

まちづくり・かわら版

平間・東地区のまちづくり情報誌（NO. 15）

〔基準地積の更正手続〕



陽春の候、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、国との協議に時間を要し、皆様方にご迷惑をおかけしておりますが、平成14年2月6日から平成14年2月19日まで事業計画を縦覧に供し、事業認可へ向けて着々と手続を進めております。

また、昨年5月に説明させていただいた「基準地積の更正」について、まちづくり勉強会等で出された要望を検討した結果、**測量士が測量して作成した実測図で申請できる**よう、平成14年3月29日に施行規則を改正いたしました。

したがって、今回は基準地積の更正手続について具体的にご説明いたします。

『もくじ』

| | | |
|-------------------|-------|-------|
| 1 地積更正申請とは | | 2 ページ |
| 2 申請書及び添付図書の作成方法 | | 4 ページ |
| 3 申請書の審査及び確認通知の交付 | | 6 ページ |
| 4 その他の申告・申請について | | 6 ページ |

1

地積更正申請とは

土地区画整理事業では、換地（整理後の土地）の地積を定めるときの基準となる従前の地積（「基準地積」という）は、事業認可の公告を行った日（基準日）に土地登記簿に登記されている地積としています。

ところが、皆様がお持ちの土地について、実際の地積と登記簿に記載されている地積とに違いが生じている場合もあり、このような場合は、基準地積を実際の地積に更正することができます。

地積更正の方法は、皆様が**直接法務局（登記所）に地積更正を申請する方法**と、**市長（東長崎土地区画整理事務所）に申請する方法**があります。

土地所有者が測量した実際の地積を市長に申請する方法を、**地積更正申請**といいます。

地積更正申請が認められますと、実測地積を基準地積として取扱うこととなります。また、実測地積で登記されていない土地で、かつ地積更正申請のされない土地については、市長が道路等に囲まれた適当な区域を測量し、その地積が区域内の宅地各筆の登記地積を合計したものより多い場合は、増加した地積を登記地積に按分して加え基準地積とします。

地積更正申請をなされる方は、以下に記載されている事項に従って申請してください。

(1) 申請できる方



地積更正申請をすることができる方は、**土地登記簿に記載されている土地所有者**に限ります。

なお、申請する**土地が共有**となっている場合は、**共有者全員の連署**により申請してください。

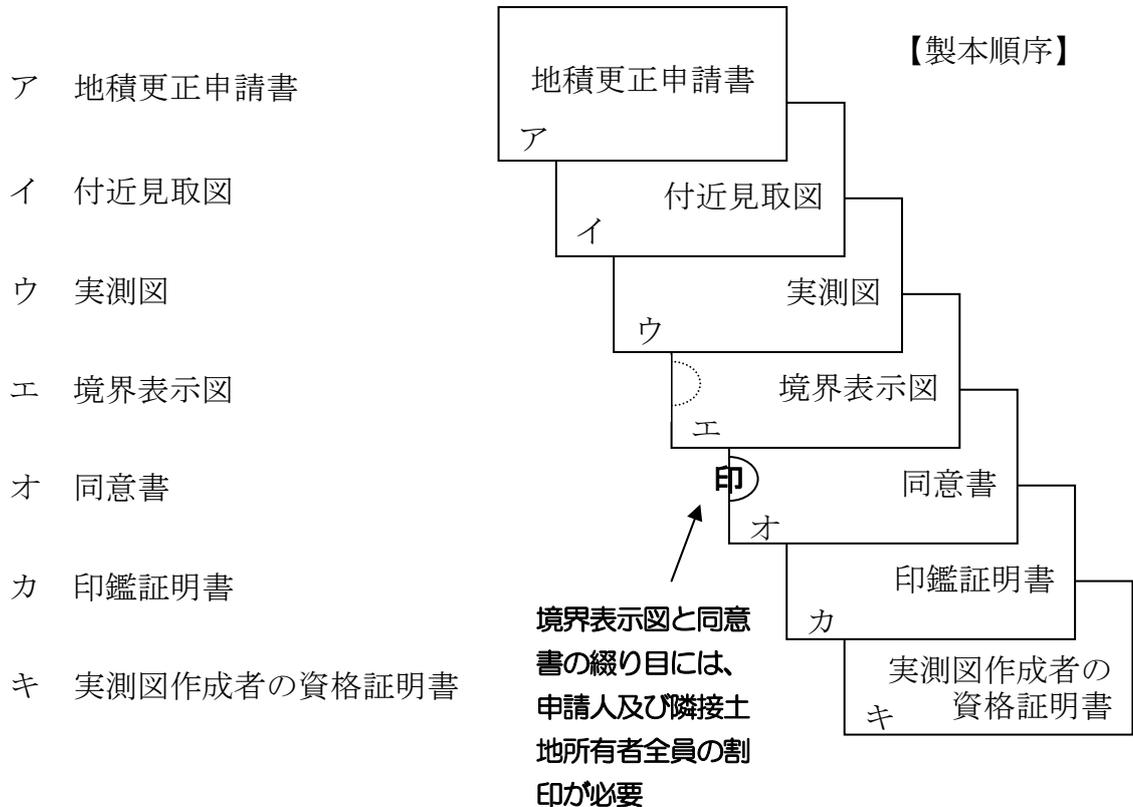
土地登記簿に記載されている**土地所有者が死亡**している場合は、**相続人全員の連署**により申請することができます。この場合には、**相続を証する書面**を提出してください。

(2) 申請の方法

申請にあたっては所定の申請書を使用し、以下の順序により書類を**2部作成**し、

提出してください。申請の用紙は東長崎土地区画整理事務所に用意してあります。

また、申請地を測量される際、事前にご相談いただければ当事務所が設置している**平間・東地区4級基準点の座標をお教えします**のでご活用ください。



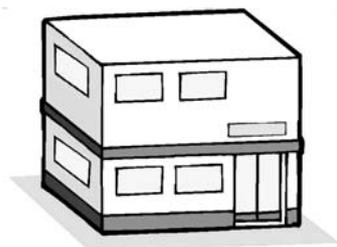
(3) 申請のできる期間

地積更正の申請ができる期間は、**事業計画決定の公告の日から60日以内**となっています。

事業計画決定の公告の日は、平成14年5月中旬を予定していますが、詳しい日程が決定したときは、別途お知らせいたします。

なお、**申請期間後は受付できません。**

(4) 受付場所



〒851-0133

長崎市矢上町247-5

長崎市東長崎土地区画整理事務所

電話 095-839-5381

2

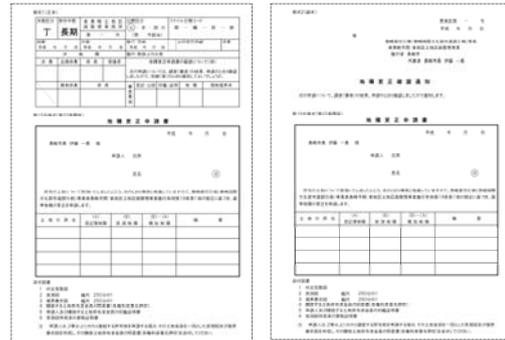
申請書及び添付図書の作成方法

(1) 地積更正申請書

申請書は、正本（様式1）と副本（様式2）を作成してください。

申請書は、**原則として1筆ごとに作成**してください。ただし、同一の土地所有者が連続した2筆以上の土地を所有している場合には、**連続する全筆を1つの申請書にまとめて作成**してください。この場合、土地の表示欄には全筆を記入し、(B) 実測地積欄には各筆の実測地積を記入してください。

なお、申請地内の各筆の境界が明確でない場合は、全体の実測地積を土地登記簿地積に比例配分（按分）して申請地積欄に記入してください。



正本(様式1)

副本(様式2)

(2) 付近見取図

付近見取図は、申請する土地とこれに隣接する土地を表示した図面です。

付近見取図には、申請する土地とこれに隣接する土地の地番及び所有者名を登記所備付けの**地図(公図)の写を使用し作成**してください。

(3) 実測図

実測図は、**土地家屋調査士又は測量士**が申請地を測量し、作成した図面です。

皆様の要望を検討した結果、規則を改正し、**測量士が測量して作成した実測図でも申請できる**ようになりました。

実測図の縮尺は、原則として**250分の1**で作成してください。

なお、実測図には、辺長、求積に必要な事項（座標）及び測量者の記名押印が必要です。



(4) 境界表示図

境界表示図は、**現況を作図**し、申請する土地とこれに隣接する土地の**境界点の位置を明示**した図面です。

境界表示図の縮尺は、原則として**250分の1**で作成してください。

境界点の位置の表示方法は、境界点の標識の種別（例えば石杭、木杭、鉄鋌等）を明記し、境界点相互間の水平距離及び境界点と建築物その他工作物の一角を結ぶ直線距離を記入してください。

(5) 同意書

同意書は、申請する土地に隣接する土地の所有者が、境界点を確認し同意したことを証するものです。

申請にあたっては、**隣接する土地所有者全員の同意（署名押印）**が必要です。ただし、隣接する土地が国又は地方公共団体が所有する公共施設の用に供している土地（道路・水路等）の場合は、当該管理者の承認が必要です。

同意書(様式4)

承諾書(様式5)

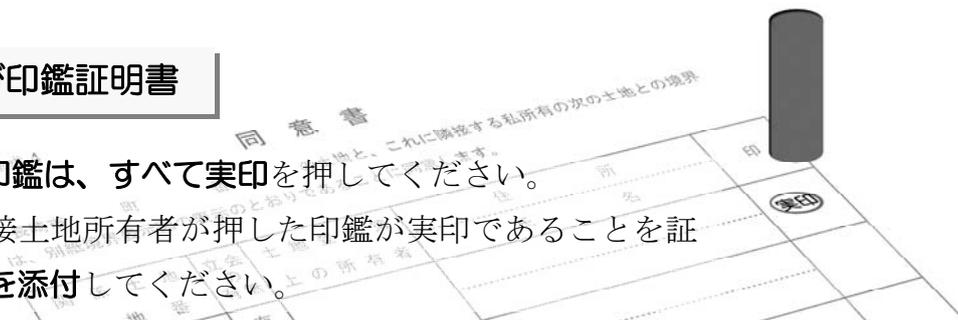
原則として、隣接する土地が共有地である場合は**共有者全員の同意（署名押印）**、隣接する土地所有者が死亡している場合は相続を証する書面を添付して**相続人全員の同意（署名押印）**が必要となります。**共有者全員又は相続人全員の同意を得ることが困難な場合は、共有者又は相続人の代表者が署名押印した承諾書（様式5）**を添付し、相続人の代表者においては相続を証する書面も併せて添付することにより、他の共有者又は相続人の同意を得たものとしします。

また、**境界表示図と同意書の綴り目には、申請人及び隣接土地所有者全員が実印で割印**をしてください。

(6) 印鑑及び印鑑証明書

申請に必要な印鑑は、**すべて実印**を押してください。

申請人及び隣接土地所有者が押した印鑑が実印であることを証する**印鑑証明書**を添付してください。



(7) 実測図作成者の資格証明書

申請地を測量して実測図を作成した者が、土地家屋調査士又は測量士として登録した有資格者であることを証明する書類を添付してください。

3 申請書の審査及び確認通知の交付

(1) 申請書の審査



申請書は東長崎土地区画整理事務所で受付ますが、すべての書類がそろっていない場合や印鑑もれ等の場合は受付できないことがあります。

また、内容を審査し、その内容を修正していただくことがあります。その場での修正が困難な場合は書類を返却することがあります。

申請書受付後10日以内に境界点を確認するため、職員が申請地に立ち入りますので予めご了承ください。この際、特別な場合を除き申請人及び隣接土地所有者の方々が立ち会う必要はありません。

現地確認の結果、申請内容と現地が一致しない場合は、修正していただきます。

(2) 確認通知の交付

申請書の内容が事実であると認められますと、申請人に対し**副本（様式2）を確認通知**として交付します。

4 その他の申告・申請について

(1) 権利関係の申告・届出について

土地区画整理事業を進めていくうえで、施行者である長崎市（東長崎土地区画整理事務所）は、所有権及び借地権をはじめとする権利など、地区内すべての土地について実態を把握しておく必要があります。

そのため、土地登記簿等を活用して調査しますが、すべての権利等が登記されているとは限らないため、皆様からの申告・届出により、権利の実態を把握するほ

かに知る方法がありません。

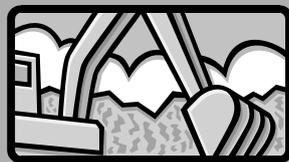
したがって、土地についての所有権以外の権利で登記していないものが、申告や届出の対象となり、皆様からその権利の申告等をしていただくことになります。

権利関係の申告や届出については、事業施行中であれば原則としていつでも申請できますので、次回「まちづくり・かわら版」No. 16号で詳しくご説明いたします。

(2) 建築物等の許可申請

事業が認可された後、施行地区内で次のような行為をされる場合は、あらかじめ当事務所に許可申請（土地区画整理法第76条第1項）していただく必要がありますのでご注意ください。また、造園工事など土地区画整理事業の支障となる可能性があると思われるものは、ご気軽にご相談ください。

- ① 建築物や工作物（ブロック塀や擁壁等）の新設、増改築を行う場合



- ② 土地の形質を変更する場合（例えば土地の切土や盛土による宅地の造成など）

- ③ 重さが5トン以上の移動が容易でない物件（庭石など）の設置や堆積を行う場合



以上、基準地積の更正手続などについてお話しましたが、ご不明な点やその他ご質問等がございましたら、下記事務局までお気軽にお問い合わせください。

今後とも、平間・東地区土地区画整理事業に対するご理解、ご協力をお願いいたします。

| | |
|-----|-----------------|
| 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 | 換地係 樋口、金原、角 |