



新座駅北口 土地区画整理だより

くらす
にいざ
ぶらす
にいざ

新座市は2025年11月で
市制施行 55 周年

《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7年6月

2022.12
撮影

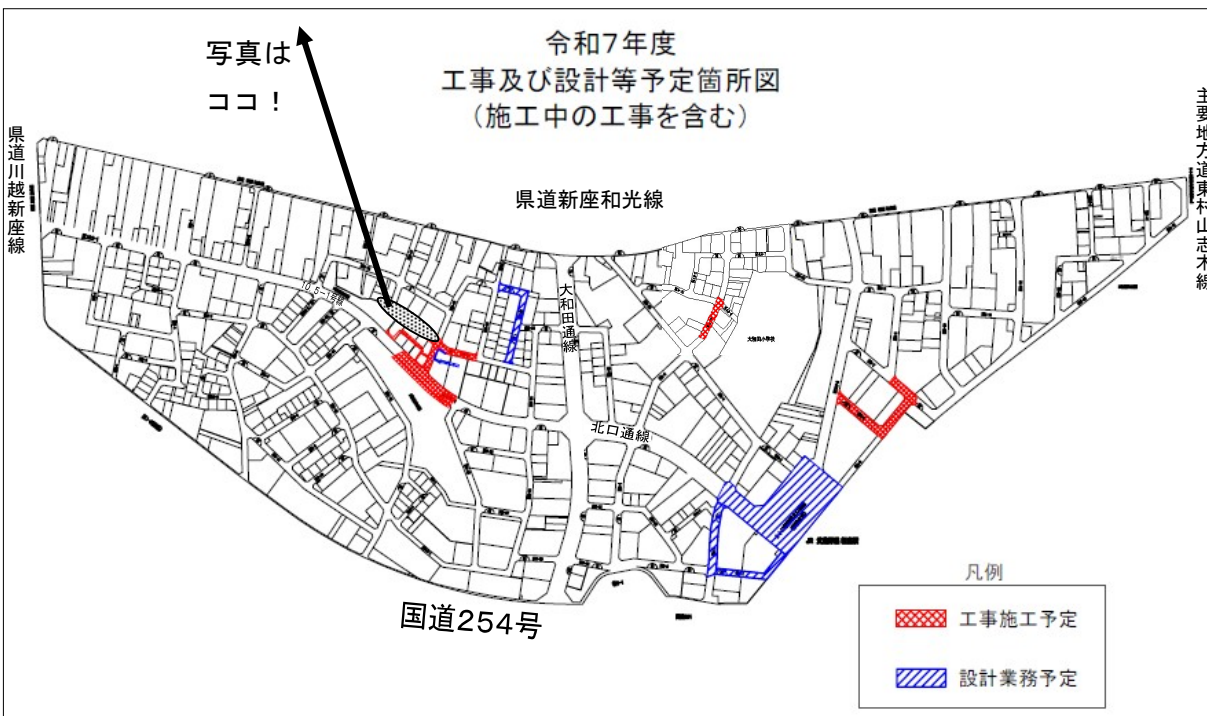


施工前

2025.6
撮影



施工後



令和7年度の事業内容が決まりました

令和7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、9億3千127万5千円となりました。今年度は、新座駅北口駅前広場の整備に向けた基本設計等への着手や、事業計画の見直しを行います（裏面参照）。また、昨年度に引き続き、区画道路築造等工事、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まいります（下図の令和7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掛けしますが、ご理解とご協力をお願いいたします。

事務所への届出等について

○ 建築行為等を行う場合の許可申請について

区画整理施行区域内において、権利者の皆様、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。

令和7年度の事業予定

- 区 6-19・6-22 号線道路築造等工事（106m）
 - 区 6-36 号線雨水管布設工事 φ250（40m）
 - 区 8-6・8-7 号線道路築造工事（156m）
 - 区 10.5-1 号線・2 号街区公園樹木等抜根工事（1,187 本）
 - 34 街区 L 型擁壁設置工事（95m）
 - 建物等移転補償（15 棟）
- ※繰越し分についても含んでいます。

★★★令和6年度は、
このような事業を行いました★★★

《工事》

- 上水道管布設工事 ……………約780m
- 都市ガス管布設工事 ……………約621m
- 污水管布設工事 ……………約669m
- 区画道路築造工事 ……………約341m

《補償》

- 建物等移転補償 ……………9 棟
- ※繰越し分についても含んでいます。

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



事業計画の変更を進めています

新座駅北口土地区画整理事業は、現在、事業期間を平成20年度から令和14年度まで(清算期間5年を含む)として進めておりますが、今年度は事業工程等を踏まえて再度検討し、事業期間延伸等を行うための事業計画変更の手続きを行います。

このことについて、当区画整理審議会及び新座市議会に事前説明を行ったところです。

今後、事業計画変更案を作成し、夏ごろに地権者の皆様への説明会を開催する予定としております(詳細は改めてお知らせします。)

その後、国や県との協議、認可手続きを経て、令和8年度中に事業計画変更の決定を目指しています。

着実かつ丁寧に区画整理事業を進めてまいりますので、ご理解・ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

従前地分筆手続を変更しました

相続の発生等により土地を分筆する際には、当事務所への手続が必要です。

これまでは、口頭での事前協議としておりましたが、内容確認や意思確認の行き違いを減らすため、書面での事前協議(事前協議書の提出)に変更しました。

なお、分筆することによって発生する費用等(境界杭の設置費用等)についても明示します。

また、この変更と併せて、仮換地変更願の書類は変更案を検討する前に提出いただいておりますが、今後は、分筆登記が完了したのちに提出していただくこととしますので、ご協力をお願いします。

新座駅北口駅前広場の整備について

新座駅北口駅前広場について令和6年度に暫定整備を行いました。令和7年度以降は、大規模改修工事に向けて事業を進めてまいります。令和7年度は、測量・基本計画・基本設計を行います。

具体的には、各種事前調査の上で整備方針を検討し、その方針を基に市・県・警察等と調整を重ねて平面計画・整備スケジュール・景観計画・雨水排水計画等を進め、イメージ図面の作成や概算工事費の算出を行う予定です。

その検討の中で、地域の皆様に愛着を持っていただくためにも、区画整理地区の皆様の代表である当審議会の皆様からもデザインコンセプトの検討の段階でご意見を伺いながら、安全で機能的で利便性のある駅前広場となるよう、丁寧に計画を進めてまいります。

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ことがあります。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、お間違いないよう十分ご注意ください。

※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になります。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。

～令和7年4月1日付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～

【新任】主 任 太田 龍良 (インフラ整備部道路管理課から)

【異動】主 査 石川 浩美 (総務部総務課へ)

【退職】専門員 橋本 吉弘 (再任用期間満了による定年退職)

～令和6年10月1日付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～

【新任】主 任 野島 祐樹 (インフラ整備部道路管理課から)

今後どうぞよろしくお願いいたします。



【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