります。

①「従前の宅地」と「仮換地」の位置や地積

②仮換地指定の効力の発生の日

③仮換地指定通知には、「教示」(この処分に不服がある場合の手続きについて)が記載してあります。

④別途の資料として(「位置図」と「仮換地図」)で仮換地の位置を示しています。

川中北第 号
平成 年 月 日

〇〇〇〇様

阪神間都市計画事業
中央北地区特定土地区画整理事業
施行者 川西市
代表者 川西市長

仮換地指定通知

阪神間都市計画事業中央北地区特定土地区画整理事業施行地区内あなたが所有する宅地について、土地区画整理法第98条第1項の規定により、下記のとおり仮換地を指定します。よって、同法同条第5項及び第99条第2項の規定により、通知します。

従前の土地		仮換地				概要
町字名	地番	地目	基準地積	登記地積(㎡)	街区番号地番番号位置	
大打一丁目	〇〇〇	宅地	〇〇〇	〇〇〇	〇〇 〇〇	〇〇〇
大打一丁目	〇〇〇	宅地	〇〇〇	〇〇〇	〇〇 〇〇	〇〇〇

仮換地の指定の効力発生の日 平成 年 月 日
仮換地について使用または収益を開始することができる日 別に定めて通知する

注意 ・この仮換地について使用し、又は収益を開始することができる日は別に通知します。
・仮換地の地積は、測定測量の結果多少増減することがあります。

教示 1. この処分について不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に兵庫県知事に審査請求することができます。
2. この処分について不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に川西市を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます。
3. 上記1の審査請求をした場合においては、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に川西市を被告として処分の取消しの訴えを提起することができます。

仮換地指定通知の見本

仮換地の指定に伴う使用収益の停止について

○仮換地の指定と使用収益の停止

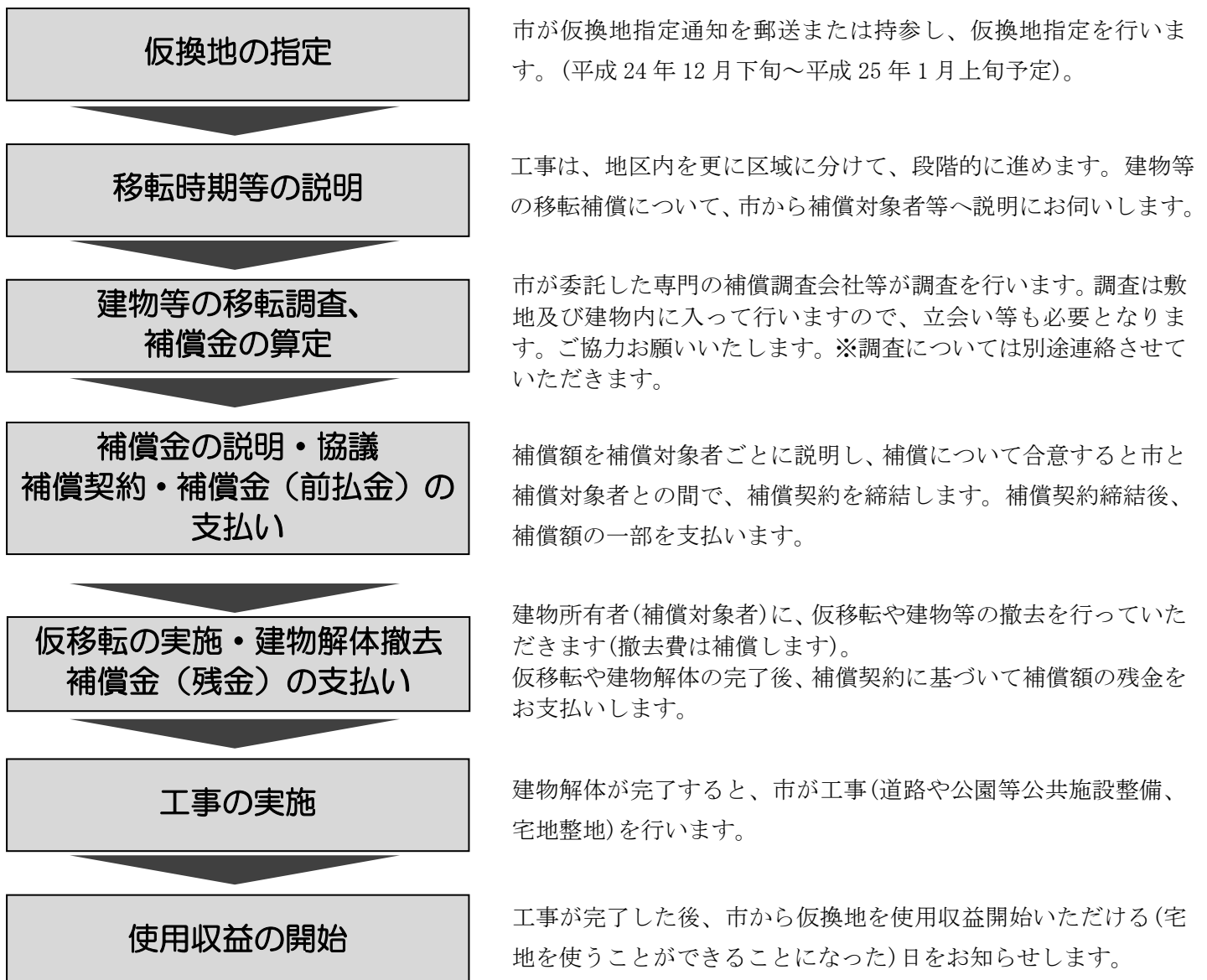
区画整理事業は、皆さんの土地が道路に面して使用できるよう、従前の土地の持ち分に応じて再配置を行うために、整理後の土地の位置、面積を定めます。

仮換地指定とは、道路等の公共施設の新設などの工事を行い、土地の区画を変更するため、従前の宅地(現在の土地)に代えて、将来新たに使用する事のできる土地を指定することです。土地区画整理法では、仮換地の効力が発生した日以後、現在の土地(従前地)について、使用し、又は収益することができない、と規定されています。

一方、換地先が実際に使用できるのは仮換地周辺の道路工事や上下水道、電気、ガスなどのライフラインが整備できてからとなります。そこで、現在、住居などで使用されている方は、市からご連絡するまでは、現在の土地(従前地)をそのまま使用いただくことになります。

○事業の流れ

仮換地の指定後の事業(移転補償、工事等)は、下記のような流れで進みます。



Q & A（仮換地の指定について）

Q：仮換地指定通知書を紛失した場合に再発行してくれますか？

A：仮換地指定通知書は紛失されても再発行はできませんので、事業の終了まで大切に保管して下さい。

Q：仮換地に関する証明書を発行してくれますか？

A：建物の表示登記、金融機関からの融資を受ける場合等に「仮換地証明」、「底地番証明」等の証明書が必要となる場合があります。証明書が必要な場合は、事前に連絡して下さい。

Q：通知書にある「仮換地の指定の効力発生の日」から現在の宅地は使えなくなりますか？

A：仮換地の指定の効力発生の日から、従前の宅地については法令上は使用収益(宅地を使うこと)ができないこととされていますが、移転・補償等について具体的な話しがあるまで、従来どおり従前地をご使用下さい。

Q：土地の分合筆及び権利変動（売買、相続、贈与等）はできますか？

A：土地の分合筆、権利変動は可能ですが、事務手続きを円滑に進めるために、必ず、事前に市に相談して下さい。

Q：いつから仮換地（移転先の宅地）を使うことができますか？

A：宅地造成等の工事が完了しましたら、市が現地に境界杭を設置し、立会確認を行っていただいた上で仮換地の使用収益を開始いただける(宅地を使うことができることになった)日を通知書によりお知らせします。

中央北歴史コラム—ちょっとふるさと自慢（5）—

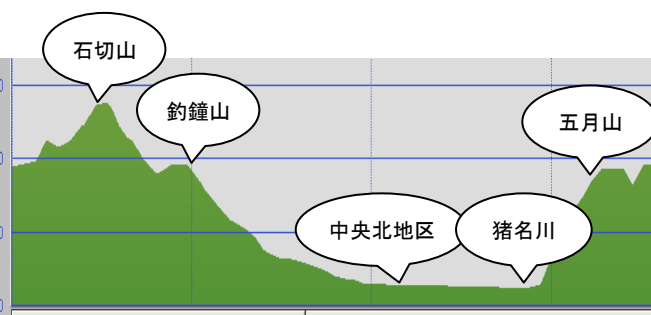
歴史に残る大きな勢力を形成したこの川西市中央北地区一帯は、北に猪名川溪谷の要害の地（地形がけわしく守りに有利な地）を控えた独特の地形を誇ることができます。東に北摂山系の五月山、西に長尾山系の釣鐘山(小戸山)、石切山を配し、その真ん中を猪名川が、平地を拓き南に広がっていきます。まさに風光明媚な自然景観をもった要衝の地（要となる大切な所）です。

現在、この自然景観を背景に、猪名川花火大会が、流域での一大風物詩となっています。もっと時代を遡ると「五月山の大火」と「小戸山の釣鐘火」が有名でした。五月山は、正保元年（1644）から続く「家内安全」と「火難厄除け」を願う祭りで、現在も「がんがら火祭り」として大文字点灯・大文字献灯が毎年8月24日に行われる伝統の火祭りです。一方、小戸山の釣鐘火は、享保17年(1732)7月14日・15日の両日、小戸の人たちによって初めて点火され、昭和12年の日華事変勃発で中止されるまで続いていました。松明で点火された山の釣鐘形は、対岸の五月山の大火と調和して近郷の人たちが見物に訪れて賑わいました。点火して下山する人々は「うしろを振り向くとたたきがある」とされ、喚鐘を打ち鳴らして一目散に山を駆け降り、小戸村周辺を廻る、その威勢も見物人の人気の的だったということです。もともとは雨乞いの行事だったのが盆の送り火となったようですが、それも昔物語となっています。

この地は、北摂の檜舞台ともいえる地の利をもった地域といえるのではないのでしょうか。



地図



石切山—釣鐘山—中央北地区—猪名川—五月山の断面図

特定土地区画整理事業評価委員会について

評価委員会を開催しました！

土地区画整理事業では地区内の全ての土地について整理前と整理後の土地価額の評価を公平に行う必要があります。

そこで施行者である市は土地区画整理審議会の同意を得て、土地又は建築物の評価に関して経験を有する3人以上を評価員に選任し、評価員の意見を聴かなければならないことになっています。

12月4日(火)14時より第1回特定土地区画整理事業評価委員会を開催しました。今回の評価委員会では、市で作成した土地評価基準(案)について、評価員の3名の方にそれぞれ諮問いたしました。

審議は、施行者からの説明の後、活発な質疑応答があり、委員それぞれから土地評価基準(案)について、原案通り決定することに異議がない旨の答申をいただきました。



中央北整備部からのお知らせ

今後の予定

12月

- 第5回土地区画整理審議会
平成24年12月20日(木) 午後7時から
- 仮換地の指定通知発送(予定)

中央北整備部からのお願い

登記されていない借地権がある方、権利者が死亡され名義変更されていない方の申告等を引き続き受け付けています！

権利の移動があった場合や、住所氏名の変更があった場合はご連絡を

上記の申告等や「阪神間都市計画事業中央北地区特定土地区画整理事業」について質問などがございましたらご連絡ください。

川西市 中央北整備部 中央北推進室 地区推進課

TEL : 072-740-1214 FAX : 072-740-1330

日時 : 午前9時~午後5時半 (ただし、土曜・日曜・祝日は除きます)

HP : <http://www.city.kawanishi.hyogo.jp/machi/cyuoukitaseibi/index.html>