

土地区画整理地区内の土地を販売(売却)する方の「説明責任」について (仮換地)

赤穂市野中・砂子土地区画整理組合

野中・砂子土地区画整理事業の施行地区内の土地（仮換地）を販売（売却）する場合には、**新たに土地を取得する方に、下記項目を十分説明するようにしてください。**また、新たに土地を取得する方も、下記項目を十分理解のうえ取得するようにしてください。

1. 土地区画整理地区内の土地所有者は組合員になります（保留地を取得した方は除く）

組合施行による土地区画整理事業は、土地の所有者等が7人以上で土地区画整理組合（以下「組合」という。）を設立し、土地区画整理事業による街づくりを組合が自ら行なうもので、その施行地区内の土地を所有する人は**全員が組合員**となります。（土地区画整理法第25条）

ただし、組合が販売している土地(保留地)のみを取得された方は、組合員にはなりません。

また、保留地を取得した方から、保留地のみを取得された方も同様に組合員とはなりません。

2. 権利・義務の移転

施行地区内の土地を取得した場合、前の所有者が有する権利や義務は新たに土地を取得した方（承継した方）に移転することとなります。（土地区画整理法第26条）

なお、**清算金**が発生する場合は、新たに土地を取得した方（承継した方）にその支払い（または交付）の義務（または権利）が移転します。

3. 土地区画整理事業が完了するまで制限を受けます

施行地区内において、建築物やその他の工作物の新築や改築若しくは増築を行なう場合には、土地区画整理事業の施行に障がいとなる恐れがあることから、許可を受ける必要があります。もし、施行に支障があると認められる場合には、条件を付して許可する若しくは許可ができない場合もあります。（許可の申請窓口は赤穂市建設部区画整理課です。）

また、組合は土地の区画形質の変更若しくは公共施設の新設、変更に係る工事のため必要がある場合においては、土地の所有者がその土地について、使用又は収益することを停止させることができます。（土地区画整理法第76条、第100条）

4. 組合の財源が不足した場合には、賦課金がかかります

組合の主な自主財源は、保留地（組合が販売する土地）を処分して得られる保留地処分金を中心です。そのため、組合の財源が不足する場合には、事業に要する経費に充てるため、組合は組合員に対して金銭（**賦課金**）を賦課徴収することができることとなっています。（土地区画整理法第40条）

なお、保留地のみを所有されている方は、組合員ではないため賦課金はかかりません。

問い合わせ先

〒678-0292 兵庫県赤穂市加里屋81番地

赤穂市野中・砂子土地区画整理組合事務局（赤穂市建設部区画整理課）

TEL：0791-43-6829 FAX：0791-43-6892