

何かかわることがあるの？

建築物等の制限について



事業計画決定の公告日以降は、原則として、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。

ただし、老朽化等によるリフォームや耐震補強工事が必要な場合は、施行者（市）にご相談ください。

事業計画決定の公告

平成 23 年 3 月末を予定

仮換地の指定

平成 24 年度内を予定

換地処分

平成 31 年度を予定

事業に関する建築制限の解除

土地区画整理法第 76 条による建築制限

【市長の許可を必要とする行為】

- 土地の形質の変更（切土、盛土、その他土地の形状又は地質の変更等）
- 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
- 重量が 5 トンを超える物件（移動の容易でない物件）の設置又はたい積

【申請により許可される場合】

- 指定された仮換地で建築行為等をする場合
- 事業の障害にならないと判断された場合

期限やその他の必要な条件を付して許可する場合があります

中央北地区整備室から

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

平成 23 年 3 月 10 日発行

第 3 号

川西市
まちづくり部 中央北地区整備室
TEL 072-740-1214

【川西市中央北地区整備事業】

事業計画の認可を申請中！！

中央北地区整備事業にかかる都市計画が決定（平成 22 年 7 月 30 日告示）され、設計の概要などを記載した事業計画（案）を作成し、平成 22 年 12 月 1 日から 12 月 14 日まで縦覧を行いました。そして現在、兵庫県知事へ「事業計画の認可」を申請しました。事業が認可されると国庫交付金で財源を確保することができ、いよいよ事業が本格的にスタートします。

今後は兵庫県知事の認可を経て、市は事業計画決定の公告をすることになります。事業計画決定の公告の後には、様々な申請や届出が必要となる方がおられます。

本号では、本格的に事業がはじまると、皆さまにしていいただきたいこと、また知っておいていただきたいことについて、再掲させていただきます（創刊号、第 2 号でもお知らせしています）。確認の意味も込めて、再度お読みいただければと思います。

申請や届出はどのタイミングで必要になるの？

認可申請（現在行っています）

認可通知

事業計画決定の公告
（平成 23 年 3 月末予定）

各種権利等の申告開始

内容によっては、期間の限られたものもあります。事前に準備をよろしく願います。

本号では、「土地区画整理審議会」「土地区画整理審議会委員」「仮換地」「基準地積」「借地権」などの用語の説明については、掲載しておりません。詳細については、前号までの【Q&A（ニュースにでてきた用語を説明します）】をご確認いただきますようお願いいたします。右のイラストが目印です。



事業計画決定までにご確認していただきたいこと！

所有している土地の面積は正確ですか？

土地登記簿謄本は様々な要因から、実際の測量面積（以下、実測面積）などと異なる場合があります。いわゆる縄伸び、縄縮みと言われるものです。

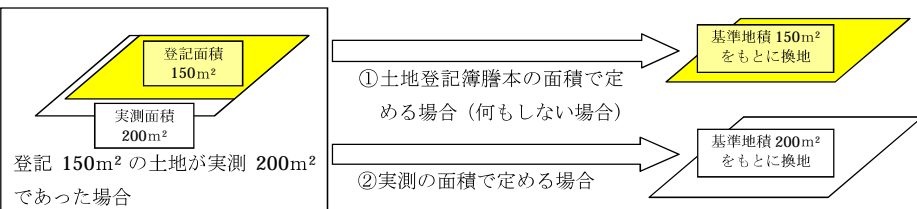
土地区画整理事業の基準地積は、事業計画決定の公告日（3月末を予定）現在で、土地登記簿に記載されている土地の面積（以下、登記面積）とします。

中央北地区の事業区域の地積は、実測面積と登記面積に差異があり、その差異について区域内の宅地各筆の基準地積にあん分します。ただし、実測して登記されている土地はその実測面積を基準地積とし、あん分対象地から除きます。

しかしながら、実際の土地の面積が登記面積と異なっている場合で、基準地積を実測した面積に変更したいとき、土地所有者が実測図や隣接する土地所有者の承諾書等の図書を添えて、施行者（市）に申請していただく必要があります。（測量等にかかる費用は個人負担となります。）

下図は一例です。このようなケースもありますので、今一度土地の面積をご確認ください。

※登記面積は、固定資産税の課税明細書でも確認できます。



申請後に、施行者（市）が確認すれば、実測された面積が基準地積になります。測量作業等には日数が必要と思われます。申請される方は早めの準備をお願いします。

①土地登記簿謄本の面積で定める場合

申請をしなくても施行者（市）が土地登記簿謄本をもとに基準地積を定めます

②実測の面積で定める場合

申請期間内に必要書類を作成していただき、事業計画決定の公告日以降、市に申請していただくこととなります
測量等にかかる費用は個人負担となります
【申請の期間】
期間は、事業計画決定の公告日となる基準日（3月末を予定）から60日以内です
※申請がなかった場合は土地登記簿謄本をもとに基準地積を定めます



未登記の権利の申告を

土地区画整理事業では、土地の権利はそのまま換地に移ります。しかし、市は登記簿を基に調査しますが、未登記の場合その実態を把握できないため、未登記の権利については、権利の目的となるべき仮換地などの指定を受けることができません。土地について未登記の権利をお持ちの方は、権利の申告をお願いします。

借地権がある土地はありませんか？

事業計画が決定されると、土地区画整理審議会を設置するために委員の選挙を予定しています。審議会は皆さんの大切な財産である宅地の換地先や面積などを決定する際に、権利者の意見を事業に反映させ、民主的に事業を運営する役割をもつ組織です。

選挙において、投票（選挙権）、立候補（被選挙権：未成年者及び成年被後見人などを除く）ができる方は、地区内に土地をもっている方と借地権のある方です。未登記の借地権をもっている方は、届出をしないと借地権者としての選挙権と被選挙権を失うこととなります。

借地権の申告には、土地所有者の承諾や借地を証明する書類（契約書、領収書、借地図面など）が必要となります。早めの準備をお願いします。

借地権とは、建物を所有するために土地賃貸借契約により他人の土地を使用する権利をいいます。借地権の申告をすると、1. 借地権者としての土地区画整理審議会委員の選挙権・被選挙権 2. 仮換地指定についての借地部分の指定 などについて土地所有権と同様の取扱いが受けられます。

相続登記はお済みですか？

相続に伴う所有権移転登記をされていない場合は、土地区画整理審議会委員の選挙権・被選挙権など、必要な権利を受けることができない場合がでてきます。相続登記がまだの方は、早急に法務局での手続きをお願いします。

共有名義などの場合は代表者の選定を

- 1 土地の共有者及び共同借地権者は、原則としてそれぞれ1つの権利者として取扱います。（会社組織などについても同様です。）
- 2 土地区画整理審議会委員選挙に立候補、または投票するためには、代表者を選任してもらい、『代表者選任通知』を提出していただく必要があります。
- 3 土地所有者が死亡して相続人が2人以上の場合、『代表者選任通知』と併せて『相続届出書』を提出してください。