



# 和光市駅北口土地区画整理事業 区画整理だより 準備号

秋冷の候、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。現在の事業の進捗状況及び事業認可後の手続きについて、お知らせします。



## 埼玉県都市計画審議会が開催されます

平成20年10月29日(水)記者発表(埼玉県都市整備部都市計画課)

前号の区画整理だよりでお知らせしました事業計画に対する意見書を審議するための埼玉県都市計画審議会が平成20年11月4日(火)に開催されます。

とき 平成20年11月4日(火) 午後2時00分から  
ところ さいたま市浦和区仲町2-5-1  
浦和ロイヤルパインズホテル 3階 プラチナルーム

審議結果につきましては、次号の区画整理だよりでお知らせしていきます。



### 縄のび、縄縮みとは

縄のびとは、土地登記簿面積よりも実測面積が多いことです。明治初期の測量は縄を使って測っており、強く引けば引くほど縄は伸び実際の距離の目盛より少なく読み取るために起こる原因のひとつです。反対に実測面積が少ないことを縄縮みといい、少ないですが現実にあります。

昔の登記のままですと、実際の土地の面積と登記簿の面積が異なる場合がありますので注意してください。

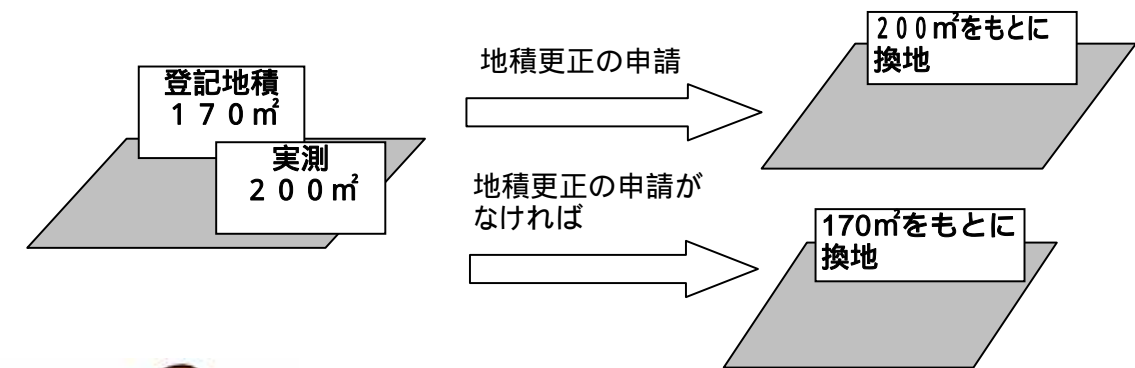
## 事業計画決定後に次のことをご確認ください

### 登記地積が実測と異なる場合は、地積更正の申請を

区画整理事業により、換地(かんち)を定める場合に、基準となる従前の地積を基準地積といいます。

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(登記地積)としますが、実際の土地の面積が登記地積と異なる場合(縄のび、縄縮み)には、事業計画決定の公告日から60日以内に、土地所有者が実測図及び隣接土地所有者の承諾書を添えて、施行者(市)に申請して頂くことになります。

申請後に、施行者が確認すれば、実測された面積が基準地積となります。実測図作成のための測量等の作業には、時間がかかると思われるので、申請される方は早めの準備をお勧めします。



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があります。

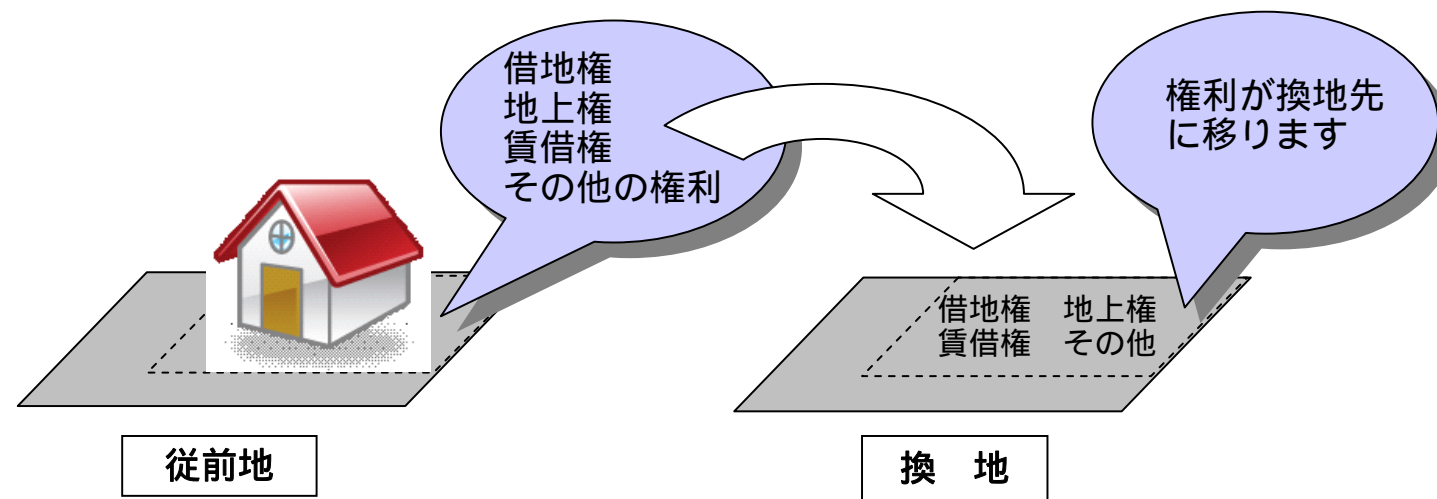
地区全体の登記地積と実測の差異は、地区内の各筆にあん分します。ただし、上記基準地積の更正の申請が行われた土地、過去に地積更正または分筆の登記が行われた土地にはあん分しません。

登記地積は、固定資産税の課税明細書でも確認できます。

## 未登記の権利の申告を

土地の権利には、所有権、借地権、地上権、賃借権など様々な権利がありますが、土地区画整理事業では、土地についての権利は、そのまま換地に移ることになります。そのため、土地の権利などについては、市で登記簿を基に調査させていただくこととなりますが、借地権などは登記されていないことが多く、権利の実態を把握することができず、権利の保護ができなくなります。

そこで、登記されていない権利については、事業計画決定の公告後に権利者から申告をして頂くこととなります。



(注意)

地役権(ちえきけん)は基本的に従前の宅地に残ります。ただし、無道路地に通行地役権を設定していた場合など、その目的がなくなった場合はその地役権は消滅します。

地役権とは

自分の土地のために他人の土地を利用する権利のことです。

例)他人の土地を利用する権利(通行地役権)

他人の土地から水を引く権利

## 借地権の申告について

事業計画が決定されますと、土地区画整理審議会を設置するため、審議委員の選挙を予定しています。この審議会は皆様方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、権利者のご意見を事業に反映させ、民主的に事業を運営する役割を持つ組織です。

委員の選挙においては、投票(選挙権)及び立候補(被選挙権)できる方は、地区内に土地をもたれる方と借地されている方です。

未登記の借地権をお持ちの方は、届出をしないと選挙権と被選挙権を失うこととなりますのでご注意ください。

借地権の申告につきましては、土地所有者の承諾や借地を証明する書類(契約書、領収書、借地図面等)が必要となりますので、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。ただし、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。

借地権の申告をすると

1. 土地区画整理審議会委員会の選挙権・被選挙権
2. 仮換地指定についての借地部分の指定
3. 清算金

について土地所有権と同様の取扱が受けられます。

## 次に該当する方もご注意ください

### 土地の共有者や共同借地権者の方へ

土地の共有者や共同借地権者の方は、事業計画決定の公告後に代表者1人を選任し、施行者(市)に通知する必要がありますので、早目の準備をお願いします。

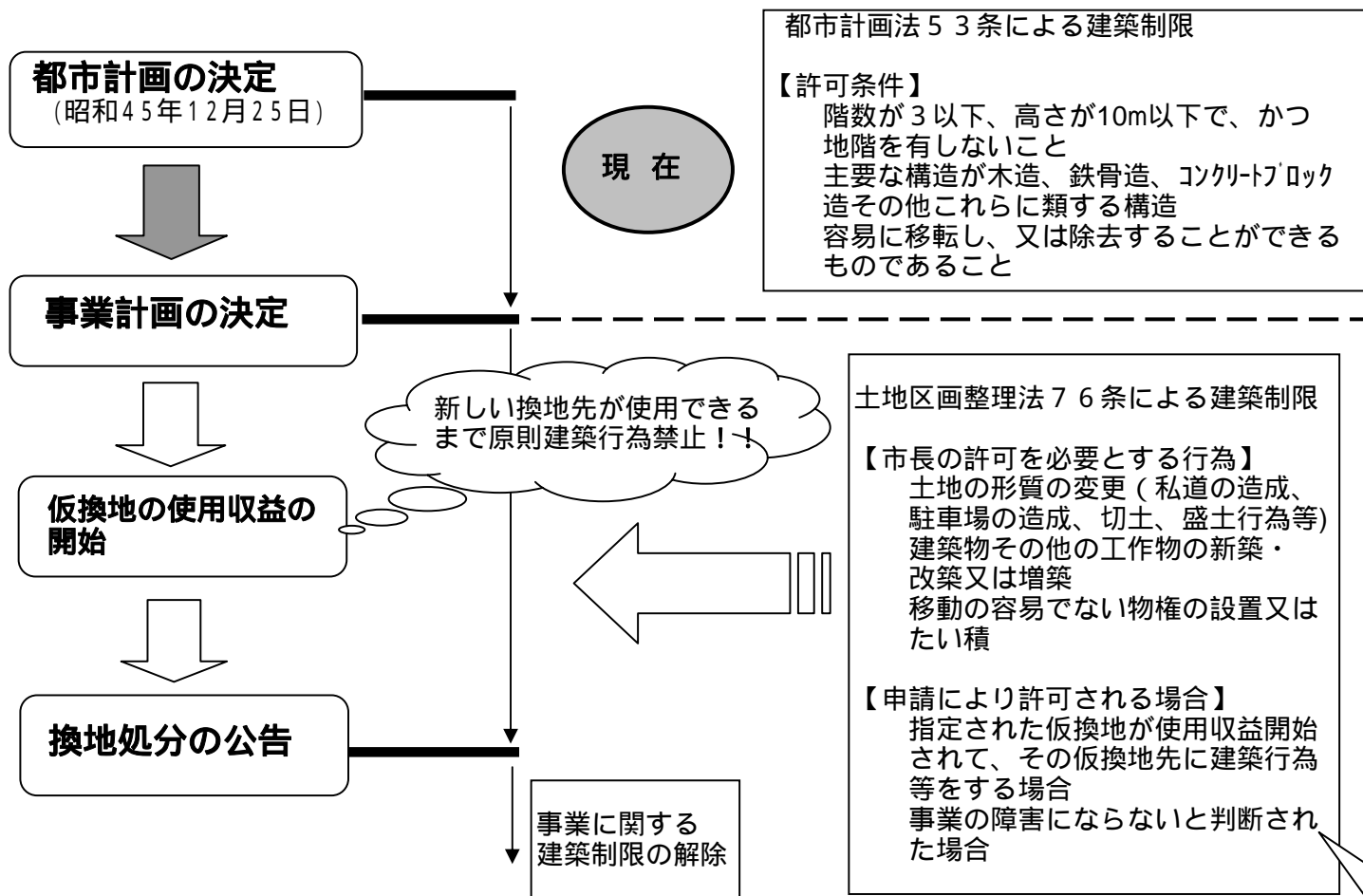
### 相続登記をされていない方へ

土地の名義が死亡した人のままで、まだ相続登記をしていない方は、土地区画整理審議会委員の選挙権・被選挙権が認められない場合がありますので、相続登記をされることをお勧めします。

## 建築行為等が制限されます。

現在、区画整理区域内では、都市計画法53条の建築制限により、3階建てまでの建築が許可されていますが、事業計画決定の公告日以降は、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、リフォームや耐震補強工事が必要な場合は、ご相談ください。

なお、各権利者の移転時期は、仮換地指定後から事業完了間近までの間で個々に異なります。



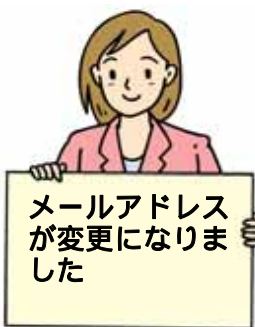
Q：事業が始まっていつになったら建物が建てられるのですか？

A：事業の施行中に建築行為を無計画、無統制に行うと、建物移転費が莫大になり、事業期間も長期になることなどから、事業の円滑な施行を阻害することがあるため、建物を建てる場合にはあらかじめ市長の許可を受けなければならないことになっています。（区画整理法76条）  
- 一般に、仮換地指定前において、建物の建築等を行ったりすると建てたばかりの建物がすぐに移転しなければならないなど、事業の支障となるおそれが多いため、建築行為は厳しく制限されます。  
しかし、仮換地指定が行われると、仮換地として指定された土地については、区画整理における宅地造成、各種工事等と調整のうえ建物を建てるができます。

Q：建築行為の制限に対し補償がなされるのですか？

A：憲法では財産権の不可侵をうたい、かつ公共の福祉に適合するようにその内容を別に法律で定めることとし、私有財産は正当な補償の下に公共のために用いることができることとされています（憲法29条）  
そこで、区画整理事業についてみれば、健全な市街地の造成を図ることにより、公共の福祉の増進に資することを目的（区画整理法第1条）としていますので、この事業において私有財産を用いる場合は、土地区画整理法の規定によって補償を行う事になります。  
しかし、建築行為等の制限に関しては、権利者の無用の損失を防ぎ、かつ事業が円滑に施行されることを目的とするものであり、公共の福祉を前提とした受忍限度の範囲内と認められることから、法にも補償に関する規定はありません。  
一般に公共のために行う事業であっても、事業に起因して損失があった場合でなければ補償の対象となりません。例えば、個々の事情により、制限による建築の取りやめや延期による損失があったとしても、それは通常生じる損失とは言えず、これをもって補償を請求することはできません。

事業の障害の度合いに応じて、自費移転等の条件を付して許可する場合があります。建築行為等を検討されている方は、事前に区画整理事務所までご相談ください。



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業事務所」  
TEL 048-450-1602  
FAX 048-450-1603  
mail:e0500@city.wako.lg.jp