

※3 申し出換地とは

換地は原則として、「従前地（事業前の土地）」の各々について従前にあった位置、利用状況、環境条件等を考慮して、従前地と同じような状態になるように定められます（これを「照応の原則」といいます）。これに対し、換地を一団の土地の区域にまとめることを「集約換地」といいます。中央北地区では、権利者の申し出により集約換地として「集客ゾーン」が設定されています。

権利者が共同事業等を進めていくために、集約換地区域に換地を定める旨を施行者（市）に申し出る仕組みのことを、「申し出換地」といい、集約換地を行うためには、この方法をとる必要があります。（権利者からの申し出がなければ、施行者はこの方法を適用することができません。）

また、換地先には従前の権利者の土地があるため、関係者の合意形成が必要となります。

※4 基準地積とは

施行地区内の土地で換地を定めるための基準となる土地面積のことを「基準地積」といいます。この基準地積は、事業計画の決定の公告日において、法務局に登録されている土地の面積（登記面積）となります。法務局に登録されている皆さまの土地の面積には、実際に測量して登記されたものとそうでないものがあります。そのため、登記面積と実際の面積が合わない場合があります。このような場合、事業計画の決定の公告日から60日以内（例えば、公告日が3月30日の場合、5月28日まで）に、土地所有者から市に届けることができるようになっています。※様式がありますので、市に確認をしてください。

※5 借地権とは

借地権とは、建物の所有を目的とする地上権及び土地の賃借権のことです。未登記の借地権は申告することにより、土地区画整理事業において権利者として取り扱われ、土地区画整理審議会委員選挙の選挙権・被選挙権を得ることができます。（但し、同時に義務も生じ、換地計画における清算金の徴収・交付が必要となる場合があります。）借地権の申告は、事業施行期間中であれば原則としていつでもできますが、土地区画整理審議会委員選挙の選挙人名簿を作成するため、選挙期日の公告日から起算して20日を経過した日から、選挙人名簿確定の公告日の間は借地権の申告は受け付けられません。

中央北地区整備室から

この区画整理ニュースは一昨年発行しました「中央北まちづくりニュース」をリニューアルするものです。また「中央北地区まちづくりだより」については、まちづくり協議会から必要に応じて発行されます。

権利が移動した場合や、住所、氏名が変更した場合はご連絡を

この区画整理ニュースを確実にお届けするため、権利が移動した場合、住所、氏名が変更した場合は、川西市まちづくり部 中央北地区整備室まで必ずご連絡ください。

ご相談・お問い合わせ先

今後、事業が始まると「区画整理ニュース」をはじめ、皆さんにご連絡を差し上げることが多くなります。お伝えしたいことやお知らせ等を掲載していますので、是非一読くださいますようお願いいたします。また、「中央北地区土地区画整理事業」について疑問や質問などがございましたらご連絡ください。

川西市 まちづくり部 中央北地区整備室

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>

これまでの経過等が掲載してあります

区画整理 ニュース

【川西市中央北地区整備事業】

平成23年1月

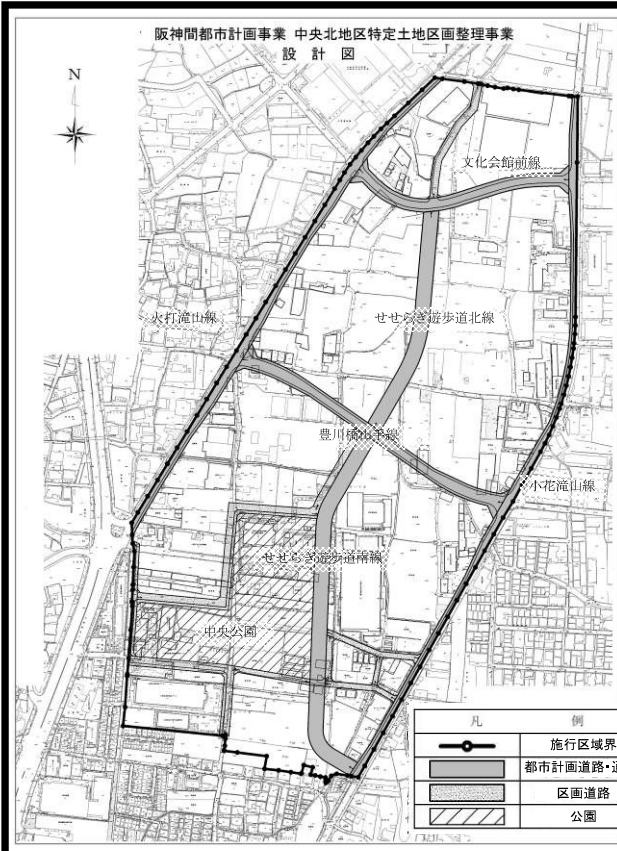
創刊号

川西市
まちづくり部 中央北地区整備室
TEL 072-740-1214

中央北地区整備事業が本格的にスタートします

川西市長 大塩 民生

中央北地区整備事業の関係者の皆さまにおかれましては、益々ご健勝のこととお慶び申し上げます。中央北地区整備事業は住宅街区整備事業に端を発します。平成10年のことです。それから10年余。補助事業の中止、皮革工場転業事業など様々なことがありました。すべてが現在に至る大切なプロセスです。その後、計画熟度を高めていき、都市計画決定、事業計画書案の縦覧を経て、本年3月に事業認可の見込みとなりました。事業が認可されますと国庫交付金で財源を確保することができ、これまでの準備段階から、いよいよ事業が本格的にスタートします。悲願の整備事業のスタートラインに立てたことを関係者の皆さまに、この場をお借りして心よりお礼申し上げます。今後とも事業に対する一層のご理解、ご協力をお願いし、併せて皆さまのご健勝とご多幸をお祈り申し上げます。

区画整理のしくみ・メリット

土地区画整理事業の目的は、まち全体を考えながら、道路、公園、下水道等とあわせて、個々の宅地までを総合的に整備し、健全な災害に強いまちづくりを行うことにあります。現在住んでいる（所有している）土地や建物を手離すことなく、事業に参加し、事業によって得られる効果（公共的な利益）を、皆さ一人ひとりが公平に受けることができる特徴をもっています。

具体的な特徴

- 土地が有効利用できる。○車も歩行者も安全になる。
- 町名、番地が整備される。○緊急自動車はどこへでも行ける。
- 所有地の境界が明示される。○土地区画整理事業は皆さんと市役所の話し合いで、住みよいまちづくりをつくっていく事業です。

用地買収方式で道路等をつくる時は、せっかくなので道路に接する土地が使い勝手の悪い形で残ったりしますが、区画整理事業では、区内すべての土地所有者が少しずつ土地を出し合うことにより、道路等の整備を行い、それぞれの所有地がすべて新しい道路に面し、しかも、かたちの整った土地に生まれ変わることになります。

凡	例
○	施行区域界
—	都市計画道路・通路
■	区画道路
□	公園

次のページに事業認可されるとはじまる手続き等について記載してあります

事業はどう進んでいくの？

事業の進捗状況

平成 22 年 7 月 30 日に「土地区画整理事業」などの都市計画の決定がなされました。現在事業計画の認可及び決定に向けて取り組んでいます。(平成 23 年 3 月を予定) また事業認可後、土地区画整理審議会(※1)委員の選挙を実施します。

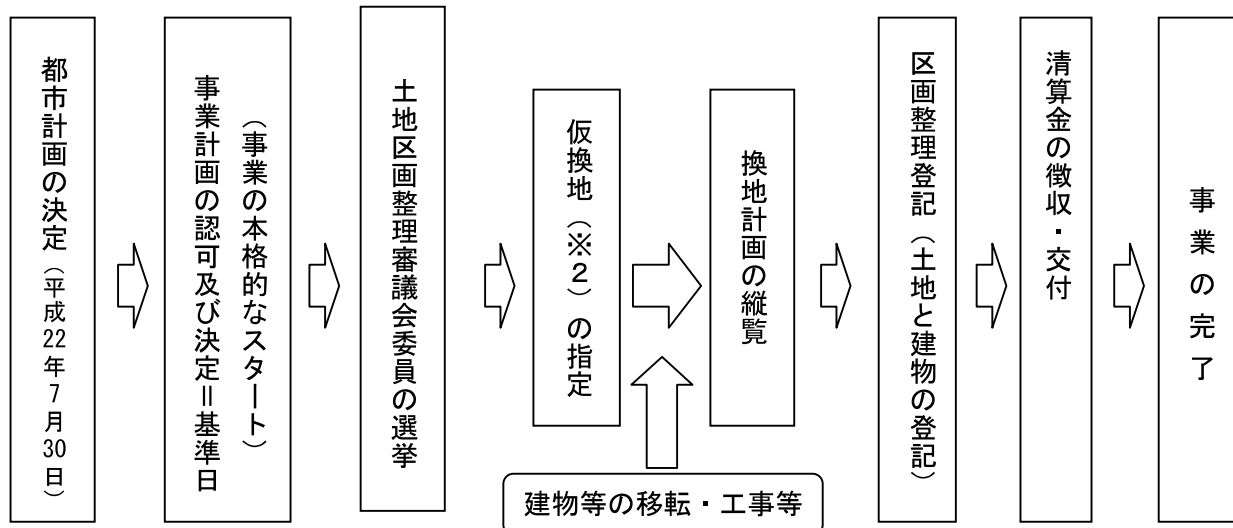


現在「事業計画の認可」に向けて取り組んでいます

事業の予定

(H23. 3 月下旬) (H23. 8 月上旬) (H24 年度)

(H31 年度)



建築物等の制限について

事業計画決定の公告がされた後には建築物等の制限がかかります。新設、増改築や宅地造成等を行う場合、市長の許可が必要となります。

まちづくり協議会の動きについて

まちづくり協議会が中心となって、共同で事業を実施したい権利者の意向を確認されています。共同事業に参画される権利者の方はご協力をお願いします。

集客ゾーンでの共同事業を行うためには、集約換地区域に換地を定める旨(申し出換地※3)を申し出いただく必要があります。

自分達は何をしなければいけないの？

本格的に事業がスタートすると...



基準地積※4(現在の土地の面積)を確定します

- 1 土地の面積＝「土地登記簿謄本の面積」と「実測の面積」の2種類があります。
- 2 このうち「土地登記簿謄本の面積」で面積を確定します。
- 3 ただし「実測の面積」を土地の面積としたい方は、その旨を市に「申告」する必要があります。申告の期間は、基準日(3月末を予定)から60日以内です。

借地権※5の申告を受け付けます

- 1 登記されていない借地権について、市に「申告」する必要があります。
- 2 土地区画整理事業における権利者とするために必要です。
- 3 申告の期間は、原則としていつでもできますが、一部受け付けられない期間があります。
- 4 ただし、市は民間の権利には関与しません。借地権の有無は、土地の所有者及び関係者で判断し、借地権がある場合は市に「申告」してください。

Q&A(ニュースにでてきた用語を説明します)

※1 土地区画整理審議会とは

土地区画整理審議会は権利者の意見を事業に反映させ、公平に進めていくために設置するものです。①評価員の選任 ②仮換地指定 ③換地計画 ④換地処分等の区画整理の重要なことごとらについて同意したり意見を述べる大切な役割を果たします。(※詳細は次号にてお知らせします)



※2 仮換地とは

土地区画整理事業では、道路、公園等の公共施設を整備するとともに、権利者の土地についても、より利用しやすくなるように土地の再配置をします。こうして置き換えられた土地のことを「換地」といいます。

最終的な換地の前に、権利者に割り当てられる仮の換地を「仮換地」といいます。建物の移転や公共施設の工事を行うために必要な場合に、事業開始以前の宅地に換えて仮に使用または収益することのできる土地(仮換地)を指定するものです。なお、仮換地とは、換地予定地にあたり、一時的な仮の換地を意味するものではありません。