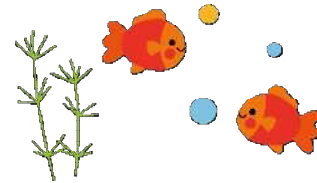




盛夏の候、皆様におかれましては、益々ご清祥のこととお喜び申し上げます。

また、日頃より、和光市駅北口土地区画整理事業にご理解・ご協力をいただき、誠にありがとうございます。

さて、今号では第20回審議会の報告についてお知らせいたします。



第20回土地区画整理審議会の報告

- 日時 平成25年7月12日（金）
午後2時00分から午後3時45分まで
- 場所 駅北口土地区画整理事業事務所 会議室
- 内容
 - (1) 事業計画変更（第1回）案全体説明会等の報告について【説明】
 - (2) 仮換地案個別説明会の報告について【説明】
 - (3) 仮換地指定とその後の事業の流れについて【説明】
- 出席者 委員 8名、副市長、事務局 8名
- 傍聴者 11名

審議会の内容は、右欄をご覧ください。

審議会の内容

(1) 事業計画変更（第1回）案全体説明会等の報告について【説明】

平成25年2月12日から2月17日に事業計画変更（第1回）案及び都市計画変更等についての全体説明会を計7回開催しましたので、その開催状況の報告と、事業計画変更（第1回）案の縦覧及び意見書の提出状況について説明をしました。

■全体説明会出席状況

区分		発送通知数	出席者数	出席率
施行地区内	土地所有者	205人	67人	32.7%
	建物所有者	34人	10人	29.4%
	借地権者	14人	7人	50.0%
地区外	土地所有者	32人	4人	12.5%
	建物所有者	62人	1人	1.6%
合計		347人	89人	25.6%
その他		—	17人 (合計106人)	—

※「地区外」は施行地区に隣接している土地所有者、建物所有者をいう。
「その他」は土地所有者、借地権者、建物所有者の関係者（家族・他）をいう。

■事業計画変更（第1回）案の縦覧及び意見書の提出状況

平成25年2月18日から3月3日の2週間、事業計画変更（第1回）案の縦覧を実施しました。縦覧者は7名でした。

また、平成25年2月18日から平成25年3月17日までの意見書提出期間に、事業計画変更（第1回）案に対して6通8名の意見書が埼玉県知事宛に提出されました。

提出された意見書につきましては、7月2日の埼玉県都市計画審議会で付議され、「不採択」という審議結果になりました。

裏面へ続く

(2) 仮換地案個別説明会の報告について【説明】

平成25年2月25日から実施しました仮換地案個別説明会について、開催状況及び仮換地案に対する意向状況を報告しました。

■ 仮換地案個別説明会開催状況

(1) 対象者 土地所有者及び借地権者 272名

(2) 説明会実施日程

① 説明会 (平成25年2月25日～3月21日)

② 欠席者個別対応 (平成25年3月22日～6月18日)

■ 仮換地案個別説明実施状況

計画		出席 (説明済み)		欠席 (未説明)	
組数	208組	202組	97.1%	6組	2.9%
人数	272人	264人	97.1%	8人	2.9%

※ 組数とは、住所が同一の所有者や共有者を1組とした数値。

※ 人数とは、権利者数の総数。

※ 遠方の権利者への郵送及び電話説明含む。

■ 仮換地案に対する権利者の意向状況

意向	権利者数 (人)	割合	仮換地地積 (㎡)	割合
了承	168	69.7%	45,874.66	60.3%
概ね了承	22	9.1%	9,194.40	12.0%
小計	190	78.8%	55,069.06	72.3%
反対・要望あり	51	21.2%	21,053.35	27.7%
合計	241	100.0%	76,122.41	100.0%

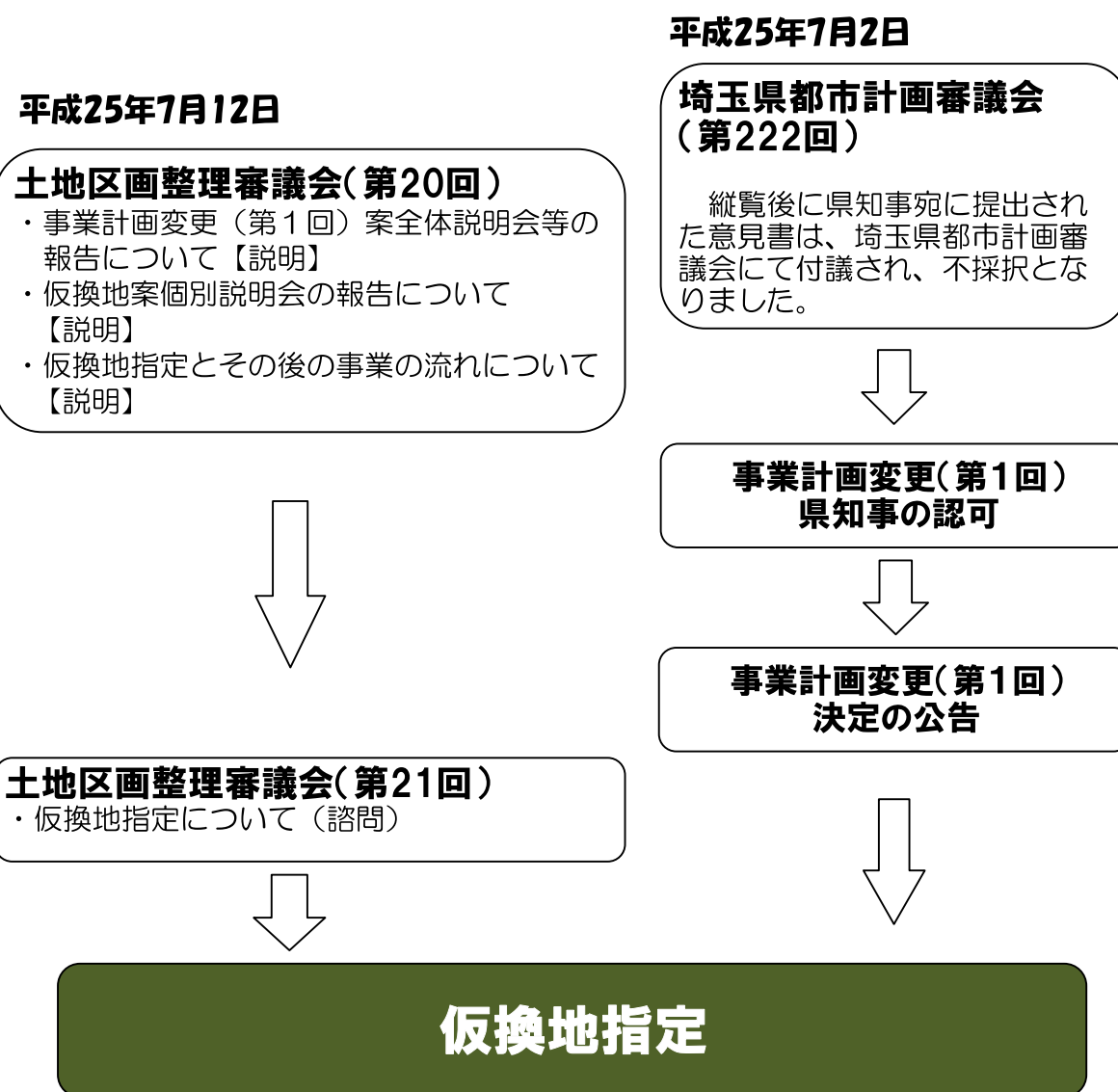
※ 土地の共有者及び借地権の共有者は、1権利者として取り扱う。

現在の合意形成状況については、平成25年1月末に行った第19回審議会にてご報告した78.8%と同じ数値です。これは、概略仮換地案の修正やご説明をしてご了承をいただいた方がいる一方で、以前はご了承をいただいていたのですが、納得がいかないと変わられた方がいるためです。

(3) 仮換地指定とその後の事業の流れについて【説明】

仮換地指定後の事業の流れと、仮換地指定の内容等について説明しました。詳細については、別紙をご覧ください。

仮換地指定までの今後の流れについて



◎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

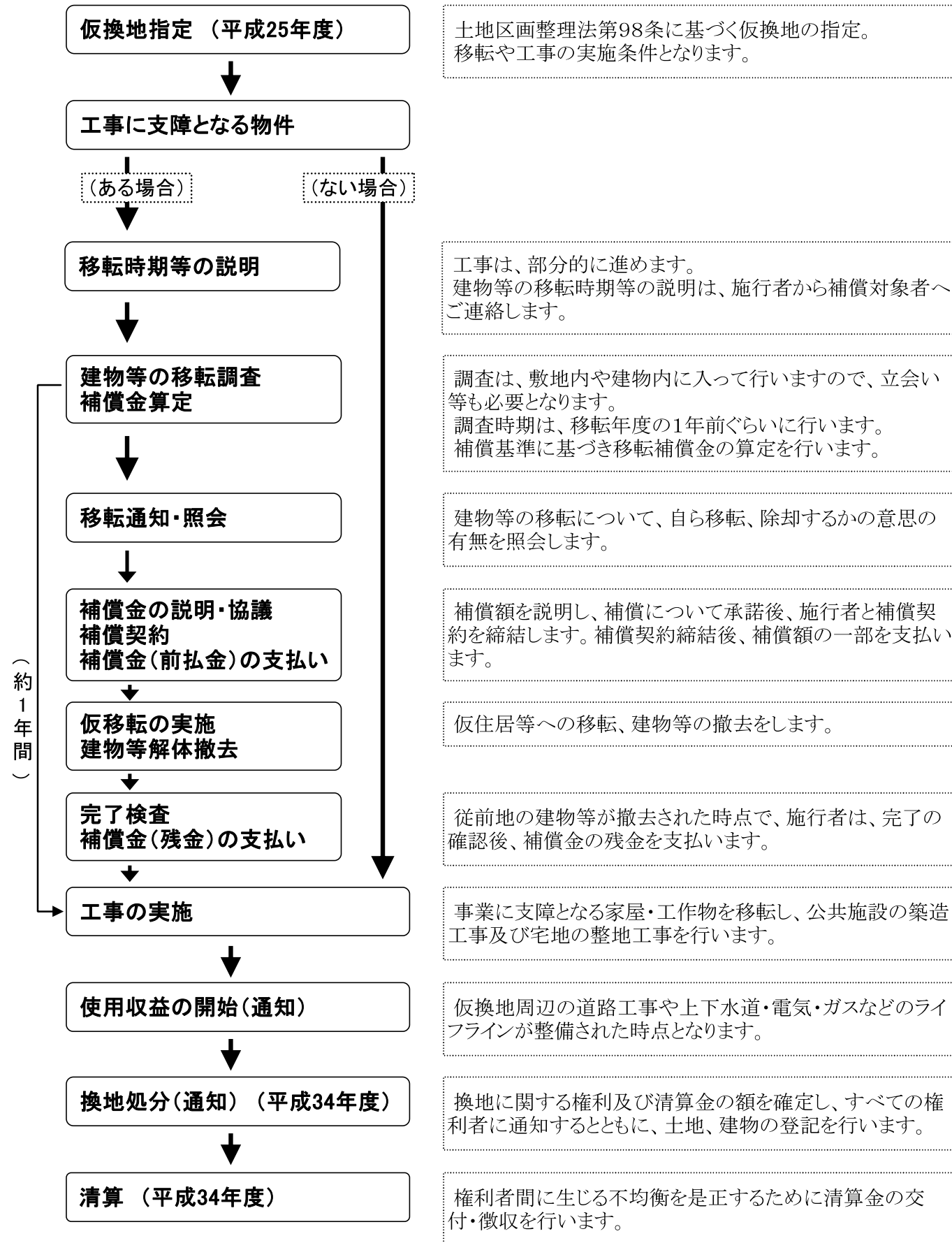
「駅北口土地区画整理事業事務所」

TEL: 048-450-1602 FAX: 048-450-1603

mail: e0500@city.wako.lg.jp



仮換地指定とその後の事業の流れ



仮換地の指定について

- ◇ 仮換地の指定とは、道路や公園等の公共施設の新設などの工事を行い、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、新たに使用収益することのできる土地（仮換地）を指定することです。
- ◇ 仮換地の指定は、仮換地の位置、地積等を権利者の皆様に通知する「仮換地指定通知」を郵送または持参します。
- ◇ 仮換地指定通知には、仮換地の効力の発生日が記載されています。土地区画整理法では、この効力が発生した日から従前の宅地（現在の土地）について、使用、収益することができないと規定されています。
 しかし、仮換地先が実際に使用収益できるのは仮換地に接する道路や周辺の道路工事を行い、上下水道、電気、ガスなどのライフラインが整備できてからとなります。
 このように、仮換地指定通知に「仮換地指定の効力発生日」から従前の宅地（現在の土地）の使用収益を停止する旨が記載されていますが、施行者から、具体的に、移転等の時期等をご連絡するまで、従前の宅地（現在の土地）については、そのままご使用いただくことになります。
- ◇ 仮換地指定通知について不服があるときは、土地区画整理法第127条の2第1項の規定に基づき、処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に埼玉県知事に審査請求をすることができます。
 また、行政事件訴訟法の規定により、処分があったことを知った日（その他、審査請求をした場合においては、裁決があったことを知った日）から6箇月以内に和光市を被告として取消訴訟を提起することができます。
- ◇ 事業が終了する段階（換地処分）にならないと「新しい町名・地番の設定」や「最終的に確定した面積計算ができないこと、土地の登記簿は従前の宅地のままで、使用収益の権利のみが移ること」などから、「仮の換地＝仮換地」という表現になっています。
- ◇ 一方「仮換地指定」がなされたとしても、土地の登記簿や公図を個別の仮換地ごとに書換えることはできず、すべての仮換地の使用収益が開始された事業の最終段階で、施行者が登記所に嘱託して登記（換地処分の登記）を行います。
- ◇ 契約上は、「仮換地」に着目した「所有権移転」や「抵当権等の抹消・登記」等の変更も可能ですが、換地処分までの間の登記手続は、従前の宅地（現在の土地）のままの登記簿で行います。
- ◇ 土地の分合筆及び権利変動（売買・相続・贈与等）は可能ですが、事務手続を円滑に進めるため、必ず事前に施行者にご相談ください。

仮換地の引継ぎ

- ◇ 仮換地の引継ぎは、仮換地に係る事業の工事が完了し、仮換地の使用収益が開始できる段階で、隣地との境界杭を施行者が設置し、権利者の皆様と現地立会いの上で行います。

仮換地での建築行為等の制限

- ◇ 施行地区内において建築行為等をしようとするときは、土地区画整理法第76条第1項の規定により、施行者の許可が必要となりますので、事前に施行者までご連絡をお願いします。

その他の留意事項

- ◇ 仮換地に新築した建物の表示登記での「所在」
 土地の登記簿や公図を個別の仮換地ごとに書換えることはできませんので、仮換地の底地である従前の土地のうち、建物にかかる従前の土地の「所在（町丁目・地番）」で行います。
- ◇ 仮換地へ住所変更する場合の住所
 表記の場合の「住所」は、建物の表示登記に準じて仮換地の底地である従前の土地のうち、代表的な地番を用いるのが一般的です。
- ◇ 仮換地指定証明等
 建物の表示登記、金融機関から融資を受ける場合等において、仮換地指定証明書を要求されたときは、施行者まで申し出てください。
- ◇ 仮換地指定通知書の保管
 この通知書は、紛失されたとしても再発行できませんので、事業終了まで大切に保管ください。