

時津中央第2土地区画整理事業だより NO.10

発行：時津町 建設部 都市計画課

時津町浦郷 274-1

TEL (095) 882-2211

FAX (095) 882-9293

時津中央第2土地区画整理事業の

「事業計画を決定しました」

平成17年2月7日

長崎都市計画事業 時津中央第2土地区画整理事業の 事業計画の決定の公告

事業計画は、土地区画整理事業を施行するにあたって定める事業全体の青写真となります。

【事業計画の内容】

施行者の名称、施行地区、設計の概要、施行期間、資金計画など

※ 上記内容の計画に沿って、“街づくり”が進められます。

時津中央第2土地区画整理事業は、昨年8月に事業計画（案）の縦覧、それに対する意見書の提出（3件）、長崎県都市計画審議会における意見書の審議など法に基づく手続きを進めてまいりました。

そして、平成17年2月4日付けで長崎県知事から“事業計画の設計の概要”について認可を受け、2月7日付けで事業計画の決定の公告を行いました。この公告により、本事業は正式に着手されることとなりました。

今後の予定としまして、この事業計画に基づいて換地設計や工事の着工へと進んで参ります。その際には、皆様方のご意見ご要望等を十分にお伺いしながら、安全で住みよ

い街づくり、21世紀にふさわしい街づくりに努めて参りますので、皆様方のより一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

事業計画の決定による手続き等

① 現在の宅地の地積（基準地積）の決定

現在お持ちの土地（宅地や農地などで公共用地以外のもの）で、換地を定めるための基準となる土地の面積のことを『**基準地積**』といいます。

この基準地積は、事業計画決定の公告の日（平成17年2月7日）現在において、法務局に登録されている土地の面積となります。

② 基準地積の**更正手続き**

本町では、国土調査が実施され登記が完了しておりますが、もし地積について確定していない土地がありましたら、事業計画決定の公告の日（平成17年2月7日）から60日以内（4月7日まで）に、基準地積の更正をした証書を添え施行者（時津町）へ申請することができます。ご不明な点は、早めに係までご相談ください。

※ 基準地積は、今後の換地の面積等を決める重要な事項です。

③ 各種権利の申告

事業の実施にあたり、土地の権利に係る『所有権』、『借地権』、『転貸借権』、『賃借権』などの様々な権利があります。土地区画整理事業では、施行者がそれらの権利関係をそのまま換地へ移動させなければなりません。

そのため、土地の権利などについては、施行者で登記簿を基に調査させていただきますが、借地権などは登記されていないものが殆どです。

登記のない借地権など、土地を利用できる権利をお持ちの方は、その権利を申告していただくことになります。この申告により、仮換地指定等の権利者としての取扱いを受けることができます。

※ 特に借地権については申告がないと、土地区画整理審議会委員の選挙や、換地計画に対応できなくなりますので、ご注意ください。なお、申告につきましては、係までご相談ください。

④ 建築行為等の制限（土地区画整理法第76条申請）

事業計画の決定により、時津中央第2土地区画整理事業の施行地区内での建築行為等に対して、換地処分（事業完了）の公告の日まで県知事の許可が必要となります。今後、下記のような計画をされている方は、事前にご相談くださるようお願いいたします。

【建築行為等】

- ① 私道を造ったり、土地の切土盛土を行うなど、土地の形質を変更するとき。
- ② 建築物の新築、改築、増築をするとき。
- ③ 重量が5トンを超えるたい積や物件の設置をするとき。

※これらは、事業を円滑に進めるため、建築行為等を制限するものです。

⑤ 土地の売買、分筆、合筆

土地や建物の売買や権利等の設定については、制限はありませんが、土地の利用状況、建物の移転、清算金の受け渡しなど、後に当事者間で問題が起こることがあります。

また、土地の分筆、合筆の登記事務は通常の場合と異なりますので、事前に係までご相談ください。

⑥ 公共用地の先行取得

町では、減歩率の緩和を図るため土地の先行取得を行うこととしております。この先行取得は、平成16年度から17年度までの2ヶ年で計画をしていますが、事業計画の決定が行われたことによって、これから先行取得のご相談をさせていただくこととなります。なにとぞご協力をお願いいたします。

⑦ 今後の予定

平成16年度

- ・ 減歩率緩和のための用地の買い取り

平成17年度

- ・ 減歩率緩和のための用地の買い取り
- ・ 土地区画整理審議会委員の選挙

平成18年度

- ・ 仮換地の指定
- ・ 工事着手