

新座駅北口 土地区画整理だより



No. 27

《発行》

新座駅北口土地区画整理事務所
新座市野火止五丁目4番28号
TEL 048-487-8380

令和5年11月



区6-38、39、40、41号線 道路築造完成写真

令和5年度の 事業内容が決まりました

令和5年度の新座駅北口土地区画整理事業特別会計予算は、新座市議会3月定例会で可決され、12億568万円となりました。
今年度も昨年度に引き続き、区画道路築造工事、ライフライン布設工事、道路等設計業務、建物等移転補償などの事業を実施して参ります（下図の令和5年度工事及び設計等予定箇所図参照）。
皆様には多大なご迷惑をおかけしますが、ご理解とご協力をお願いいたします。

令和5年度の事業予定

雨水管布設工事（826m）
（令和5年7月～令和6年3月）
上水道管布設工事（557m）
（令和5年7月～令和6年3月）
污水管布設工事（309m）
（令和5年7月～令和6年3月）
都市ガス管布設工事（687m）
（令和5年7月～令和6年3月）
区画道路築造工事（84m）
（令和5年12月～令和6年3月）
建物等移転補償（15棟）

★★★令和4年度は、

このような事業を行いました★★★

《工事》

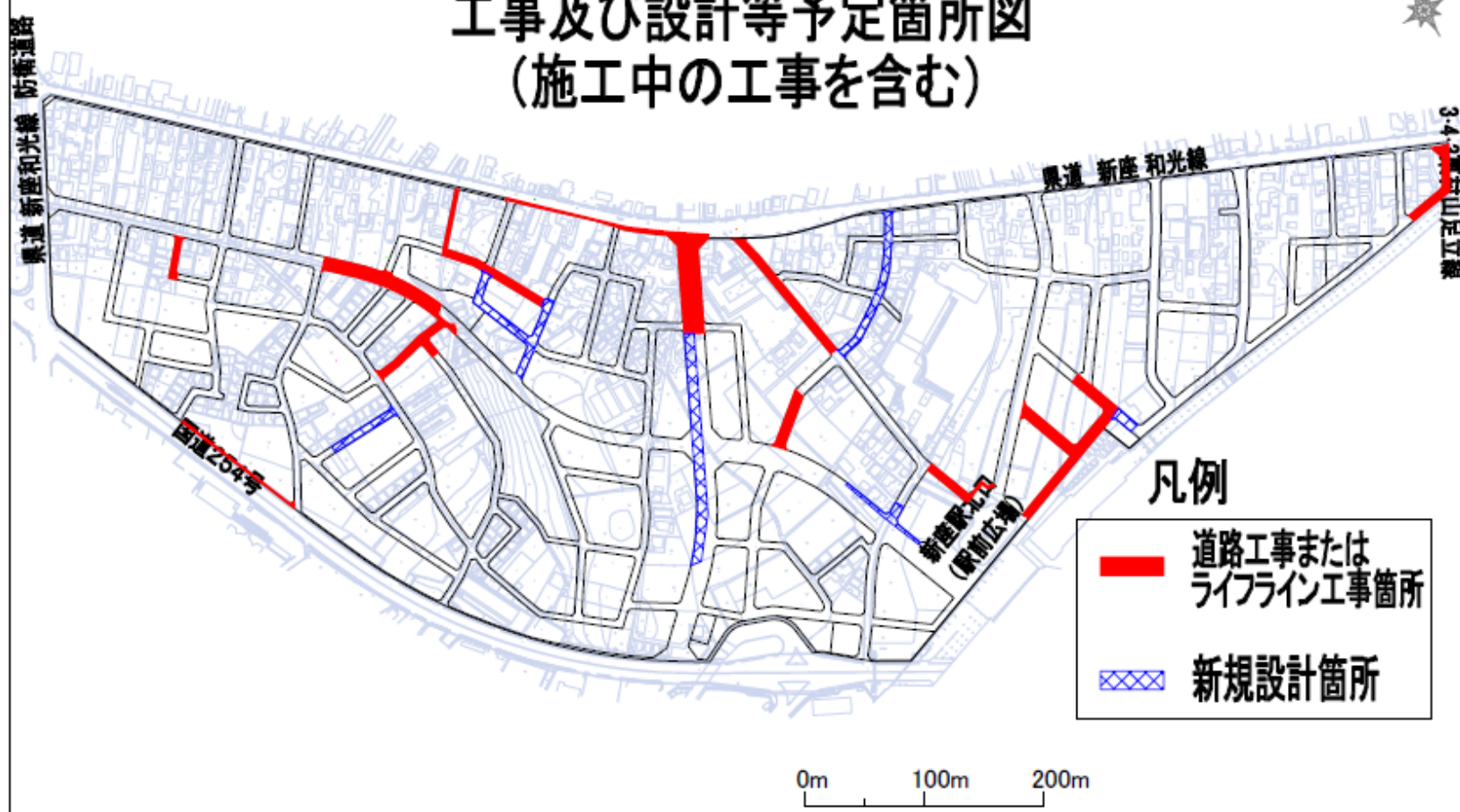
・雨水浸透トレンチ工事 174.8m
・上水道管布設工事 260.5m
・都市ガス管布設工事 96.8m
・区画道路築造工事 628.8m

《補償》

・建物等移転補償 10棟

※繰越し分についても含んでいます。

令和5年度 工事及び設計等予定箇所図 （施工中の工事を含む）



日頃から土地区画整理事業にご協力いただきありがとうございます



土地等の売買について

区画整理地区内の土地建物の売買には、特別な制限はなく自由に売買できますが、施行地区内の宅地については、減歩（※1）、清算金（※2）の徴収・交付に関する義務があり、建物については移転、除却等をしていただく場合があります。

このような事情を知らせずに売買すると、後に当事者間で争いとなる場合があります。

土地等を売買しようとする場合には、あらかじめ当事務所に相談されるなど、お間違いのないよう十分ご注意ください。

用語の説明

※1 減歩（げんぷ）

土地区画整理事業に必要な土地は、地区内の地権者から個々の宅地の利用増進に見合った分だけ、公平に出し合う仕組みになっています。この個々の宅地の広さが区画整理により減少することを減歩といいます。

減歩には、道路・公園等の公共用地に充てる公共減歩と事業費の一部を生み出すための保留地減歩があります。

※2 清算金

換地面積が決まり、換地の土地評価を行うと、従前地の土地評価との差が出てきます。この差は、計算どおりの地積配分ができないことや、減歩（げんぷ）緩和を受けるなどして、本来従前地と同じ評価を持つべき換地が、それ以上であったり以下であったりすることが原因で生じます。この差の是正は土地で行うことが不可能なため、金銭により行うこととなります。これを清算金と呼んでいます。

この清算金の単価は、区画整理がほぼ完成した時点で土地評価員の意見を聞いて決定されます。

区6-33号線 道路築造完成写真



各種届出について

○ 建築行為等を行う場合には、許可が必要です

区画整理施行区域内において、権利者の皆様が、土地の形質の変更、建築物や工作物の新築、改築又は増築、移動の容易でない物件（5トン以上）の設置やたい積を行う場合は、土地区画整理法第76条の許可申請が必要となります。事業を円滑に進めるため事業の障害となる建築行為等を抑制する必要があることから定められているものです。

○ 解体・撤去工事に関する届け出について

区画整理施行区域内において、建築物や工作物等の解体・撤去工事を行う場合、着手前のおおよそ2週間前までに「解体・撤去工事着手届」を、完了後には「解体・撤去工事完了届」を提出してください。

○ 所有権移転の届け出について

相続及び土地の売買等により、土地の所有者を変更したときには、「所有権移転届」を提出してください。

その際に所有権変更した登記、重要事項説明書（清算金について説明されている箇所）等の添付をお願いします。

区10.5-1号線 道路築造完成写真



● 令和5年4月1日付で新座駅北口土地区画整理事務所職員の人事異動がありました。今後どうぞよろしくお願いいたします。

【新任】 所 長 森田 圭（新座駅北口土地区画整理事務所副所長から）

【新任】 副所長 山崎 洋（まちづくり未来部大和田二・三丁目地区土地区画整理事務所から）

【新任】 専門員 久米田 英之（まちづくり未来部副部長兼みどりと公園課長から）

【新任】 主 事 田中 菜（総合政策部秘書広聴課から）

【新任】 技師補 鈴木 葵琳（新規採用）

《異動》 所 長 服部 大輔（まちづくり未来部参事兼みどりと公園課長へ）

《異動》 主 任 樋田 典子（まちづくり未来部交通政策課へ）

【事業に関するお問合せ先】

新座駅北口土地区画整理事務所

TEL 048-487-8380

FAX 048-477-6251