

益城中央被災市街地復興土地区画整理事業に係る  
事業認可後の手続き等に関する説明会

平成30年10月5日 10月7日

益城町

熊本県 益城復興事務所

## 1. 事業スケジュール・事業の進め方

## 2. 権利者の皆様の諸手続きに関するお知らせ

- 1) 建築行為等の制限(法第76条の申請)
- 2) 基準地積の更正(実測地積の申請)
- 3) 所有権以外の未登記権利の申告
- 4) 土地売買等による所有権移転等に伴う権利の届出
- 5) 土地区画整理審議会設置の手続き

## 3. 測量立ち入りのお願いと連絡事項

- 6) 現地への立ち入り
- 7) 今後の事業に関する情報提供方法
- 8) 相談窓口

# 1. 事業スケジュール・事業の進め方

## ○事業の流れ

### 事業区域の施行工程

調査・測量

都市計画決定

事業計画書作成

事業計画決定

換地  
実施設計

仮換地の個別説明

仮換地指定

移転補償

工事

引渡し

確定測量

換地処分

登記

清算

事業の完了

仮住居・仮店舗

H30.10.5

計画段階

実施段階

収束段階

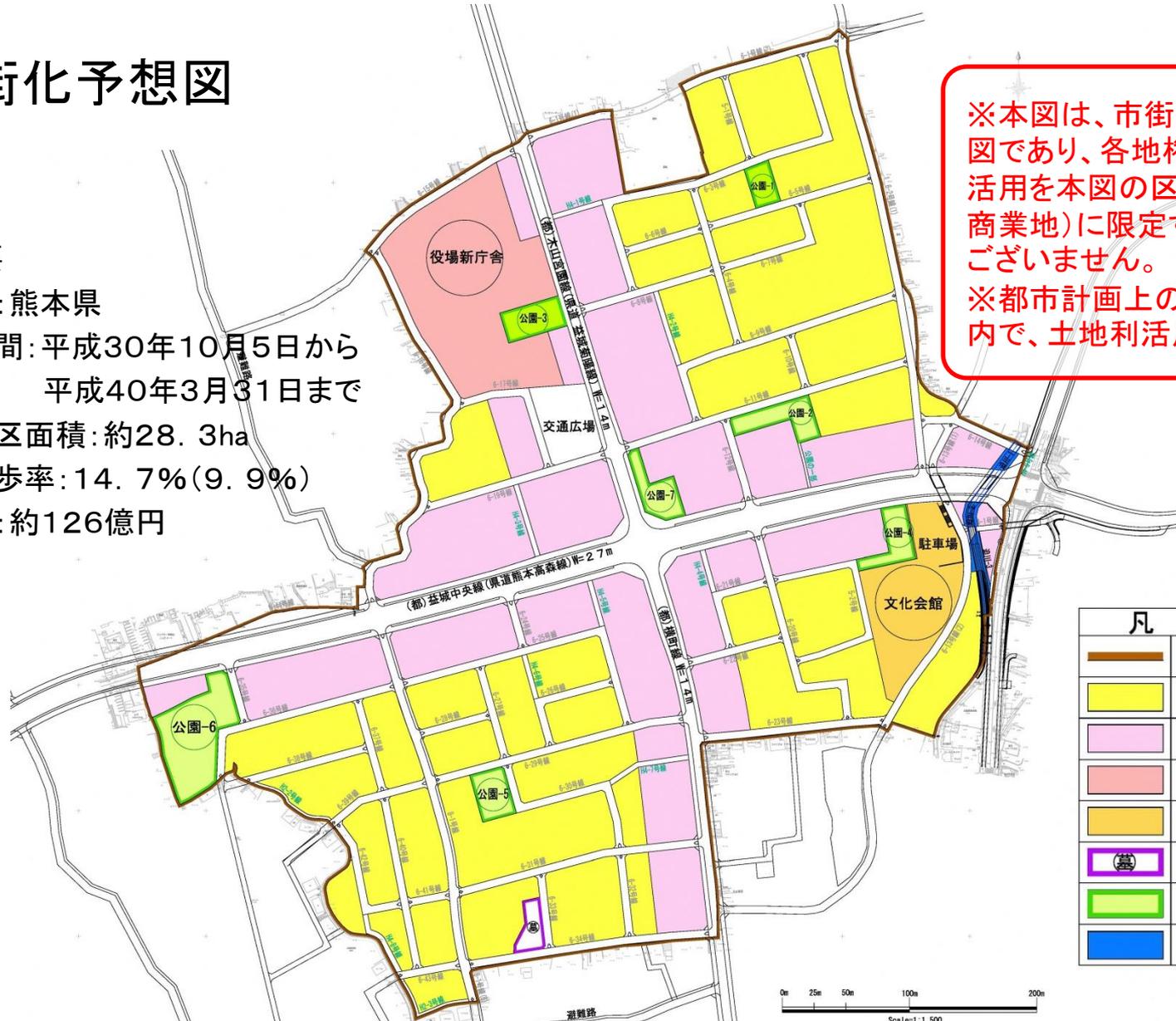
現在

# 1. 事業スケジュール・事業の進め方

## ○市街化予想図

### ◇事業概要

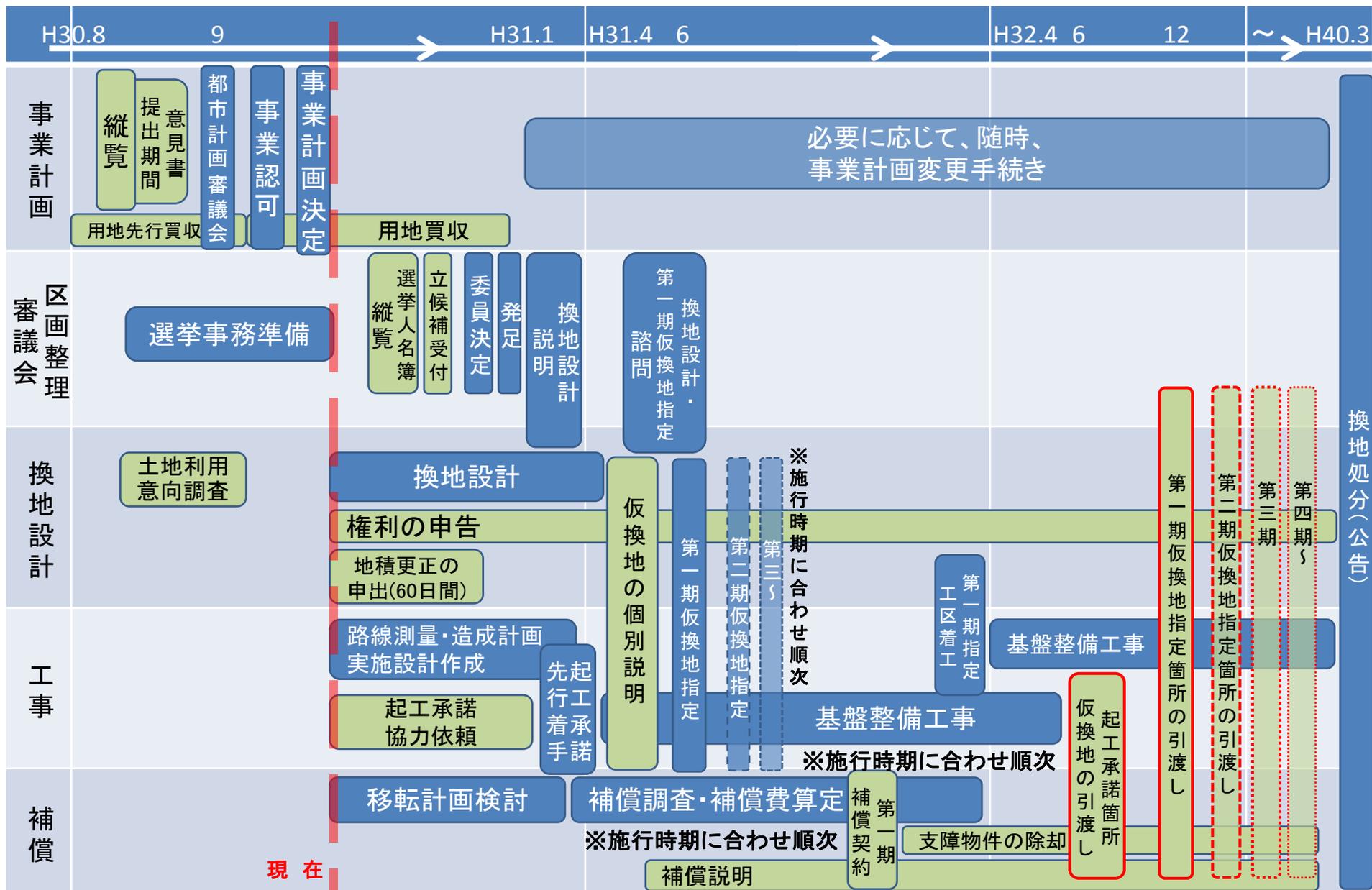
- ◆ 施行者: 熊本県
- ◆ 施行期間: 平成30年10月5日から  
平成40年3月31日まで
- ◆ 施行地区面積: 約28.3ha
- ◆ 平均減歩率: 14.7%(9.9%)
- ◆ 事業費: 約126億円



※本図は、市街化誘導の予想図であり、各地権者の土地利用を本図の区分(住宅地・商業地)に限定するものではありません。  
※都市計画上の規制の範囲内で、土地利用が可能です。

凡 例	
	地区界
	住宅地
	商業地
	官公署
	厚生施設
	墓地
	公園・緑地
	河川

# 1. 事業スケジュール・事業の進め方



換地処分(公告)

現在

：権利者の皆様と個別にやり取りする内容 ※原則、仮換地の引渡し後、法第76条申請許可を経て、建築等の着手が可能となります。 ※スケジュールは関係機関との協議等により変動する可能性があります。 5

## 2. 権利者の皆様の諸手続きに関するお知らせ

### ○用語の説明

事業計画決定の公告日：事業に着手する日

⇒ 平成30年10月5日(金)

仮換地指定：土地区画整理事業実施後、新たに割り付けられる土地（画地）のことを換地といい、造成工事等実施前に換地予定地を指定する行為

基準地積：換地設計等の際に基準となる宅地の地積(面積)

使用収益開始(仮換地の引き渡し)

：仮換地の造成工事や周辺の道路整備等が完了し、仮換地を使用できる状態のこと

換地処分の公告日

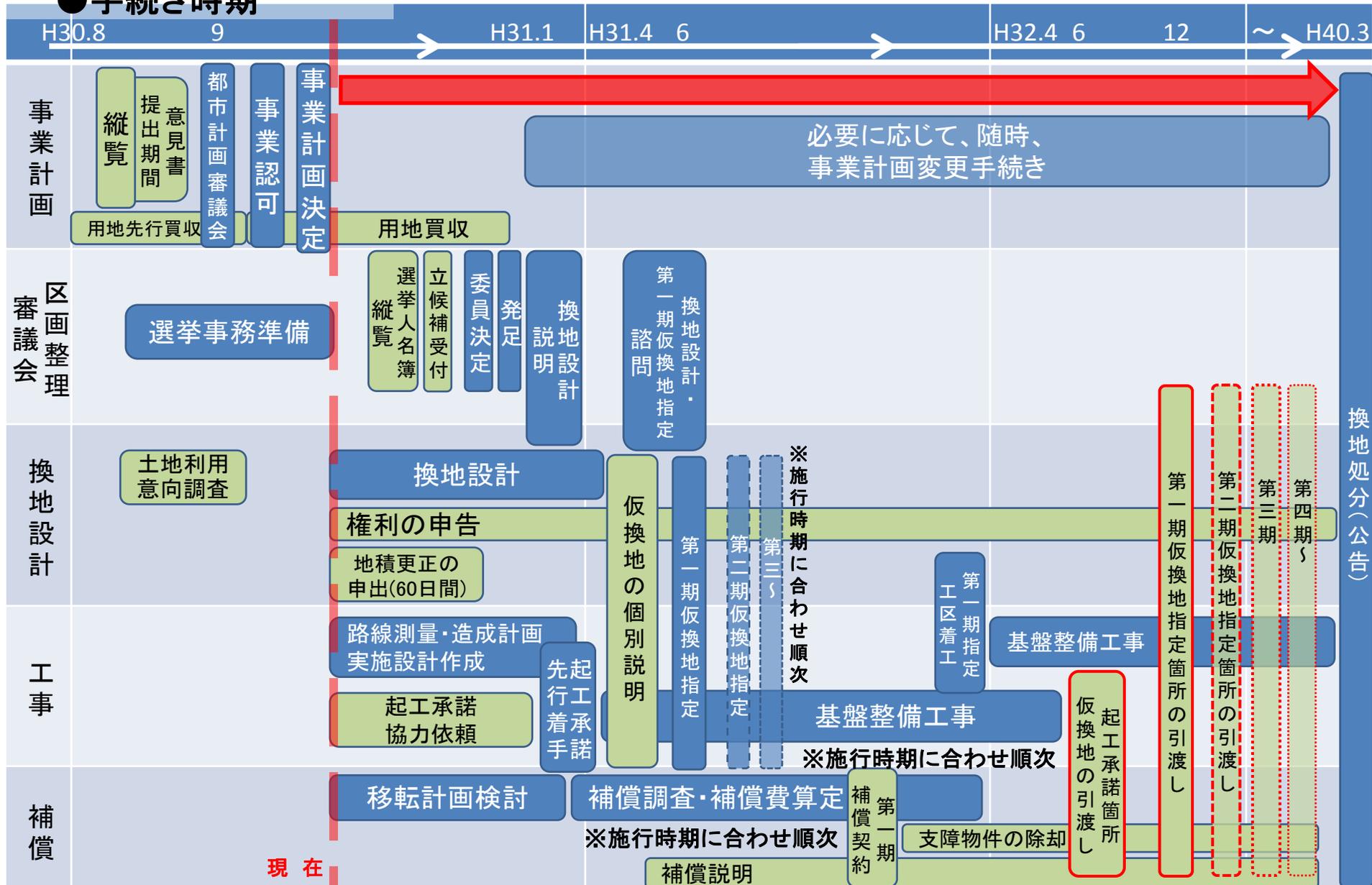
：従前の土地に代え、換地計画で定められた土地を割り当て、これを帰属させる行政処分を公告する日

## 2. 権利者の皆様の諸手続きに関するお知らせ

説明事項	手続きの対象となる方	手続きが必要な時期	資料ページ
1. 建築行為等の制限 (法第76条の申請)	<b>【全員】</b> 建物など建築を予定されている方	平成30年10月5日 (金)～換地処分の公告日まで	P.8 ～P.13
2. 基準地積の更正 (実測地積の申請)	<b>【該当者のみ】</b> 現況の土地面積が登記簿に記載されている面積と異なりとお考えの方	平成30年10月5日 (金)～平成30年12月3日(月)	P.14 ～P.16
3. 所有権以外の未登記権利の申告	<b>【該当者のみ】</b> 登記されていない権利を申告したいとお考えの方	平成30年10月5日 (金)～換地処分の公告日まで	P.17 ～P.19
4. 土地売買等による所有権移転等に伴う権利の届出	<b>【該当者のみ】</b> 相続や売買などで、土地の所有権移転を予定されている方	平成30年10月5日 (金)～換地処分の公告日まで	P.20 ～P.22
5. 土地区画整理審議会の設置の手続き	<b>【全員】</b> 審議会委員の選挙権を得ることができる方(土地所有者・借地権者)	平成30年10月5日 (金)～	P.23 ～P.28

# 1) 建築行為等の制限(法第76条の申請)

## ●手続き時期



● : 権利者の皆様と個別にやり取りする内容 ※原則、仮換地の引渡し後、法第76条申請許可を経て、建築等の着手が可能となります。 ※スケジュールは関係機関との協議等により変動する可能性があります。

換地処分(公告)

# 1) 建築行為等の制限(法第76条の申請)

## (1) 法第76条申請を要する行為

**平成30年10月5日(金)以降**、土地区画整理事業の施行地区内において、事業の施行の障害となるおそれがある行為等を行おうとする場合は、「土地区画整理法第76条」に基づき**益城町(都市建設課)に許可申請書を提出し、町長の許可**を受ける必要があります。

—事業の施行の障害となるおそれがある行為等とは—

- ◆土地の形質の変更(掘削、切土、盛土など)
- ◆建築物、その他の工作物の新築、改築若しくは増築
- ◆重量が5トンを超える、移動の容易でない物件の設置若しくは堆積

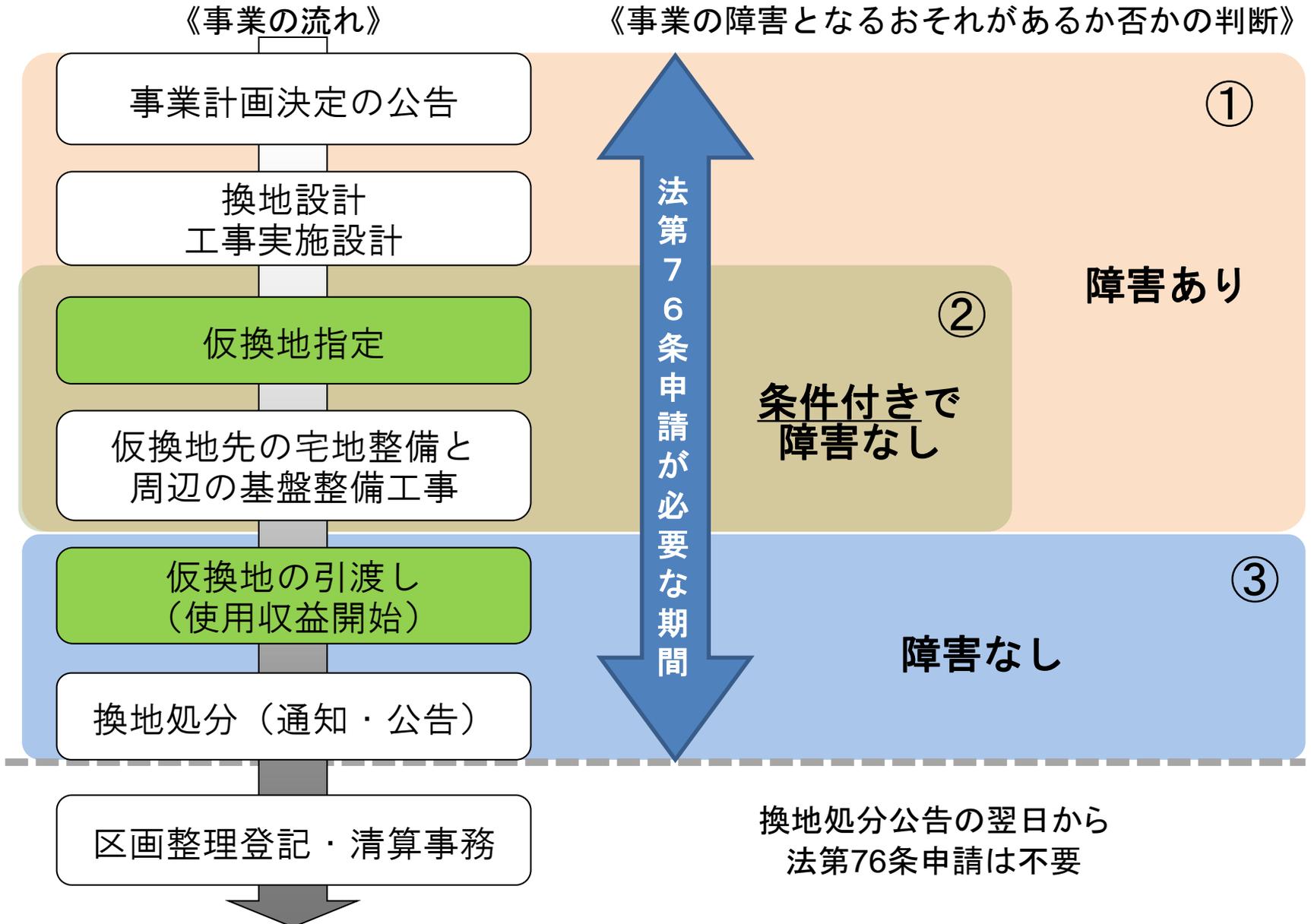
**平成30年10月4日(木)までに建築確認済証が交付されている場合**においても、次の場合は申請が必要です。

- ・別途行う外構工事(塀、柵など)
- ・交付を受けている建築確認済証の内容を変更する場合

平成30年10月5日以降に施行地区内で建築行為等を計画されている方は、必ず事前にご相談下さい。

# 1) 建築行為等の制限(法第76条の申請)

## (2) 事業の流れと、事業の障害となるおそれがあるか否かの目安



# 1) 建築行為等の制限(法第76条の申請)

## (3) 条件付きとは

前頁②の「障害なし」と判断する条件は以下のとおりです。

- ◆「起工承諾」または「仮換地指定」後で、換地設計等との整合の観点から移転を要しないと認められる配置計画であること
- ◆仮に、基盤整備工事施工時点で、事業の施行の障害となった場合には、施行者が指定する期間内に、自らの費用で移転又は除却すること
- ◆建築等工事に際し、事前に施行者(熊本県益城復興事務所)と調整し、基盤整備工事の進捗に影響を与えないこと(建築等工事の竣工後を含む)

# 1) 建築行為等の制限(法第76条の申請)

## (4) 事前相談

事業の施行の障害となるおそれがある行為を行おうとする場合は、**必ず事前相談**を行って下さい。

◆相談窓口: ①熊本県 県央広域本部土木部 益城復興事務所 工務課  
土地区画整理班

直通TEL:096-273-9641 FAX:096-273-9658

住所:〒860-0831 熊本市中央区八王寺町1-20

②益城町役場 復興整備課 まちづくり推進室内  
「**県・町の合同相談窓口**」

直通TEL:096-289-2930 FAX:096-286-4523

住所:〒861-2295 上益城郡益城町木山594

※受付時間 平日午前8時30分から午後5時15分まで

# 1) 建築行為等の制限(法第76条の申請)

## (5) 法第76条申請の申請方法

- ◆申請者:平成30年10月5日(金)以降に事業の施行の障害のおそれがある行為等を行おうとする者
  - ◆申請期間:平成30年10月5日(金)から換地処分の公告日まで
  - ◆申請書類:
    - ①許可申請書
    - ②案内図(方位、道路及び目標となる地物等を表示)
    - ③配置図(縮尺、方位、敷地境界線、敷地に接する道路の位置等を表示)
    - ④各種詳細図(平面図、立面図等)
    - ⑤その他必要と認める書類(工事工程表等) など
- ※建築を伴う行為の場合は、建築確認申請と同一の図面が使用できます。

◆関係要領(様式)等:土地区画整理法第76条申請の手引き

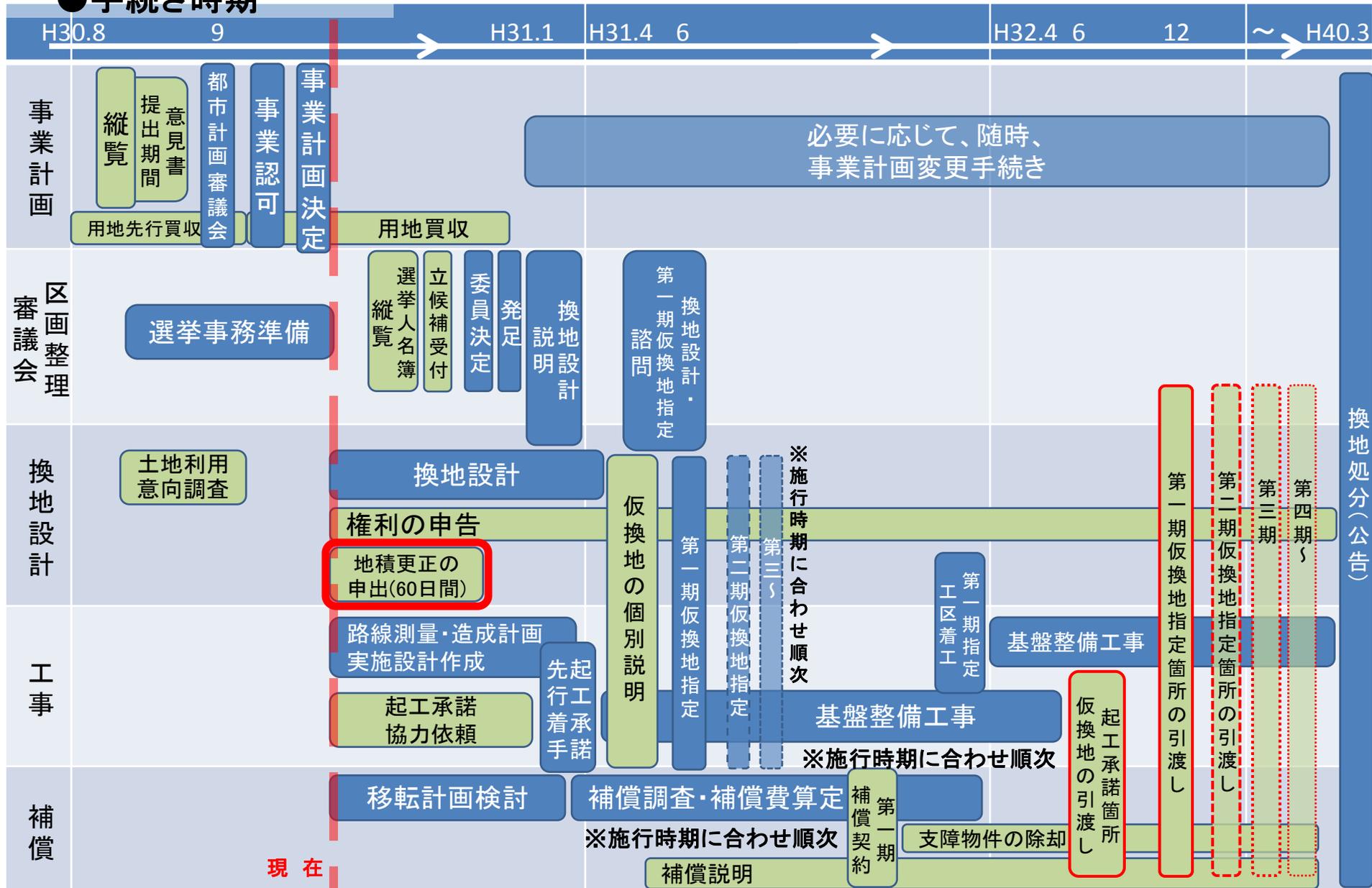
◆提出先:益城町役場 都市建設課 都市計画係

〒861-2295 上益城郡益城町木山594

電話:096-286-3340

# 2) 基準地積の更正(実測地積の申請)

## ●手続き時期



現在

：権利者の皆様と個別にやり取りする内容  
 ※原則、仮換地の引渡し後、法第76条申請許可を経て、建築等の着手が可能となります。  
 ※スケジュールは関係機関との協議等により変動する可能性があります。

換地処分(公告)

## 2) 基準地積の更正(実測地積の申請)

### (1) 地積の更正 (地積の決定方法に関する事項)

平成30年10月5日現在において登記簿に記載されている土地の面積をもとに基準地積を決定し、仮換地の地積を算定します。



上記とは別に、現況の面積が登記簿に記載されている面積と異なるとお考えの方は、**平成30年10月5日(金)から平成30年12月3日(月)までに**、必要書類を添えて、施行者に申請することができます。

※実測地積の申請に係る費用については、各申請者の負担となります。

## 2) 基準地積の更正(実測地積の申請)

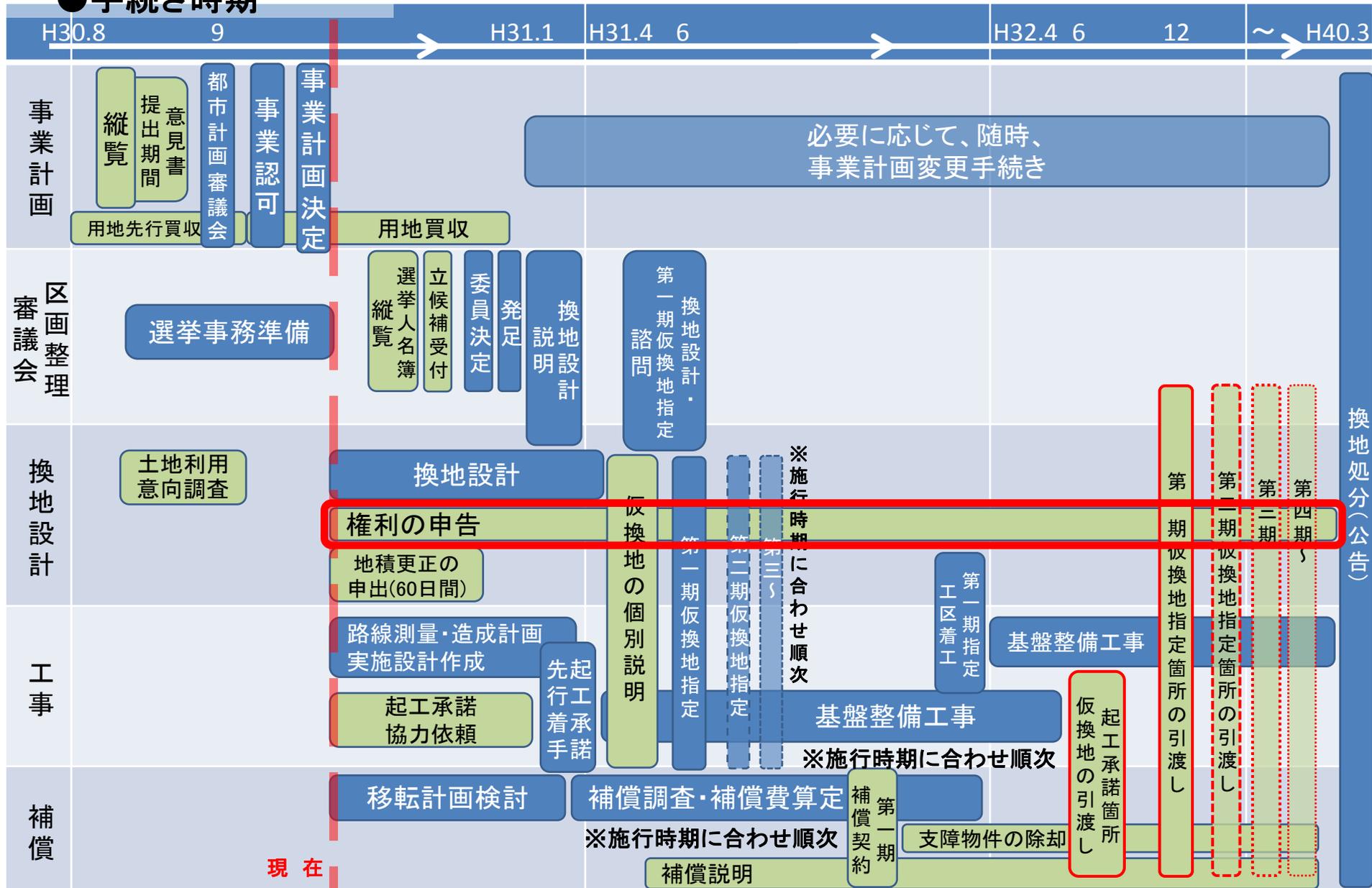
### (2) 実測地積の申請方法

- ◆申請者:土地所有者(共有名義で所有の場合は、共有者全員の連署が必要)
- ◆申請期間:平成30年10月5日(金)～平成30年12月3日(月)
- ◆申請書類:
  - ①見取図(隣接する宅地等の地番及び所有者の氏名を記入したもの)
  - ②境界表示図(隣接する宅地等の所有者の署名及び押印したもの)
  - ③宅地の実測図(原則として縮尺250分の1)
  - ④申請する宅地と隣接する宅地等の所有者の同意書
  - ⑤申請者及び隣接宅地等所有者の印鑑証明書
- ◆関係要領(様式)等:土地区画整理事業施行条例施行規則  
基準地積更正等事務取扱要領
- ◆提出先:熊本県県央広域本部 土木部 益城復興事務所 工務課  
〒860-0831 熊本市中央区八王寺町1-20  
電話:096-273-9641

※申請された土地の現地を確認した後、基準地積を決定致します。

# 3) 所有権以外の未登記権利の申告

## ●手続き時期



現在

：権利者の皆様と個別にやり取りする内容  
 ※原則、仮換地の引渡し後、法第76条申請許可を経て、建築等の着手が可能となります。  
 ※スケジュールは関係機関との協議等により変動する可能性があります。

# 3) 所有権以外の未登記権利の申告

## (1) 所有権以外の未登記権利

登記されていない所有権以外の権利の保護のため、施行者に権利の申告ができます。

- ◆ 対 象 : 所有権以外の権利で登記されていないもの(下記例示を参照)
- ◆ 申告内容: 権利の種類(借地権、借地権以外の権利)

【例示】

◆借地権	・借地借家法にいう借地権 (建物の所有を目的とする地上権及び借地権)
◆借地権以外の権利	・建物の所有を目的としない地上権
	・上記以外のその他の賃借権
	・永小作権
	・一時使用の賃借権
	・質権、抵当権などの担保権 など

※土地区画整理審議会委員選挙のため議決権・選挙権を確定させる必要がある場合などは、一定期間申告の受理を停止する場合があります。

※申請いただいた内容が、登記に反映される訳ではありません。

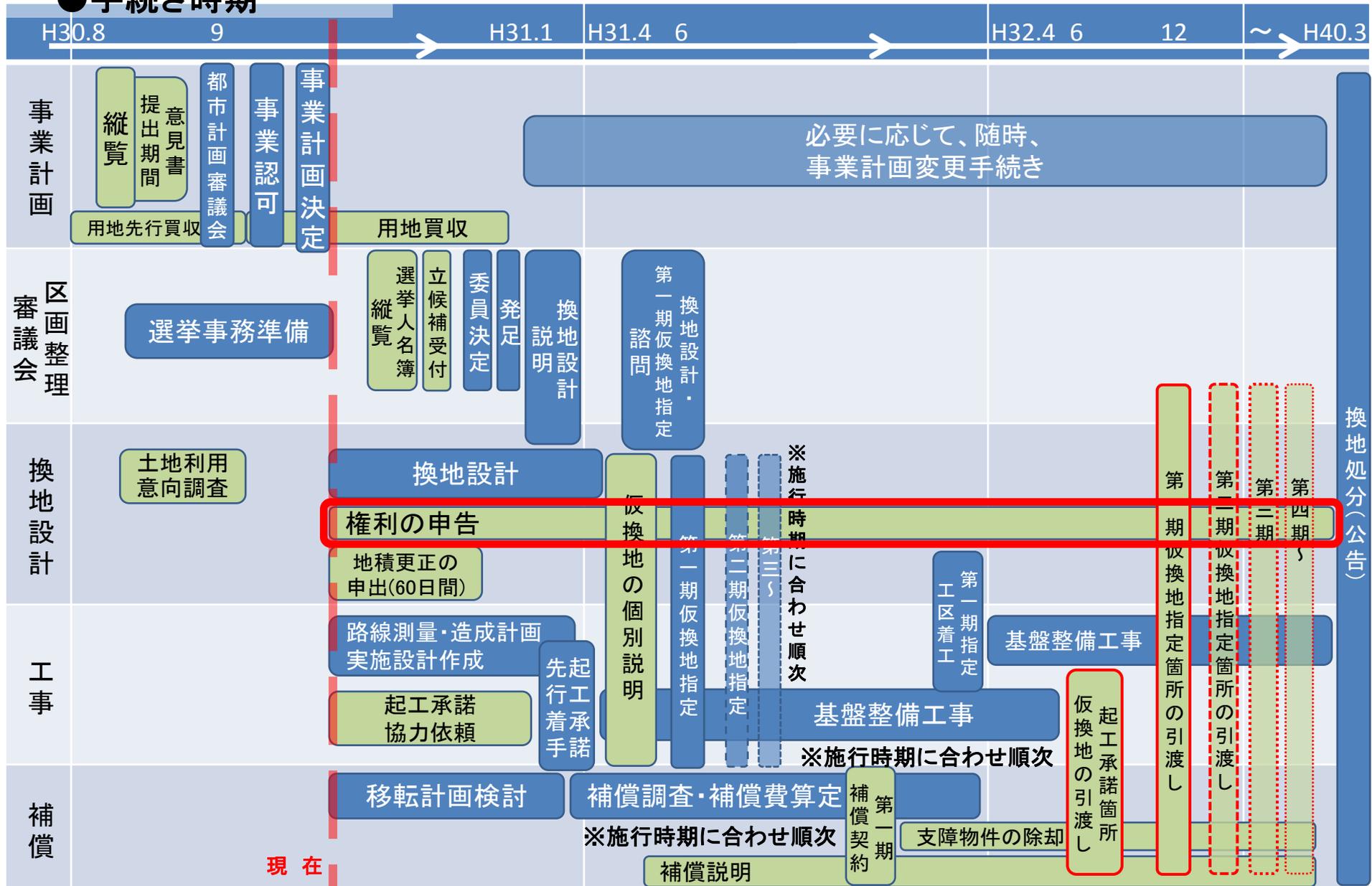
### 3) 所有権以外の未登記権利の申告

#### (2) 未登記権利の申告方法

- ◆ 申告者: 所有権以外の権利で登記されていない者  
(土地所有者と連名で提出して下さい)
- ◆ 申告期間: 平成30年10月5日(金)から換地処分の公告日まで
- ◆ 申告書類: (借地権)借地権申告書  
(借地権以外)借地権以外の権利の申告書
- ◆ 関係要領(様式)等: 権利申告等事務取扱要領
- ◆ 提出先: 熊本県県央広域本部 土木部 益城復興事務所 工務課  
〒860-0831 熊本市中央区八王寺町1-20  
電話: 096-273-9641

# 4) 土地売買等による所有権移転等に伴う権利の届出

## ●手続き時期



現在

※原則、仮換地の引渡し後、法第76条申請許可を経て、建築等の着手が可能となります。  
 ※スケジュールは関係機関との協議等により変動する可能性があります。

換地処分(公告)

## 4) 土地売買等による所有権移転等に伴う権利の届出

### (1) 土地売買等に伴う所有権移転を行う場合

◆土地売買等による所有権移転登記を行った場合は、所有権移転の届出をお願いします。

◆平成30年10月5日以降も、施行地区内の土地や家屋の売買や権利の譲渡等に制限はかかりません。

◆ただし、基本的に建物の移転、建築等の制限、仮換地指定、清算金の権利義務等が相手側(新たな所有者)に継承されることとなりますので、売買等の際には十分ご認識のうえ相手方にお伝えください。

### (2) 相続登記がされていない場合

◆土地所有者又は借地権者が死亡し、未だ相続登記がされていない場合は、相続人の届出をお願いします。

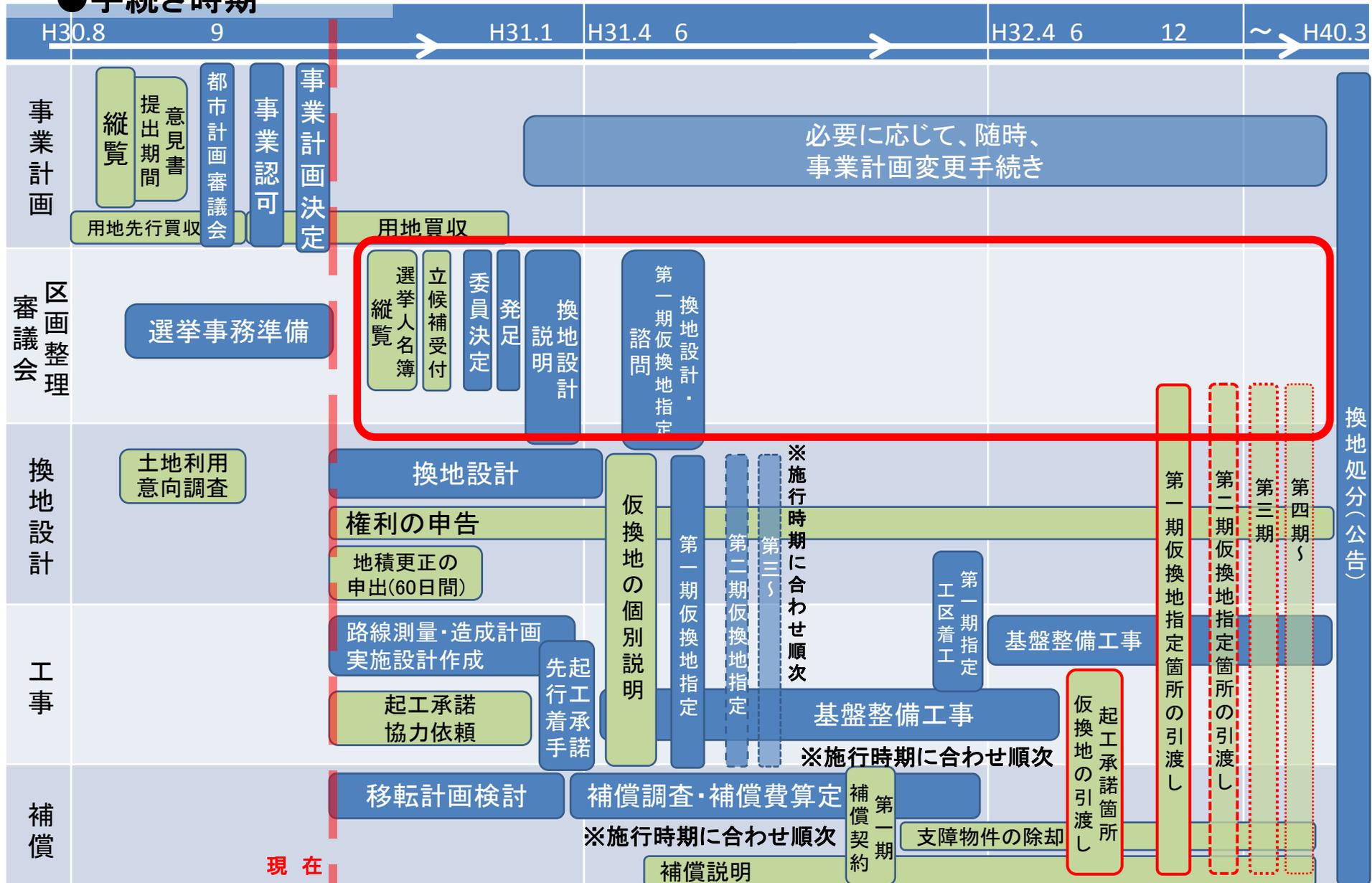
## 4) 土地売買等による所有権移転等に伴う権利の届出

### (3) 所有権移転、及び相続の届出方法

- ◆届出者:(所有権移転)新所有者  
(相続)相続した人
- ◆届出期間:平成30年10月5日(金)から換地処分の公告日まで
- ◆届出書類:(所有権移転)所有権移転届出書  
(相続)相続届出書
- ◆関係要領(様式)等:権利申告等事務取扱要領
- ◆提出先:熊本県県央広域本部 土木部 益城復興事務所 工務課  
〒860-0831 熊本市中央区八王寺町1-20  
電話:096-273-9641

# 5) 土地区画整理審議会設置の手続き

## ●手続き時期



換地処分(公告)

※原則、仮換地の引渡し後、法第76条申請許可を経て、建築等の着手が可能となります。  
 ※スケジュールは関係機関との協議等により変動する可能性があります。

## 5) 土地区画整理審議会設置の手続き

(1) 土地区画整理審議会(以下、「審議会」という。)とは

目的: 換地計画、仮換地指定などに係る施行者の諮問機関  
(権利者の意見を事業の施行に反映)

構成: 地区内の権利者から選挙等により選ばれた委員、  
及び選任された学識経験者から構成

(2) 審議会の組織等

◇ 審議会の委員の定数 10名

土地所有者及び借地権者のうち  
から選挙等によって選出される委員  
**8名**

学識経験を有する者のうちから  
知事が選任する学識経験委員  
**2名**

◇ 審議会の委員の任期 5年

# 5) 土地区画整理審議会設置の手続き

## (3) 審議会への諮問事項

・施行者(熊本県)が

◆同意を得なければならない事項	◆意見を聴かななければならない事項
①評価員の選任※	①仮換地の指定
②換地計画において宅地について特別の定めをする場合	②換地計画の作成(変更)
③地積(宅地・借地)の適正化を図るときなど	③縦覧に供された換地計画(変更)についての意見書の審査 など

### ※評価員とは(土地区画整理法第65条)

知事は、土地又は建築物の評価について経験を有する者3人以上を、審議会の同意を得て評価員に選任しなければならない。

知事は、換地計画において清算金を定めようとする場合など、土地及び土地について存する権利の価額等を評価しなければならない。その評価については、評価員の意見を聴かななければならない。

# 5) 土地区画整理審議会設置の手続き

## (4) 審議会委員選挙について

### ◆選挙権・被選挙権

対象：平成30年10月29日(月)時点の

- ・土地所有者(登記簿に記載されている方)
- ・借地権者(登記簿に記載されている方)
- ・借地権を申告された方

・次の方は、土地区画整理法第63条第4項の規定により、立候補できません。

※ 被選挙権はありませんが、選挙権はあります。

(イ) 未成年者

(ロ) 成年被後見人又は被保佐人

(ハ) 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者

# 5) 土地区画整理審議会設置の手続き

## (5) 選挙権・被選挙権の申告が必要な場合

### ◆登記されていない借地権者の方

登記されていない借地権者の方は、借地権の申告をして下さい。

⇒ 資料P.18～P.19

### ◆土地を共同(2人以上)で所有している方、又は共同で借地している方

土地を共同(2人以上)で所有している方、又は、共同で借地している方は、代表者選任通知書を提出して下さい。

⇒ 審議会委員選挙事務取扱規則

### ◆相続登記がされていない方

相続登記がされていない方は、相続届出書及び代表者選任通知書を提出して下さい。 ⇒ 資料P.21～P.22

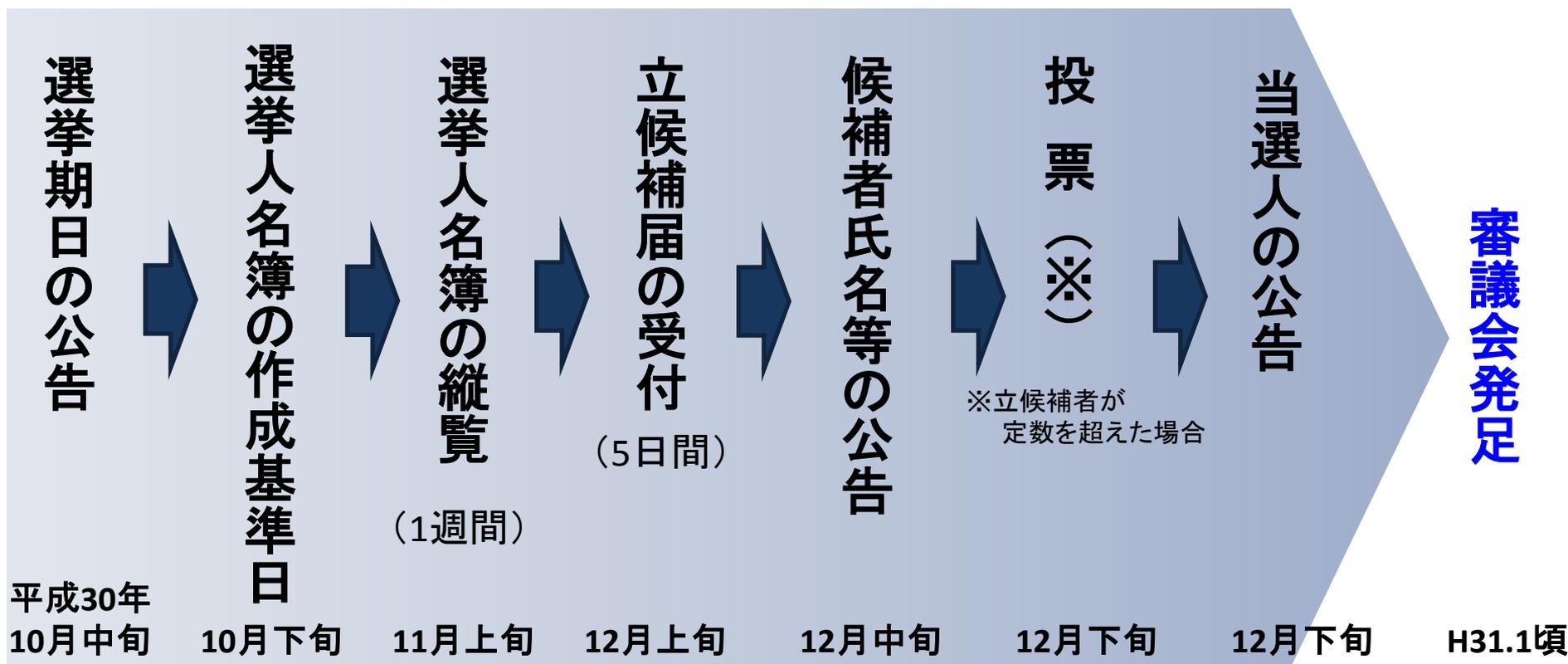


提出期間: 平成30年10月5日(金)から平成30年10月29日(月)まで

提出先: 熊本県県央広域本部 土木部 益城復興事務所 工務課

# 5) 土地区画整理審議会設置の手続き

## (6) 審議会委員選挙のスケジュール



- ・借地権の申告
- ・相続等の届出

※平成30年10月29日(月)までに「借地権の申告」「相続等の届出」があった方は、選挙権・被選挙権が得られます。

## 6) 現地への立ち入り

平成30年10月5日以降、早期に工事へ着手することを目的として、「埋蔵文化財の試掘調査」及び「測量設計」等を実施します。

### (1) 埋蔵文化財の試掘調査

- ◆調査内容: 埋蔵文化財の試掘調査  
※県有地及び町有地内で実施予定
- ◆作業時期: 平成30年10月上旬～
- ◆調査機関: 熊本県文化課、益城町生涯学習課

# 6) 現地への立ち入り

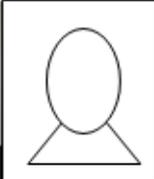
## (2) 測量設計の実施

- ◆ 測量内容: 路線測量、基準点測量及び準拠点測量  
(街区道路の測量を行うとともに、既存家屋(建物、塀、軒等)の位置を正確に把握するための測量を実施)
- ◆ 作業時期: 平成30年10月中旬～平成30年12月下旬  
※天候等により時期がずれこむことがあります
- ◆ 測量業者: 株式会社十八測量設計  
※作業時は必ず身分証明証を携帯し、私有地への立入りの際はご挨拶に伺います。

【身分証明書】

(表)

(裏)

	<b>身分証明書</b> 氏名: ○○ ○○ (○○ ○○) ◀ 所属: 株式会社××設計 ◀ 所在地: 益城町木山○○-△◀ (TEL: ○○-△△-◇◇)◀
上記の者は、熊本県県央広域本部土木部益城復興事務所工務課より委託を受け、土地区画整理区域内の測量及び調査のため、土地区画整理法第72条の規定により、土地に立ち入ることができるものであることを証明する。◀	
交付年月日	平成 ○ 年 ○ 月 ○ 日 ◀
有効期間	自 平成 ○ 年 ○ 月 ○ 日 ◀ 至 平成 ○ 年 ○ 月 ○ 日 ◀
熊本県 県央広域本部長	○○ ○○ 

◀ 現地調査の実施にあたり、他人の敷地内へ立ち入る必要がある場合は、あらかじめ当該土地の占有者及び所有者にその旨を通知するとともに、滞在時間は必要最小限にとどめ、樹木や農作物などを傷つけないように細心の注意を払うものとする。◀	
◀	
1. 本証は、公印、日付のないものは無効とする。◀	
2. 有効期限を経過した時は、ただちに返還すること。◀	
3. 氏名、所属等に変更があったときは、速やかに記載事項の変更を受けること。◀	
4. 本証は他人に貸与、又は譲渡してはならない。◀	
◀	
発行者連絡先	熊本県熊本市中央区八王寺町 1-20 ◀ 熊本県県央広域本部土木部益城復興事務所工務課 ◀ TEL: (096) 273-9641 直通 ◀

## 7) 今後の事業に関する情報提供方法

今後、「土地区画整理事業」に関する情報は、以下の方法により、お知らせいたします。

### ◆土地区画整理だより(仮称)

平成30年10月中旬頃に第1号を発行予定  
関係権利者の方へ発送する予定

### ◆益城町 復興ニュース

毎月1日、15日発行

### ◆掲示板

掲示板を益城町役場仮庁舎、公民館「きやま座」、木山交差点、木山仮設団地、テクノ仮設団地、木山上辻仮設団地に設置予定

### ◆ホームページ(益城町及び熊本県)

ホームページアドレス

(益城町) <https://www.town.mashiki.lg.jp/>

(熊本県) <http://www.pref.kumamoto.jp/> 【熊本県都市計画課】

※本説明資料も含めて、関連する規則、要領等はホームページに掲載します。

※また、相談窓口にご連絡頂ければ、お届け又は郵送いたします。

## 8 ) 相談窓口

①熊本県 県央広域本部土木部 益城復興事務所 工務課  
土地区画整理班

直通TEL:096-273-9641 FAX:096-273-9658

住所:〒860-0831 熊本市中央区八王寺町1-20

②益城町役場 復興整備課 まちづくり推進室  
「**県・町の合同相談窓口**」

直通TEL:096-289-2930 FAX:096-286-4523

住所:〒861-2295 上益城郡益城町木山594

※受付時間 平日午前8時30分から午後5時15分まで