

所沢市北秋津・上安松土地区画整理組合

区画整理ニュース 8号



令和元年10月吉日 発行

◆◆◆理事長あいさつ◆◆◆

深秋の候、組合員の皆様方にはご健勝のこととお慶び申し上げます。また、日ごろから、事業の推進にご理解ご協力いただき厚く御礼申し上げます。

さて、先月末に開催いたしました「所沢市北秋津・上安松土地区画整理組合第6回総会」におきましては、土曜日の午後というお忙しい中、多くの方々のご出席をいただきまして、誠にありがとうございました。つきましては、第6回総会に上程いたしました「仮換地指定及び保留地の決定について」「仮換地指定及び保留地の軽微な変更の取扱いについて」の2議案は全て慎重審議の結果、可決をいただき、無事に仮換地の指定を行う事ができましたことに感謝申し上げます。仮換地指定に伴い施行地区内の移転及び工事等を事業計画に沿って順次進めて参りますので、皆様方のご理解とご支援をお願いいたします。

そして、先日の天皇陛下の「即位礼正殿の儀」により新たなる令和の時代がはじまり、それと同時に私たちの本格的な“まちづくり”もいよいよスタートすることとなります。本格的な工事の着工は来年早々を予定しておりますが、当土地区画整理事業の目的である、皆様が住みやすく、安心安全なまちづくりの達成に向け、役員一同誠心誠意努力してまいります。

今後とも皆様からの変わらぬご理解ご協力をお願いいたしますとともに、皆様方のご健康とご多幸をお祈り申し上げます。

所沢市北秋津・上安松土地区画整理組合
理事長 肥沼一彦

◆◆◆第6回総会報告◆◆◆

令和元年9月28日に所沢市北秋津・上安松土地区画整理組合事務所にて、本組合の第6回総会を開催いたしました。

当日は、組合員総数114名の内、出席者34名、書面議決による出席42名、委任状による出席9名、合計85名、出席率にすると74%と組合員の半数以上の出席がありましたことをご報告いたします。

審議内容といたしまして、下記の2議案について慎重審議していただいた結果、上程した議案が可決され承認されました。当日に皆様からいただいた主な質問について、下記のとおりまとめましたのでご覧ください。

また、仮換地指定に関する事項については裏面の「仮換地の指定について」及び「Q&A」をご覧ください。

【議決事項】

第1号議案 仮換地指定及び保留地の決定について

第2号議案 仮換地指定及び保留地の軽微な変更の取扱いについて



【皆様からの主な質問】

- Q1：仮換地指定効力発生日にはアパート等の経営を辞めなければいけないのか。
A1：工事に入るまでは、そのまま経営していただいて結構です。工事に入る前に補償等を含め、個別に相談させていただきます。
- Q2：仮換地指定後の農地等の管理はどのようにすればいいのか。
A2：仮換地指定後は組合管理地となるので、基本的には除草等の管理は組合で行います。

◆◆◆仮換地の指定について◆◆◆

仮換地の指定とは、道路等の公共施設の新設などの工事を行い、事業が完了するまでの間に、従前の土地（現在の農地・宅地・山林等）に代えて、将来新たに使用する事のできる土地（仮換地）を指定することです。この仮換地の指定により、効力発生日から従前の土地は使用することができなくなります（使用収益の停止）。

今回の仮換地の指定に伴い、仮換地の位置、地積、効力発生日を権利者の皆様に通知する「仮換地指定通知」を送付いたしました。「仮換地指定通知」は非常に大事な書類となりますので、大切に保管してください。

◆◆◆Q&A（仮換地指定について）◆◆◆

Q1: 仮換地指定通知を紛失した場合に再発行してくれますか？

A1: 仮換地指定通知は紛失されても再発行はできませんので、事業の終了まで大切に保管してください。

Q2: 仮換地に関する証明書を発行してくれますか？

A2: 建物の表示登記、金融機関から融資を受ける場合、農地転用、不動産売買等に「仮換地証明」、「底地証明」等の証明書が必要となる場合があります。証明書が必要な場合は、事前に組合へご連絡ください。

Q3: 仮換地指定通知書にある「仮換地の指定の効力発生日」から現在の土地は使えなくなるのですか？

A3: 仮換地の指定の効力発生日から、現在の土地は使用することができません。ただし、現在お住まいの住宅や収益を上げているアパート、駐車場等は、移転・補償等について工事に入る前に組合より連絡させていただきますので、それまでは従来通り土地をご使用ください。

Q4: 土地の分合筆及び権利変動（売買、相続、贈与等）はできますか？

A4: 土地の分筆、合筆、権利変動は可能です。ただ、本事業を円滑に推進するために、土地の権利関係を明確にしておく必要が有りますので、必ず事前に組合にご連絡またはご相談ください。

Q5: いつから仮換地（新しい土地）を使うことができますか？

A5: 宅地造成等の工事が完了しましたら、現地に境界杭を設置し、立会確認を行っていただいた上で仮換地の使用収益を開始いただける日（土地を使うことができるようになった日）を「仮換地の使用収益開始日の通知」により組合からお知らせします。

《お知らせ》

組合では、工事の着工を年明けに予定しております。工事が開始されますと自分の土地に入れなくなることもあります。よって、事業地内にある大切なもの、必要とするものはご自身で年内に回収（お持ち帰り）して下さい。工事に入ると撤去物とみなし、処分させていただきますのでご注意ください。何卒よろしくお願いたします。

◆◆◆区画整理に伴う固定資産税等の減免について◆

組合員の皆様の従前地の固定資産税及び都市計画税について、所沢市資産税課と協議を行い、下記のとおりとなりましたのでご報告いたします。

減免期間	仮換地指定効力発生日（令和元年10月15日）の属する月の翌月（令和元年11月）から仮換地使用収益開始日の前日の属する月まで
減免対象地	事業地内の従前地及び仮換地の使用が実際にできない土地 (事業地内の農地、山林、雑種地等)
減免除外地	従前地の所有者が現に使用し、又は他人に使用させている土地 <ul style="list-style-type: none"> ・現在実際に使用している土地 (アパート、駐車場、現に耕作している農地、貸農園等) ・居住している宅地 ・その他、市が減免対象として認めない土地 ※後に減免基準を満たすと減免の対象となります
必要書類	土地所有者各自からの「 減免申請書 」

※お問い合わせ等は組合事務局、または所沢市資産税課までお願いいたします。

上記のとおり区画整理に伴う皆様の従前地に対する固定資産税、都市計画税について減免の手続きについて確認しました。

つきましては、皆様からの「減免申請書」が必要となります。減免申請書については、組合にて取りまとめ、所沢市に提出する予定です。既に一部の方からは減免申請書を頂いておりますが、減免対象の可能性のある方で、未提出の方には組合からご連絡いたしますのでご対応のほどよろしくお願いたします。

なお、減免申請書が提出されると、減免の要件を満たしているかの市の審査が行われ、減免が決定されると市から皆様へ決定の通知がされます。

◆◆◆発行・お問い合わせ先◆◆◆

所沢市北秋津・上安松土地区画整理組合

住所 埼玉県所沢市大字北秋津418-5

電話 04-2946-8566 FAX 04-2946-8564

Mail kitaakitsukumiai@vega.ocn.ne.jp