

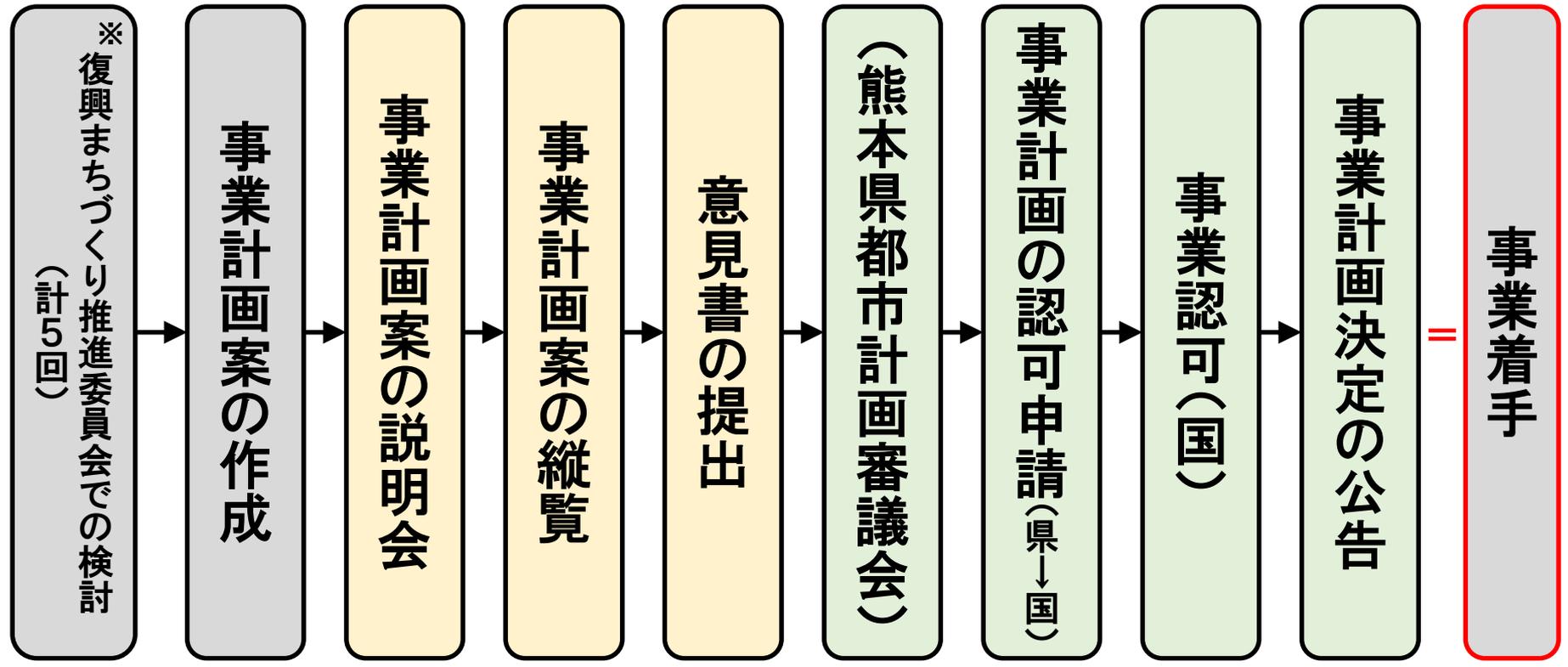
青井被災市街地復興土地区画整理事業に係る
事業認可後の手続き等に関する説明会

令和5年2月22日(水)
熊本県・人吉市

- | | | |
|---|----------------------|-----------|
| 1 | 事業スケジュール・事業の進め方について | (P.2～ 4) |
| 2 | 権利者の諸手続きに関するお知らせについて | (P.5～22) |
| | 1) 土地区画整理法第76条の許可申請 | |
| | 2) 土地区画整理審議会の設置 | |
| | 3) 基準地積の更正 | |
| | 4) 権利変動届の提出 | |
| | 5) 所有権以外の未登記権利等の申告 | |
| 3 | 仮換地指定について | (P.23～26) |
| 4 | 建物調査・補償算定について | (P.27～31) |
| 5 | 測量立ち入りのお願いと連絡事項について | (P.32～33) |
| 6 | 事業に関する情報提供について | (P.34) |
| 7 | 相談窓口について | (P.35) |

1 事業スケジュール・事業の進め方について

事業計画決定の公告について



※青井復興まちづくり
推進協議会
R4年5月設立

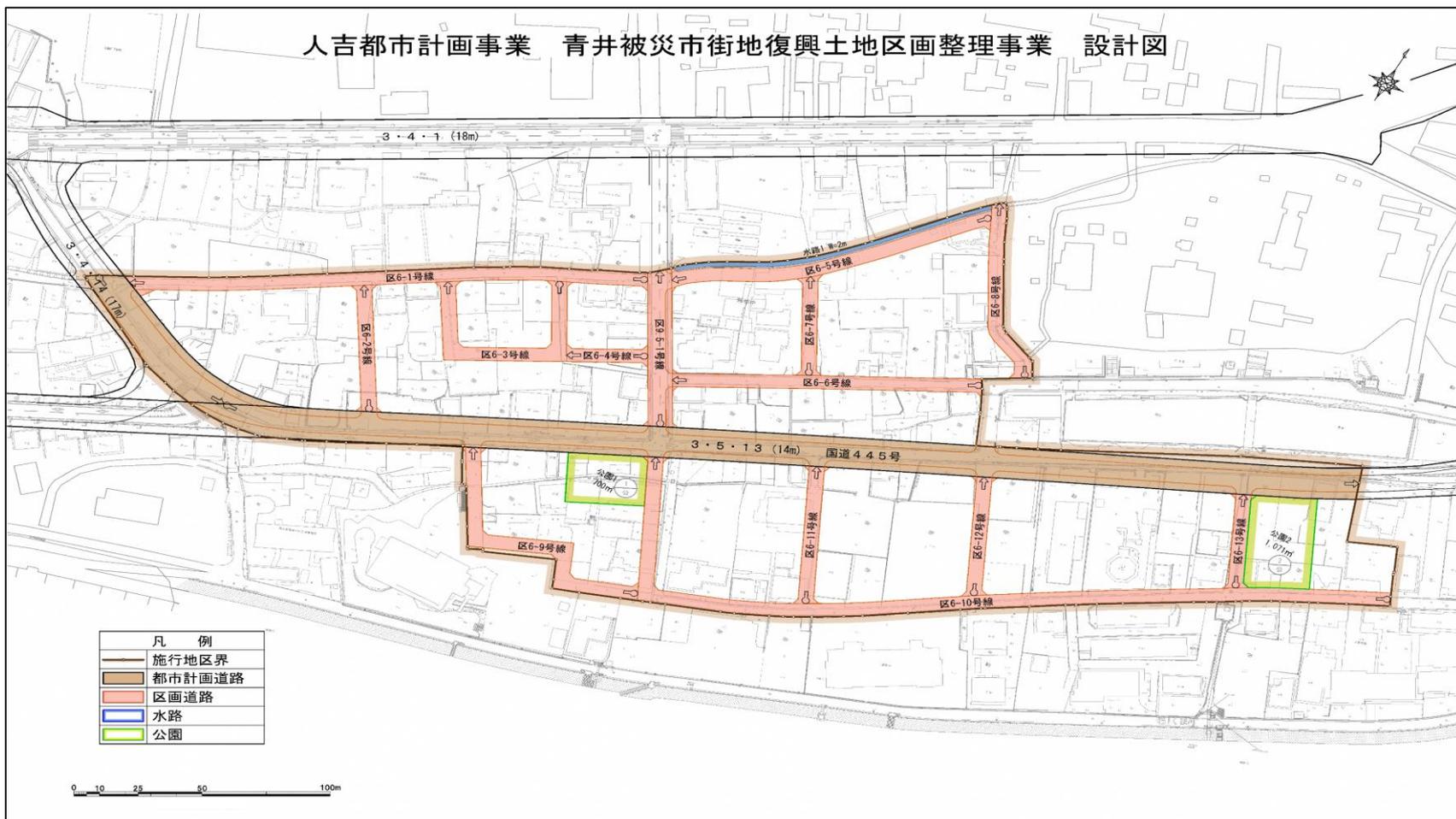
令和4年 11/18	令和4年 11/23 ~12/6	令和4年 11/23 ~12/20	意見書提出 なしのため、 未開催	令和5年 2/3	令和5年 2/7	令和5年 2/21
---------------	------------------------	-------------------------	------------------------	-------------	-------------	--------------

本事業の利害関係者に関する項目
 行政に関する項目

1 事業スケジュール・事業の進め方について

設計図

- 土地区画整理事業の名称：人吉都市計画事業 青井被災市街地復興土地区画整理事業
- 施行者の名称：熊本県
- 施行地区の区域：人吉市 上青井町字上青井町、下青井町字下青井町の各一部（約5.2ヘクタール）
- 事業施行期間：令和5年2月21日～令和11年3月31日（清算期間含まず）



1 事業スケジュール・事業の進め方について

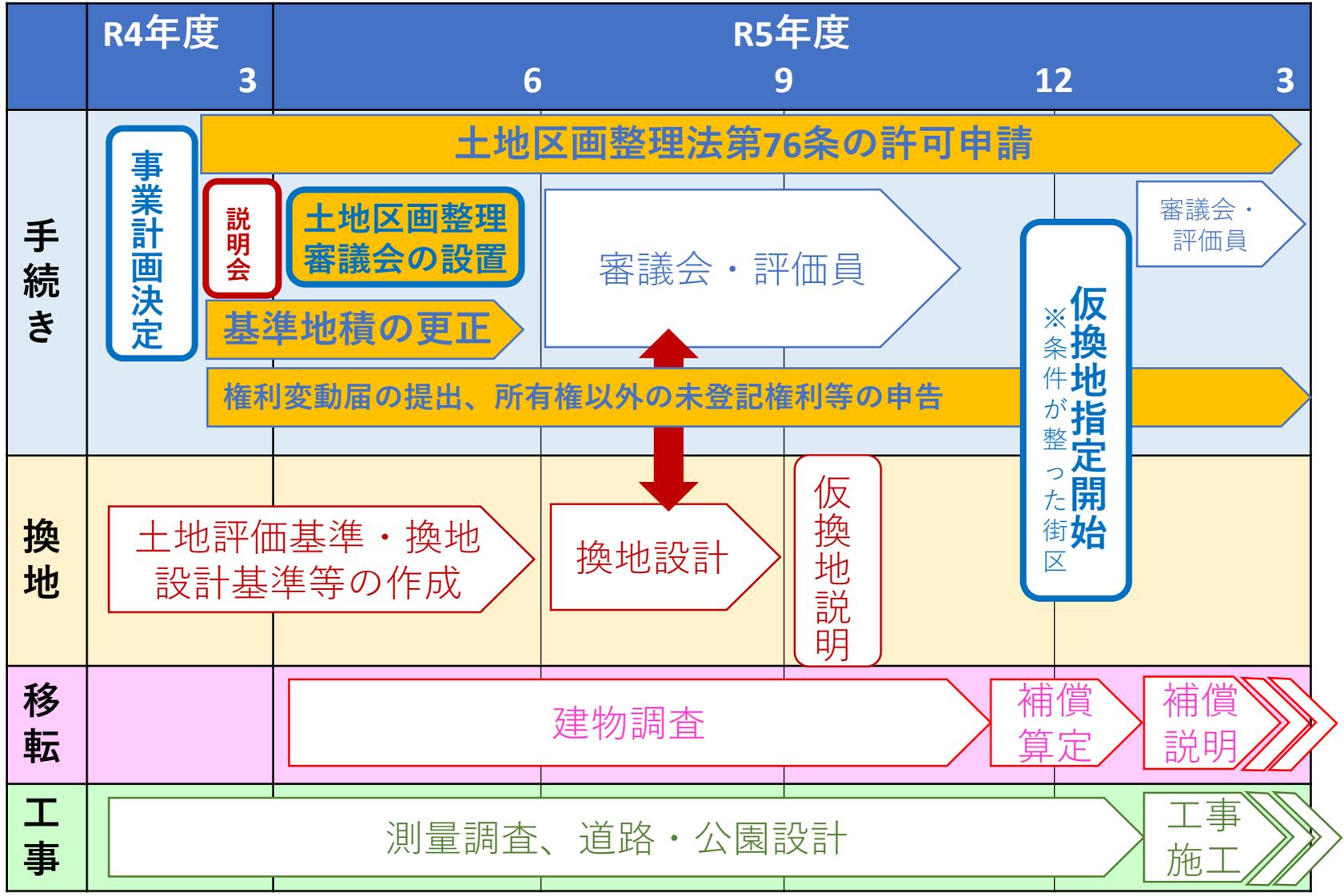
事業完了までの予定

※スケジュールは合意状況等により変動することがあります



2 権利者の諸手続きに関するお知らせについて

仮換地指定までの予定



2 権利者の諸手続きに関するお知らせについて

説明事項	手続きの対象となる方	資料ページ
1) 土地区画整理法 第76条の許可申請	【全員】 建築行為等を計画されている方	P.7～9
2) 土地区画整理審議会 の設置	【全員】 審議会委員選挙権を得ることができる方	P.10～19
3) 基準地積の更正	【該当者のみ】 土地登記簿に記載の面積と実際の土地の 面積が異なるとお考えの方	P.20～21
4) 権利変動届の提出	【該当者のみ】 土地建物の売買や所有権移転を予定され ている方	P.22
5) 所有権以外の未登記 権利等の申告	【該当者のみ】 登記されていない権利を申告したいと お考えの方	P15、23

2 権利者の諸手続きに関するお知らせについて

1) 土地区画整理法第76条の許可申請

令和5年2月21日（火）以降、施行地区内で事業施行の障害のおそれとなる以下の建築行為等を行う場合は、人吉市長への許可申請が必要となります。

※事業の施行に障害となると判断される場合は、許可されませんので、**必ず、許可申請前に事前相談をお願いします。**

- ①土地の形質の変更（掘削、切土、盛土など）
例えば、築山、池、植樹
- ②建築物その他の工作物（門、塀、カーポートなど）の新築・改築・増築
- ③重量が5 t を超える移動が容易でない物件の設置、たい積

令和5年2月20日（月）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

- ・現地未着手の場合
- ・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

2 権利者の諸手続きに関するお知らせについて

1) 土地区画整理法第76条の許可申請

○法第76条申請の申請方法

◆申請者：令和5年2月21日（火）以降に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者

◆申請期間：令和5年2月21日（火）から換地処分の公告日※まで

◆申請書類：①許可申請書 ※事業が完了するまで

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：人吉市役所 復興建設部 都市計画課 計画公園係

〒868-8601 人吉市西間下町7-1

☎0966-22-2111（代表）

2) 土地区画整理審議会の設置

① 土地区画整理審議会とは

- ・ 土地区画整理事業を実施するにあたり、土地区画整理法第56条の規定に基づき土地区画整理審議会を設置します。

② 審議会の目的

- ・ 土地区画整理審議会は、換地設計や換地計画等について公平かつ適正に行われているかなどの意見をいただき、計画をまとめながら事業を進めていくことを目的とします。

2 権利者の諸手続きに関するお知らせについて

2) 土地区画整理審議会の設置

③ 審議会の組織構成と任期

- ・ 審議会委員は、地区内の**土地所有者・借地権者の方から立候補又は推薦**していただき、候補者が定数を超えた場合は、選挙によって委員を確定します。

名 称 : 「人吉都市計画事業青井被災市街地復興土地区画整理審議会」

委員定数 : 選挙により選出される委員 8人

(土地所有者、借地権者)

知事が選任する学識経験委員 2人

(公平公正な運営、或いは都市計画や土地区画整理などの経験を有する有識者)

任 期 : 5年

2 権利者の諸手続きに関するお知らせについて

2) 土地区画整理審議会の設置

④ 審議会の権限

- ・ 施行者が行う**換地計画の決定**や**仮換地の指定**などに関する事項について、施行者は「**土地区画整理審議会の意見を聞かなければならない。**」と規定されています。

(1) 意見を聞かなければならない事項

- ・ **換地計画を作成**しようとする場合
- ・ 換地計画について**提出された意見書を審査**する場合
- ・ **仮換地を指定**しようとする場合

(2) 同意を得なければならない事項

- ・ **換地計画において特別の定め**をしようとする場合
- ・ **評価員を選任**しようとする場合

2 権利者の諸手続きに関するお知らせについて

2) 土地区画整理審議会の設置

⑤ 審議会委員選挙について

◆ 選挙権・被選挙権

対象：令和5年3月17日（金）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）
- ・ 未登記の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、選挙権があります。

(イ) 未成年者

(ロ) 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

2 権利者の諸手続きに関するお知らせについて

2) 土地区画整理審議会を設置

⑥ 審議会委員選挙のスケジュール



※登記簿に記載されている土地所有者・借地権者の他、
令和5年3月17日(金)までに「未登記の借地権の申告」、
 「代表者選任の通知」「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。

-
- ・未登記の借地権の申告
 - ・代表者選任の通知
 - ・相続等の届出

2 権利者の諸手続きに関するお知らせについて

2) 土地区画整理審議会の設置

⑦権利申告について（審議会選挙）

- ・ 審議会設置にあたって、権利申告のお願いです。
以下のイ～ハに該当する方は、書類の提出をお願いしております。
- ・ 権利申告を行うことで審議会委員の選挙権、被選挙権が認められます。

手続きをお願いする対象	提出していただく書類
イ 地区内の土地に未登記の借地権をお持ちの方	借地権申告書
ロ 1筆の土地を共有されている場合	代表者選任通知書
ハ 登記簿上の土地所有者がすでに亡くなっている場合	相続届出書 代表者選任通知書※ (※相続人が2人以上の場合)

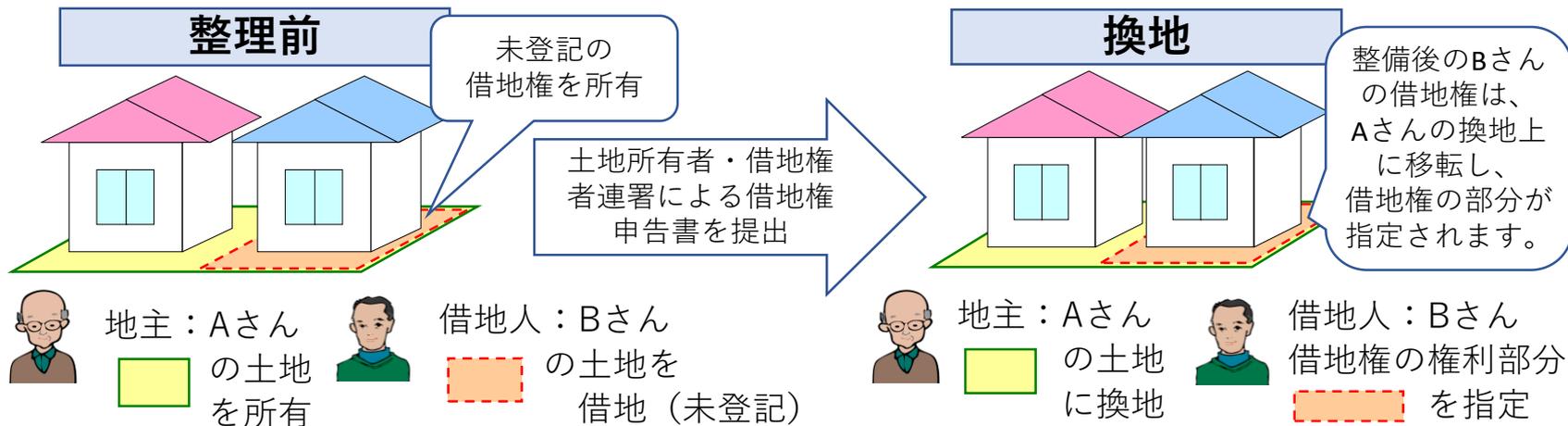
2 権利者の諸手続きに関するお知らせについて

2) 土地区画整理審議会の設置

⑦ 権利申告について（審議会選挙）

イ 地区内の土地に未登記の借地権をお持ちの方

- ・ 施行地区内の土地について、未登記の権利（借地権等）をお持ちの方は、土地所有者と連署による借地権申告書を提出していただくことになります。
- ・ 権利の申告をしていただくことにより、整備後は土地所有者の換地上に権利の部分が指定されます。また、仮換地指定等の権利者として、審議会委員の選挙権・被選挙権が認められます。



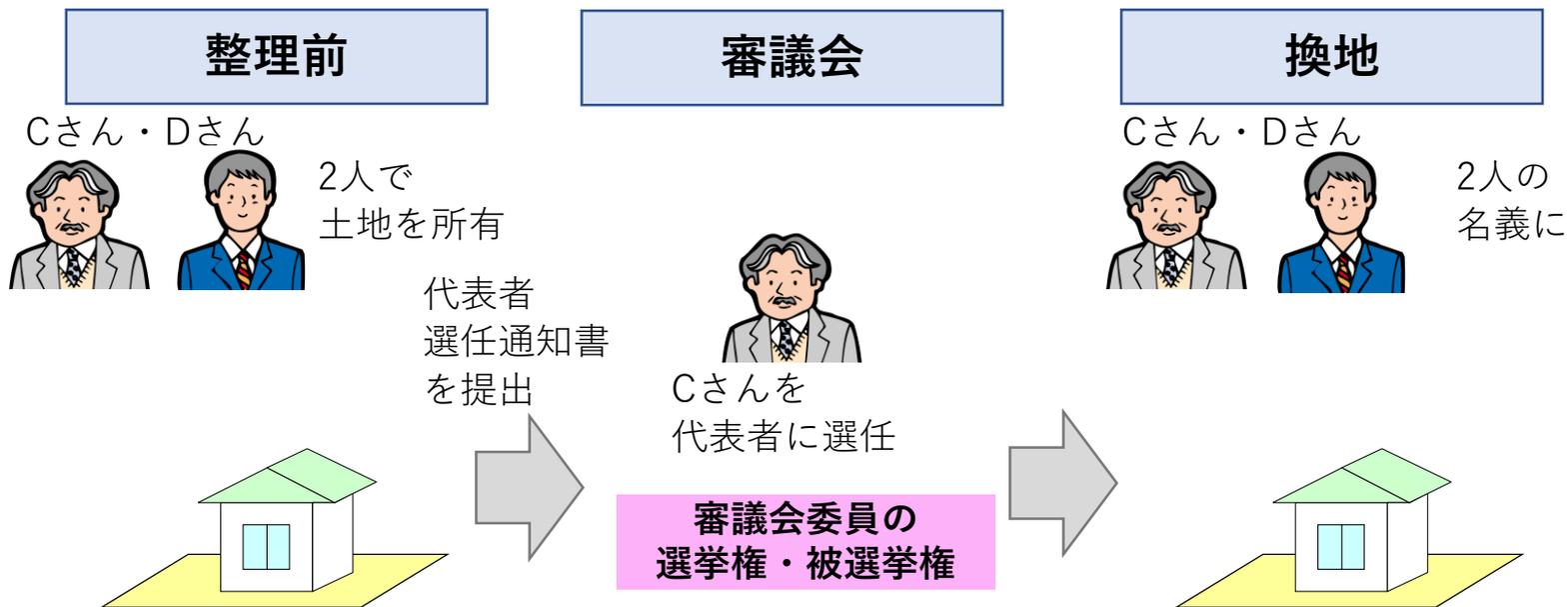
2 権利者の皆さまに関する手続きについて

2) 土地区画整理審議会の設置

⑦権利申告について（審議会選挙）

□ 1筆の土地を共有されている場合

- ・ 1筆の土地を共有されている場合は、代表者1人のみに審議会委員の選挙権・被選挙権が認められます。そのため、代表者1人を選任し、代表者選任通知書を提出していただくことになります。



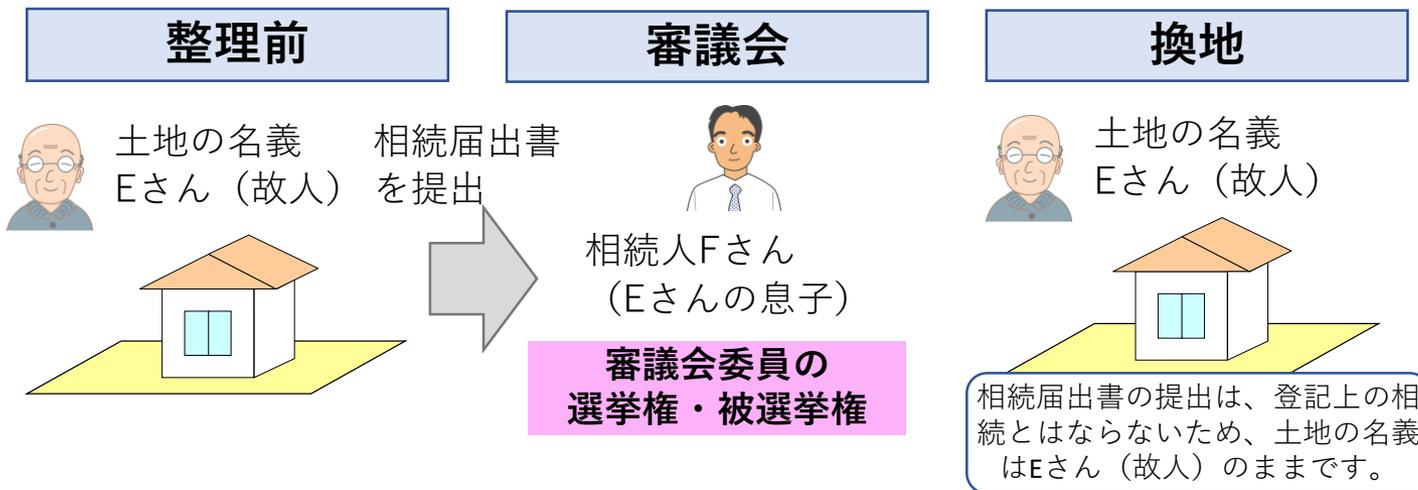
2 権利者の諸手続きに関するお知らせについて

2) 土地区画整理審議会の設置

⑦権利申告について（審議会選挙）

ハ 登記簿上の土地所有者がすでに亡くなっている場合

- ・ 登記簿上の土地所有者がすでに死亡しており、死亡者名義のままとなっている場合は、相続人となる方から相続届出書を提出していただくこととなります（相続届出書の提出は、登記上の相続とはなりません）。
- ・ 相続人が2人以上の場合は、相続届出書の他に、代表者選任通知書により1人の代表者を選任していただくこととなります。
- ・ 相続届出書を提出することで、相続人となる方は審議会委員の選挙権・被選挙権が認められます。



2 権利者の諸手続きに関するお知らせについて

2) 土地区画整理審議会の設置

⑧権利申告の申告期限について（審議会選挙）

提出していただく書類	提出期限
イ 借地権申告書	令和5年3月17日（金）受付時間内必着 ※申告書等の提出は任意ですが、権利申告を行わない場合、審議会委員の選挙権、被選挙権が認められませんのでご注意ください。
ロ 代表者選任通知書	
ハ 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：熊本県球磨地域振興局土木部

まちづくり工務課・まちづくり用地課

〒868-0056 人吉市寺町12-1

☎0966-24-4250（代表）

◆受付時間：平日8：30～17：15

※提出書類の用紙は上記提出先にありますのでお尋ねください。

3) 基準地積の更正 (実測地積の申請)

【該当者のみ】

基準地積の更正を希望される方

- 基準地積※は、原則として事業計画決定の公告日（令和5年2月21日（火））における、土地登記簿に記載されている面積となります。
- 土地登記簿記載の面積が実際の土地の面積と異なる場合は、基準地積を更正することができます。（申請にかかる費用（測量等）は自己負担となります）。
- ※基準地積は、換地を定めるための基準となる、施行前の土地面積のことです。

2 権利者の諸手続きに関するお知らせについて

3) 基準地積の更正 (実測地積の申請)

【該当者のみ】

○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：令和5年2月21日（火）～令和5年4月21日（金）

◆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：熊本県球磨地域振興局 土木部 まちづくり工務課・まちづくり用地課

〒868-0056 人吉市寺町12-1

☎0966-24-4250（代表）

※申請書類により土地の現地を確認した後、基準地積を決定致します。

2 権利者の諸手続きに関するお知らせについて

4) 権利変動届の提出

【該当者のみ】

事業計画決定後、下記の行為を行う場合は届け出が必要となります。

手続きをお願いする対象	提出していただく書類
土地建物の売買や所有権移転	所有権移転届出書 等
土地の分合筆を行う場合	所有権移転届出書 等
住所や氏名を変更された場合	権利変動届出書 等

◆申請期間：令和5年2月21日（火）から換地処分の公告の日まで

◆関係要領（様式）等：権利申告等事務取扱要領

◆提出先：熊本県球磨地域振興局 土木部 まちづくり工務課・まちづくり用地課
〒868-0056 人吉市寺町12-1
☎0966-24-4250（代表）

2 権利者の諸手続きに関するお知らせについて

5) 所有権以外の未登記権利等の申告

【該当者のみ】

○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。

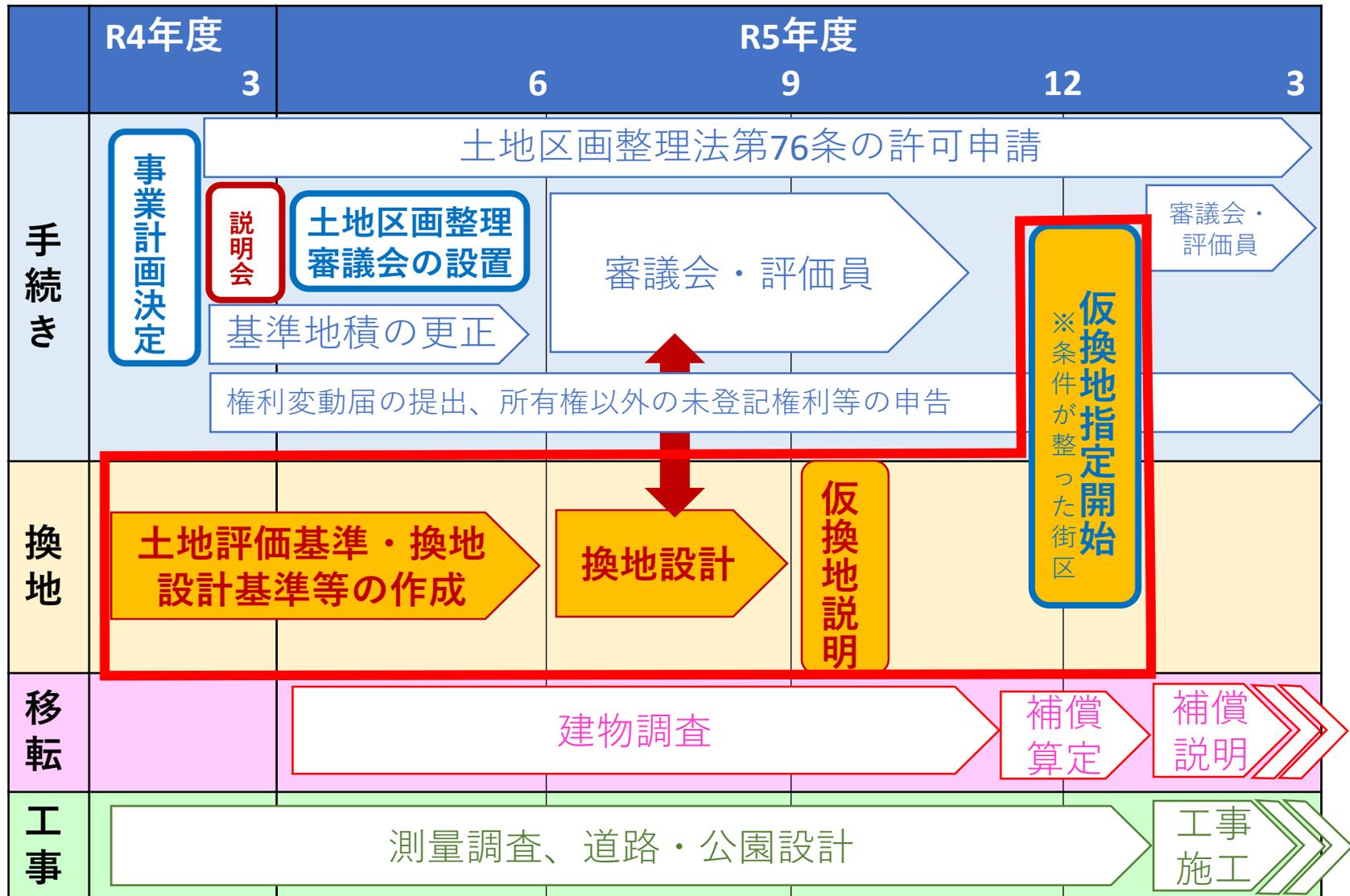
- ◆ 対 象：所有権以外の権利で登記されていないもの（下記参照）
- ◆ 申告内容：権利の種類（借地権、借地権以外の権利）
- ◆ 申請期間：令和5年2月21日（火）から換地処分の公告の日まで

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賃借権）	借地権申告書
借地権以外の権利	・ 建物の所有を目的としない地上権	借地権以外の権利の申告書
	・ 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 仮換地指定について

仮換地指定までの予定



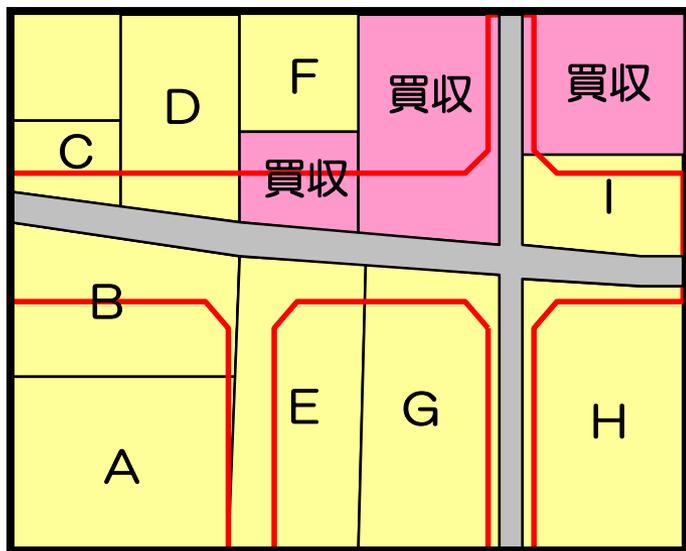
※あくまでも換地や補償などの合意形成が円滑に進んだ場合の予定です。

3 仮換地指定について

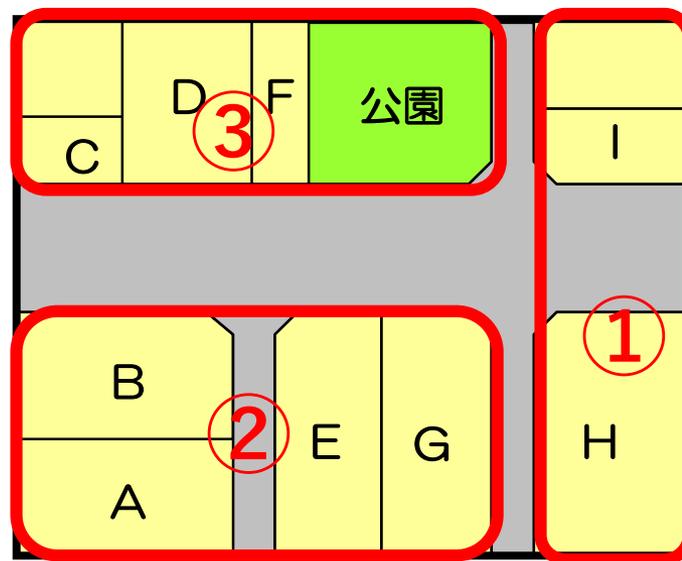
1) 仮換地指定とは

仮換地指定とは、権利者の方々に対し、現在利用されている土地（従前地）に替えて、施行後の土地（換地予定地）を指定する土地区画整理法に基づく行政処分です。

【従前地】



【換地予定地】

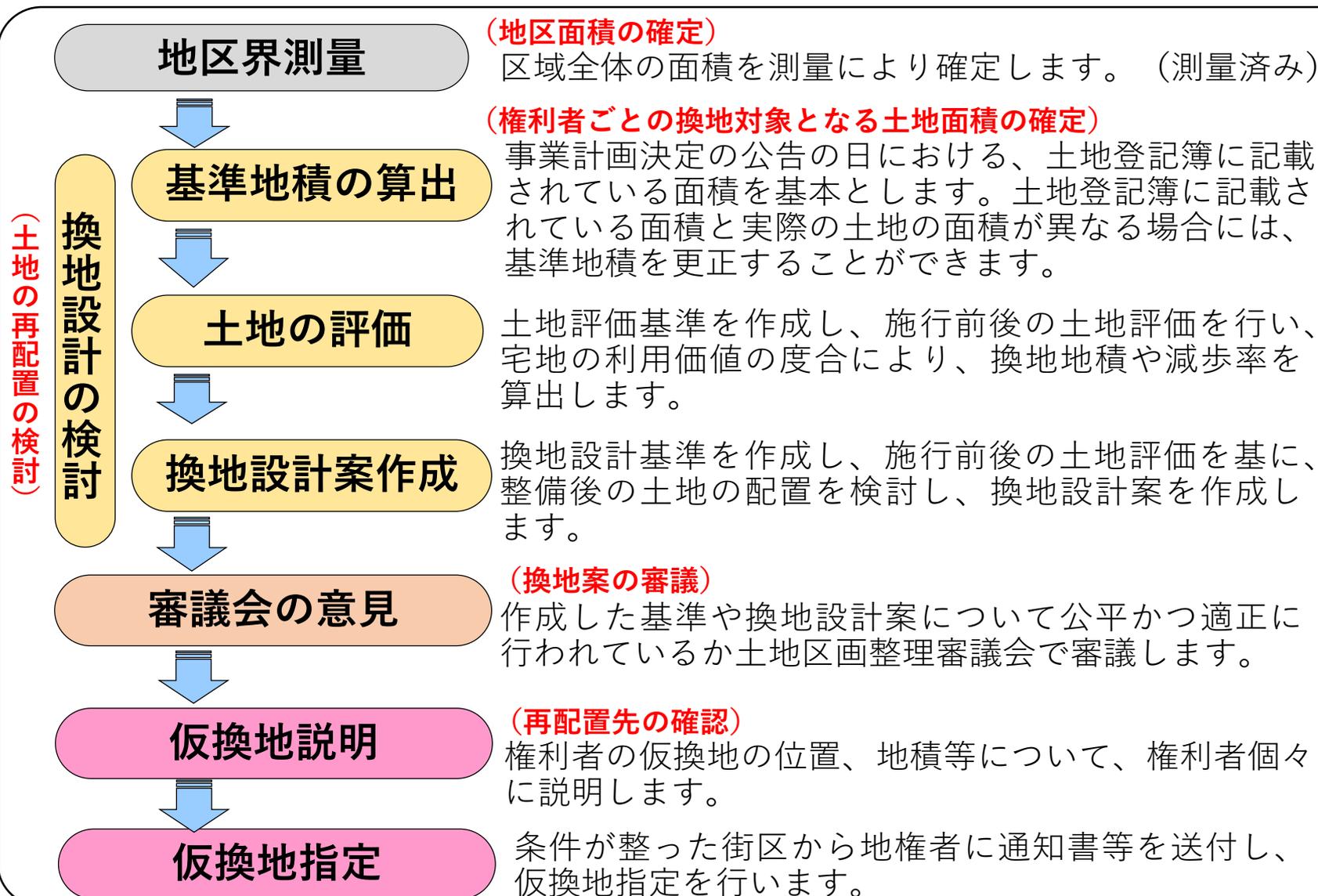


※仮に三回に分けて仮換地指定を行う場合のイメージ

今後、青井地区では、**条件が整った街区から順次、仮換地指定**を行う予定です。

3 仮換地指定について

2) 仮換地指定までの流れ



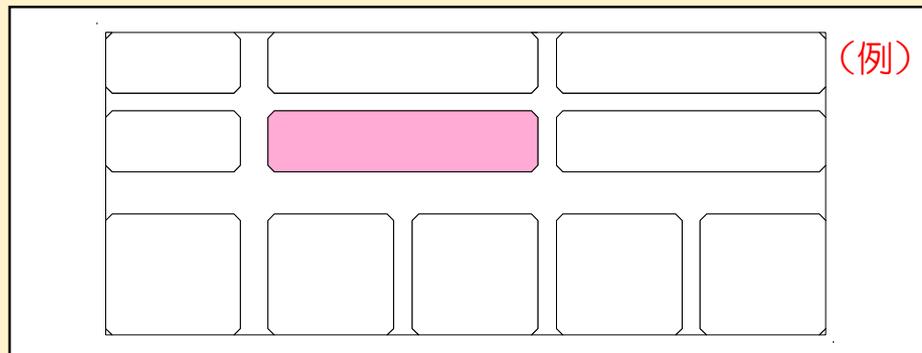
3 仮換地指定について

3) 仮換地説明内容

仮換地説明では個別に以下の①～③についてご説明します。
 (具体的な日程については、別途お知らせいたします。)

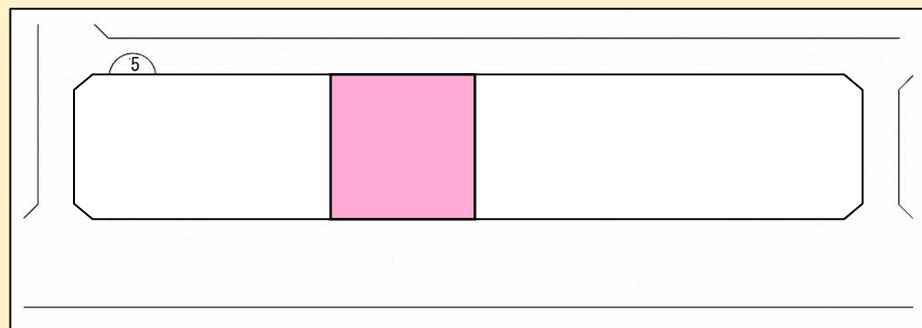
① 仮換地案内図

権利者の方が所有する宅地が
換地される街区を図示します。



② 仮換地のお知らせ図

街区の中で権利者の方が所有
する宅地の換地を図示します。



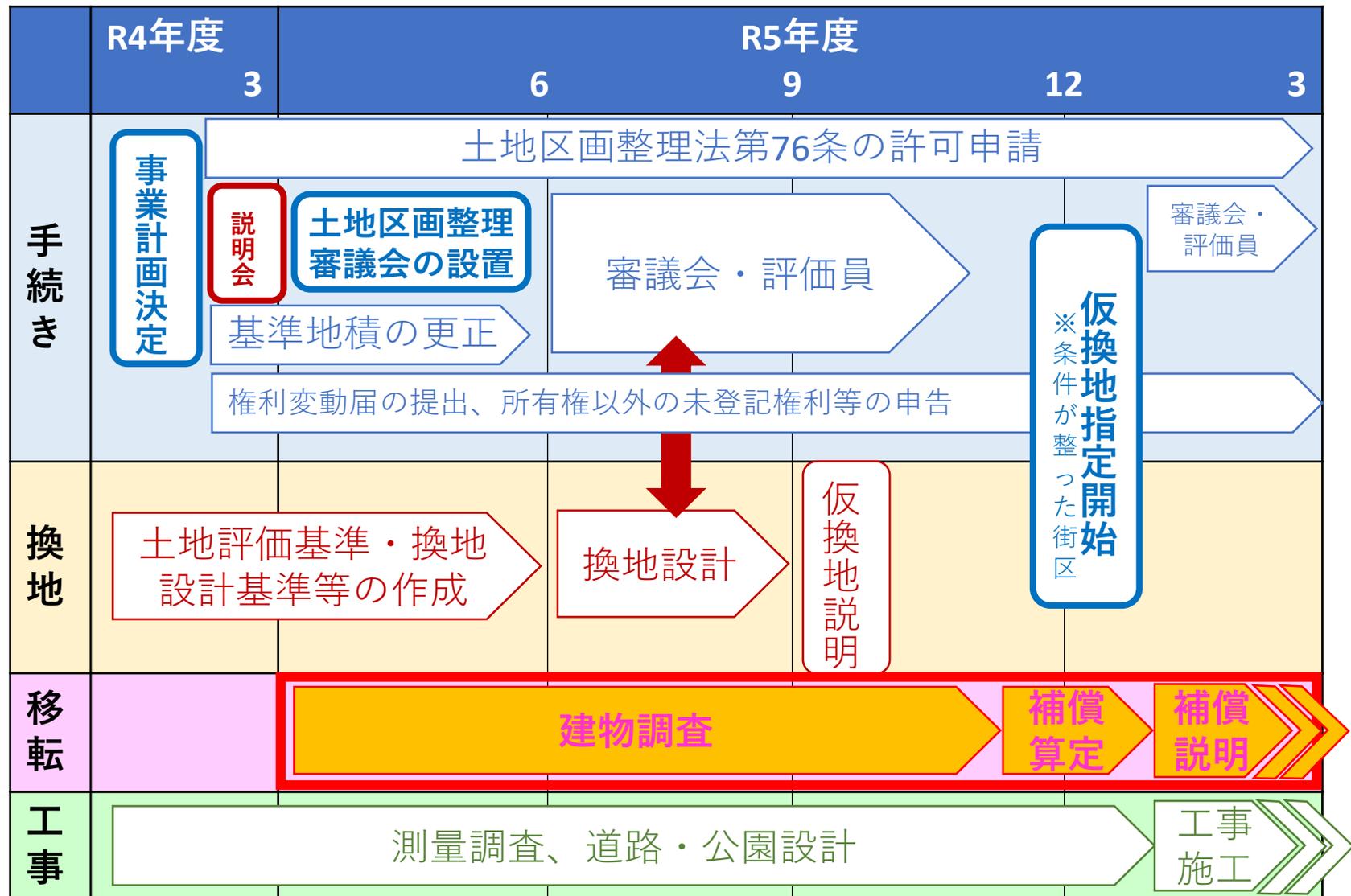
③ 仮換地のお知らせ調書

権利者の方が所有する宅地と
換地の面積を調書に整理します。

人吉 太郎 様							
従前の土地					仮換地		
大字・字	地番	地目	登記地積 (㎡)	基準地積 (㎡)	街区	画地	地積 (㎡)
下青井町	200-1	宅地	100.00	100.00			
下青井町	200-2	宅地	50.00	50.00			
計	2筆		150.00	150.00	5	2	135

4 建物調査・補償算定について

仮換地指定までの予定



※あくまでも換地や補償などの合意形成が円滑に進んだ場合の予定です。

4 建物調査・補償算定について

1) 建物移転の進め方

- ・ 令和 6～8 年度にかけて建物の移転を進めていく予定です。
- ・ 令和 5 年度より建物や工作物の補償調査を開始します。
- ・ 建物移転は以下のような流れで進みます。

事業計画決定の公告

建物等調査



仮換地指定

補償額の算定

国の基準に基づき積算

補償額の提示

個別に説明
します



補償額の契約



補償金の前払い

契約後、補償金の一部を振込

建物撤去(移転)

権利者ご自身で撤去手続き

補償金の支払い

撤去確認後、残額を振込

工事実施

建物再建

工事完了後、換地先が使用可能になると建物を再建

4 建物調査・補償算定について

2) 建物の移転補償の項目について

① 建物移転補償

- ・ 建物を移転するために必要な移転工事費用です。
- ・ 建物の構造や用途、建築経過年数、移転工法等によって補償される移転工事費用は個々に異なります。

② 庭木等移転補償

- ・ 庭木等の移植等に要する費用です。

③ 工作物移転補償

- ・ 建物以外の門やブロック塀などを移転するために必要な工事費用です。

⑤ 移転雑費の補償

- ・ 移転に伴う建築確認申請などの手続きに要する費用です。

④ 動産移転補償

- ・ 引っ越しに要する費用です。



4 建物調査・補償算定について

その他にも（当てはまる場合にできる補償として）

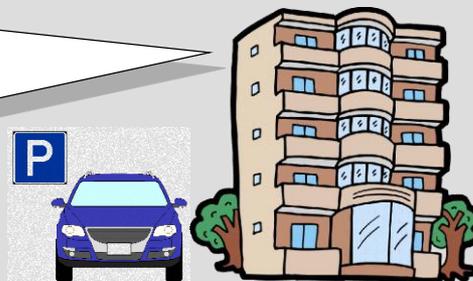
⑥ 仮住居費補償

- ・ 移転期間中に仮住まいが必要な場合に建物を借りるための費用の補償です。



⑦ 家賃減収補償

- ・ アパートや駐車場等を貸していて、建物や土地の移転期間中に家賃を得ることができなくなった場合の補償です。



⑧ 営業補償

- ・ 店舗や事務所などの営業を行っている方が、建物の移転期間中に営業できなくなった場合の補償です。



などがあります。

4 建物調査・補償算定について

3) 建物調査の立ち会いについて

- ・ 調査当日は、建物所有者や建物居住者の方の立ち会いをお願いします。
- ・ 立ち会いされる方には、建物の新築・増築年月日や増築等の範囲および埋設物等直接目で確認できない物件などについて聞き取り調査を行います（平面図等がある場合は、準備をお願いします）。

※ 主な聞き取り調査の内容

- ・ 床下収納庫
- ・ 小屋裏部屋
- ・ 杭の種類や本数
- ・ 地下埋設管
- ・ 防湿コンクリート
- ・ 床暖房設備
- ・ ケーブルテレビ・パソコンの配線等

- ・ 一般住宅の建物調査は、半日～1日で調査します。なお、店舗・事務所・アパート等については、規模等により異なります。

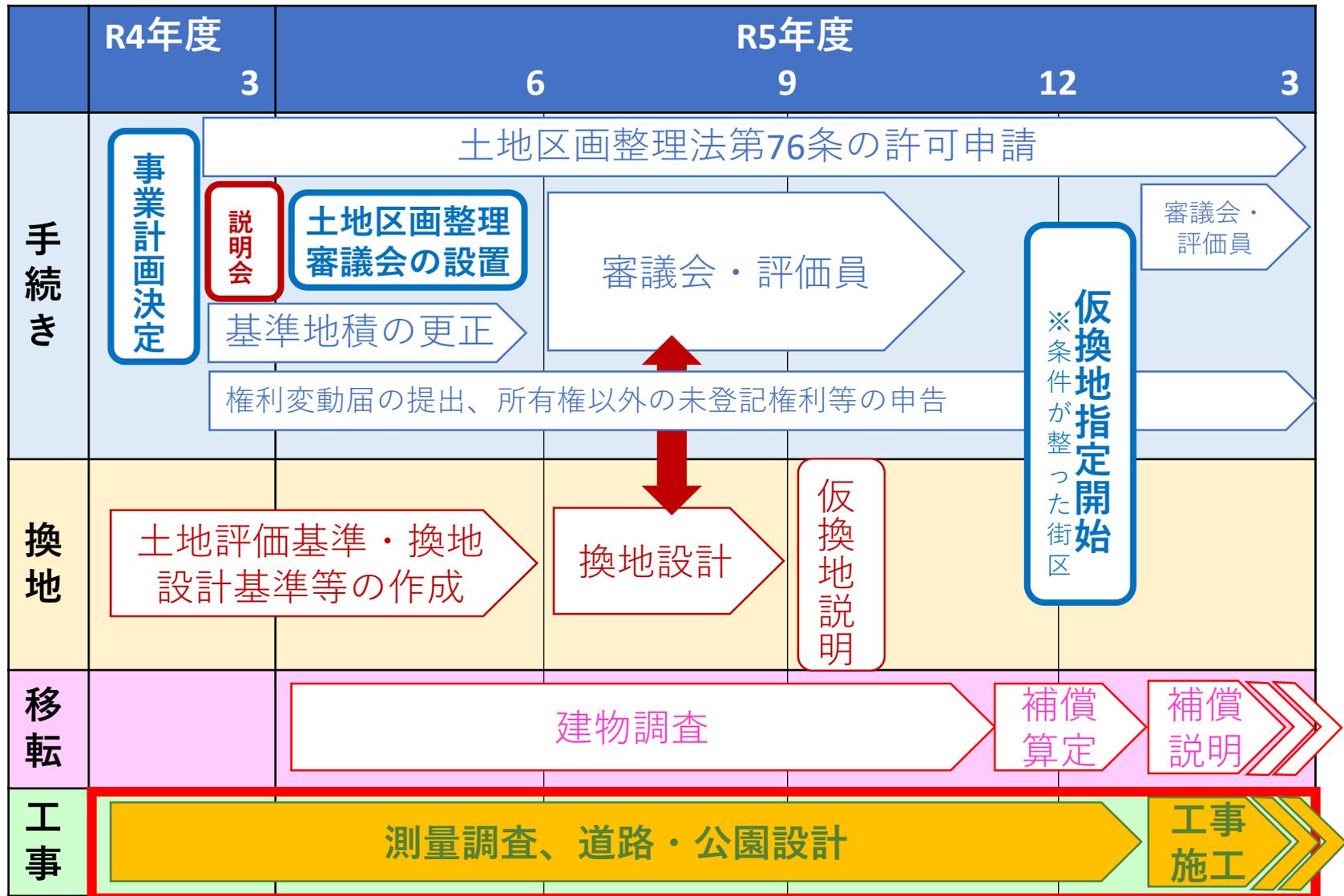
※ 調査時に準備をお願いするもの

- ① 建築確認申請書および添付図面
 - ・ 新築や増築時の建築確認申請書および添付図面があれば準備をお願いします。
- ② 賃貸借契約書
 - ・ 借家やアパート等の場合で家賃収入がある方は準備をお願いします。
- ③ 確定申告書
 - ・ 店舗等で営業されている方は、過去3年分の確定申告書や総勘定元帳などの帳簿の準備をお願いします。

※調査日程等については、別途、ご相談させていただきます。

5 測量立ち入りのお願いと連絡事項について

仮換地指定までの予定



※あくまでも換地や補償などの合意形成が円滑に進んだ場合の予定です。

5 測量立ち入りのお願いと連絡事項について

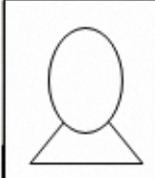
測量設計、調査の実施

- ◆作業内容：路線測量、基準点測量、準拠点測量及び調査等
(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：事業終盤まで
※作業内容に応じて随時実施します。
- ◆作業業者：県が委託する測量設計会社、調査会社が実施します
※作業時は必ず身分証明証を携帯し、立入りの際にご挨拶に伺います

【身分証明書】

(表)

(裏)

	身分証明書 氏名：〇〇 〇〇 (〇〇 〇〇) 所属：株式会社××設計 所在地：人吉市〇〇〇-〇 (TEL：〇〇-△△-◇◇)
上記の者は、熊本県球磨地域振興局 土木部まちづくり工務課 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 令和〇年〇月〇日 有効期間 自 令和〇年〇月〇日 至 令和〇年〇月〇日	
熊本県 県南広域本部長 〇〇 〇〇	

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	熊本県人吉市寺町12-1 熊本県 球磨地域振興局 土木部 まちづくり工務課 TEL：0966-24-4250

6 事業に関する情報提供について

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。

◆区画整理だより

令和5年2月末頃に第1号を発行予定
関係権利者の方へ発送する予定

◆人吉市 復興まちづくりニュース

随時発行



◆掲示板

掲示板を球磨総合庁舎、球磨総合庁舎寺町別館（旧人吉保健所）、人吉市役所、下青井町会館に設置予定

◆ホームページ（人吉市及び熊本県）

ホームページアドレス

（人吉市）<https://www.city.hitoyoshi.lg.jp/>

（熊本県）<https://www.pref.kumamoto.jp/soshiki/197/>



人吉市



熊本県

7 相談窓口について

ご不明な点やお知りになりたいことなどがございましたら、お気軽にご相談ください。



熊本県 球磨地域振興局 土木部 まちづくり工務課・まちづくり用地課

〒868-0056 人吉市寺町12-1

☎0966-24-4250 (代表)

受付時間 平日8:30~17:15

人吉市 復興建設部 市街地復興課

〒868-8601 人吉市西間下町7-1

☎0966-22-2111 (代表)

受付時間 平日8:30~17:15