

神立駅西口地区土地区画整理事業 ニュースレター (No.12)

平成 27 年 2 月 5 日

仮換地の指定について

これまで皆様のご協力をいただき進めてきました、神立駅西口地区土地区画整理事業において、2月5日付けで仮換地の指定を行いました。

仮換地の指定とは、道路等の公共施設の工事を行い、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こと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権利者の皆様に通知する「仮換地指定通知」を送付いたしました。

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、次の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が記載されています。

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 「教示」この処分に関する不服がある場合の手続きについて、記載してあります。

④ 別途資料として「位置図」「仮換地図」で仮換地の位置を示します。

北方区領地簿 号
平成 年 月 日

※

土清・阿見郡市計画事務所神立駅西口地区土地区画整理事業
実行書 土清・芳野みづから土地区画整理一部事務組合
代表者 管理書 中川 清

仮換地指定通知

土清・阿見郡市計画事務所神立駅西口地区土地区画整理事業実行地区内のある方が所有する宅地について、土地区画整理法第12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ので、関係者ご通知の事項(第2項)の規定により、通知します。

記

従前の宅地				仮換地				記事
市町丁	地番	地積	登記簿地積 (基準地積)	街区番号	原地区番号	地積	位置	
			m ²			m ²		
仮換地の指定の効力発生の日								年 月 日
※換地について使用収益を停止することが要する日								年 月 日

※ 1 この通知書記載の「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、使用し、又は収益することができません。

※ 2 別に通知する「仮換地について使用収益を停止することが出来る日」までは、仮換地を使用し、又は収益することができません。

(参考) この処分に関する不服があるときは、この通知書を受け取った日の翌日から起算して60日以内に実施体(本署)に審査請求をすることができます。(審査請求の記載事項は、行政不服審査法第16条に規定されています。)

また、行政事件訴訟法の規定により、この通知書を受け取った日(その日、審査請求をした場合においては、判決があったことを知った日)から6か月以内に土清・芳野みづから土地区画整理一部事務組合を被告として、取消訴訟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、従前の土地を持ち分に応じて再配置するために、整理後の土地の位置、面積を定めます。

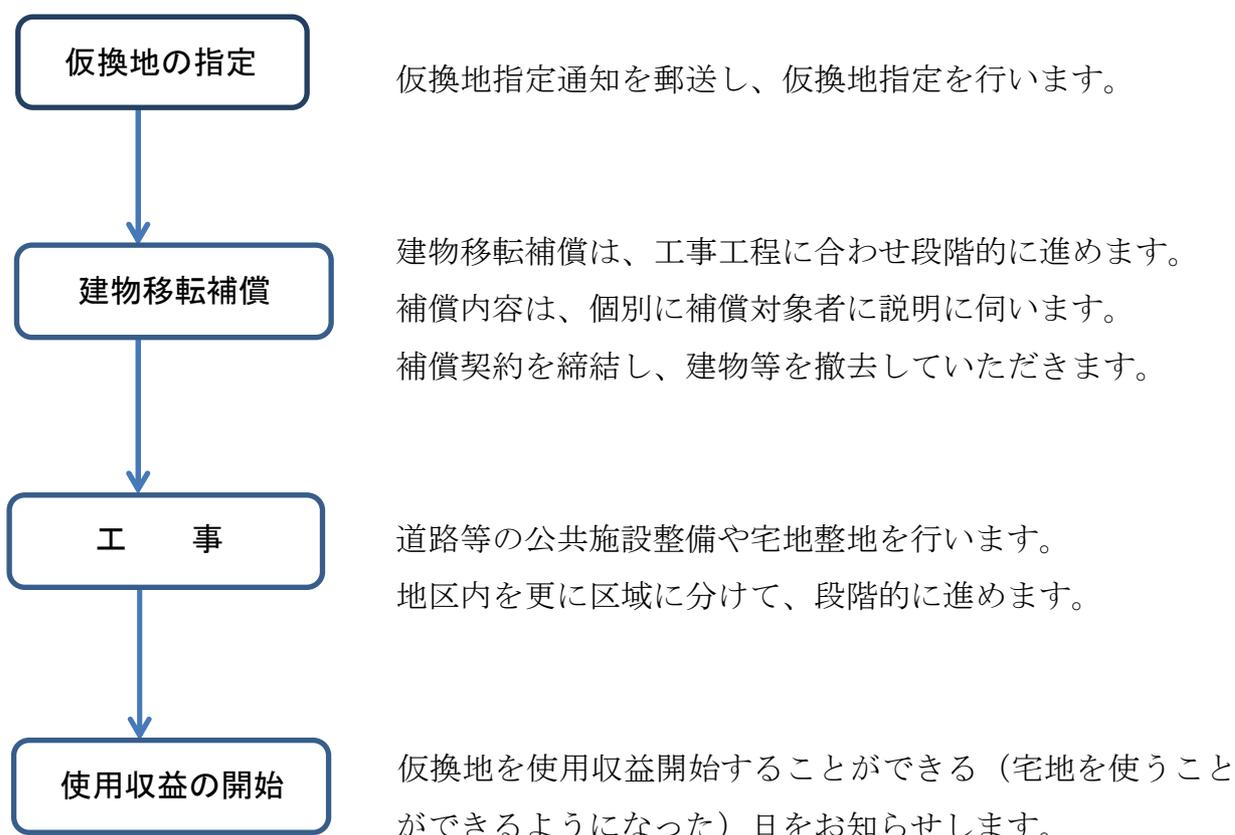
土地区画整理法では、「仮換地の効力が発生した日以後、現在の土地（従前地）については使用し、又は収益することができない。」と規定されています。

しかし、換地先が実際に使用できるのは、道路や上下水道、電気、ガスなどのライフラインが整備出来てからになります。

そこで、現在、店舗や住宅等で使用されている方は、建物移転やその補償について、具体的な話があるまで、現在の土地（従前地）をそのまま使用していただくことになります。

事業の流れ

仮換地指定後の事業（移転・工事等）は、下記のような流れで進みます。



Q & A（仮換地指定について）

Q：仮換地指定通知書を紛失した場合は、再発行できますか？

A：仮換地指定通知書は、紛失されても再発行できませんので、大切に保管してください。

Q：仮換地の証明書を発行してくれますか？

A：建物の表示登記や金融機関からの融資を受ける場合等に、「仮換地証明」等の証明書が必要となることがあります。証明書が必要な場合は、事前に連絡してください。

Q：通知書の「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）ができないとされていますが、移転・補償について、具体的な提示があるまでは、従来どおり従前地をご使用ください。

Q：土地の権利変動（売買、相続、贈与等）は、できますか？

A：土地の権利変動は、可能ですが、従前地の土地での手続きとなります。
事務局にご相談ください。

Q：いつから換地（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、仮換地の使用収益を開始することができる（宅地を使うことができる）日を通知書でお知らせします。

Q：仮換地について、一般の人は、見ることはできますか？

A：個別の権利となるため、各権利者は、自分の権利分しか見ることはできません。
一般の方の供覧は、できません。

Q：建物を改築したいのですが、できますか？

A：施行地区内において建築行為等をしようとするときは、建築確認申請と併せて、土地
区画整理法第76条の規定による許可が必要になります。

事務局にご相談ください。

土地区画整理審議会について

土地区画整理審議会を開催しました。

第2回審議会 平成26年12月12日(金) 午後7時～

- ・換地設計基準に関する要綱について

第3回審議会 平成27年1月30日(金) 午後1時～

- ・仮換地(案)について
- ・特別の宅地に関する措置について

上記について、審議していただき、原案通り決定することに異議がない旨の回答をいただきました。

土地評価基準に関する要綱について

土地区画整理事業では、地区内のすべての土地について、整理前と整理後の土地評価を公平に行う必要があります。

土地評価の実施の方法を定める「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し、原案どおり決定することに異議がない旨の回答をいただきました。

その他、何か気になることがありましたら、お気軽にご連絡してください。

～問い合わせ先～

土浦・かすみがうら土地区画整理一部事務組合

☎ 029-886-3085