

JR半田駅周辺のまちづくりが動き出し始めました！

日頃は、JR 半田駅前地区土地区画整理事業に、ご理解ご協力をいただきありがとうございます。

本事業は、平成 29 年 8 月 1 日の事業着手以来、早期完了を目指して、まずは仮換地指定を目標に作業を進めてまいりました。その結果、令和 2 年 8 月 21 日に皆様のご理解ご協力により仮換地指定を行うことができました。

また、愛知県が施行している JR 武豊線半田駅付近連続立体交差事業において、JR 半田駅の仮駅舎建設工事や仮線工事が始まる

など、鉄道高架事業も着実に進んでおり、今年度は JR 半田駅周辺の整備が目に見えて動き出し始めています。

今後も“市民が誇りと愛着を持てるまちづくり”を進められるよう一層の事業推進を図ってまいりますので、ご協力をよろしくお願い致します。

本号では、主に仮換地指定の内容や今後の土地区画整理事業の流れについてお知らせをします。ご不明な点等がございましたら、半田市役所建設部市街地整備課までお気軽にお問合せください。

【JR 半田駅の仮駅舎建設工事の様子】



お知らせ内容

- 仮換地指定について
- 仮換地指定の効果について
- 届出などが必要な場合について
- 土地区画整理事業 全体のスケジュール
- 今後の事業の流れ
- JR 半田駅周辺のまちづくりについて
- よくあるご質問(Q&A集)

仮換地指定のよくあるご質問(Q&A集)

Q：仮換地指定通知書を紛失した場合は、再発行できますか？

A：仮換地指定通知書は、紛失しても再発行できませんので、大切に保管してください。

Q：現在の宅地は、通知書記載の「仮換地の指定の効力発生の日」から使えなくなりますか？

A：従前の宅地については、法令上仮換地の指定効力発生の日から使用収益（宅地を使うこと）ができないとされていますが、移転・補償について、具体的な連絡があるまでは、従来どおり従前地をお使いください。

Q：仮換地の所有権移転（相続、売買、贈与等）は、できますか？

A：仮換地の所有権移転は可能ですが、従前地での手続きとなります。

Q：建物を改築したいのですが、できますか？

A：仮換地において建築行為等をしようとするときは、建築確認申請と併せて土地区画整理法第 76 条の規定による許可が必要となります。

Q：いつから仮換地（移転先の宅地）を使うことができますか？

A：宅地造成等の工事が完了しましたら、仮換地の使用収益を開始することができる日（宅地を使うことができる日）をお知らせします。

Q：仮換地の内容について、一般の人は見ることができますか？

A：個人の権利となるため、各権利者は自分の権利分しか見ることができず、一般の方の閲覧はできません。

Q：仮換地の証明書を発行してくれますか？

A：建物の表示登記や金融機関からの融資を受ける際に、「仮換地証明」等の証明書が必要となることがあります。証明書が必要な場合は、原則、ご本人様への発行となります。半田市役所市街地整備課へご連絡ください。

半田市からは、これからも「まちづくりニュース」を適宜発行し、地権者のみなさまに必要な情報をお伝えしていきます。地権者のみなさまにおかれましても、事業の目的などを十分に理解していただいた上で、引き続きご理解とご協力をお願い致します。

- 発行元・お問い合わせ先 -

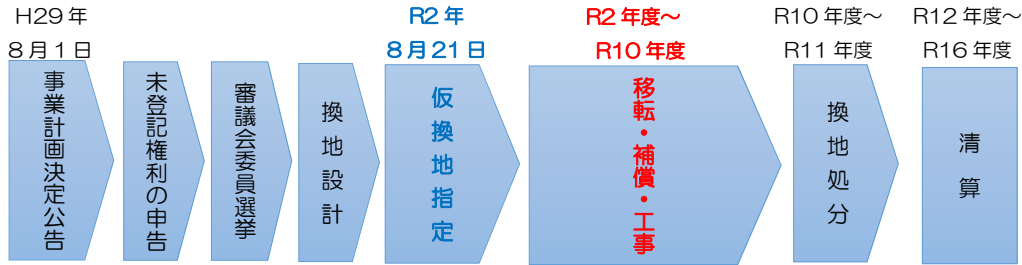
半田市 建設部 市街地整備課 [半田市役所 3階 18窓口]

〒475-8666 半田市東洋町 2-1

電話番号：0569-22-8851 [直通] FAX：0569-23-6061

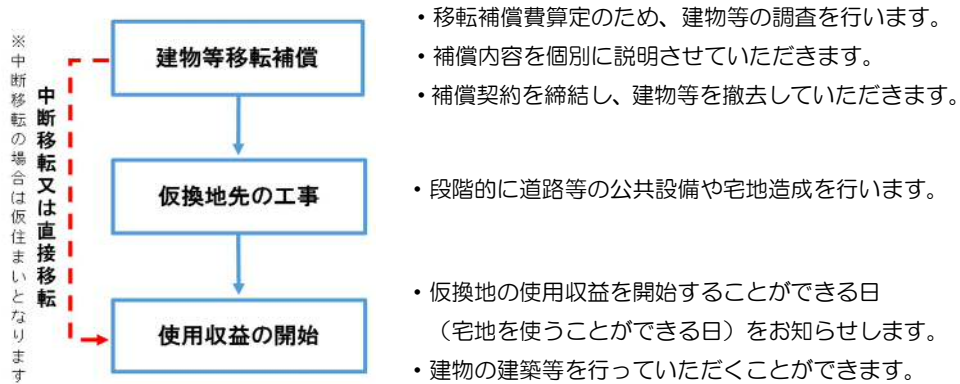
市街地整備課 E-mail：shigai@city.handa.lg.jp

土地区画整理事業 全体のスケジュール



※仮換地指定により、土地の再配置を決定し、その後、建物等の移転が始まります。
※年度については、予定です。

今後の事業の流れ



<建物等の移転補償について>

移転補償の手続きは、建物等調査→金額算定→内容説明→契約→建物等撤去という流れで進めていきます。補償の開始時期は、道路などの公共施設工事の工程や、仮換地の場所により異なります。建物等の調査・移転が必要な時期が参りましたら、半田市役所市街地整備課から改めてご連絡いたしますので、その際にはご協力をお願い致します。

JR半田駅前周辺のまちづくりについて

JR 半田駅周辺まちづくり検討委員会等により、地域住民の方や関係者の方が主体となってまちづくりのルールや駅舎、駅前広場等の活用方法について検討していきます。また今後、半田らしい魅力ある景観づくりに取り組んでいくため、JR 半田駅前周辺に地区計画及び景観形成重点地区を指定し、建築物等の用途や形態などのルールを定めることを予定しています。

仮換地指定について

<仮換地の指定<土地区画整理法第98条>

仮換地の指定とは、道路等の公共施設の工事を行い、土地の区画を変更するため、従前の宅地（現在の土地）に代えて、将来新たに使用することができる土地を指定することです。

今回の仮換地の指定に伴い、仮換地の位置、地積及び効力発生の日を権利者の皆様に通知する「仮換地指定通知」を発送致しました。

仮換地指定の効果について

<仮換地の指定の効果<土地区画整理法第99条>

仮換地の指定がされると、法的には仮換地指定通知に記載の「仮換地の指定の効力発生の日」から従前の宅地（現在の土地）の使用収益権が仮換地に移行します。このため、従前の宅地については使用し、又は収益することができません。

しかし、換地先が実際に使用できるのは、宅地造成を行い、道路や上下水道、電気、ガスなどのライフラインが整備できてからになります。

そのため、現在、建築物等（住居、店舗、駐車場等）で利用している土地については、半田市から具体的に移転の時期等の連絡があるまでは、従来どおり従前の宅地をご使用ください。

届出などが必要な場合について

<土地の権利異動・仮換地の分割等について>

仮換地指定後、土地の権利異動（売買、相続、贈与等）や分・合筆をされた場合は、その土地の登記事項証明書又は、借地権申告書等を半田市役所市街地整備課へ提出してください。

また仮換地の分筆等をされる場合は、清算金等の問題（清算金の按分等）が生じますので、必ず事前に半田市役所市街地整備課へご相談ください。

<建築行為等の届出（76条申請）について>

仮換地について、建築物やその他工作物（塀、擁壁等）の新築・改築・増築及び土地の区画形質の変更（土地の埋め立て、掘削等）を行う場合、また、移動の容易でない物件（重量が5トンをこえるもの）を設置、もしくは、たい積される場合は、土地区画整理法第76条第1項に基づき、半田市長の許可を得る必要がありますので、建築工事等を計画される際には、必ず事前に半田市役所市街地整備課へご相談ください。