

区画整理 ニュース

〔川西市中央北地区整備事業〕

平成 23 年 4 月 4 日発行

第 4 号

川西市中央北整備部
TEL 072-740-1214

事業計画が決定しました！！

中央北地区特定土地区画整理事業について、市は県へ事業の認可申請をし、平成23年3月18日に認可を受け、3月30日に「事業計画決定の公告」を行いました。

これを受け、本格的に事業が始まることに伴い、借地権の申告や未登記の権利申告、土地区画整理審議会委員の選挙等、大切な手続きをしていただく必要があります。

本号では、今後の事業スケジュール、お知らせや確認していただきたい事項等を記載しましたので、ニュースをご覧頂くと共に、今後とも、皆様方のご理解・ご協力をいただきますよう、よろしくお願いいたします。

事業の説明会を開催します

事業の開始に伴い、今後の事業スケジュールや、土地の登記簿面積と実測面積が異なる場合の申請、借地権、土地区画整理審議会委員選挙等、大切な手続きについて、説明会を以下の日程で行いますので、参加くださいますようお願いいたします。

○ 日程

第1回	平成23年4月16日(土)	10:00~11:30
第2回	同 日	13:00~14:30
第3回	平成23年4月17日(日)	10:00~11:30
第4回	同 日	13:00~14:30

説明する内容はいずれも同じです。
都合のいい時間にご参加ください。

○ 会場

川西市役所 7階 大会議室

○ 内容

- ・これまでの経緯
- ・各種権利の申告について
(借地権、相続、代表者の選任など)
- ・平成23年度のスケジュール
(土地区画整理審議会委員選挙など)
- ・その他、質疑応答

皆さんの権利や土地に関する大事なお話です。いずれかの説明会にご参加をお願いいたします。



事業計画決定以降のスケジュールについて

事業計画決定の公告日以降、事業が本格的にスタートします。

事業計画決定の公告
平成23年3月30日



現在「事業計画決定の公告」を行いました。

基準地積の確定

3 ページに詳細の内容があります

区画整理事業に関わる土地の面積を確定します

土地所有者で、実際の土地の面積が、土地登記簿の面積と異なる場合には、**事業計画決定の公告日から 60 日以内**に施行者（市）に申請することができます。

未登記権利の申告 （借地権、地上権など）

3.4 ページに詳細の内容があります

区画整理事業に関わる土地の権利等の申告です

所有権以外に未登記の権利（借地権など）を有する方は、施行者（市）に申告する必要があります。

権利の申告は換地処分まで随時受け付けますが、土地区画整理審議会委員選挙の為の借地権の申告は、**選挙人名簿の基準日（6 月上旬予定）まで**です。

再度ご確認ください。

土地区画整理審議会 委員選挙（8 月）

5 ページに詳細の内容があります

民主的に事業を運営する重要な役割を持つ組織の選挙です

土地区画整理審議会は、土地区画整理法第 56 条に基づき、市が施行する土地区画整理事業において設けられる審議会です。事業を進めるにあたっては、法の定める事項について、土地区画整理審議会の同意や意見を聞いて行わなければなりません。

委員は、施行地区内の権利者（土地所有者、借地権者）の中から、選挙により選出された代表者及び学識経験を有する者で組織されます。中央北地区の場合、定員は 10 人で、学識経験者 2 人、権利者から 8 人となります。

評価員の選任

土地区画整理審議会 の開催 （23 年秋以降）

土地又は建物の評価について評価する人を選びます

事業実施にあたり、移転又は除却を要する建築物等の評価額について、適正な評価額の算出を図るため、土地又は建築物の評価について経験を有する者を、土地区画整理審議会の同意を得て市長が選任します。

仮換地の指定（24 年度）

工事の実施（25 年度）



今後届出をしていただきたい内容

土地の面積（基準地積）について

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30日）現在で、土地登記簿に記載されている土地の面積とします。しかし、中央北地区の区域の地積は実測面積と登記面積に差異があるため、区域内の宅地各筆の基準地積に按分します。ただし、実測して登記されている土地はその実測を基準地積とし、按分対象から除きます。

現在所有されている土地の面積が、登記面積と異なっているため、基準地積を実測面積で定めたい場合は、下記の書類を添えて地積の更正を申請することができます。

なお、詳しい説明については、前号をご覧ください。

（1）申請に必要な書類

- ①土地の地積の実測確認申請書（市に様式があります）
- ②見取図（隣接する土地及びその位置、形状、地番、土地所有者名を記載したもの）
- ③実測図（縮尺250分の1の図面に、周囲の辺長及び求積に必要な事項を記載し、測量者が署名押印したもの）
- ④境界標示図（隣接する土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及び、**隣接する宅地所有者全員の境界に同意する旨の署名と捺印**などの記載があるもの）
- ⑤印鑑登録証明書（有効期限3ヶ月以内）
（上記書類に押印したもの ※ただし、測量者の印は認印でも可）

（2）申請期間

平成23年5月30日（月）までです。

借地権について

土地についての権利の内容等は、土地登記簿で調査、確認します。

しかし、借地権（建物所有を目的とする地上権、賃借権）等の所有権以外の権利で、土地登記簿に記載されていないものは確認できないために、申告していただく必要があります。

（1）申請に必要な書類

- ① 申告書（申告する方と土地の所有者の方、連名で申告）
※連署で申告されない場合は権利を証する書類
- ② 印鑑登録証明書（申告書に署名した全員）
- ③ 権利を証する書類
- ④ 借地権等が宅地の一部分の時は、その位置が分かる見取図

（2）申請期日

期限はありませんが、8月実施予定の土地区画整理審議会委員選挙の選挙権や被選挙権（未成年者及び成年被後見人などを除く）は、平成23年5月30日（月）までに申告していただかないと権利を得られません。

未登記の権利について

土地についての権利の内容等は土地登記簿で調査、確認します。しかし、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。未登記の権利（賃借権、使用貸借権、永小作権、一時使用の賃借権、質権、先取り特権、抵当権、留置権、地役権など）をお持ちの方は、権利の申告をお願いします。

(1) 申請に必要な書類

- ① 申告書（申告する方と土地の所有者の方、連名で申告）
※連署で申告されない場合は権利を証する書類
- ② 印鑑登録証明書（申告書に署名した全員）
- ③ 権利を証する書類
- ④ 借地権等が宅地の一部分の時は、その位置が分かる見取図

(2) 申請期日

権利の申告やその後の変更等の届出は、原則としていつでもできますが、土地区画整理審議会の選挙人を確定するため必要な期間は受け付けません。

共有名義などの場合は代表者の選定について

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。）代表者の選任をお願いします。

(1) 申請に必要な書類

- ① 代表者選任通知

その他届出をしていただきたい事項

今後以下のような場合が発生した際には、届出をしていただきますようお願いいたします。

① 権利の移転、変更または消滅があった場合

権利変動届出書：登記簿に記載されている所有権、借地権、抵当権等については権利の申告の必要がありませんが、権利の変更届を届け出ていただくことになります。

② 権利を所有している方の住所、氏名、主たる事務所の所在地または名称に変更があった場合

住所・氏名変更届出書：変更を証する書面を添えて提出していただきます。

③ 権利を所有している方が死亡し、その相続手続きが遅れるような場合

相続人代表者選任通知書：相続権者の中から代表者を出していただきます。

届出の様式がありますので、市の窓口へお問い合わせいただくか、市のホームページよりダウンロードしていただきますようお願いいたします。

土地区画整理審議会選挙の日程と内容

第2号でもお知らせいたしましたが、事業を進めるにあたり、事業の公平性を確保するため、施行者である市が意見を聞いたり、同意を得たりするための法で定められた組織である「土地区画整理審議会」を設置します。それに伴い、土地所有者及び借地権者の中から「審議会の委員の選挙」を行います。審議会委員選挙の主な日程と内容は以下の通りです。

選挙期日の公告

平成23年5月 中旬

審議会委員選挙の期日（投票日）を公告します

6月
月上旬

選挙人名簿の縦覧期間・場所・時間の公告

選挙人名簿の作成基準日

※審議会委員の選挙を行うための区内権利者の選挙人名簿を作成するにあたっての基準日です。

選挙人名簿の縦覧

平成23年6月 中旬～7月 月上旬

縦覧時間 午前9時～午後5時半

縦覧場所 中央北整備部中央北推進室地区推進課

- ・ 審議会委員選挙の選挙人名簿を縦覧します
- ・ 選挙人名簿に記載漏れや誤りがないか、確認していただきます
- ・ 選挙人名簿に記載漏れや誤りがある場合は、この縦覧期間中に異議の申し出をすることができます

7月上旬

選挙人名簿修正の公告

※異議の申し出があった場合は、二週間以内にその申し出について、正当であるかを決定し、名簿を修正し、公告します。

7月中旬

選挙人名簿の確定及び、選挙すべき委員の数の公告

※選挙人名簿を確定し、選挙する委員の数（8名）の内訳を決定します。

立候補の受付期間

平成23年7月中旬～下旬

受付時間 午前9時～午後5時半

受付場所 中央北整備部中央北推進室地区推進課

- ・ 審議会委員の立候補を受け付けます

候補者の公告

平成23年7月下旬ごろ

審議会委員選挙の候補者の資格等を確認の上、候補者の氏名及び住所を公告します。また候補者の氏名を掲示します。

8月上旬

選挙場・投票時間・開票日時の公告

※選挙の投票時間や開票の日時などをお知らせします。ただし、立候補者の数が定数を超えないときは、選挙は行いません。この場合は、立候補者全員が当選人となります。

選挙日（投票・開票）

平成23年8月上旬ごろ

投票時間、投票場所等は、後日お知らせします。

当選者はその氏名を中央北整備部中央北推進室地区推進課に掲示します

市の組織体制が変わりましたので紹介します

4月の人事異動に伴い、下記のような体制となりました。新たに室から部に昇格し、1室3課体制となり職員も増えました。
職員一同より一層努力して参りますので、よろしくお願いいたします。

中央北整備部 (部長：西川 正弘)

中央北推進室 (室長：酒本 恭聖)

地区推進課

(課長：津賀 治郎)
(主査：大屋敷 美子)
(担当：上中 雄介)

【主な業務内容】

- ・ 借地権、相続などの権利にかかる窓口
- ・ まちづくり協議会の支援
- ・ 土地区画整理審議会関係
など

地区調整課

(課長：桐谷 敏之)
(主査：林谷 政彦)
(担当：西本 好夫)
(担当：河本 義憲)

【主な業務内容】

- ・ 地区内の土地の管理
- ・ 借り上げ関係
- ・ 物件調査に係る業務
など

地区整備課

(課長：酒本室長兼務)
(主幹：栢川 隆雄)
(主査：豊島 誠)
(担当：松下 吉晴)
(担当：渡辺 禎)
(担当：堀田 博)

【主な業務内容】

- ・ 区域の測量に関すること
- ・ 換地設計業務
など

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や、住所、氏名を変更された場合は、中央北整備部中央北推進室地区推進課までご連絡ください。

ご相談・お問い合わせ先

「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 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>