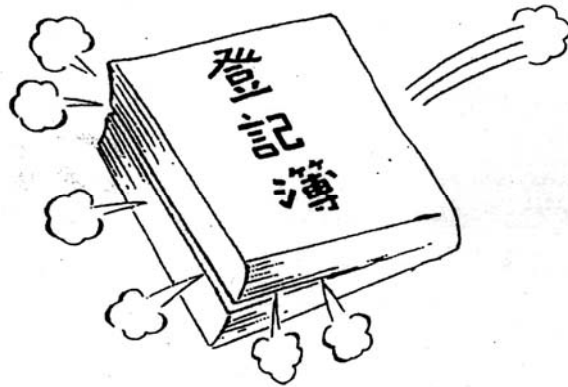


まちづくり・かわら版

平間・東地区のまちづくり情報誌(NO. 13)

〔基準地積特集号〕



初夏の候、皆様方におかれましては、ますますご健勝のこととお喜び申し上げます。今後も皆様とともに平間・東地区のまちづくりを進めていきますので、よろしく願いいたします。

さて、平間・東地区の土地区画整理事業につきましては、今年3月に開催しました「まちづくり委員会」「まちづくり総会」を経まして、現在、事業認可の手続きを進めているところであります。

今回は、今後皆様にとって**とても重要である「基準地積の更正」**について、お知らせいたします。

『まちづくりかわら版の内容』

- | | | |
|------------------|-------|-------|
| 1. 基準地積とは | | 2 ページ |
| 2. 基準地積の更正 | | 2 ページ |
| 3. 基準地積の更正の申請時期は | | 5 ページ |
| 4. 借地権等の申告について | | 5 ページ |
| 5. 建築物等の許可申請 | | 6 ページ |

1.

基準地積とは

平間・東地区土地区画整理事業は、平成13年度に**基準地積の決定**や**換地設計のための基準づくり**など、換地設計（平成14年度予定）に向けた作業を行います。

- ◆**基準地積**とは、区画整理を行う前の皆様が所有しているそれぞれの土地の面積のことであり、各土地の減歩率を算定したり、清算金を算定する場合などの基準となる面積です。

つまり、**換地などのもとになる所有者皆様のそれぞれの土地(従前の土地)の面積を基準地積**といいます。

区画整理事業において、**地権者皆様の権利の基本となるものであり、重要なもの**です。

- ◆**基準地積**は、事業が認可され**事業計画が決定された日(基準日)**現在において、**土地登記簿に登記されている面積**となります。



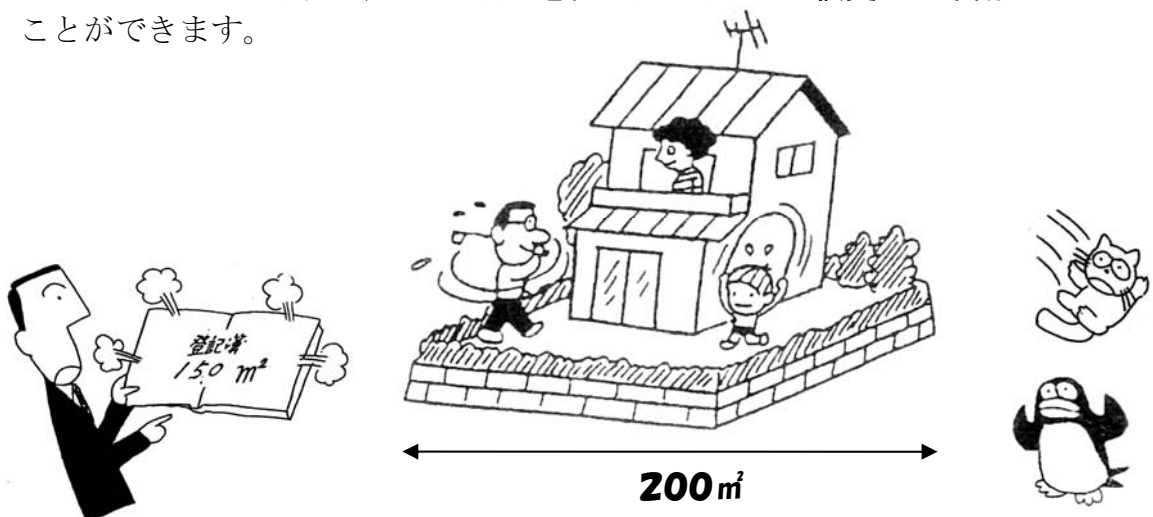
2.

基準地積の更正

- (1) **土地所有者による基準地積の更正(土地登記簿面積と事実が相違する場合)**

皆様の土地の中には、実際の土地の面積が土地登記簿と大きく異なる場合もあります。

そのようなとき、**自ら、土地の測量を行い、長崎市に地積更正の申請**をすることができます。



◆地積更正の申請をされる場合は、次の書類を提出していただくことになります。

① 地積更正申請書 2通

② 実測図面 縮尺 250分の1

※**土地家屋調査士有資格者**が測量作成した図面が必要です。

※測量に使用する基準点は、東長崎土地区画整理事務所にありますので、測量を頼まれる際は依頼された専門の方に、東長崎土地区画整理事務所へ相談に行くようお願いください。

③ 写図（実測図面をコピーしたもの）

④ 隣接土地所有者（道路、水路等の場合はそれぞれの管理者）の承認書とその印鑑証明書

※**道路、水路などの境界立ち会いや承認書発行には時間がかかりますので、早めの対応が必要となります。**

◆地積更正の申請をされる場合、その所有者の土地が2筆以上にわたり連続しているときは、その全部の土地を測量した図面と全隣接土地所有者の承認が必要となります。

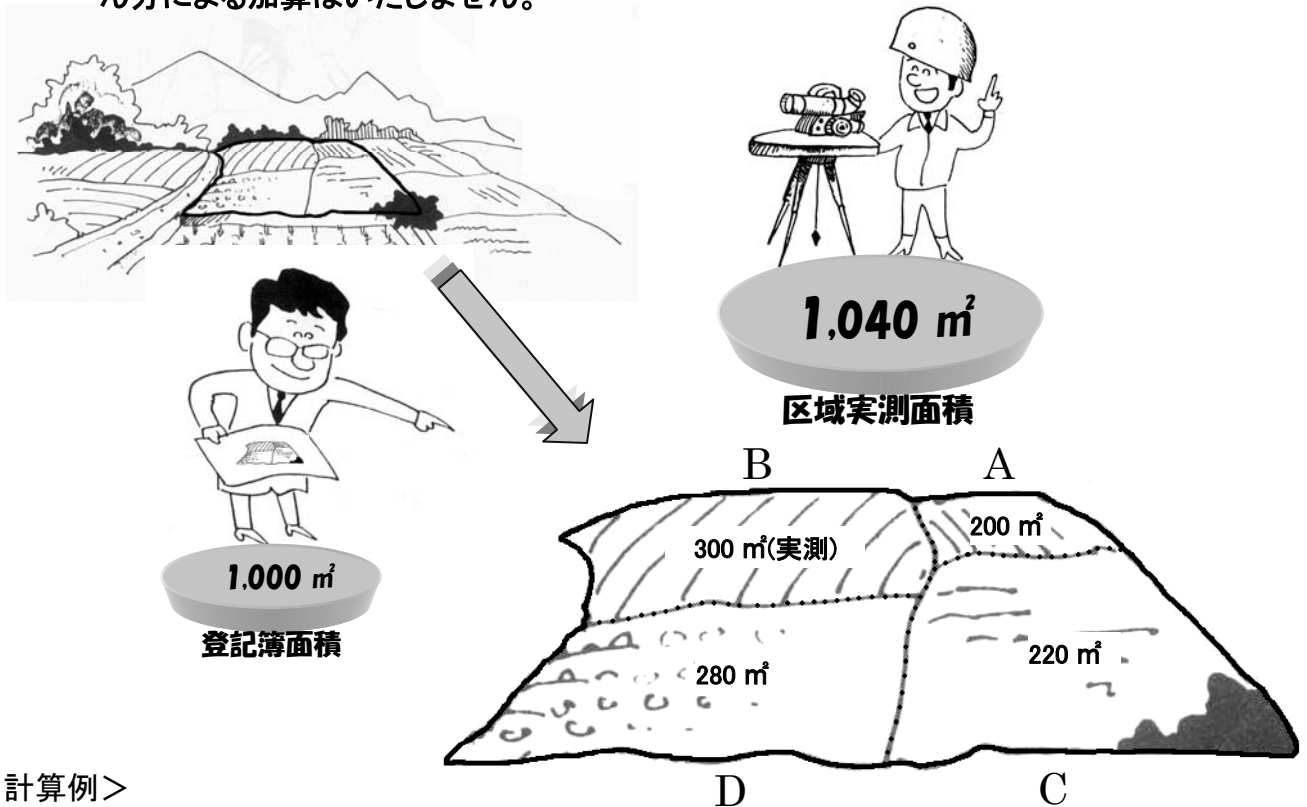
なお、上記申請書は東長崎土地区画整理事務所に備え付けてあります。



(2) 長崎市がおこなう更正(測量増に伴う面積配分)

道路などに囲まれた区域を測量した面積と、その区域内の登記簿面積の合計を比較し、**区域の測量面積が登記簿面積の合計より広がっている場合は、その増加面積を各地権者の登記簿面積に応じて、その区域内の各土地に比例配分(あん分)して加算します。**

ただし、すでに地積測量図にもとづき登記されている土地や土地所有者による地積更正の申請がなされ更正された土地については、その面積のままとし、あん分による加算はいたしません。



<計算例>

- 区域実測面積 (登記簿面積合計より4%増の場合) = 1,040 m²
- 区域の登記簿面積の合計 A (200 m²) + B (300 m²) + C (220 m²) + D (280 m²) = 1,000 m²
- あん分対象面積 1,040 m² - 1,000 m² = 40 m²
- あん分対象者 A, C, D (B: 300 m²は実測面積のため対象外)
- あん分率 $(1,040 \text{ m}^2 - 300 \text{ m}^2) / (200 \text{ m}^2 + 220 \text{ m}^2 + 280 \text{ m}^2) = 1.057$

基準地積

- (A) = 200 m²(登記面積) × 1.057(あん分率) = 約 211 m² (+ 11 m²)
- (B) = (実測面積の数値を採用) = 300 m²
- (C) = 220 m²(登記面積) × 1.057(あん分率) = 約 233 m² (+ 13 m²)
- (D) = 280 m²(登記面積) × 1.057(あん分率) = 約 296 m² (+ 16 m²)
- 合計 = (区域実測面積) = 1,040 m²

以上のように、換地などのもとになる基準地積を確定いたします。

3 . 基準地積の更正の申請時期は

土地所有者による基準地積の更正の申請については、平間・東地区土地区画整理事業が認可され、事業計画が決定された日(基準日)から60日間以内に東長崎土地区画整理事務所へ申請していただくことになります。

基準日につきましては、現在事業認可の手続き中でありまだわかりませんが、わかりしだい、できるだけ早く皆様にお知らせするよういたします。

なお、地積の更正が必要と思われる方は、申請に必要な書類の作成(測量図の作成など)は前もってできますので、早めの対応をお願いいたします。

◆基準地積の更正をされる方は、早めの準備をお願いします！！

4 . 借地権等の申告について

土地区画整理事業を進めるにあたっては、施行地区内の土地の権利者や権利の内容を把握する必要があります。

土地の所有権につきましては、市が直接法務局から土地登記簿を調査して確認できますが、登記されていない借地権などにつきましては確認ができません。そのため、借地権などの申告制度が設けられています。

借地権の申告をされますと、土地所有権者と同様に、借地権者としての土地区画整理審議会委員の選挙権や被選挙権が生じてきます。さらには換地の指定や清算金などについても権利や義務が生じることになります。

申告の受け付け時期につきましては、事業計画が決定された後、いつでも受け付けます(選挙名簿を確定する期間などを除きます)が、審議会委員の選挙権、被選挙権のこともありますので、事業計画決定後、早めの申告をお願いします。

なお、申告にあたりましては、申告書に土地所有者と連署し、権利を証する書類の添付が必要となります。



5 . 建築物等の許可申請

平間・東地区土地区画整理事業が認可され、**事業計画が決定されますと**矢上地区と同様、建物を新築または増改築したりする場合は、**土地区画整理法76条の許可申請が必要になります。**

この場合、建物だけではなく、ブロック塀や擁壁などの工作物を造る場合、土地の造成をする場合なども許可申請が必要となります。

これは、将来のまちづくりに合った建物などの配置を考え、皆様が無駄な損失をこうむることのないようにするとともに、今後の事業が円滑に進むようにするためのものです。

◆事業計画が決定された後、次のような行為をされる場合は、東長崎土地区画整理事務所の許可(土地区画整理法第76条)が必要となりますので、ご注意ください。

1. 建物や工作物の新築、増改築を行う場合
2. 土地の形質を変更する場合(例えば土地の切盛による宅地造成など)
3. 重さが5トン以上の移動が容易でない物件の設置やたい積を行う場合

以上のように、事業が認可され事業計画が決定されますと、さまざまなことができます。現在、事業認可の手続き中であり事業計画決定の日付をお知らせすることはできませんが、わかりしだいできるだけ早くお知らせしていきたいと思っております。今後とも、事業に対するご理解、ご協力をお願いいたします。

詳しくは、下記の事務局までお気軽にお問い合わせ下さい。

事務局	長崎市東長崎土地区画整理事務所
連絡先	095-839-5381
担当	本田、清田、樋口