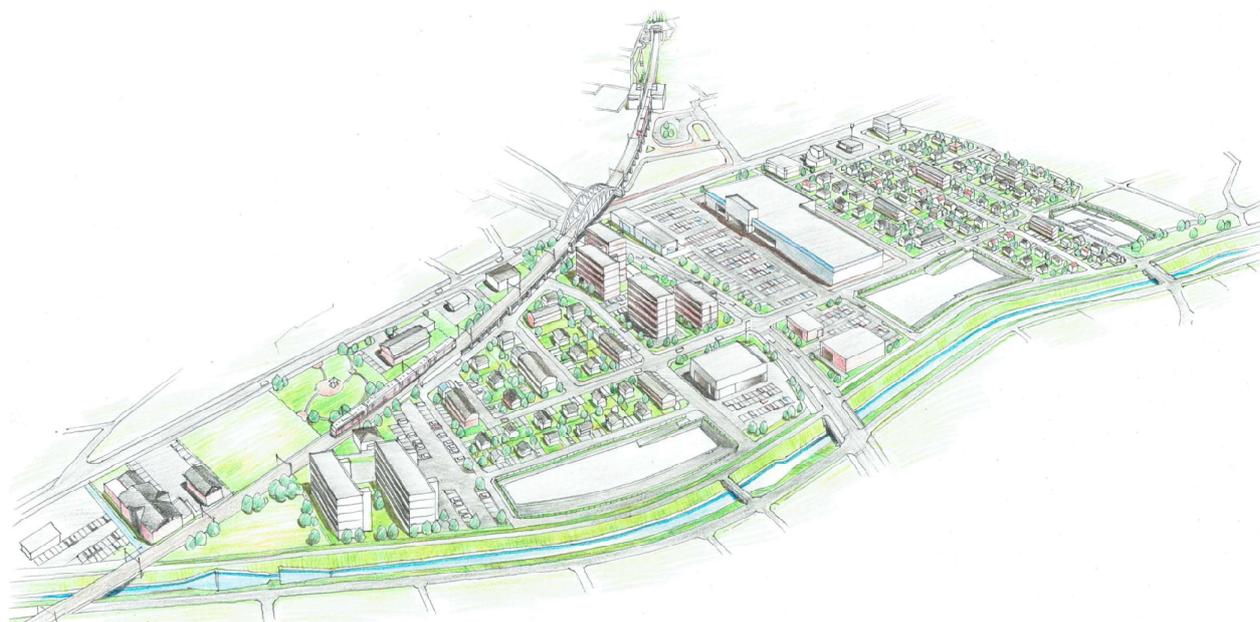


知多都市計画事業

東海加木屋中部土地区画整理事業

使用収益開始の手引き

～仮換地の使用にあたり必要な手続きとお願い等～



令和7年（2025年）3月

東海市都市建設部市街地整備課

はじめに

このたび、東海市では、東海加木屋中部土地区画整理事業（以下「本事業」という。）の区域内における仮換地の使用収益を開始するにあたり、地権者の皆様が、今後土地活用（建築行為又は売買等）をされる際の手引きとなる「使用収益開始の手引き」を作成いたしました。

仮換地の引渡しを受けた際は、本手引きをご確認いただき、ご活用くださいますようお願いいたします。

また、換地処分公告（令和 11 年度予定、2 ページの「使用収益開始以降の流れ」参照）までに、売買等により土地を譲渡される場合、相手方へ本手引きをお渡しく下さい。

なお、この手引きは、皆様に共通する仮換地の使用収益に係る必要事項等を取りまとめておりますので、個々の内容の詳細については、関係機関等の窓口へお問い合わせいただきますようお願いいたします。

目 次

1. 仮換地指定について

- (1) 仮換地指定について 1
- (2) 仮換地指定通知について 1
- (3) 使用収益開始について 1

2. 仮換地の使用について

- (1) 仮換地の管理について 3
- (2) 供給処理施設等の使用と管理について 4
- (3) 道路、公園等公共施設の管理について 5
- (4) 電柱の建柱について 5
- (5) 土地の使用収益停止に係る損失補償費の
支払いについて 6
- (6) 下水道受益者負担金について 6
- (7) 仮換地に対する課税について 6
- (8) 建築行為等の許可申請手続きについて 7
- (9) 換地処分までの間の住所などの表示について 8

3. 使用収益開始について 9

4. 仮換地に関する各種手続きについて

- (1) 各種証明書の発行について 9
- (2) 土地の売買等について 9
- (3) 仮換地を分割する場合の手続きについて 10

5. 出来形確認測量の実施について 10

1. 仮換地指定について

※ 以下の記載事項は、本事業の換地処分公告までの期間における内容です。

(1) 仮換地指定について

- 土地区画整理事業では、道路、公園等の公共施設の新設や変更と併せて、宅地の再編成が行われます。皆様の従前の土地は、宅地の盛土造成工事等により、位置、地積及び形状を変えて再配置されます。
- 「仮換地」とは、現在、所有されている従前の土地にかわり、新たに使用収益することができる土地として施行者（東海市）が指定した土地のことをいいます。

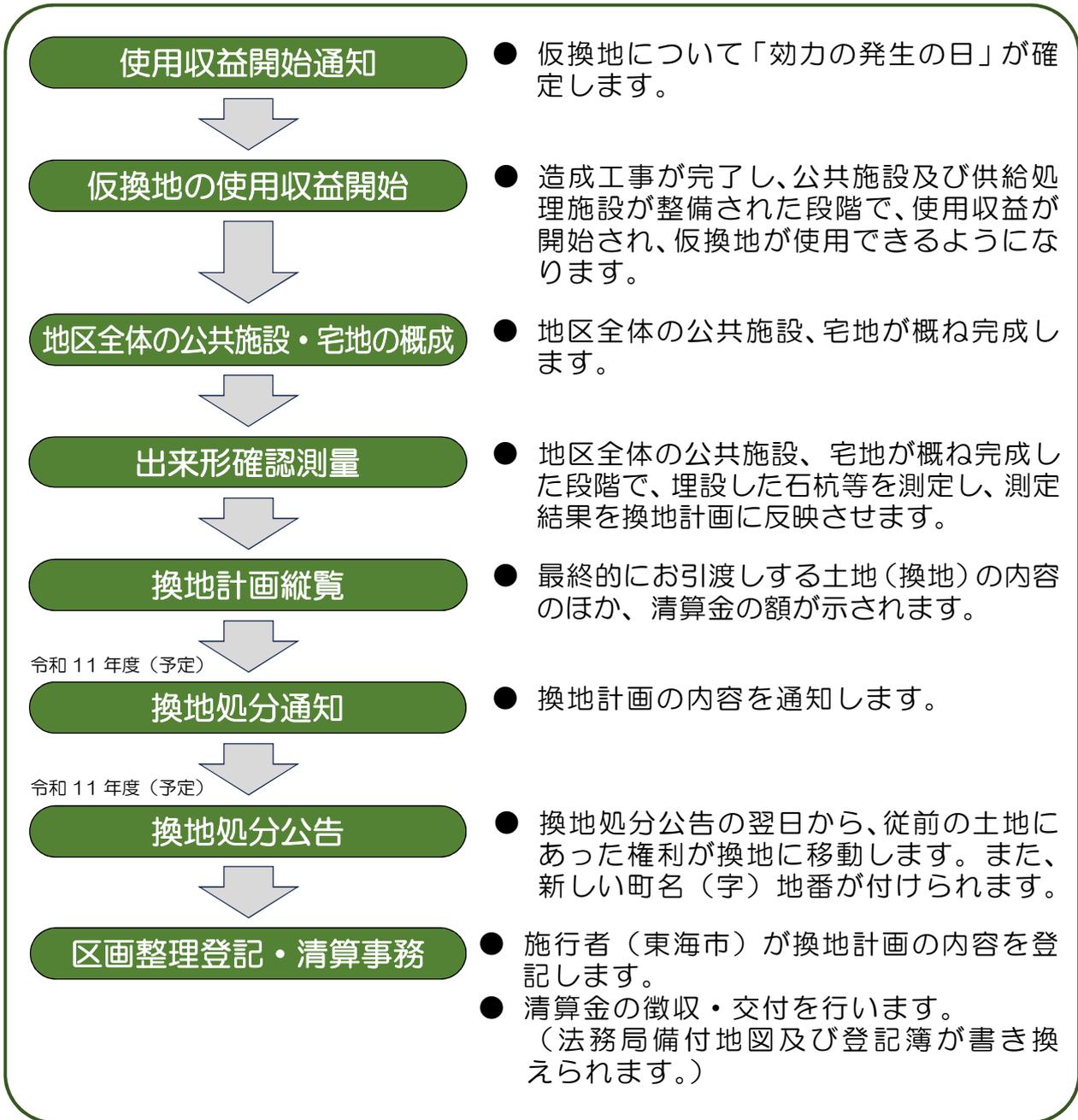
(2) 仮換地指定通知について

- 「仮換地指定通知」とは、施行者（東海市）が令和5年（2023年）6月16日 市街第41号にて通知した皆様の仮換地の位置、地積、形状及び仮換地指定の効力発生の日を地権者の皆様にお知らせしたものです。
- 「仮換地指定通知」に記載の効力発生の日から、従前の土地については使用、又は収益することができません。

(3) 使用収益開始について

- 「使用収益開始」とは、造成工事が完了し、公共施設及び供給処理施設が整備されたことにより、仮換地を使用することが可能になります。
- 同封の「**仮換地の使用収益開始について（通知）**」に記載の日から、**仮換地の使用又は収益を開始**することができます。
- 使用収益開始以降の流れは、次ページのとおりです。

■使用収益開始以降の流れ



※ 清算金とは？

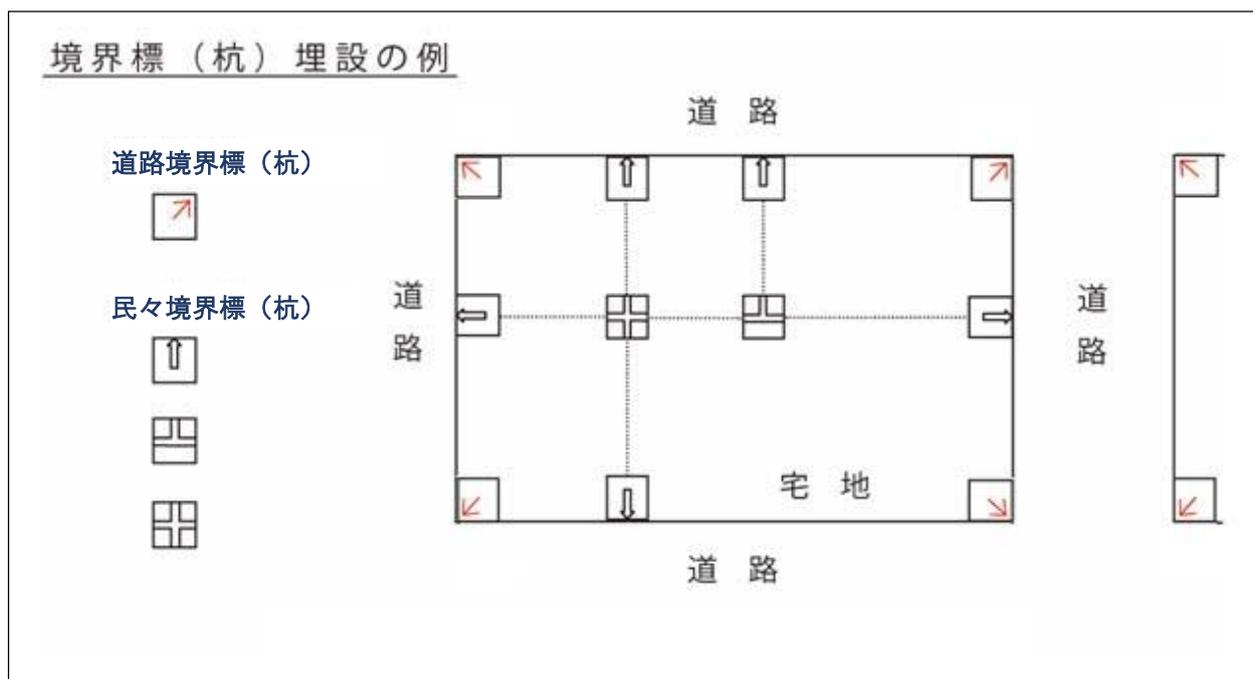
清算金とは、区画整理前の土地（従前地）と区画整理後の土地（換地）をそれぞれ評価し、整理前後に生じた権利の過不足を金銭により是正するためのものです。



2. 仮換地の使用について

(1) 仮換地の管理について

- 使用収益開始の通知を受けた仮換地は、それ以降、皆様ご自身で管理していただくことになります。
- 土地の境界には、境界標（コンクリート杭または金属プレート）が設置されます。前面道路工事が未完成の状態で使用収益開始を通知する場合がありますが、この場合は、工事完了後に境界標を設置しますので、それまでは仮杭として木杭等を設置します。
- 使用収益開始日以降、境界標の管理・保全に努めていただきますようお願いいたします。



(2) 供給処理施設等の使用と管理について

- 仮換地には、ガス、上水道、下水道の供給処理施設が設置されます。仮換地の使用収益開始日以降、これら供給処理施設については、皆様ご自身で管理していただくこととなります。
- 供給処理施設を使用する場合、宅地内の配管工事が必要になりますが、この配管工事は、皆様ご自身で各事業者宛てに手続きを行っていただきます。なお、配管工事費及び使用に伴う諸費用等は、皆様の負担となります。

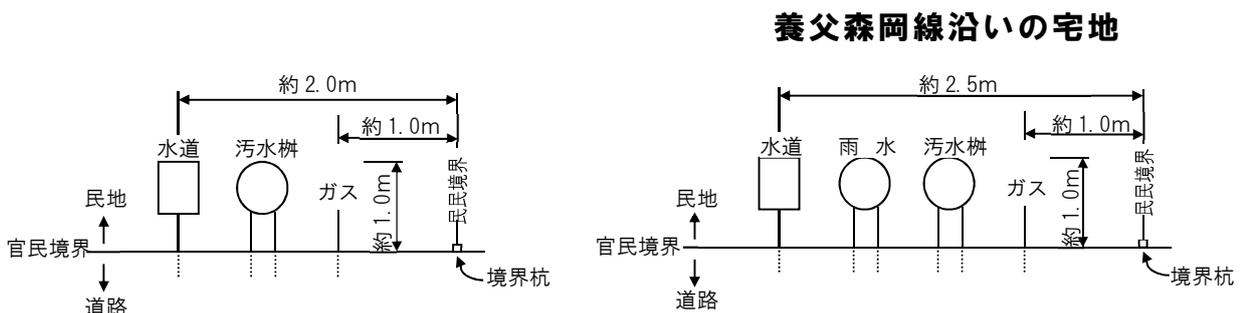
■供給処理施設の規格と財産・維持管理区分

施設名称	口径	財産・維持管理区分	相談先
上水道取出管（給水管）	13mm ^{※1}	東海市 ^{※2}	東海市水道部水道課
ガス取付管	30mm	道路部分は東邦ガス 宅地内は個人	東邦ガス(株)東海営業所
汚水取付管	100mm	東海市	東海市水道部下水道課
雨水取付管 ※養父森岡線沿道宅地のみ	200mm		

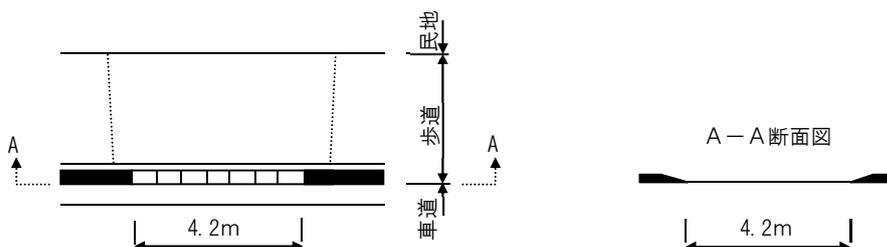
※1 上水道の口径は13mmが基本ですが、従前の水道の権利を口径20mm以上お持ちの方や、水道メーターの口径変更を希望された方については、その口径にて施工しています。増径を希望された方は、加入負担金（増径口径と13mmとの差額）が必要となります。

※2 水道メーターボックスは個人管理となります。

■供給処理施設標準平面図



■自動車乗入口標準平面図（歩道付道路に接している宅地のみ）



※ 上記の供給処理施設平面図及び自動車乗入口平面図は標準の構造です。なお、画地の位置等により、異なる場合があります。

- 電気および電話の使用手続きに関しては、皆様ご自身で各事業者にご相談の上、手続きを行っていただきます。詳細については、電気事業者または通信事業者にお問い合わせください。
- インターネット、ケーブルテレビの敷設につきましては、個別にお申し込みください。
- 手続きに関するご相談は、各関係機関に直接お問い合わせください。

(3) 道路、公園等公共施設の管理について

- 道路、公園等の公共施設については、本事業の工事概成後、東海市の関係各課が管理します。また、公共下水道については、供用開始された段階で東海市水道部下水道課が管理します。なお、各担当部署へ管理を引き継ぐまでの間は土地区画整理事業施行者として、東海市都市建設部市街地整備課が管理します。
- 新たに供給処理施設（ガス、上水道、下水道）を仮換地に引き込み工事を行う場合など、**前面道路を掘削される際は東海市都市建設部市街地整備課との協議が必要**になります。なお、公共施設が破損した場合については、破損の原因者に対し復旧をお願いすることになりますのでご注意ください。
- 工事に関するご相談は、東海市都市建設部市街地整備課など、各関係機関にお問い合わせください。

(4) 電柱の建柱について

- 東海市では、まちづくりの観点及び道路の機能確保のため、**電柱等は原則宅地内に設置**させていただきます。なお、電柱、支柱、支線の位置については中部電力またはN T T西日本の各企業者が設計計画し建柱することになります。
- 電柱等設置の対象となる土地所有者の方々へは、中部電力またはN T T西日本から直接連絡させていただきますので、ご協力よろしく願います。

(5) 土地の使用収益停止に係る損失補償費の支払いについて

- 従前の土地の使用収益停止に係る損失補償費をお支払いしている場合は、**仮換地の使用収益開始日をもってこの支払いを終了いたします**。なお、年度途中の損失補償費支払いについては、使用収益停止期間の日割りとさせていただきます、毎年3月中旬頃に対象の皆様へ通知いたします。

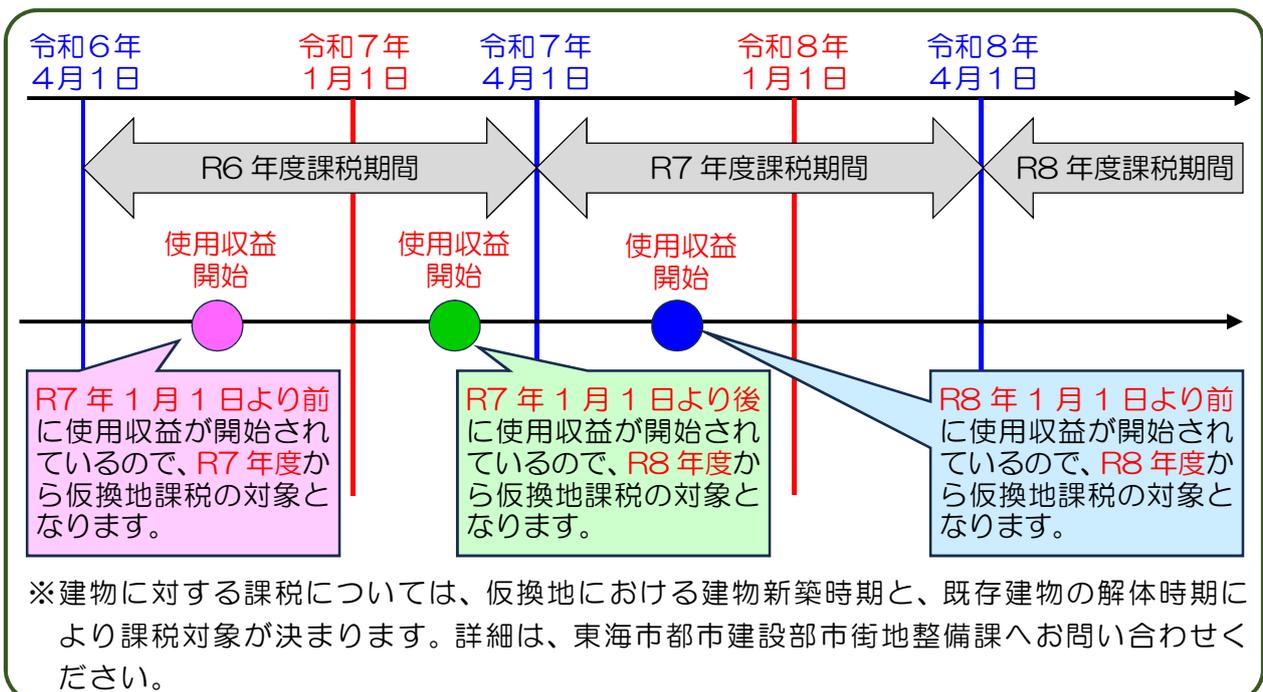
(6) 下水道受益者負担金について

- 本事業において公共下水道が整備されることから、土地所有者の方々には、**公共下水道の受益者負担金の支払い義務が発生いたします**。受益者負担金は仮換地の面積に応じてご負担いただくことになり、1平方メートルあたり370円です。なお、支払い時期は地区内工事が全て完了し、出来形確認測量を行った後を予定しています。詳しい内容は、東海市水道部下水道課にお問い合わせください。

(7) 仮換地に対する課税について

- 使用収益が開始された日から換地処分が行われるまでの間、仮換地に対応する従前地の土地所有者を仮換地先の土地所有者とみなし、**仮換地を評価の対象として固定資産税及び都市計画税が課税されることとなります**。

■使用収益開始に伴う仮換地に対する課税について



(8) 建築行為等の許可申請手続きについて

- 本事業の施行区域内では、換地処分公告がある日までの期間、建物などを建築しようとする場合は、**土地区画整理法第76条の規定に基づく許可が必要**となります。「土地区画整理事業施行地区内建築行為等許可申請書」に必要事項をご記入の上、必要書類を添付して東海市都市建設部市街地整備課へご提出ください。
- 対象となる行為
 - ・ 建築物や工作物（ブロック塀、駐車場等）の新築、改築又は増築
 - ・ 土地の形質の変更（切土・盛土や宅地への土地利用転換など）
 - ・ 重量5tを超える移動の容易ではない物件の設置もしくは堆積

※ 「土地区画整理事業施行地区内建築行為等許可申請書」及び必要書類等の様式は、東海市都市建設部市街地整備課にて用意しております。また、東海市ホームページからダウンロードすることもできます。（QRコード参照）



- ※ 土地区画整理法第76条に基づく許可申請が必要となる時期は、土地区画整理事業が完了する日（換地処分公告の日）までとなります。
- ※ この許可を受けずに建築行為等を行った場合及び許可条件に違反したときは、市長から現状回復命令又は移転もしくは除去命令が通知されます。（この命令に違反した場合は、法律に基づく罰則を受けることがあります。）

(9) 換地処分までの間の住所などの表示について

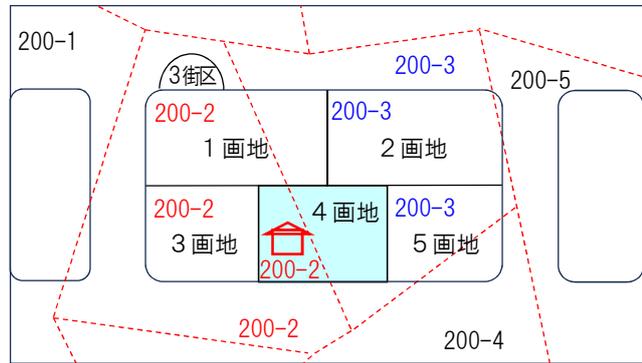
- 町名・地番については、本事業の換地処分後に新たな町名・地番へ移行されます。新町名・地番が設定されるまでの間に仮換地にお住まいになる場合、住民登録等の町名・地番などは、**建築物の底地の代表地番**を使用させていただくことになりますので、ご注意ください。
- ※ 事前に底地番の確認をご希望の方は、仮換地該当地番証明書を発行しますので、お手数ですが東海市都市建設部市街地整備課までご連絡ください。

※ 底地番とは？

右図で3街区4画地（水色の部分）のある位置は、整理前（赤点線）は200番2と200番3の位置に重なっています。

つまり、3街区4画地の底地番は、200番2、200番3となります。

例：東海市加木屋町鈴井田



■上図の例の場合、下表のような住所などの表示になります。

（使用用途によって、若干の表現の違いがあります。）

使用用途	従前地：東海市加木屋町鈴井田200番1 仮換地：3街区4画地 底地番：200番地2、200番地3
<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理法第76条申請 ・地区計画の届出 ・建築基準法第6条等の申請 (建築確認申請) 	東海市加木屋町鈴井田200番地2、200番地3 3街区4画地 底地番 底地番 街区・画地番号
建物表示登記 (所在と家屋番号)	所 在：東海市加木屋町鈴井田200番地2 建物番号：200番地2
住民登録	東海市加木屋町鈴井田200番地2 底地の代表地番
郵便物等の宛名	東海市加木屋町鈴井田200番地2 底地の代表地番

3. 使用収益開始について

- 地区全体の工事概成に合わせて、境界標の位置を測量し、本事業後の土地の面積が確定します。そのため、仮換地指定通知においてお知らせした**仮換地面積と異なる場合**があり、その場合は**清算金にて調整**します。

4. 仮換地に関する各種手続きについて

※ 以下の記載事項は、本事業の換地処分公告までの期間における内容です。

(1) 各種証明書の発行について

- 金融機関から融資を受ける場合や、建物の表題登記を行う場合及び自家用車等の車庫証明申請を行う場合等には、**仮換地証明書**、**仮換地該当地番証明書**が必要となる場合があります。
- 各証明書発行の申請を行う際には、東海市都市建設部市街地整備課へお問い合わせください。
- 代理人が申請する場合は、土地所有者の委任状が必要となります。委任状がない場合は受付できませんので、忘れずにお持ちください。
- 証明書の発行は申請後、時間を要する場合がありますので、時間に余裕を持って申請してください。

(2) 土地の売買等について

- 本事業中において、仮換地の売買等により権利関係に変動がある場合は、将来のトラブル等の発生を避けるため、現在の土地の権利関係等を明確にしておく必要があります。

そのため、次の場合は事前に東海市都市建設部市街地整備課へご連絡・ご相談ください。

- イ 住所や氏名の変更を行った場合
- ロ 相続、売買等で土地所有権及び借地権の移動を行う場合
- ハ 土地の分筆・合筆を行う必要が生じた場合

(3) 仮換地を分割する場合の手続きについて

- 仮換地を分割するには、その仮換地の従前の土地（登記している土地）をあらかじめ分筆する必要があります。
- 従前地の分筆及び仮換地・分割に伴い、換地設計及び画地確定計算等の修正費用が生じますが、これらは施行者が負担いたします。ただし、法務局への分筆登記申請及び仮換地の画地杭（従前地分筆による新たな画地点）の埋設費用は、申請者の負担となりますので、ご了承下さい。
- 仮換地を分割されたい場合は事前に東海市都市建設部市街地整備課へご相談ください。

5. 出来形確認測量の実施について

- 地区全体の公共施設、宅地が概ね完成した段階で、出来形確認測量を実施します。
- この出来形確認測量とは、街区点や画地点に埋設した石杭等の永久標識を測定し、街区及び画地（道路や宅地等）の位置、形状や面積を確定するための大切な測量作業です。
- また、この出来形確認測量の成果に基づき、換地計画の案となる計画書、添付図、換地図だけでなく、登記所（法務局）への申請や国土調査法の規定による認証申請にも必要となります。

問合せ先

東海市役所 都市建設部市街地整備課（中心街整備事務所内）

【住所】 〒477-0031 東海市大田町の場 1087 番地
※令和6年2月17日より住所が変更になりました。

【電話番号】 0562-33-7761 【FAX】 0562-33-7775

【E-mail】 shigaichi@city.tokai.lg.jp