

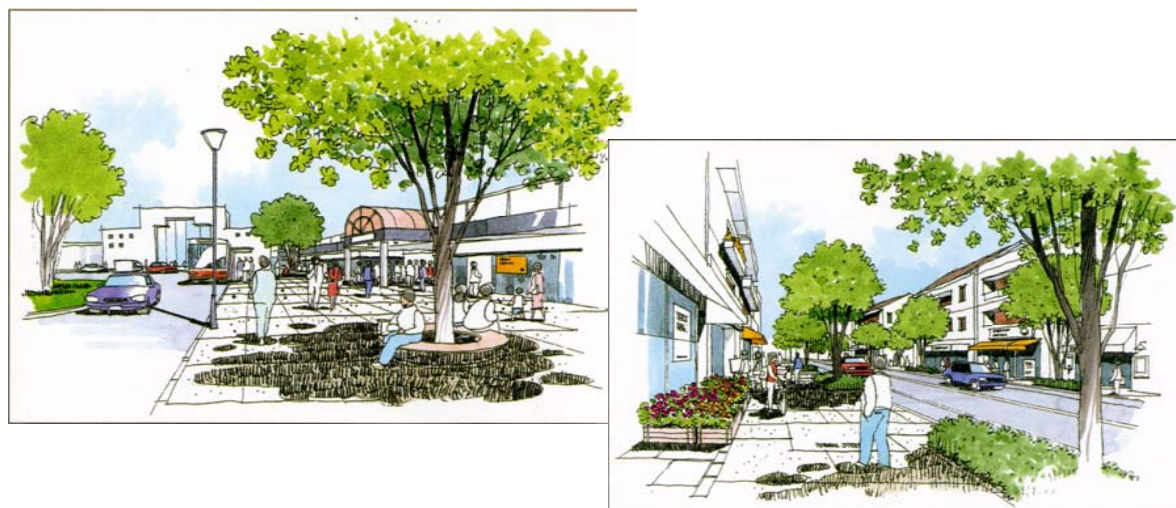
事業計画が決定しました

和光市駅北口土地区画整理事業につきましては、昭和45年に区画整理区域の都市計画決定以来、長期間にわたり、皆様にはご不便とご迷惑をおかけしてきましたが、関係権利者のご理解ご協力のもとに、平成20年12月1日に埼玉県知事に事業計画の認可申請を行い、12月15日付けで埼玉県知事から認可を受けました。そして、12月16日付けで事業計画の決定の公告を行い、これにより、和光市駅北口土地区画整理事業がスタートすることになります。

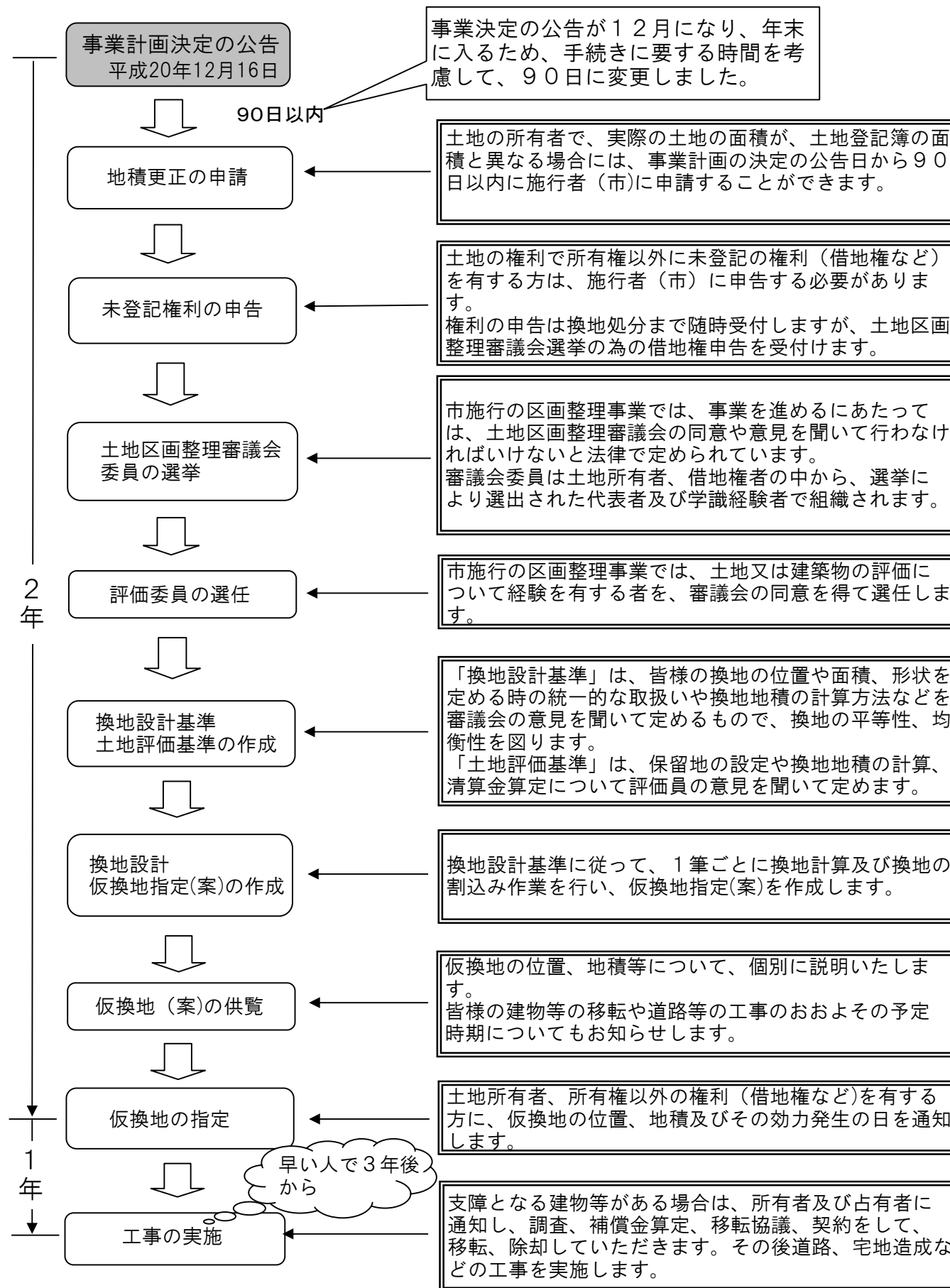
今後は、区画整理事業により、駅前交通広場、道路及び公園等の公共施設の整備改善を行い、安全・安心なまちを創出し、駅南口と併せた和光市の中心市街地として、計画的な市街地の形成を図っていくものです。

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。

また、これからの事業の流れやお知らせ事項を記載しましたので、ご覧ください。



事業決定後のスケジュール（事業決定から工事実施まで）



事業が始まったらどうするの？

土地の所有者・借地権者の方へ

区画整理事業が始まると、土地について**所有権**をもっている方と**借地権**をもっている方は、区画整理事業の権利者（又は地権者）と呼ばれ、必要な権利が受けられます。

ただし、借地権は未登記のものが多く、申告することで権利者となることができます。

- 土地区画整理審議会委員の選挙権・被選挙権
- 仮換地の指定
- 清算金の徴収または交付

借地権の申告について

借地権とは、建物所有を目的とした地上権及び賃借権であり、登記されていないことが多いため、施行者では権利実態を把握することはできません。よって、借地権は申告することで、土地区画整理審議会の選挙権・被選挙権や仮換地の指定を受けることができます。

※親子間などでの無償の土地利用権は「使用貸借」といい、借地権には含まれませんのでご注意ください。

借地権申告は、事業計画決定日から換地処分まで受け付けますが、選挙人名簿作成期間や仮換地の指定・換地計画の決定のため、必要がある場合において届出の受理を停止しますのでご注意ください。

※借地権の申告にあたっては、土地所有者と借地権の内容等について確認して下さい。

申告に必要な書類

- 借地権申告書
・申告書に、借地している土地の地番、面積、借地契約日等を記載のうえ、借地権者の署名・実印と土地所有者が借地権の内容を承諾することの署名・実印をしてください。
・借地権が一筆の土地の一部であるときは、その部分を明らかにするための見取り図を添付してください
- 共有や共同の借地権者、共有土地所有者は、全員の署名・押印により申告してください。
- 借地権設定契約書の写し
- 借地権申告書に署名した者の印を証する印鑑証明（有効期限3ヶ月以内）
- 土地所有者の連署が得られない場合は、借地権を証明する書類
地代（賃料）、権利金、敷金等の領収書など

様式につきましては、駅北口土地区画整理事業事務所に用意してありますのでお越しください

地積更正の申請 ～基準地積を定めます～

区画整理事業では、換地を定める場合には、基準となる従前の土地の面積を基準地積として、換地後の面積を定めていきます。

基準地積は、事業計画決定の公告日現在の土地登記簿に記載してある土地の面積としますが、ご所有の土地が、土地登記簿に記載されている地積と実測した地積が異なる場合は、事業計画決定の公告後**90日**以内に、施行者(市)に申請することができます。

事業決定の公告が12月16日になり、年末に入るため、手続きに要する時間を考慮して、施行規程を90日に変更しました。
申請期間は平成20年12月16日から平成21年3月15日までとなります。

地積更正については、測量事務所等に各個人が依頼して、実測図や境界標示図等の必要資料を作成し、施行者(市)に申請してください。市が申請後に確認すれば実測された面積が基準地積となります。測量等にかかる費用は個人負担になります。

申請に必要な書類

様式につきましては、駅北口土地区画整理事業事務所に用意してありますのでお越しください

- 土地の地積の実測確認申請書（添付書類）
見取図…申請する宅地、隣接する土地の位置、形状、地番、土地所有者名を記載したもの。
実測図…縮尺250分の1の図面に申請する土地の周囲の辺長、面積を求めるのに必要な事項を記載し、測量者の署名押印したもの。
境界標示図…縮尺250分の1の図面に申請する宅地と隣接する宅地の位置を明示し、境界点の標識の種別、境界点相互間の水平距離、境界点と建築物その他の工作物の一角とを結ぶ直線距離を記載したもの
- 隣地境界同意書
隣接する土地所有者全員の境界に同意する旨の署名・押印
- 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よい）

相続登記をされていない方へ

相続に伴う所有権移転登記をまだしておられない方は、土地区画整理審議会委員の選挙権・被選挙権や仮換地指定など、必要な権利を受けることができない場合がございますので、相続登記をすることをお願いします。

土地の所有者・借地権者の方へ

借地権以外の権利の申告について

借地権以外の権利（建物所有を目的としない地上権・賃借権等）を有している方は、申告をすることで、換地先に権利が移ることになります。申告をしないと権利の保護ができなくなりますので、ご注意ください。
 なお、借地権以外の権利の申告につきましては、換地処分まで随時受け付けします。

申告に必要な書類

様式につきましては、駅北口土地区画整理事業事務所に用意してありますのでお越しください

- 借地権以外の権利の申告書
 - ・申告書に、権利の内容を記載のうえ、権利の申告者の署名・押印と土地所有者が権利の内容を承諾することの署名・押印をしてください。
 - ・権利が一筆の土地の一部であるときは、その部分を明らかにするための、見取り図を添付してください
- 借地権以外の権利の設定契約書の写し
- 借地権以外の権利の申告書に署名した者の印を証する印鑑証明（有効期限3ヶ月以内）
- 土地所有者の連署が得られない場合は、権利を証明する書類
 権利設定契約書
 地代（賃料）、権利金、敷金等の領収書など

土地の共有者や共同借地権者について

土地の共有者や共同借地権者の方は、土地区画整理審議会の選挙権・被選挙権を有するために代表者一人を選任し施行者（市）に通知する必要がありますので、早めに代表者を決めておいてください。

なお、様式等の必要書類は、土地区画整理審議会の選挙前に詳細をお知らせします。

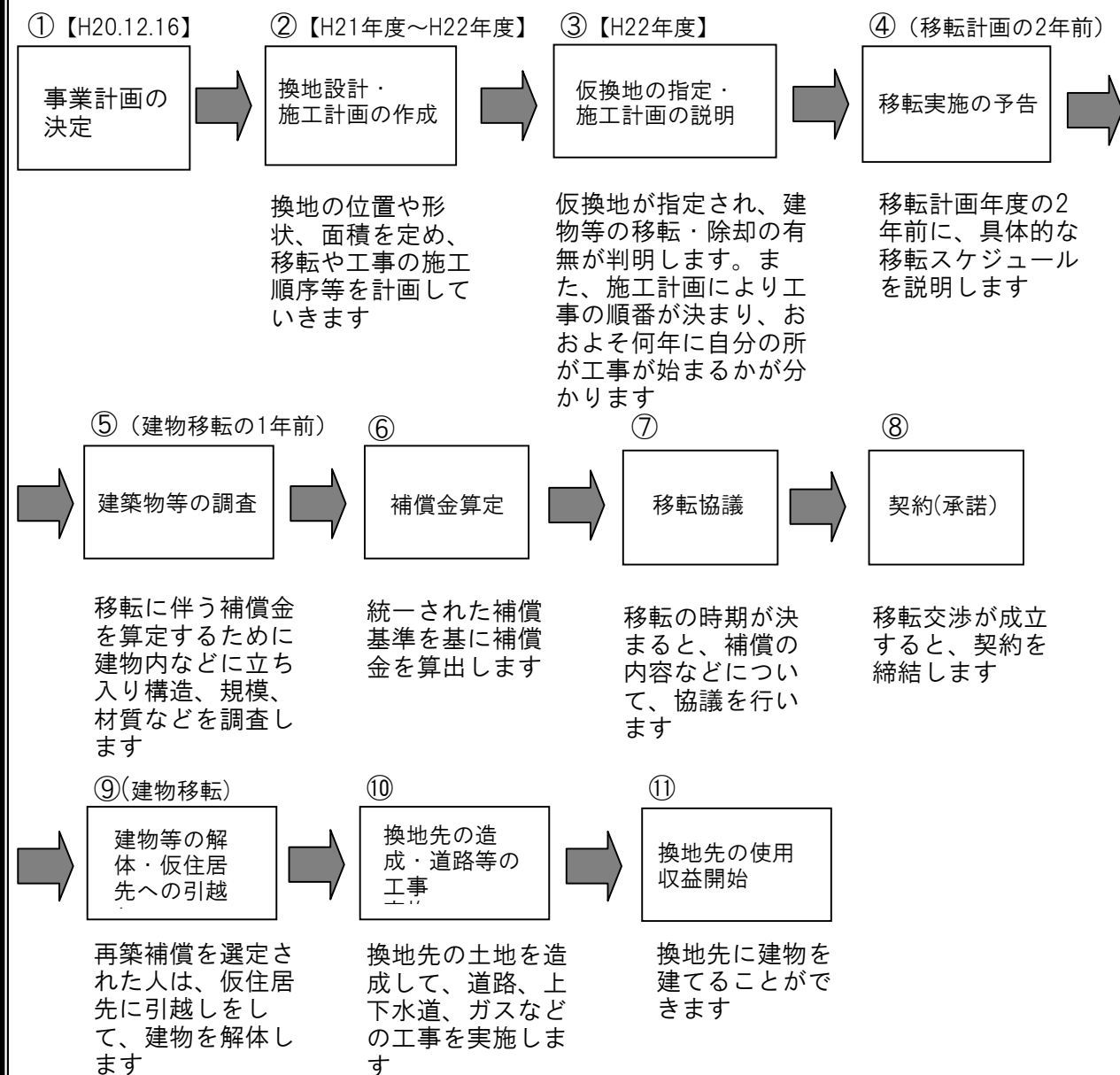
土地の売買などについて

土地・家屋の売買や、権利の譲渡については特別の制約はありません。しかし土地区画整理事業によって、土地の移動や減歩、あるいは清算金の交付・徴収などの権利・義務が生じますので、これらの事情を知らずに売買して後でトラブルにならないように、事前に市に相談ください。
 また、所有権移転や権利変動などは、市に届出することになっておりますので、併せてよろしくお願ひします。
 土地の分筆や合筆についても、換地を定める時に問題が生じないようにあらかじめ市に相談ください。

建物所有者の方へ

区画整理事業が決定すると、皆様の土地の位置や形状を定めるための換地設計を約2年の期間をかけて行っていきます。それに基づいて、皆様の建物等が移転を要するものか、そのままその土地に残るかが判明していきます。また、地区を何ブロックかに分けて、どのブロックの区域から工事や建物移転をしていくのか、施工計画を策定していきますので、仮換地指定がされる際には、計画をお見せできる予定です。

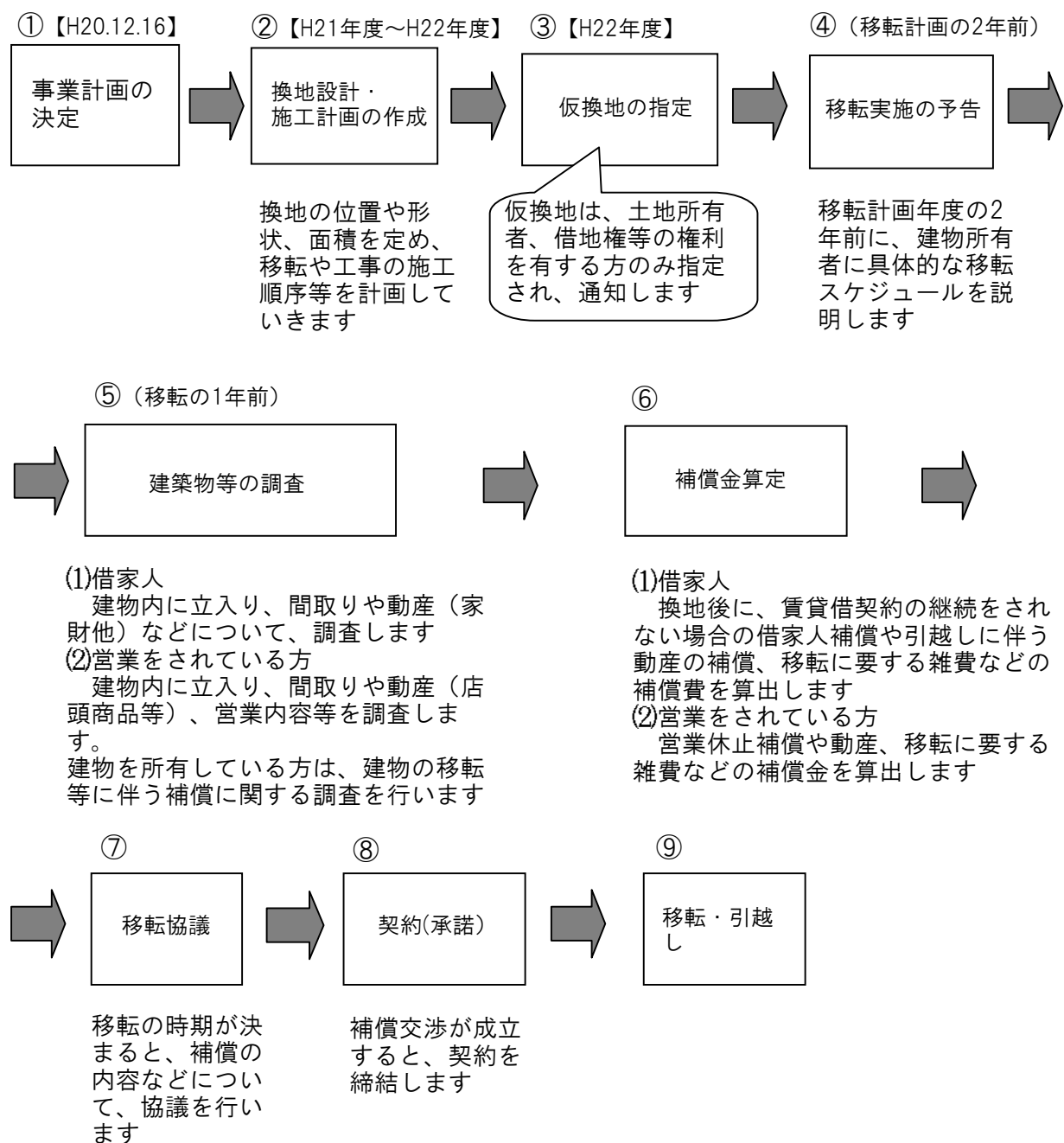
従って、現在の予定でいけば、早い人で3年後に建物移転が始まります。移転・工事までのおおよその流れを図示しましたので、参考にしてください。



上記のスケジュールは、移転に伴い再築補償により中断移転※¹（ちゅうだんいてん）をする人の一般的な流れであり、施行者（市）では、それぞれの事情に応じて、仮住居期間を短縮したり、仮住居を伴わない移転を検討したりして個別に協議しながら対応していきますので、移転に対する不安や悩みをお持ちの方は区画整理事務所までご相談ください。
 ※¹ 中断移転とは、建物を移転する場合に、移転先に支障があり一時的に仮住居等に引越しをして移転先が空いた後に建物を再築する方法です。

アパートなどの借家人や営業をされている方へ

借家人や営業をされてる方につきましては、引越し・移転を行う時期は、建物所有者の移転・工事までのスケジュールと同様に、2年かけて換地設計をしますので、早い人で3年後になります。
引越し・移転までのおおよその流れを図示しましたので、参考にしてください。

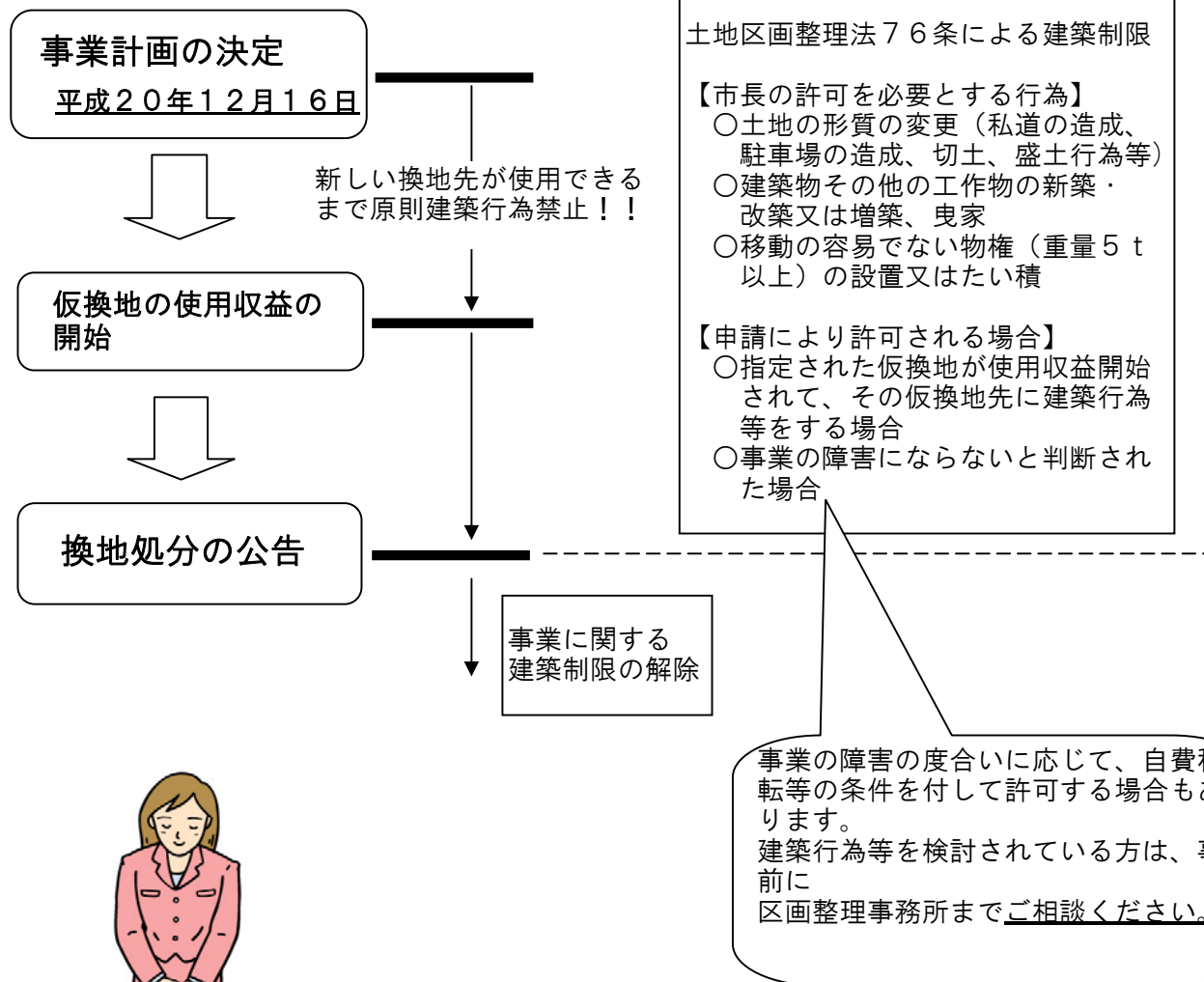


上記のスケジュールは、移転に伴う借家人、営業補償を行う際の一般的な流れであり、施行者（市）では、それぞれの事情に応じて、施行者が仮店舗をつくって営業している方に、換地先が使用できるまで、営業していただくなど、個別に協議しながら対応していきますので、移転に対する不安や悩みをお持ちの方は区画整理事務所までご相談ください。

建築行為等が制限されます。

事業計画が決定されましたので、土地区画整理法76条により事業の施行の障害となる建築行為などが制限されます。

原則として、仮換地先が使用可能になるまで、建築行為が出来ませんので、ご注意ください。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。



◎区画整理に関するお問合せ・ご相談は下記までお尋ねください。

〒351-0115 和光市新倉1丁目11番16号
「駅北口土地区画整理事務所」
TEL 048-450-1602
FAX 048-450-1603
mail:e0500@city.wako.lg.jp

