

# えちごやま

◆まちづくりニュース



No.03

仮換地指定まで、開発や  
建築はちょっと待って下さい!

## ●事業をスムーズに進めるために。

### ■土地区画整理法第76条による 建築行為等の制限を受けています。

●区画整理組合では、組合設立以降、一日でも早く皆さんが新しい街で土地利用ができるように、急ピッチで事業を進めて行こうと考えています。

●ところで、そのために皆さんに、お願いがあります。それは、皆さんの土地での開発や建築、切り土盛り土による造成工事を、仮換地が指定され、皆さんの仮換地が決まるまで、少しの間待ってほしいのです。

●折角、開発や建築をしても、新しい換地への移転が必要となり、無駄な投資となってしまいます。また、移転などの工事が多くなると、事業が遅れたり、事業費が増大し、結局皆さんの負担(減歩)が計画より増えてしまう恐れがあります。

(詳しくは、裏面をお読み下さい。)

### ■越後山地区は、「地区計画」(都市計画法) が決定されています。

●越後山地区は、都市計画法に基づく「地区計画」が決定されています。

●「地区計画」では、建物のルール等が定められており、建築等に際しては事前に市への届出が必要な場合があります。



## ●今後は、このような注意が必要です。

### ◆権利の申請

未登記の所有権の移転及び借地権者等は、組合に所定の申告が必要となります。

### ◆建築などの制限

次のA.B.C.を行う場合、組合をとおして知事の許可が必要です。

#### A. 土地の形質の変更

(例えば、土の切盛による宅地、私道の造成などです。)

#### B. 建物及び工作物の新築、増築、改築など

#### C. 5トン以上の物件の設置及びたい積

### ◆土地・建物の売買

特別な制約はありませんが、お互いに下記について十分納得した上で行う必要があります。

◇土地の減歩、土地・建物の売買移転

◇清算金の徴収・交付

### ◆土地の分筆・合筆

◇組合をとおして登記所へ



## ● QUESTION & ANSWER

### Q.1 なぜ、開発や建築をしない方が良いのでしょうか？

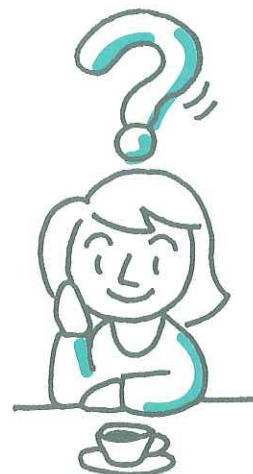
●区画整理では、現在の土地にかわって、新たに『換地』を受け取ることになります。もし、その『換地』が決まる前に、皆さんが開発や造成、建築をしますと、色々な障害や問題が起きてしまいます。

①無駄な投資となる —— 折角、土地を造成したり、建築しても、新しい『換地』に移転しなければならず、無駄な工事となってしまいます。

②事業が遅れる —— 移転が必要な建物や、整備が必要な土地が増えると、そ

れだけ工事に時間がかかり、区画整理事業が遅れてしまいます。

③負担が増加する —— 建物の移転のための費用、造成費用などが計画より増加してしまいます。また、事業が遅れますと、事業費も増えてしまいます。この増加した事業費は、保留地を多く取って念出しなければなりません。結局、減歩率が高くなり、地権者の皆さんの負担が大きくなってしまいます。



### Q.2 いつごろまで待ったら良いのでしょうか？

●換地設計が終了しますと、事業が完了するまでの間の仮の換地として『仮換地の指定』が行われます。仮換地の指定が行われますと、その仮換地上で、土地利用ができるようになります。これを、『使用収益の開始』と言います。

なるべく早く、『仮換地指定』を終了したいと考えています。宜しくご協力下さい。

●尚、『仮換地指定』がされても、土地の所有権は『換地処分』がされるまでは従前の土地《現在の土地》にあります。

### Q.3 建築などの制限について、詳しく説明して下さい。

●土地区画整理法第76条で、組合の設立の認可の公告があった日の翌日(平成17年8月27日)から、換地処分の公告がある日までは、建築行為等をしようとする者は、県知事の許可を受けなければならないと定められています。(「建築確認」と異なり、県知事の判断で、許可しないことができます。)

●制限を受ける建築行為等とは、

①土地の掘さく、盛土、切土等の土地の形質の変更

②建築物や塀、水道管などの工作物の新築、改築または増築

③移動の容易でない物件の設置またはたい積を言います。

●この制限に違反した者等に対して県知事は、原状回復、移転や除去を命ずることができることになっています。

●なお、許可申請は区画整理組合事務所まで提出してください。

●また、越後山地区は都市計画に基づいた「地区計画」が決定されています。「地区計画」では、建築のルールが定められており、建築等に際してはあらかじめ市へ届出が必要となる場合がありますので、建築等を行う場合は組合か市にご相談ください。

この他に、ご質問のある方は組合事務所までご連絡ください。