

まちなみ

～人と環境に優しいまちづくりを目指して～



第4号 平成15年4月23日

編集・発行 羽村市建設部区画整理課

羽村駅西口土地区画整理事業の 事業計画を決定いたしました

羽村市長 並 木 心

羽村駅西口土地区画整理事業につきましては、事業計画で定めた設計の概要について、平成15年3月18日に都知事に認可申請をし、平成15年4月14日付で都知事からの認可をいただきました。

これを受け私は、平成15年4月16日付で羽村駅西口土地区画整理事業の事業計画を決定いたしました。

羽村駅西口土地区画整理事業は、いよいよ事業が正式にスタートすることになります。今後更に、権利者の皆様のご意見をより多く伺い、ご理解をいただきながら、進めてまいりたいと考えております。

今後、本事業が大きく前進するよう努力してまいりますので、皆様方の一層のご理解とご協力をお願いいたします。

第4号の主な内容

- ・ 事業計画決定後の進め方
- ・ 事業計画決定にともない皆様に関する申請等について
- ・ 権利者の皆様に行っていただく手続きなどについて
- ・ お知らせ

事業計画決定後の進め方

設計の概要の認可・事業計画の決定

平成15年4月14日に都知事からの「設計の概要」の認可を受け、16日に市長が「事業計画」を決定し、公告を行いました。



→ 建築行為を行う場合は、羽村市長または都知事の許可が必要です

土地の権利関係の申告等についての説明会・まちづくりについての懇談会等の開催



土地の権利関係の申告、代表者選任届、実測地積の確認申請

登記されていない権利をお持ちの方や土地を共有されている方は申告や届出が必要です。また、登記簿と実際の土地の面積が異なる場合には、実測地積の確認申請をしていただく必要があります。



基準地積の決定

換地設計を行う際に基準にする整理前の土地の面積を基準地積といいます。

土地区画整理審議会委員の選挙

土地所有者及び借地権者から、選挙によって8名の委員を選出します。また、市長は学識経験の委員を2名選任します。



評価員の選任

評価員を、審議会の同意を得て3名選任します。



仮換地案の供覧

換地設計によって作成した仮換地案を権利者の皆様に見て（供覧）いただきます。

供覧後、仮換地案に対して意見書を提出することができます。

提出された意見書に基づいて可能な範囲で調整を図り、再び権利者の皆様に見ていただきます。



仮換地の指定

土地区画整理審議会に諮った上で、仮換地の位置、地積、効力の発生日を通知します。

事業計画決定にともない皆様に関する申請等について

1 建築行為等の許可申請について

事業計画決定以降、施行地区内で次のような建築行為等を行うには、羽村市長または東京都知事の許可が必要です(土地区画整理法第76条第1項)。

許可が必要な建築行為は、次のとおりです。

- ①事業に支障となるような土地の形質の変更(盛土、切土、土の入替え、埋め立て)
- ②建築物その他の工作物の新築、改築、増築
- ③移転が容易でない物件の設置、たい積

※許可を受けずに建築した建築物は、ご自身の費用で移転していただくこととなりますのでご注意ください。

2 土地の分筆・合筆の届出

土地の分筆・合筆は、換地、清算金に大きく関係します。このため、施行者(羽村市)は整理前の土地の形状や面積の変動を常に把握し、事業の円滑な施行を図る必要があります。

土地の分筆・合筆登記をされる土地所有者の方は、法務局へ申請をする前に施行者(羽村市)に届出が必要になります。

3 事業計画決定図書の縦覧について

今回決定した事業計画は、平成14年3月18日から3月31日までの間、皆様に縦覧いたしました事業計画(案)と同じ内容です。

なお、この図書は、事業計画決定の公告の日(平成15年4月16日)から換地処分の日まで市役所2階区画整理課で見ることができます。

権利者の皆様に行っていただく手続きなどについて

次に該当する権利者の皆様には、市が定める日までに手続きを行っていただくこととなります。

- ①借地権、地上権、小作権等をお持ちの方

➡ **土地の権利関係の申告** <6月下旬～9月下旬頃を予定>

- ②一つの土地を2人以上で所有または借地されている方

➡ **代表者選任届** <9月頃までを予定>

- ③登記簿に記載されている面積と実際に使われている面積が異なっている方

➡ **土地の地積の実測確認申請** <12月頃までを予定>

◆具体的な説明は、5ページ以降に記載しています。

※それぞれの手続きの受付時期については、後日改めて説明会や通知等でお知らせいたします。

まず、手続きが必要かどうか確認してみましょう

※矢印のとおり進んでください。

・土地を所有していますか(所有権)または土地を借りていますか(借地権等)

本事業の権利者には該当しませんので、手続きの必要はありません

その権利(所有権、借地権等)が登記簿に記載されていますか(登記されていますか)

「①土地の権利関係の申告」が必要です

その土地は2人以上で所有または借地していますか

いいえ

「②代表者選任届」の手続きが必要です

登記簿の土地の面積と実際の面積が異なっていますか

いいえ

手続きの必要はありません

はい

「③土地の地積の実測確認申請」の手続きが必要です

該当する手続きはありましたか？次にそれぞれの手続きを簡単に説明します。

① 土地の権利関係の申告

土地区画整理事業では、整理前の土地(従前地)にある権利を整理後の土地(換地)に移すことになります。

従前地にある権利は、施行者(羽村市)が土地の登記簿等により調査しますが、すべての権利(借地権など、詳細については後記)が登記されているとは限りません。

このため **登記されていない権利** については、皆様から申告していただく以外に知ることができませんので、**所有権及び所有権以外の未登記の権利、またはこれらの権利の変更、消滅等** について **市に申告** していただく必要があります。

この申告がされない場合には、権利を持っていたとしても、その権利等はないものとみなして事業を進めることとなりますので、ご注意ください。

申告の対象となる権利は次のとおりです。



(1) 借地権

建物所有を目的として、土地を借りている場合の権利 (地上権・賃借権)です。

既に借地権を有している場合、または新たに借地権を有することとなった場合に申告をする必要があります。

※借地権を申告しなかった場合、土地区画整理審議会委員の選挙権、被選挙権が無くなってしまいます。

(2) 借地権以外の権利

建物所有を目的としないで、土地を借りている場合の権利 (地上権・地役権・小作権等)です。

この権利をお持ちの方も「借地権」の場合と同様に申告してください。

(3) 相続

土地所有者または借地権者が死亡している場合、相続人は相続の届出をして下さい。届出がない場合は、事業を進めていく中で不都合を生ずることがありますので、ご協力ください。

(4) その他

(1)～(3)以外にも次のような場合には申告が必要です。

①権利に変動が生じた場合

②住所または氏名が変わった場合



② 代表者選任届

この届出は、土地区画整理審議会委員の選挙権及び被選挙権を持つ方を決めるために必要な手続きです。

土地を2人以上で所有または借地している場合に、代表者の方を選んでいただきます。

③ 土地の地積の実測確認申請

土地区画整理事業では、換地の面積を定めるときの基準となる従前地の面積は、原則として土地登記簿に記載されている地積(面積)とし、これを基準地積といいます。

しかし、実際の面積と登記されている面積が違う場合があります。この場合には、皆様が測量した面積を基準地積とするように市に申請することができます。このことを「**土地の地積の実測確認申請**」といいます。

Q. 土地の面積はどうすれば確認できますか？

A. 皆様の土地の面積は、東京法務局福生出張所(登記所:福生市福生 899 ☎042-551-0360)に備え付けの**登記簿**または市役所課税課から郵送される**固定資産課税明細書**で確認できます。

登記簿、**課税明細書**ともに「**地積**」という欄で確認することができます。

【登記簿】

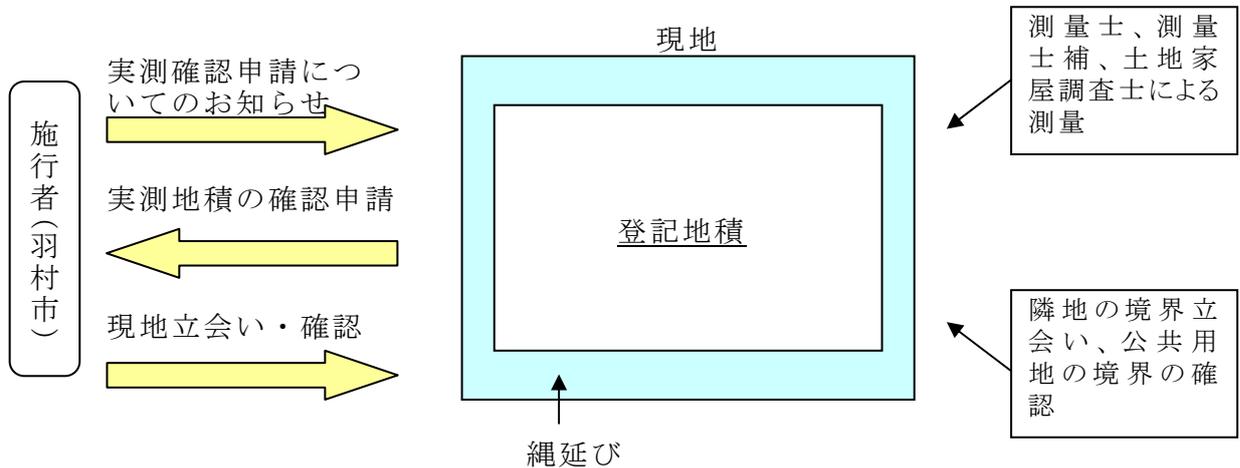
部 題 表			数 値
○	①地	番	1
○	番		2
○	②地	目	3
宅			4
地			5
	地		6
	積		7
	m ²		8
			9
			10
			11
			12

【課税明細書】

平成15年度 固定資産課税明細書			
税 目	課 税 標		地 積
	土 地	家 屋	
固定資産税			
都市計画税			
所 在 地	街	登記地目	地 積
本 番	校番	現況地目	

◆実測地積の確認申請（縄延びのある土地）

- * 一定期間内に実測地積の確認申請を行なっていただきます。
- * 申請は、隣地境界者と立会いの上、測量図面および申請書類により行なっていただきます。
- * 隣地境界者との立会い印は実印をお願いします。また、その印の印鑑証明書の添付が必要です。
- * 実測地積は、測量士、測量士補または土地家屋調査士により測量された地積です。
- * 施行者（羽村市）は、確認申請書により現地を確認した後、基準地積を決定します。



※実測地積の確認申請を行わなかった土地は、道路に囲まれた区域またはその他相当と認められる区域について施行者(羽村市)が測量し、その地積がその区域内の登記地積の合計より多い場合には、登記所に地積測量図がある土地及び実測確認申請をされた土地を除き、その越える面積(縄延び分)を区域内の宅地の登記地積の割合に応じて按分した地積を加えて基準地積とします。

【土地区画整理審議会委員の選挙】

土地区画整理審議会委員は、施行規程に基づき、土地所有者及び借地権者から選挙によって、8名の委員を選出します。また、市長は学識経験の委員を2名選任します。

(1) **委員に立候補**できるのは、「選挙人名簿に記載されている」方々で

- ① 施行地区内の土地について所有権を有する方
- ② 施行地区内の土地について借地権を有する方

(2) **選挙の投票権**があるのは、「選挙人名簿に記載されている」方々で

- ① 施行地区内の土地について所有権を有する方
- ② 施行地区内の土地について借地権を有する方



お知らせ

・土地区画整理事業のための先行取得用地について

羽村市では、事業の円滑な推進を図るため、また、皆様のご負担を少しでも軽減するための用地の確保を行っています。施行地区内に土地をお持ちの方で、土地の処分をご検討の方は、市役所区画整理課または羽村駅西口個別説明事務所までご連絡ください。

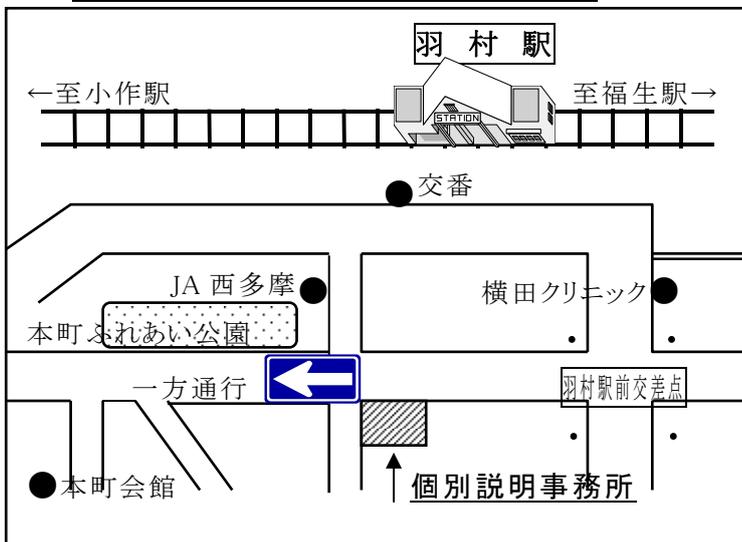
ワンポイント

土地区画整理事業で用いられる用語には、事業特有の用語が多くあります。ここでは、その一部について解説をします。

- ①換地・・・ 区画整理前の土地「従前地」に対して、新たに組みかえられた区画整理後の土地のこと。
換地は原則として「従前地」一筆ごとに、面積のほか位置、形状、利用状況、周辺環境などを考慮して定めます。これを「照応の原則」といいます。
- ②公共施設・・・ 一般的には学校、公共図書館、保健所等を指しますが、区画整理事業では、道路、公園、緑地、河川、水路等を指しています。
- ③宅地・・・ 一般的には建物がある土地または地目の宅地を指しますが、土地区画整理事業では、公共施設の用に供されている国または地方公共団体の所有する土地以外の土地を指しています。

ご意見、ご質問等がありましたら、羽村駅西口個別説明事務所までお越しください。

羽村駅西口個別説明事務所案内図



お問い合わせ先

○羽村市建設部区画整理課

羽村市緑ヶ丘5-2-1
TEL (042) 555-1111
内線 284・285・289

○羽村駅西口個別説明事務所

開所日 毎週火・木曜日
毎月第1・3・5土曜日
開所時間 13:00~20:00
住所 羽村市羽東1-14-1
TEL (042) 554-9026