

土地区画整理 事業のしおり

吉川美南駅東口周辺地区

平成29年6月

吉川市 都市整備部

吉川美南駅周辺地域整備課



目次	頁
I 土地区画整理事業の概要	
1. 土地区画整理事業とは	1
2. 土地区画整理事業の仕組み	2
II 土地区画整理事業の手続き	
1. 当面の事業スケジュールについて	4
2. 未登記の借地権等の申告について	5
3. 基準地積について	6
4. 建築行為等の制限について	7
5. 土地区画整理審議会委員の選挙について	8
6. 土地の分合筆について	10
7. 土地の売買について	10
8. 相続の届出について	10
9. 住所・氏名の変更等の届出について	11



このしおりは、土地区画整理事業の概要や手続き等について、まとめたものです。大切に保管して下さい。

このしおりをご活用いただき、吉川美南駅東口周辺地区に関するご理解とご協力を賜りますよう、宜しくお願い致します。

I 土地区画整理事業の概要

1 土地区画整理事業とは

○土地区画整理法に基づき、道路・公園・河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用価値を高める事業です。

○吉川市の市街地の一部においても、この事業により整備されています。

(吉川きよみ野地区・吉川駅南地区等)

【吉川美南駅東口周辺地区の事業概要】

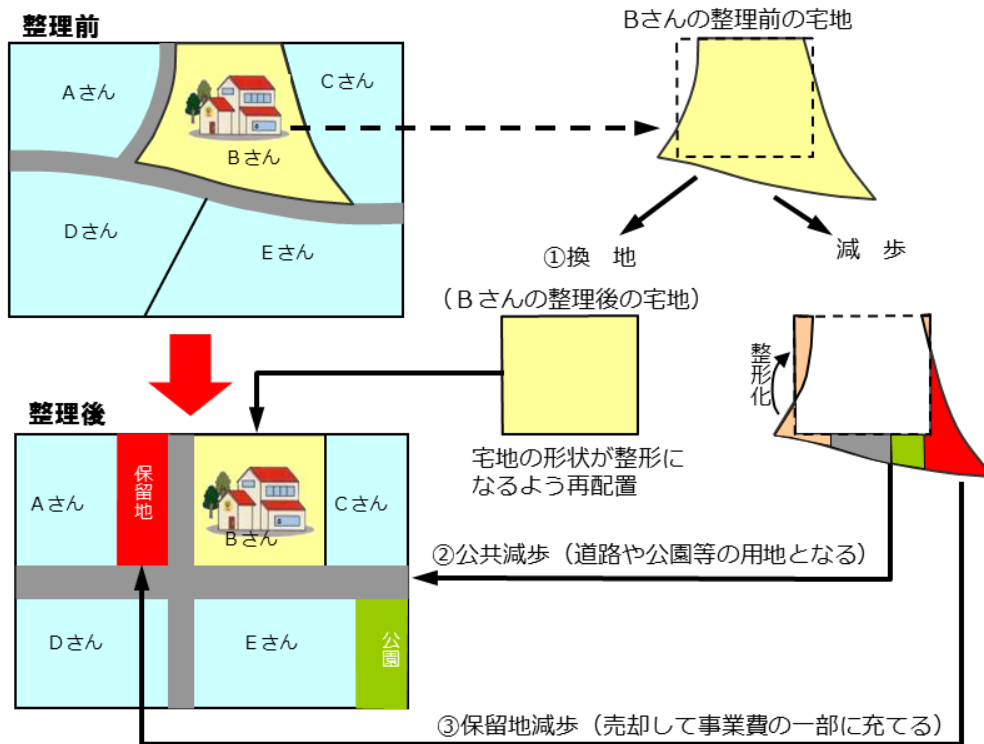
名称	越谷都市計画事業 吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業
施行者	吉川市
事業面積	約59.1ヘクタール
事業期間	10年間（清算期間含まず）
平均減歩率	約47%（公共減歩25%、保留地減歩22%）
概算総事業費	約170億円＋約9億円（別途事業費）＝約179億円
事業の目的	本地区は、吉川市都市計画マスタープランにおける、「商業・業務、住民サービス等、各種都市機能を備えた複合拠点」の位置づけを踏まえ、機能的かつ良好な住環境を有する多機能型の新たな市街地形成を図ることを目的としています。

2 土地区画整理事業の仕組み

- 土地区画整理事業では、新たに必要となる道路、公園等の公共施設や事業の資金を生み出すために、土地所有者の皆様からその土地の面積や位置に応じて、土地の一部を提供していただき、これを公共施設用地や^{ほりゅうち}保留地（売却して事業費を生み出す土地）に充てます。
- 公共施設用地や保留地に充てるため提供していただく土地を「^{げんぶ}減歩」といいます。
- 減歩により土地の面積は減少しますが、道路や公園などの公共施設の整備や、宅地の整地によって利用価値は上がります。
- 皆様の土地は、公共施設にあわせて地形や形状が改善され再配置されます。この再配置される土地を「^{かんち}換地」といいます。
- 事業期間中の必要な段階で、現在の土地に代わって将来の宅地となる換地を指定することになります。この指定する土地を「^{かりかんち}仮換地」（将来の換地予定地）といいます。



土地区画整理事業のイメージ



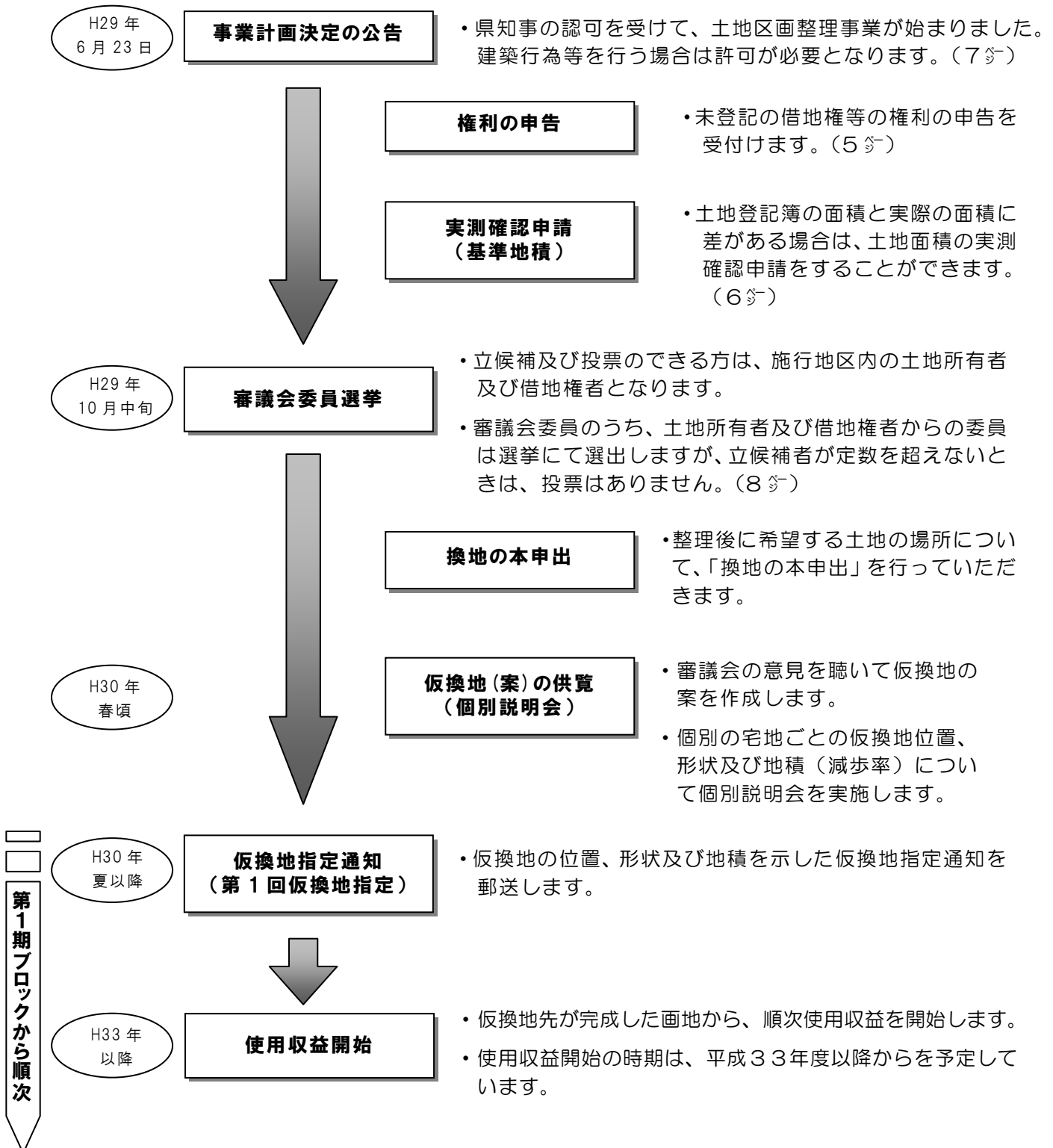
- ①整理前の位置、面積、利用状況などに応じた換地を適正に定めます。
※現在の土地にある所有権、借地権などは相應の権利分が換地上に定められます。
- ②新たに必要となる道路、公園などの用地は、地区内の土地所有者の皆様に提供していただき、生み出します。
- ③売却して事業費を得るための土地は、地区内の土地所有者の皆様に提供していただき、生み出します。

II 土地区画整理事業の手続き

1 当面の事業スケジュールについて

本事業の実施に際し、今後の手続きなどについて説明します。

■手続きの流れ



2 未登記の借地権等の申告について

土地区画整理事業の施行にあたっては、地区内の土地について、全ての権利の内容を明確にする必要があります。

登記済みの権利は、土地登記簿を調査することで確認できますが、登記されていない借地権等の権利については、皆様から申告をしていただくことになります。

■未登記の借地権等の申告について

- ・「借地権申告書」に「土地所有者」と「借地権者」の連名で「実印」を押印し、それぞれの印鑑登録証明書を添付のうえ、市への提出をお願いします。

■申告の受付期間

- ・事業認可の公告の日から換地処分の公告がある日まで
(平成29年6月23日から土地区画整理事業完了)

■申告の受付停止期間

- ・審議会委員選挙の選挙人を確定するため、以下の期間は、受付することが出来ませんのでご注意ください。

※平成29年8月3日から平成29年9月12日まで(予定)
(選挙人名簿作成基準日) (選挙人名簿確定日)

☆借地権等申告書の用紙は、市に用意してあります。



3 基準地積について

■基準地積とは

- ・換地設計において、仮換地の面積を定めるときの基準となる従前の宅地の地積（面積）のことです。
- ・越谷都市計画事業吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業施行条例に基づき事業認可の公告の日（平成29年6月23日）現在における、土地登記簿に記載されている面積になります。
- ・ただし、土地登記簿の面積と実際の面積に差がある場合、土地所有者は、下記の書類を添付のうえ、土地面積の実測確認を市に申請することができます。

■申請について

- ① 土地の地積の実測確認申請書（見取図、実測図、境界標示図、申請者の印鑑登録証明書）、同意書等の提出をお願いします。
- ② 申請のあった土地については、確認及び審査を行い、基準地積とします。

■申請期間

- ・事業認可の公告の日（平成29年6月23日）から 60日以内（平成29年8月21日まで） になります。



☆実測確認申請書の用紙は、市に用意してあります。

4 建築行為等の制限について

事業認可後に施行地区内で行われる建築行為等については、事業に影響を及ぼす可能性もあるため、市長の許可を受ける必要があります。

(土地区画整理法 第76条第1項)

事業認可後に施行地区内で建築行為等を計画されている方は、必ず事前にご相談下さい。

■許可を受ける必要がある期間

- ・事業認可の公告の日から換地処分の公告の日まで
(平成29年6月23日から土地区画整理事業完了まで)

■許可を受ける必要がある建築行為等

- 土地の形質の変更(盛土、切土、土砂がれき等の搬入、たい積等)
- 建築物その他の工作物の新築、改築若しくは増築(住宅の新築等)
- 重量が5トン以上の物件の設置若しくはたい積

■許可を受けずに上記の行為を行った場合又は許可条件に違反した場合

- ・吉川市長から原状回復命令又は移転若しくは除却命令が出されます。

☆建築行為等の制限に関する許可申請書の用紙は、市に用意してあります。



5 土地区画整理審議会委員の選挙について

■土地区画整理審議会とは

- 土地区画整理事業が民主的かつ公平に運営されるよう施行者（市）の諮問機関として設置されるものです。

■審議会委員の構成について

- 土地所有者及び借地権者により選挙によって選出される方：12名
- 施行者（市）が選任する学識経験者：3名

■立候補及び投票のできる方

- 施行地区内の土地所有者及び借地権者となります。

■土地所有者(登記名義人)又は借地権者(申告者含む)が亡くなっている場合

- 相続人が選挙権（投票する権利）及び被選挙権（立候補する権利）を行使するためには相続の手続き（相続登記又は「相続届出書」の提出）が必要になります。

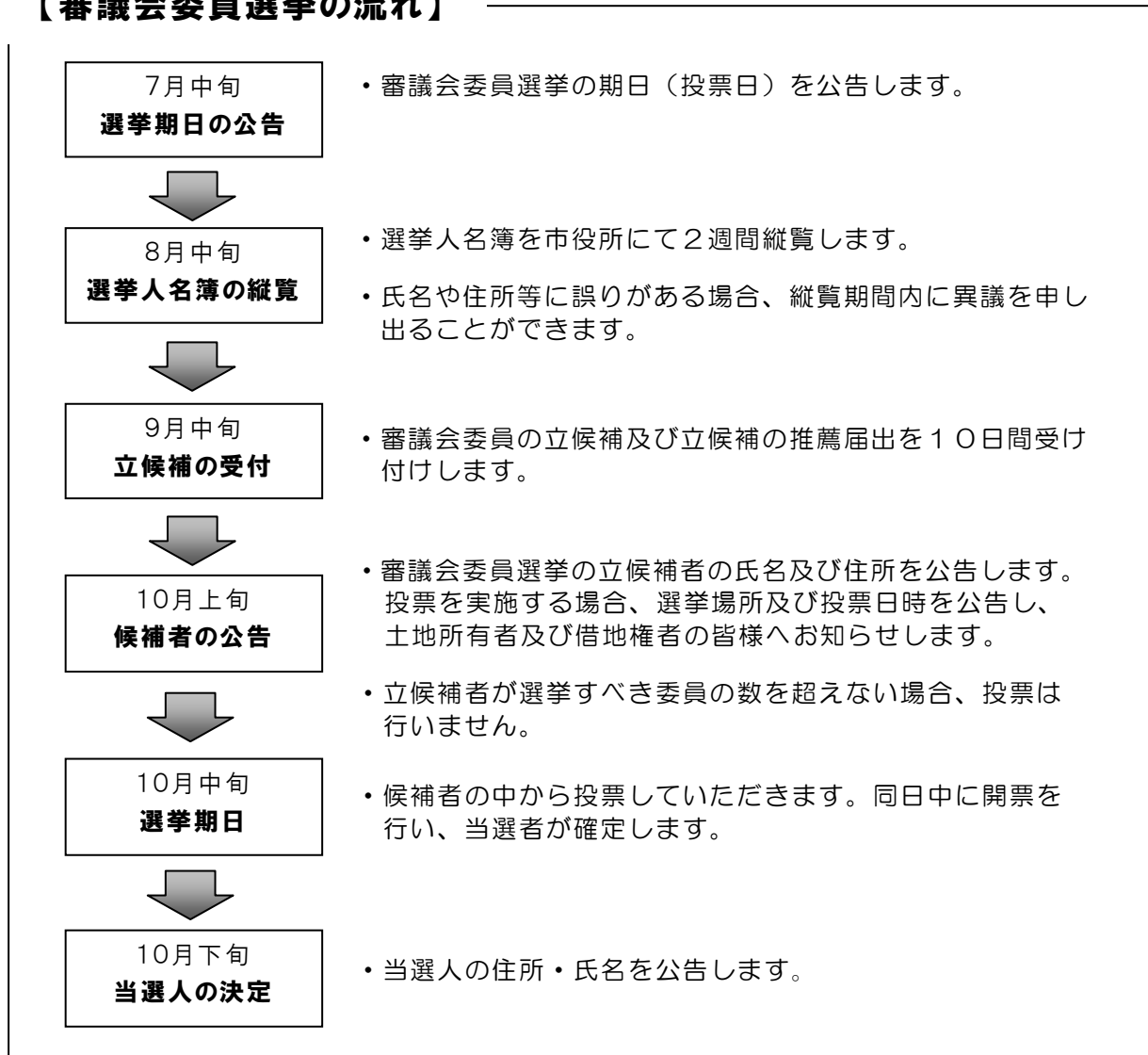
■一つの土地を数人で所有されている場合

- 選挙権（投票する権利）及び被選挙権（立候補する権利）を行使するためには「代表者選任通知書」を提出していただく必要があります。

☆「相続届出書」や「代表者選任通知書」等の用紙は、市に用意してあります。

選挙事務手続き及びスケジュールの詳細については、別途、お知らせいたします。
なお、審議会委員選挙の流れは次の通りです。

【審議会委員選挙の流れ】



6 土地の分合筆について

仮換地を定める基準となる面積は、原則として土地登記簿に記載されている面積となります。

■土地を分筆又は合筆される場合

- ・土地登記簿の面積が変わることによって、換地設計全体に影響がありますので、必ず事前に市へご相談ください。

7 土地の売買について

土地区画整理事業中であっても、土地及び家屋の売買や権利の譲渡には特段の制約はありません。ただし、以下については、土地を購入された方に継承されることとなりますので、売買等の際には、下記事項を十分ご理解された上で、相手の方へご説明してください。

■土地を売買した場合

- ・市へ「所有権移転届出書」の提出をお願いします。

■土地を購入された方に継承される事項

- 建築行為等の制限（7ページ参照）
- 減歩の負担
- 清算金等の権利義務等（交付金の受取又は徴収金の負担）

8 相続の届出について

■土地を相続した場合

- ・相続登記又は「相続届出書」と相続を証明する書類^{*}の提出をお願いします。

※被相続人及び相続人全員の除籍謄本、戸籍謄本、原戸籍謄本など

9 住所・氏名の変更等の届出について

■住所や氏名を変更された場合

・「住所（氏名）変更届出書」の提出をお願いします。

【手続き関係 一覧表】

手続き関係	申告・申請・届出書	参照ページ
未登記の借地権等を申告する場合	借地権申告書 借地権以外の申告書	5ページ
土地登記簿面積と実際の面積に差がある場合	実測確認申請書	6ページ
事業期間中にて建築行為等を行いたい場合	建築行為等の制限に関する許可申請書	7ページ
土地を分筆又は合筆した場合	権利変動届出書	10ページ
土地を売買した場合	所有権移転届出書	
土地を相続した場合	相続届出書 相続を証明する書類	
住所や氏名を変更された場合	住所（氏名）変更届出書	11ページ

■土地区画整理審議会委員の選挙時

土地所有者（登記名義人）が亡くなっている場合	相続登記 又は相続届出書	8ページ
借地権者（申告者を含む）が亡くなっている場合		
一つの土地を数人で所有している場合	代表者選任通知書	

☆上記、申告・申請・届出書等の用紙は、市に用意してあります。



なまりん

問い合わせ先

事業施行者 〒342-8501 吉川市吉川二丁目 1 番地 1
吉川市 都市整備部
吉川美南駅周辺地域整備課
TEL：048-982-9425（直通）

事業支援者 〒342-0041 吉川市大字保 480 番地 5竹内ビル2階
株式会社URリンクージ
吉川事務所
TEL：048-983-7901

平成 29 年 6 月作成