

大船渡都市計画事業 大船渡駅周辺地区土地区画整理事業

事業認可後の手続き等に関する説明資料

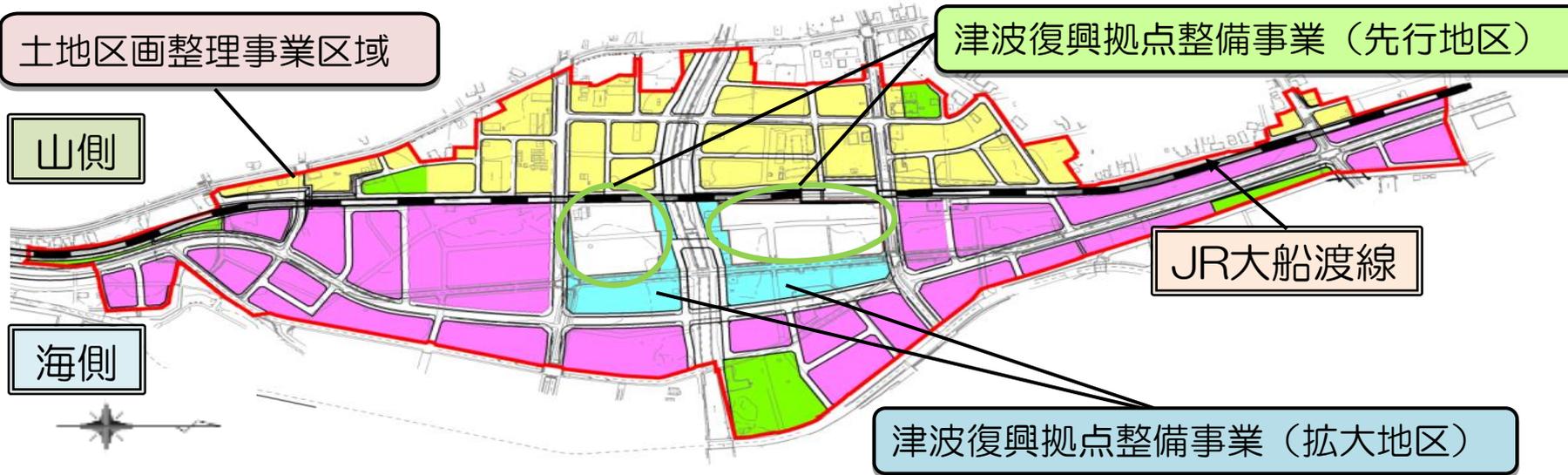


平成25年7・8月
大船渡市 災害復興局 土地利用課

説明の内容

1. 事業認可について・・・・・・・・・・ 1
2. 事業認可後の流れについて・・・・・・ 2
3. 借地権等の権利の申告について・・・・ 3
4. 土地区画整理審議会について・・・・・・ 4
5. 宅地の地積の更正について・・・・・・ 9
6. 建築等の制限について・・・・・・ 10
7. 区域内の土地の売買等について・・・・ 11

1. 事業認可について



【土地区画整理事業】約33.8ha

今後、県へ事業計画の認可申請を行います。県からの認可を受け、事業計画決定(事業認可)の公告(8月下旬予定)を行い、事業に着手します。

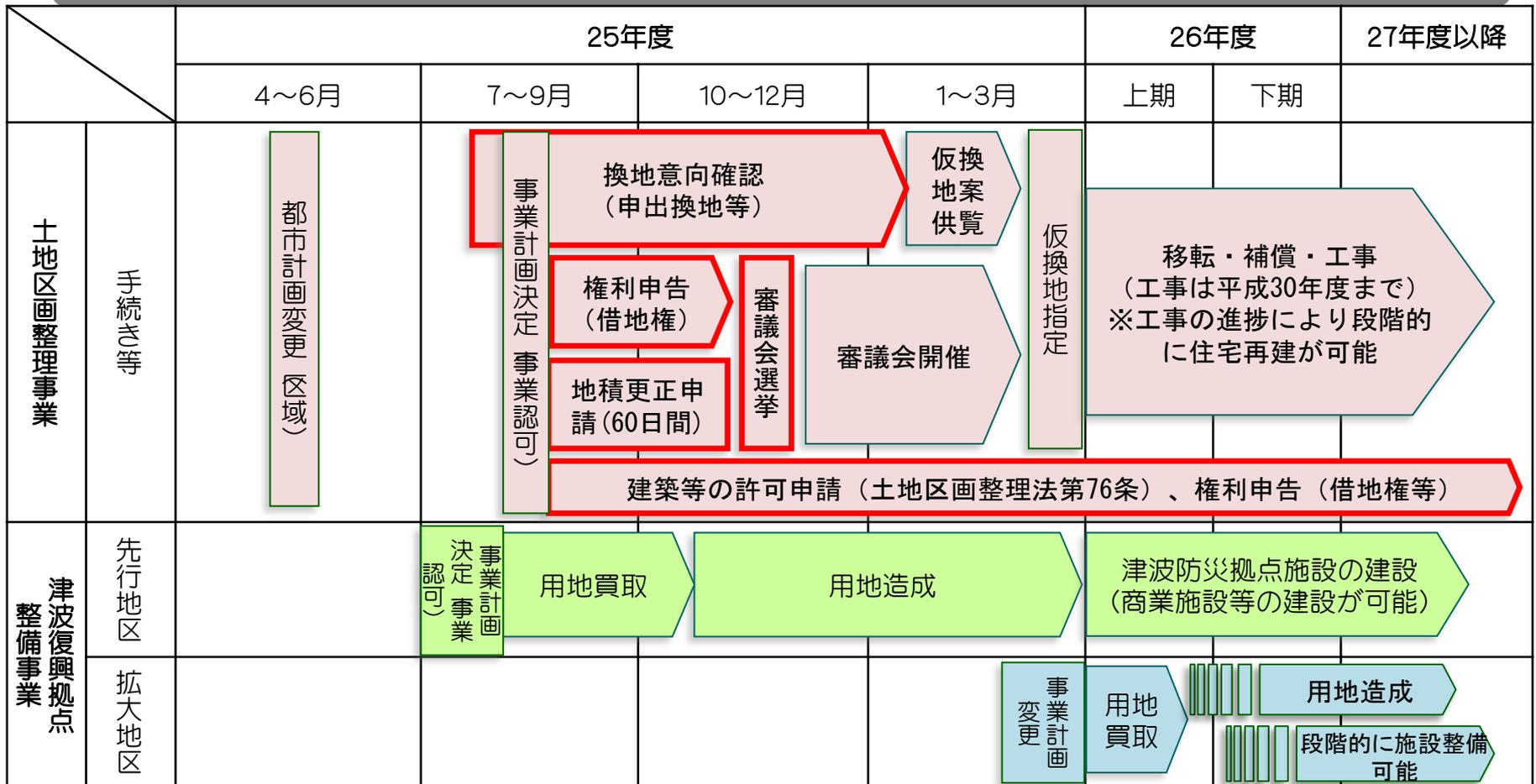
【津波復興拠点整備事業(先行地区)】約2.3ha

事業認可済(平成25年7月2日)。

【津波復興拠点整備事業(拡大地区)】

約2haと想定。ただし、今後区域の拡大を検討していく予定。

2. 事業認可後の流れについて



本説明会は、今後の事業を円滑に、かつスピーディーに進めることを目的とし、特に赤枠部分(認可後必要な手続き)について説明します。

3. 借地権等の権利の申告について

目的：事業の円滑な実施と未登記権利者の権利を保護するため

対象：所有権以外の未登記の権利(借地権等)を有する者

申告内容：権利の種類及び内容

申告時期：事業計画決定(事業認可)後

申告方法：以下の書類を市土地利用課に提出してください。

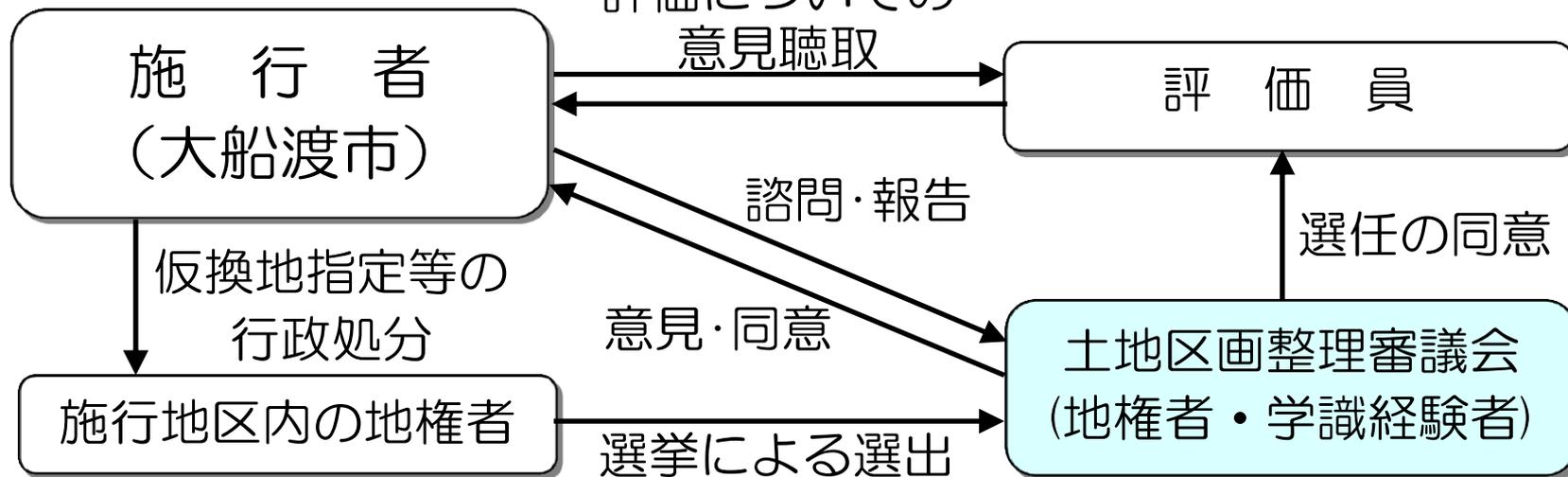
- ・ 申告書(市土地利用課に備え付けています)
※土地所有者と連署してください。
- ・ 見取り図(権利の所在が分かる図面)
- ・ 印鑑証明書(発行から6ヶ月以内のもの)

※土地区画整理審議会選挙のため議決権・選挙権を確定させる必要がある場合などは、一定期間申告の受理を停止することがあります。

4.土地区画整理審議会について

土地区画整理審議会とは、施行地区内の土地所有者や借地権者の意見を換地計画などに反映し、事業を適正に運営していくための諮問機関です。

<運営組織の関係>



4.土地区画整理審議会について

●委員の構成・任期

定数：10人

◆土地所有者・借地権者のそれぞれのうちから選挙 8人

◆学識経験者として市長が選任 2人

任期：5年

●委員の選出

審議会の委員は、選挙人名簿に記載された人(土地所有者及び借地権者)から選挙により選出します。選挙人名簿に基づいて、審議会委員への立候補を受け、立候補者数が選挙すべき委員の数(8人)を超えた場合は、選挙(投票)により当選人を決定します。

4.土地区画整理審議会について

●選挙権及び被選挙権

委員の選挙権及び被選挙権は、土地所有者及び借地権者にあります。土地の大きさや筆数にかかわらず、各1個の選挙に関する権利を有することになります。

※借地権者

借地権者については、選挙人名簿の作成(10月上旬予定)までに登記簿に記載されているか、もしくは市へ借地権を申告した方が権利を有します。事業認可後、速やかに借地権の申告をしてください。なお、権利の申告自体は審議会選挙後も随時受け付けています。

※共有者又は共同借地権者

土地の共有者又は共同借地権者については、それぞれのうちから代表者を選任して、代表者選任届を提出してください(共有者全員の署名押印が必要です。また発行から6ヶ月以内の印鑑証明書も添付してください。)。代表者が選挙権及び被選挙権を有することになります。

4.土地区画整理審議会について

●審議会の仕事（権限）

審議会は、審議内容により、施行者が事業の実施に関し審議会の同意を得る事項と、審議会の意見を聴く事項とがあります。

審議会の同意を得る事項

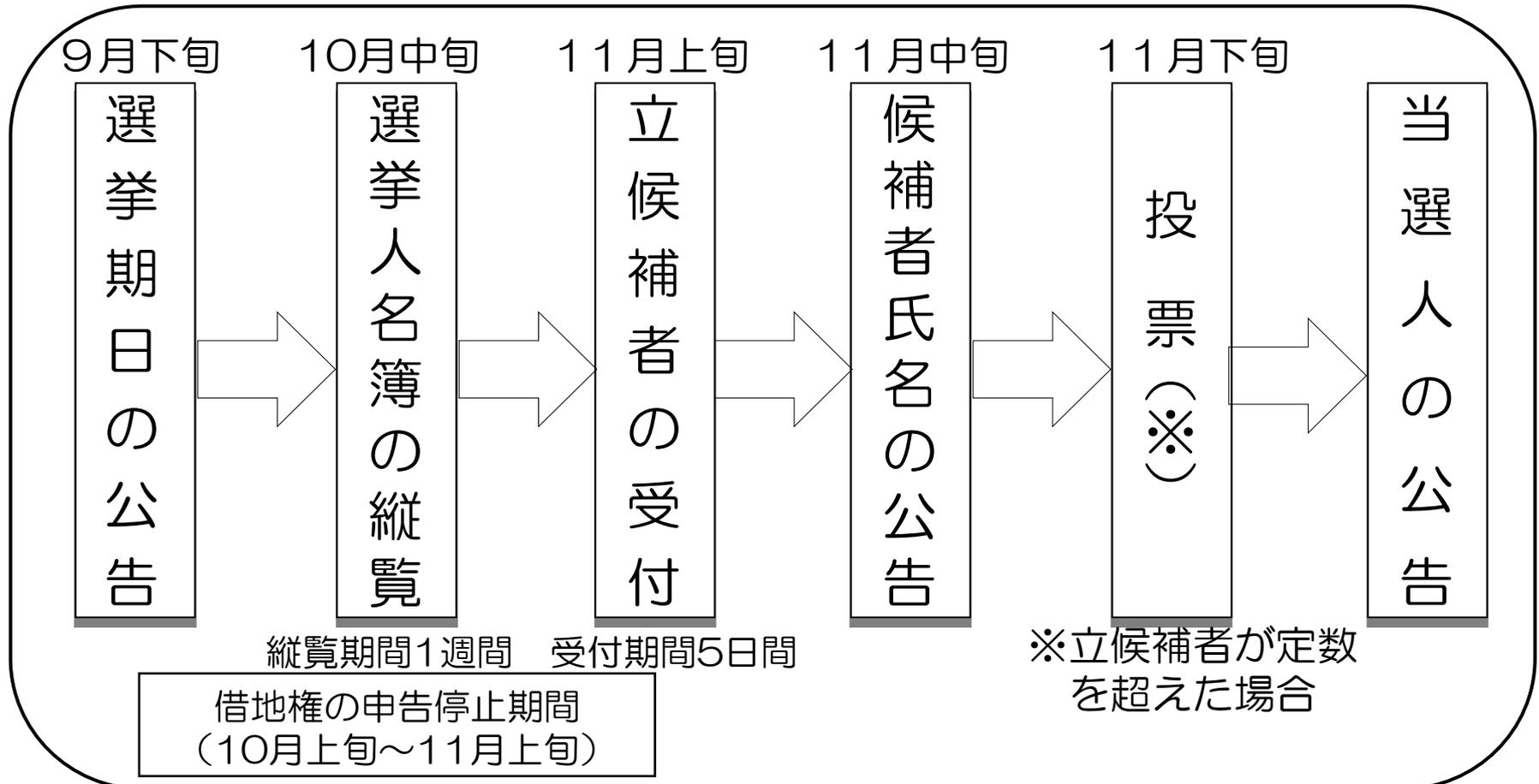
1. 評価員の選任
2. 特別の宅地に関する措置
ほか

審議会の意見を聴く事項

1. 換地計画の作成・変更
2. 換地計画についての意見書の
内容の審査
3. 仮換地の指定
ほか

4.土地区画整理審議会について

●審議会委員選挙のスケジュール（予定）



5. 宅地の地積の更正について

●基準地積

基準地積とは、土地区画整理事業における施行前のそれぞれの土地の面積です。換地を定めるときの基準となります。

大船渡駅周辺地区においては、事業計画決定の公告の日現在で登記されている地積が基準地積となります。

●基準地積の更正

登記地積が実際と異なる場合は、事業計画決定の公告の日から60日以内に実測地積の確認を市に申請できます。

申請の際には、市土地利用課に備え付けの申請書に地積測量図・境界同意書等を添えて提出してください。

申請のあった土地については、市が審査・確認を行った上で基準地積を決定します。

6. 建築等の制限について

事業認可後は、施行地区内において以下の枠内の行為を行う場合、「土地区画整理法第76条」に基づき、市土地利用課に許可申請書を提出し、許可を受ける必要があります。（※建築確認申請とは別の手続きとなります）

- 土地の区画形質の変更（切土・盛土）
- 建築物・その他の工作物の新築・増改築
- 重量5トンを超える、移動の容易でない物件の設置もしくはたい積

区画整理事業の工事に支障となる建築等は、何らかの条件が付けられたり、許可とならない場合があります。

宅地の造成工事が終わり、仮換地先を引き渡された後の建築は可能ですが、手続きは事業完了（換地処分）まで必要です。

7. 区域内の土地の売買等について

事業計画決定後も、事業区域内の土地・家屋の売買や権利譲渡等に特に制限がかかることはありません。

ただし、建物の移転、建築等の制限、仮換地指定、清算金の権利義務等が相手方に継承されることになるので、売買等の際には、これらを十分理解された上で相手方に伝えるようにしてください。

また、売買や相続等で権利が変動した際には、登記所への手続きとあわせて、市土地利用課に届出てください。