

柏北部中央地区 使用収益ガイドブック

仮換地または保留地の管理に必要な手続き



平成14年1月撮影 (事業当初の航空写真)

千葉県柏区画整理事務所

はじめに

このたび、千葉県柏区画整理事務所（以下「柏区画整理事務所」という。）では、柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業区域内における仮換地の使用収益開始、又は保留地の使用にあたり、地権者の皆様が土地活用等（建築または売買など）を検討される際の手引きとなるよう『柏北部中央地区 使用収益ガイドブック』を作成いたしました。内容をご確認の上ご活用ください。

また、売買により土地を譲渡される場合は、相手様にもこのガイドブックをお渡しいただき、当地区の街づくりについて、ご理解いただけますようお願いいたします。

本書は仮換地の使用収益開始、又は保留地の使用にかかる必要事項を取りまとめていますが、個々の詳細につきましては関係する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。

平成24年4月

柏区画整理事務所

この使用収益ガイドブックは、土地区画整理事業の進捗に応じて、適宜、改訂をしていきたいと考えております。内容等につきまして、お気づきの点がございましたら下記担当までご連絡下さい。

柏区画整理事務所 換地課 04-7134-1247

目 次

第1章 仮換地等の内容について

- (1) 仮換地について・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- (2) 仮換地指定通知について・・・・・・・・・・・・ 3
- (3) 仮換地指定の効果について・・・・・・・・・・・・ 3
- (4) 保留地について・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

第2章 仮換地または保留地の使用について

- (1) 仮換地または保留地の管理について・・・・・・・・ 4
- (2) 土地使用契約について・・・・・・・・・・・・・・ 4
- (3) 資産税等の課税について・・・・・・・・・・・・・・ 4
- (4) 前面道路の掘削について・・・・・・・・・・・・・・ 5
- (5) 電柱の建柱について・・・・・・・・・・・・・・ 5
- (6) 特殊道路（歩行者専用道路）沿いの宅地利用について・・・・ 5
- (7) 道路・公園の管理について・・・・・・・・・・・・ 5
- (8) 用途地域について・・・・・・・・・・・・・・ 5

第3章 建築等の各種手続きについて

- (1) 建築行為等の許可申請手続きについて・・・・・・・・ 6
- (2) 地区計画について・・・・・・・・・・・・・・ 7
- (3) 景観について・・・・・・・・・・・・・・ 7
- (4) 仮換地証明書または保留地証明書の発行について・・・・・・ 7
- (5) 換地処分までの間の住所表示について・・・・・・・・ 8
- (6) 供給処理施設の使用と管理について・・・・・・・・ 9

第4章 使用収益開始後の事業の流れ

- (1) 使用収益開始後の事業の流れについて・・・・・・・・ 10
- (2) 仮換地または保留地の売買等による権利の変動について・・・・ 11
- (3) 仮換地または保留地の分割について・・・・・・・・ 11
- (4) 仮換地または保留地の換地処分後の区画整理登記について・・・・ 11

第5章 生活インフォメーション

- (1) 町会について・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
- (2) ごみ集積所について・・・・・・・・・・・・・・ 12
- (3) 防犯灯について・・・・・・・・・・・・・・ 12
- (4) 緑園都市構想について・・・・・・・・・・・・・・ 13
- (5) 各種助成制度の紹介・・・・・・・・・・・・・・ 14
- (6) 最寄りの公共公益機関について・・・・・・・・・・・・ 15

第1章 仮換地等の内容について

(1) 仮換地について

土地区画整理事業では、公共施設（道路や公園）の新設や変更および宅地の造成工事等により、皆様の従前の土地は、位置、地積、形状を変えて再配置されます。

仮換地とは、従前の土地にかわり、換地処分の公告がある日（事業収束時）まで、使用収益することができる土地として施行者（千葉県）が指定した土地のことをいいます。

この土地は、換地処分の公告があった日の翌日から、従前の宅地に代わるべきものとして、換地となり、登記されます。

換地処分については、事業収束時にご案内いたします。

(2) 仮換地指定通知について

「仮換地指定通知」は、地権者の皆様が現在所有等されている従前の土地にかわり、お使いいただく土地として、施行者（千葉県）が仮換地の位置、地積、形状及び仮換地指定の効力発生日を地権者の皆様にお知らせするものです。

(3) 仮換地指定の効果について

「仮換地指定通知」により、仮換地指定の効力発生日から、従前の土地に代わり仮換地を使用していただくこととなります。（使用収益を開始する日を仮換地の指定の効力発生日と別に定めた場合、仮換地の使用収益開始の通知により仮換地を使用していただきます。）

なお、仮換地の使用収益開始に際しては、皆様に現地にて仮換地の境界を確認していただき、仮換地を引き渡しさせていただきます。

また、仮換地の使用収益開始に伴い、皆様が所有等されていた従前の土地については使用収益ができなくなります。

【ご注意】 仮換地指定通知は再発行できませんので大切に保管してください

(4) 保留地について

保留地とは、事業の施行により整備された土地の一部を事業費に充当するために定める土地で、施行者が取得し、保留地台帳で施行者が管理することとなります。

保留地の譲渡は、買主に使用収益権を与えるとともに、換地処分がなされ、施行者が所有権を取得することを停止条件とする保留地の譲渡契約であるとされています。

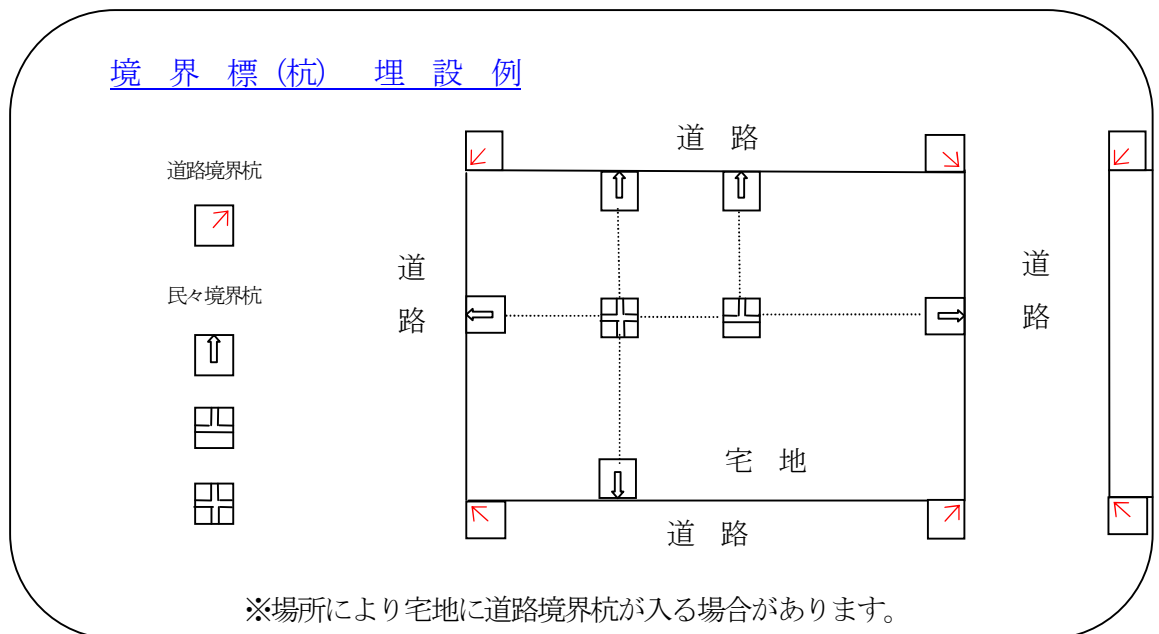
第2章 仮換地または保留地の使用について

(1) 仮換地または保留地の管理について

使用収益開始が行われた仮換地または保留地は、地権者ご自身で管理していただくこととなります。

土地の境界には、境界標（杭またはプレート）が設置されています。

仮換地を管理する上で大切な境界標ですので、大切に管理してください。



(2) 土地使用契約について

土地の借用をお願いした際に契約した「土地使用契約書」、「損失補償契約書」に基づき、千葉県が支払いをしている従前の土地に対する使用料は、仮換地の使用収益開始日から停止されます。

(3) 資産税等の課税について

使用収益が開始された仮換地及び保留地は、従前地に代わって固定資産税、都市計画税が課税されることとなります。（※みなす課税の適用）

詳細につきましては**柏市財政部資産税課**（15頁参照）にご相談下さい。

※みなす課税とは？

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、固定資産税を課することを「みなす課税」といいます。

(4) 前面道路の掘削について

歩道の切下げ・供給処理施設の引き込みは**1宅地に1ヵ所**を原則としています。新たに歩道の切下げ、汚水ます等を整備される場合は皆様の負担となります。その際に前面道路を掘削する場合は協議が必要となりますので、**柏区画整理事務所**（15頁参照）にご相談ください。

また、地区内で道路管理者に引継ぎが完了している道路もあります。その場合は、**柏市土木部道路維持管理課（市道）、千葉県柏土木事務所（県道）、千葉国道工事事務所（国道）**（15頁参照）にお問い合わせください。

(5) 電柱の建柱について

柏北部中央地区では、柏市の指導により、街づくりの観点及び道路の機能確保のため電柱は原則**宅地内への設置**となっています。

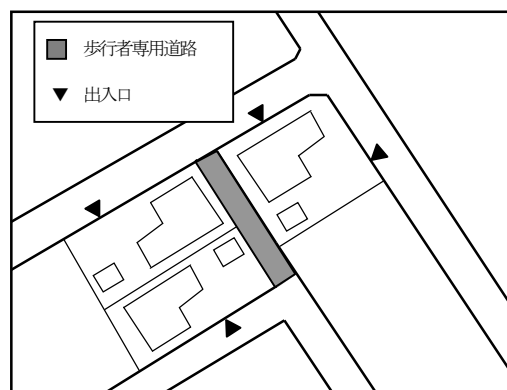
位置については東京電力㈱又はNTT東日本により計画され建柱されます。

また、配線の方法等により支柱又は支線の設置が必要となります。電柱等の設置については、**東京電力㈱**又は**NTT東日本**より別途連絡があります。

(6) 特殊道路（歩行者専用道路）沿いの宅地利用について

特殊道路（歩行者専用道路）は、人と自転車が安全で快適に通行できる空間としておりますことから、自動車・バイク（自動二輪車、原付自転車）等は通行できません。

したがって、この**歩行者専用道路に面して自動車等の出入口を設けることはできませんので、宅地利用にあたっては十分ご注意ください。**



(7) 道路・公園の管理について

使用収益を開始した区域にある道路、公園については、将来的には柏市又は千葉県の管理となります。管理者に引き継ぐまでは、**施行者（柏区画整理事務所）**が管理します。

(8) 用途地域について

当地区には、都市計画法に基づく用途地域が定められています。今後、土地区画整理事業の進捗に伴い、土地利用計画に合わせて用途地域が変更決定される場合があります。詳細につきましては**柏市都市部都市計画課**（15頁参照）にお問い合わせください。

第3章 建築等の各種手続きについて

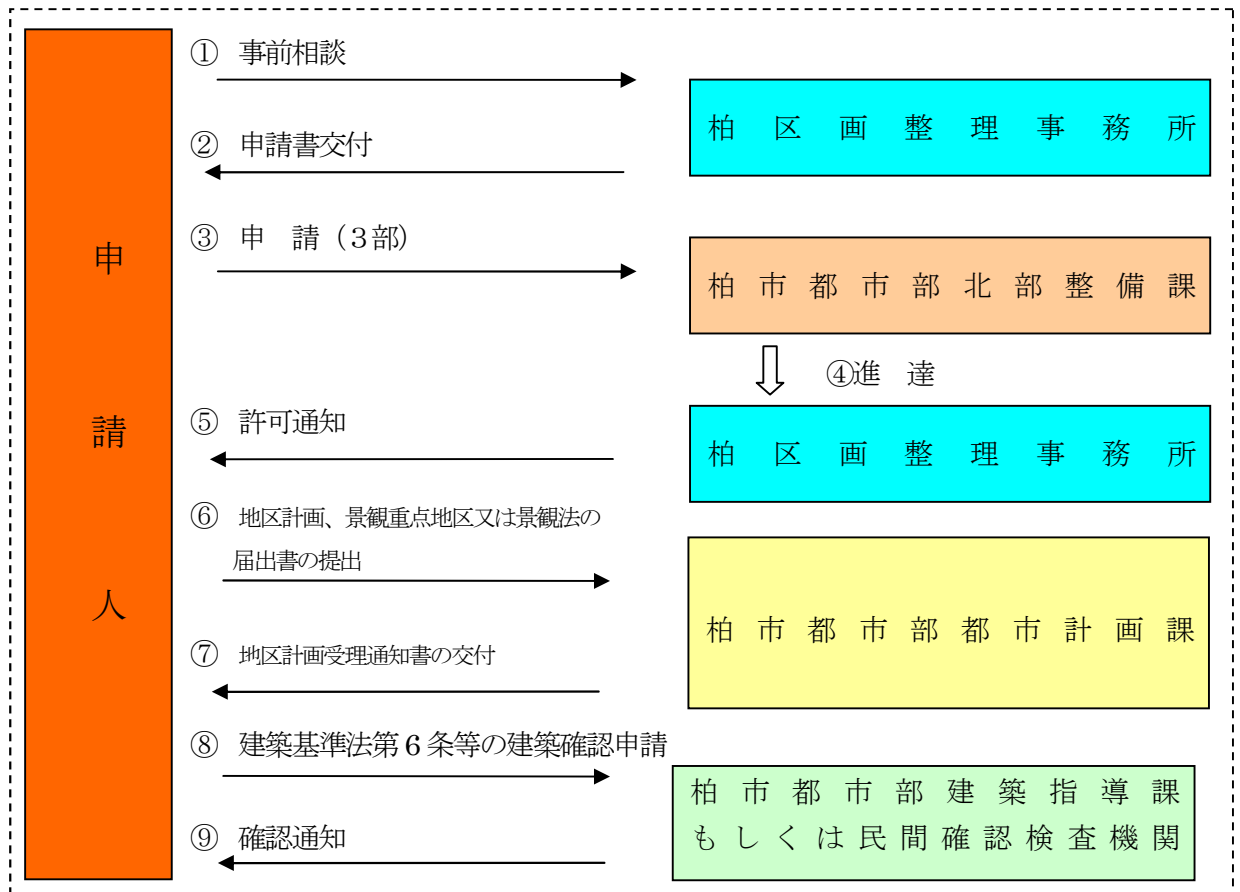
(1) 建築行為等の許可申請手続きについて

土地区画整理事業が完了（換地処分公告がある日）するまでの間に次の行為を行うときは、土地区画整理法第76条の規定に基づく千葉県知事の許可が必要になります。この許可を受けようとする場合は、柏区画整理事務所（15頁参照）に所定の許可申請書を用意しておりますのでお問い合わせください。

- 1) 事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更
- 2) 建築物その他の工作物の新築、改築、増築
- 3) 重量が5トン以上の物件の設置もしくはたい積

【ご注意】 この許可を受けずにこれらの行為を行った場合、または、許可条件に違反した時は許可権者から原状回復命令または、移転もしくは、除却命令が出されます。この命令に違反した場合は処罰を受けることになります。

【 許可申請の手続き 】



【ご注意】 ・⑥、⑦は地区計画・景観重点地区景観形成基準が定められている区域内での手続きになります。
・⑧建築基準法第6条等の建築確認申請までに、市の条例、規則、指導要綱の適用を確認し、必要な手続きを行ってください。

(2) 地区計画について

柏北部中央地区の一部の区域では都市計画法に基づく、[地区計画](#)が定められています。地区計画は、地区計画の方針・地区整備計画により構成され、[土地利用や建築物等](#)に関して地区の特性にふさわしい良好な街づくりを進めるため定められています。

該当する区域内の仮換地又は保留地の利用に際しましては所定の手続きが必要となります。詳細につきましては、[柏市都市部都市計画課](#)（15頁）にお問い合わせ下さい。

なお、今後の土地区画整理事業の進捗に伴い新たな地区計画が順次定められることがあります。地区計画が定められていない区域での建築行為等に際しましても、地区計画を定める趣旨をご理解いただきますよう地権者の皆様のご協力をお願いいたします。

(3) 景観について

柏市では快適で魅力ある都市景観づくりを進めるために景観法に基づく[柏市景観計画](#)、[柏市景観まちづくり条例](#)を制定しています。また、柏北部中央地区の一部の区域では柏市景観まちづくり条例に基づく重点地区を定めています。重点地区内は景観形成基準により、[建築物や広告物等の規模、位置、色彩及び意匠等](#)について定めています。

仮換地又は保留地の利用に際しましては所定の手続きが必要となる場合があります。詳細につきましては、[柏市都市部都市計画課](#)（15頁）にお問い合わせ下さい。

なお、今後の土地区画整理事業の進捗に伴い新たな重点地区が順次定められることがあります。建築行為等に際しましては、魅力ある都市景観への配慮をいただきますよう地権者の皆様のご協力をお願いいたします。

(4) 仮換地証明書または保留地証明書の発行について

[建物の表示登記](#)を行う場合や、金融機関等から[融資](#)を受ける際には、[仮換地証明書](#)（底地証明図を含む）が必要となります。保留地の場合は[保留地証明書](#)（底地証明図を含む）が必要となります。

証明書は[柏区画整理事務所](#)（15頁参照）にて発行しますので必要に応じて申請してください。また、申請にあたっては、仮換地の内容を確認の上、印鑑をお持ちください。

なお、代理人が申請する場合は、代理人の印鑑及び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。

【ご注意】証明書は申請後、交付まで[約1週間を要します。](#)

(5) 換地処分までの間の住所表示について

町名・地番については、土地区画整理事業においては換地処分後に新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の住民登録等の町名・地番は、**建築物の底地番・街区画地番号を併記して**使用していただくこととなりますのでご注意ください。

併記させていただくのは、郵便や消防、市役所の各種手続きについて円滑に行うためのものです。

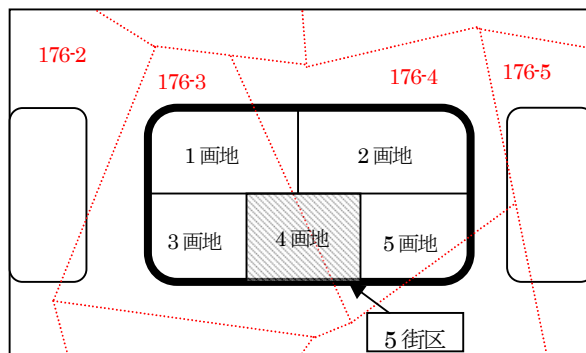
(ア) **お使いいただく底地番・区画番号につきましては、土地区画整理法第76条の申請を出された方に書面でお知らせいたします。**事前に底地番を確認して決められている方はお手数ですが**柏区画整理事務所**（15頁参照）まで連絡ください。

(イ) **マンション等の集合住宅**につきましては、マンション名等で住所が長くなるため、上記以外の場合もありますので、**柏区画整理事務所**、又は**柏市市民生活部市民課**（15頁参照）にご相談下さい。

【底地地番とは？】

仮換地が**5街区4画地**の場合

右図で**5街区4画地**（網掛け部）のある位置は、整理前（点線）は**176番3**と**176番4**の位置に重なっています。つまり、**5街区4画地**の底地番は**176番3**、**176番4**となります。



具体的な使用例は、次のとおりです。

使用用途	【使用例】 従前地 : 柏市 (大字名) 176番2 仮換地 : 5街区4画地 底地地番 : 176番3、176番4
土地区画整理法第76条の申請 地区計画の届出 建築基準法第6条等の申請	柏市 (大字名) 176番3、176番4 中央 5街区4 <small>底地地番 地区の名称 街区・画地番号</small>
建物表示登記	柏市 (大字名) 176番3、176番4 (換地 柏都市計画事業柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業5街区4画地)
住民登録	柏市 (大字名) 176番3 中央 5街区4 <small>底地の代表地番 地区の名称 街区・画地番号</small>
郵便物等の宛名	柏市 (大字名) 176番3 中央 5街区4

(大字名)・・・例えば、若柴、正連寺、十余二のことです

- ・147街区～151街区については、地区の名称は「柏の葉キャンパス」となります。
- ・本籍の変更につきましては事前に**柏市市民生活部市民課**（15頁参照）にご相談ください。

(6) 供給処理施設の使用と管理について

当事業では、ガス、上水道、下水道（汚水・雨水）の供給処理施設（本管）が設置されます。これらを使用するにあたり、宅地内の配管工事が必要となる場合は、各事業者の指定工事店が行うこととなりますので、地権者の皆様に手続きを行ってください。

なお、商業地及び沿道市街地、共同住宅区、工業地、その他施設用地に設置されている施設の管径につきましては右表以外の場合もごさいますので、お手数ですが柏区画整理事務所（15頁参照）へご確認ください。

また、仮換地の使用収益開始日以降これらの供給処理施設の一部については地権者の皆様の管理となります。

【供給処理施設取付管の一般規格】

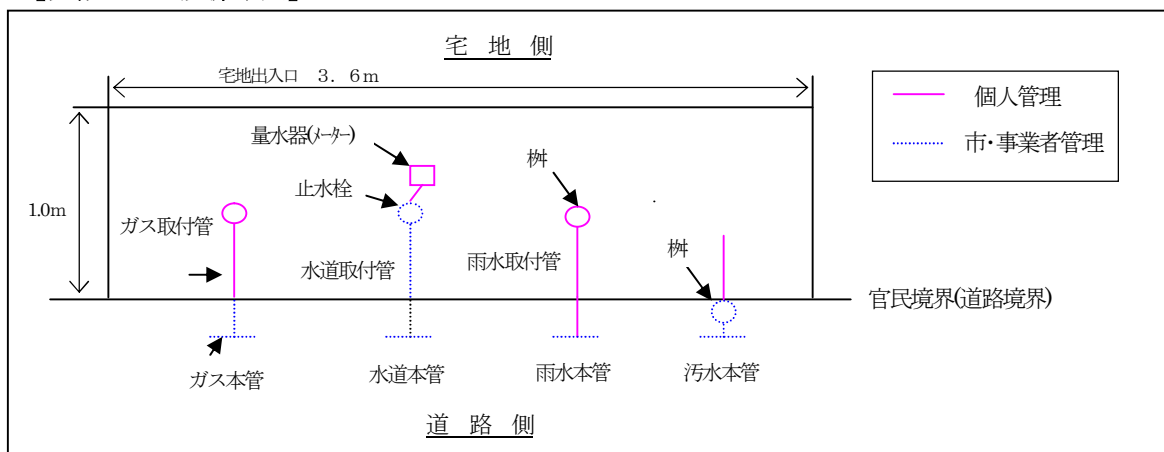
施設名称	管径 (mm)
ガス取付管	30
上水道取付管	25
汚水取付管	150
雨水取付管	150

【維持管理区分及びご相談先】

	維持管理区分	ご相談先
ガス	<ul style="list-style-type: none"> 道路部分の取付管は京葉ガス株の管理となります。 宅地内の取付管は個人管理となります。 	<ul style="list-style-type: none"> 宅地内配管等については<u>京葉ガス株</u>（15頁参照）にご相談下さい。
水道	<ul style="list-style-type: none"> 水道本管から止水栓までの取付管は柏市水道部の管理となります。 止水栓以降の宅地内水道管については個人管理となります。 	<ul style="list-style-type: none"> 止水栓以降の水道メーターの設置及び宅地内配管については<u>柏市指定給水装置工事業者</u>にご相談下さい。
汚水	<ul style="list-style-type: none"> 汚水本管から道路上に設置してある公共汚水柵までの取付管は柏市土木部の管理となります。 公共汚水柵からの宅地内下水管については個人管理となります。 	<ul style="list-style-type: none"> 宅地内配管及び公共汚水柵への接続については<u>柏市指定排水設備工事業者</u>にご相談下さい。
雨水	<ul style="list-style-type: none"> 雨水排水施設（本管・側溝）から宅内最終柵までの雨水取付管は個人管理となります。 	<ul style="list-style-type: none"> 宅地内配管については<u>排水設備工事業者等</u>にご相談下さい。

【ご注意】 宅地内の配管工事費及び使用に伴う諸費用等は各自の負担となります。

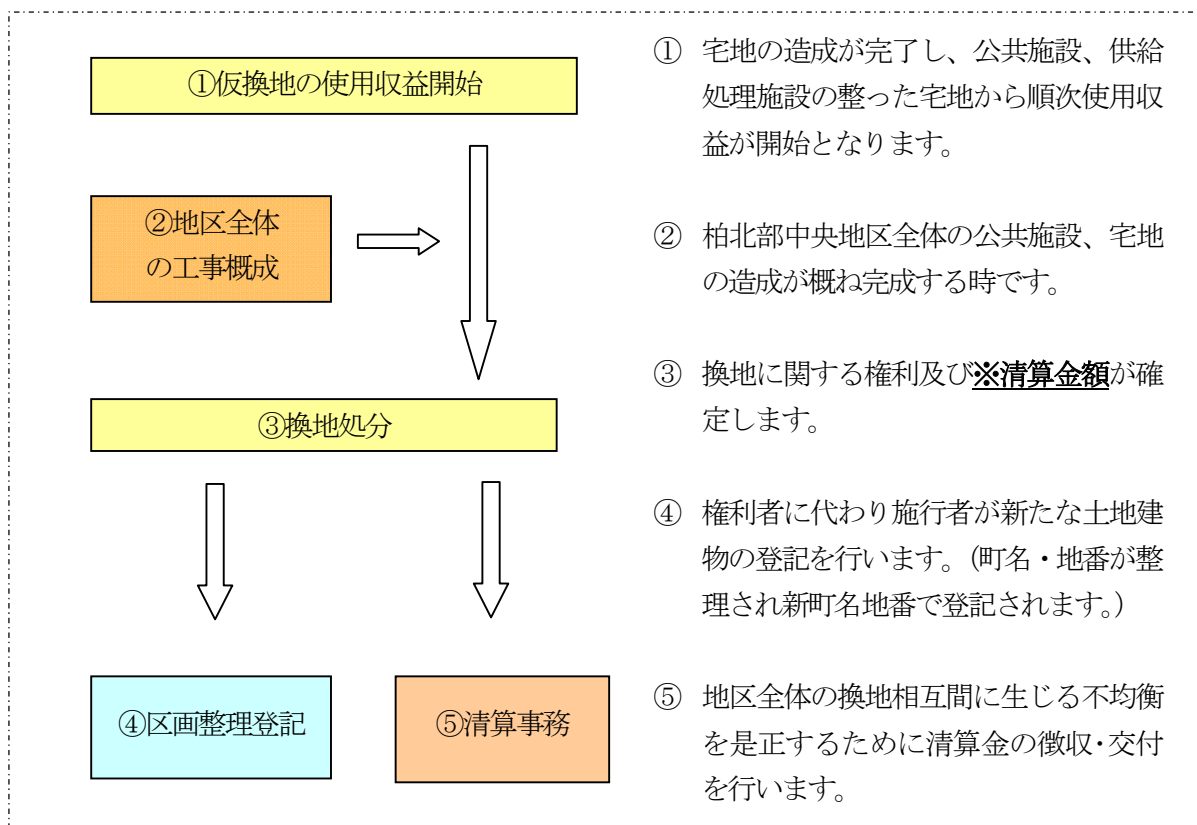
【供給処理施設標準図】



第4章 使用収益開始後の事業の流れ

(1) 使用収益開始後の事業の流れについて

仮換地の使用収益を開始することになった時点において法務局の登記内容を変更するわけではありません。使用収益開始後の事業の流れは以下のとおりです。



※清算金とは？

換地計画において、さまざまな理由から、計算上と実際の換地面積に過不足が生じることがあります。この場合に生じた不均衡は金銭で補うこととなります。この金銭を**清算金**といい、交付される場合と徴収される場合があります。

清算金は、固定資産税評価額や不動産鑑定評価額、公示価格などを参考に単価を算出し、評価員に諮り決定されます。また、清算金は事業が概ね終わりに近づいた段階で定められます。

(2) 仮換地または保留地の売買等による権利の変動について

事業を円滑に施行するため、事業期間中の土地の権利関係を把握しておく必要がありますので、①土地所有者の住所や氏名の変更、②所有権・借地権の変動（売買・相続等）、③土地の分筆・合筆等 がありましたら、事前に柏区画整理事務所（15 頁参照）へご連絡、又は、ご相談ください。

特に、保留地予定地にあつては施行者（千葉県）に管理権があり、保留地台帳により所有者を管理しています。権利変動の申告がない場合、換地処分後の課税や所有権移転登記等の各種業務に支障をきたすことになりますので必ずご連絡下さい。

(3) 仮換地または保留地の分割について

仮換地を分割するには、その仮換地に対応する従前の土地を分筆することになります。土地の分筆には、現地実測のうえ、地積測量図を作成し法務局にて登記を行う必要がありますが、造成工事等により従前の土地の確認ができない場合は、当事務所が管理しているデータを基に地積測量図を作成していただくことになります。

保留地を分割するには、土地の引渡し時にお渡しした確定測量図を元に分割することになります。

仮換地または保留地を分割されたい場合は事前に柏区画整理事務所（15 頁参照）にご相談ください。

(4) 仮換地または保留地の換地処分後の区画整理登記について

施行者（千葉県）が登記権利者に対して、一括して登記を行います。

保留地は換地処分により施行者（千葉県）が取得することになりますが、速やかに保留地予定地の譲渡契約に基づき、所有権移転登記を行います。

第5章 生活インフォメーション

(1) 町会について

柏北部中央地区には「若柴」、「正連寺」、「東十余二」、「高田」、「大室」、「小青田」、「船戸」、「梅林」の8つの町会があります。

今後の区画整理事業により、町会の区域等が変更になることもあるため、仮換地先の土地がどの町会に該当するかは、**柏市地域づくり推進部地域支援課**（15頁参照）にお問い合わせください。

(2) ごみ集積所について

柏北部中央地区において、集合住宅の建設や戸建て分譲等に伴い、新たにごみ集積所を設ける場合はトラブル防止のため、近隣の方々とも十分に協議をした上で、**原則、敷地内設置**するとともに円滑に収集が行えるよう、事前に**柏市環境部環境サービス課**と協議を行ってください。

やむを得ない理由により敷地内に確保できない場合は、既存のごみ集積所の利用等についてあらかじめ町会と協議をした後、町会より柏市に対し収集依頼の申請を行っていただくこととなります。

いずれの場合も、収集の可否については、申請後、現地確認を実施した上で決定されます。

また、**柏市では個別の収集は行っていません**のであらかじめご承知ください。

収集方式や収集依頼及びごみ集積所の帰属に関する詳細については、**柏市環境部環境サービス課**（15頁参照）へお問い合わせください。

(3) 防犯灯について

各町会では、不特定多数の方が通行する道路（敷地内であっても通り抜け可能な道路含む）を照明し、夜間の犯罪発生の防止及び通行の安全を図るため、防犯灯を設置し、維持・管理しています。新たに防犯灯を設置したい場合などは、**町会**にご相談ください。

なお、設置、維持・管理に要する費用については、市の助成制度により費用の一部について町会へ補助が行われます。詳しくは**柏市土木部交通施設課**（15頁参照）にお問い合わせください。

(4) 緑園都市構想について

柏市では、つくばエクスプレスの建設が進められている北部地域について「緑園都市」と位置づけ、これまで地域で培われてきた郷土の歴史や生活文化と調和を図った整備を進め、土地の活力と環境が調和したまちづくりをめざしています。詳細につきましては、柏市都市部北部整備課（15頁参照）にお問い合わせ下さい。

都市の活力と環境の調和をめざす“まち”

緑園都市構想

柏市では、市域を北部、中央、南部の3つの地域に区分し、それぞれ整備構想をまとめています。このつくばエクスプレスの建設が進められている北部地域については「緑園都市」と位置づけ、これまで地域で培われてきた郷土の歴史や生活文化と調和を図った整備を進め、都市の活力と環境が調和したまちづくりをめざしていきます。

緑園都市の基本理念

都市の活力と環境の調和をめざす“まち”

- ふるさとの緑と文化を大切に
大切にしたまちづくり
水と緑、ふるさとの歴史や文化やコミュニティなどを大切に、環境に配慮したまちづくりをめざします。
- いきいきと住み、働き、学び、遊ぶまちづくり
住まいの場、働く場、学ぶ場、遊ぶ場を合わせ持ち、いきいきとした暮らしや豊かでうるおいのある暮らしのできるまちづくりをめざします。
- 人と環境に優しいまちづくり
完全に安心して暮らせるまちづくりを進めるとともに、利便性と環境が調和するまちづくりをめざします。

土地利用の概念図

【柏市「柏市北部地域のまちづくり」パンフレット】

(5) 各種助成制度の紹介

柏市ではより良い環境づくりのため個人レベルでできるものに対し、各種助成制度を設けておりますので、ご紹介します。

生け垣づくり助成制度について

柏市ではゆとりある街並みの形成、緑あふれるまちづくりを目指しています。皆さんの家を美しく彩ってくれるだけでなく、街に美しさと安らぎを与えてくれるとともに災害の防止にも役立つ生け垣について助成を行っています。助成となる対象や金額等の詳細につきましては(財)柏市みどりの基金(15頁参照)にご相談下さい。

【おすすめの生け垣】

●おすすめの生け垣●



※助成制度の詳細については柏市のホームページ等(15頁参照)でも御覧になれます。

(6) 最寄りの公共公益機関について

H23. 4現在

機 関 名	問い合わせ内容	TEL
柏市役所		04-7167-1111 (代表) http://www.city.kashiwa.lg.jp
沼南庁舎 (教育委員会)		04-7191-1111 (代表)
学校教育部学校教育課	就学校・通学区域について	04-7191-7367
都市部北部整備課		04-7167-1249
都市部都市計画課	用途地域・地区計画・景観等	04-7167-1144
都市部建築指導課	建築に関すること	04-7167-1145
土木部道路維持管理課	市道の管理等	04-7167-1299
土木部交通施設課	駐輪場、防犯灯	04-7167-1304
土木部下水道維持管理課		04-7167-1409
市民生活部市民課	住民登録等	04-7167-1128
地域づくり推進部地域支援課	町会について	04-7167-1126
財政部資産税課	みなす課税について	04-7167-1125
環境部環境サービス課	ごみ集積所	04-7167-1139
柏市水道部		04-7166-2191 (代表)
柏市消防局		04-7133-0119 (代表)
柏警察署		04-7148-0110 (代表)
柏郵便局		04-7164-2361 (代表)
千葉県県土整備部市街地整備課		043-223-3544
千葉県柏土木事務所	県道の管理等	04-7167-1201 (代表)
千葉県国道工事事務所	国道の管理等	04-7143-4230
千葉県地方務局柏支局	建物登記等	04-7167-3309
(財)柏市みどりの基金	生け垣の助成	04-7160-3120
NTT 東日本	電話の新設、移設等	116
東京電力(株)	引越、契約変更等	0120-99-5555
京葉ガス	お客様コールセンター	047-361-0211

以上、ご不明の点がございましたら下記までお問い合わせください。

【お問い合わせ先】

〒277-0871 千葉県柏市若柴 160 番地 1

千葉県柏区画整理事務所

換地課 TEL 04-7134-1247

管理移転課 TEL 04-7134-1211

工務課 TEL 04-7134-1294