

**開成都市計画事業 駅前通り線周辺地区土地区画整理事業**

**事業に関する各種申告・申請手続きのお知らせ**

田舎モダン



開成町  
k a i s e i t o w n

**令和3年5月**

**都市経済部 街づくり推進課 区画整理班**

## 目次

駅前通い線周辺地区土地区画整理事業事業決定に向けて	……P1
土地の地積の確認	……P2
実測確認申請について	……P3
申請書及び添付図書の作成方法	……P4
土地に関する権利の申告・届出	……P5
(1)借地権の申告	……P5
(2)共有地に関する代表者選任の届出	……P5
(3)権利の変動の届出	……P6
(4)代理人の指定	……P6
建築行為等の許可申請	……P7
その他のお知らせ	
土地区画整理審議会について	……P8



# 駅前通り線周辺地区土地区画整理事業 事業計画決定に向けて



地権者皆様のご理解・ご協力により、令和3年6月頃に駅前通り線周辺地区土地区画整理事業の事業計画決定の見込みとなりました。

事業実施に際して、権利者の皆様には様々な申告及び申請手続きが必要となる場合があります。内容によっては期限が設けられているものもございますので、当パンフレットをご確認していただき、内容に心当たりがございましたら次の連絡先にお問合せいただくか、開成町役場2階の街づくり推進課区画整理班までお越しください。

また、重要なお知らせですので、事業中は当パンフレットを大切に保管して頂きますようお願いいたします。

## お問い合わせ先【関係書類提出先】

開成町 都市経済部 街づくり推進課 区画整理班

神奈川県足柄上郡開成町延沢773

電話：0465-84-0321

FAX：0465-82-5234

Mail：kukakuka@town.kaisei.kanagawa.jp

## 開成町公式ホームページ

【駅前通り線周辺地区土地区画整理事業】

(<https://www.town.kaisei.kanagawa.jp/info/1206>)



# 土地の地積の確認

## ●基準地積の決定方法(各宅地の状況により決定方法が異なります)

★基準地積とは、換地計画において換地や清算金を定めるときの基準となる面積のことです。原則として、土地区画整理事業の事業計画決定の公告日に土地登記簿に記載されている面積となります。

### ① 実測された面積が登記されている場合 (地積測量図がある、区画整理等が行われている)

- 地積測量図等があり、実測された面積であることが明らか  
な場合は土地登記簿に登記された面積(以下、登記地積と  
いう。)が基準地積となります。  
(登記地積 = 基準地積)

### ② ①以外の場合

- 地積測量図等がない場合は登記地積等の積み上げと地区  
全体の実測面積との差をあん分したものが基準地積とな  
ります。※あん分ではなく実測を希望する場合は③へ  
(登記地積等 + 実測面積との差のあん分 = 基準地積)

### ③ 実測確認を希望する場合

- 登記地積と実際の面積に違いが生じている場合は**自己負  
担で測量等を行い更生することが可能**です。
- 実測図等の必要書類を添付して実測確認申請を行って  
ください。(※詳細はP3参照)

# 実測確認申請について

## ● 対象者(P2で③の方)

登記地積と実際の面積が異なる土地をお持ちの方で、面積の更生を希望される方

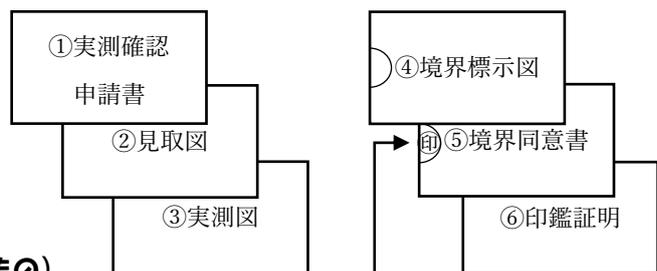
## ● 申請をすると

当事業では、土地の面積は原則として土地登記簿の地積をもとにしますが、**土地によっては実際の地積と土地登記簿の地積とが大きく相違することがあります。**

このような場合、**土地の所有者は実際の面積を証明する図面を添付して、この面積の確認を施行者(開成町)に申請することができます。**この申出のことを実測確認申請といいます。申請書の内容が事実であると確認されますと、その面積は当事業の換地を定める時の基準の地積として扱われることとなります。

## ● 提出書類

- ① 実測確認申請書※
- ② 見取図(地番及び所有者名を記入した図面)
- ③ 実測図
- ④ 境界標示図
- ⑤ 境界同意書
- ⑥ 印鑑登録証明書(発行から3ヶ月以内のもの)



(④と⑤の綴り目には、申請人及び隣接土地所有者全員の割印が必要です。)

## ● 提出時の注意点

実測確認申請書、境界標示図および同意書への押印は、**全て実印を使用し、関係者全員の印鑑登録証明書等を添付してください。**申請が確認されますと、申請者の方には「**実測確認及び基準地積決定書**」をお送りいたします。**※「実測確認申請書」は町HPからダウンロードできます。**

## ★ 申請期間: 事業計画決定の公告日より90日間

実測確認申請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。申請する土地が共有地となっている場合、共有者全員の連署と代表者選任届を、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、相続を証する書類を提出してください。

**※土地登記簿が更生されるものではありません。**

# 申請書及び添付図書の作成方法

## 1 実測確認申請書

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、申請者の所有する土地が2筆以上連続している場合には、連続する土地全部について1つの申請書で作成してください。

この場合、土地の表示欄には全筆を記入し、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には、全体の実測地積を登記地積に比例配分(按分)して申請地積欄に記入してください。

## 2 見取図

見取図は、申請する土地と隣接する土地の位置、形状、地番及び土地所有者名を記載したものとし、登記所備付けの地図(公図)の写しを基に作成してください。

## 3 実測図

実測図は、座標法を用いた縮尺250分の1の図面に、周囲の辺長及び求積に必要な事項を記載し、測量者(測量士等の資格を有する者)が署名押印したものとします。

## 4 境界標示図、境界同意書

境界標示図は、実測図と同縮尺の図面に申請する宅地及び隣接する宅地の位置を明示し、以下の事項を記載してください。

- ① 境界点の標識の種別(木杭、石杭、鉄釘等の種別)
- ② 境界点相互間の水平距離
- ③ 隣接する宅地所有者全員の境界に同意する旨の署名と捺印

隣接する宅地が共有である場合は共有者全員の同意、隣接する宅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相続人全員の同意が必要です。

## 5 印鑑及び印鑑登録証明書

土地の地積の実測確認申請書及び境界標示図に捺印する印鑑はすべて実印とし、印鑑登録証明書の印影と照合します。

## 6 申請に対する確認

申請書受付後、申請者立会いのもとに境界標示図と現地の確認を行います。

申請書の書類審査及び現地確認が完了した場合は、実測確認及び基準地積決定書を送付します。

# 土地に関する権利の申告・届出

土地区画整理事業を進める上で、施行者(開成町)は、地区内の土地権利の実態を正確に把握し、事業を進めていく事になります。土地権利の実態の把握に当たっては、土地登記簿を基本に調査を行いますが、それだけでは未登記権利の把握ができません。

**未登記権利について心当たりのある方は、申告・届出を行いますようお願いいたします。**

なお、もしこの申告がない場合は、当事業を進めるに当たって、権利のないものとして取り扱われ、**施行者(開成町)から権利者に宛てた事業に関するお知らせ等が届かないだけでなく、内容によっては、各種行政処分が行われなくなります**のでご注意ください。

申告した内容に移転、変更または消滅があった場合は、その旨を施行者(開成町)まで届出させていただくこととなりますので、ご協力をお願いいたします。

## (1)借地権の申告

- 対象者 未登記の借地権をお持ちの方
- 申告を行うと
  1. 仮換地指定、換地処分などの各種行政処分が行われることとなります。
  2. 土地区画整理審議会(詳細はP8参照)委員選挙の名簿に登載され、投票や立候補をすることができます。
- 提出書類
  1. 借地権申告書※
  2. 申告書に押印した印鑑の印鑑登録証明書
- **提出期限:土地区画整理審議会選挙の公告日から起算して20日を経過する日まで**

## (2)共有地に関する代表者選任の届出

- 対象者 1つの土地を複数人で共有している方
- 届出をすると  
複数人の中から代表者を決めて通知をすると、土地区画整理審議会委員選挙の名簿に登載され、投票や立候補をすることができる場合があります。なお、代表者選任届を提出されない場合は、その権利を行使することができません。
- 提出書類
  1. 代表者選任届※
  2. 通知に押印した印鑑の印鑑登録証明書
- **提出期限:土地区画整理審議会選挙に関してあらかじめ施行者が指定した日まで**

### (3)権利の変動の届出

- 対象者 土地の売買や相続等で権利関係に変動が生じた方
  - 提出書類
    1. 権利変動届出書※
    - 2-1. [相続の場合] 相続届出書※  
(被相続人及び相続人全員の戸籍謄本、遺言、遺産分割協議書などを添付)
    - 2-2. [売買等の場合] 土地登記簿謄本(新権利者名義のもの)
    3. 届出に押印した印鑑の印鑑登録証明書
- **提出期限:換地処分の公告日まで**

### (4)代理人の指定

- 対象者 遠方にお住まいで通知や書類の送達に代理人を指定したい方
  - 届出をすると  
代理人を通して書類の送達をすることができます。
  - 提出書類
    1. 代理人指定届※
    2. 委任状(委任状を添付した場合は、本人に代わって行政処分をすることができます)
- **提出期限:換地処分の公告日まで**

### ● **提出に関する注意**

**(2)代表者選任届及び(4)代理人指定届については出来る限り速やかにご提出をお願いいたします。**

※の書類についてはホームページからダウンロードできます。

開成町公式ホームページ:駅前通り線周辺地区土地区画整理事業  
(<https://www.town.kaisei.kanagawa.jp/info/1206>)



# 建築行為等の許可申請

事業の認可以降に事業施行区域内で「対象となる建築行為等」を行う場合については、規定により開成町の許可が必要となり、建築行為に制限が設けられます（土地区画整理法第 76 条第 1 項）。

これは、無制限な建築行為がもたらす事業進行の遅れや申請者および施行者の経済的損失を防ぎ、事業の円滑な進行を図る為です。許可を受けずに建築行為を行った場合、ご自身の費用で建物移転や現地復旧等を行っていただくこととなりますので、特にご注意ください。

建築行為等を予定している方は、必ず事前に開成町都市経済部街づくり推進課区画整理班にご相談いただき、必要書類を作成後、申請してください。

## ● 対象となる建築行為等

- ① 建築物その他の工作物の新築、増築
  - (ア) 建築物、指定工作物の新築、改築もしくは増築
  - (イ) 公共施設内に設けるガス、電気、電話、水道および下水道等の管線類、防火水槽工作物の新築もしくは増築
- ② 土地の形質の変更
  - (ア) 盛土
  - (イ) 切土
  - (ウ) 土の入替え
  - (エ) 埋め立て
- ③ 移転の容易でない物件の設置、堆積  
重量が5トンを超える物件の設置もしくは堆積

## ● 申請期間 事業計画決定の公告日から換地処分の公告日まで



# 土地区画整理審議会について

土地区画整理審議会は、土地区画整理法第 56 条に基づき、地方公共団体等が施行する土地区画整理事業において、各々の土地区画整理事業ごとに設けられる審査機関です。

審議会の目的： 施行地区内の権利者の意見の事業への反映、および公正な執行の確保

委員の定数： 土地所有者および借地権者の中から8名、学識経験者2名の計10名

任期： 5年

審議事項： 施行者が換地計画を作成しようとする場合  
仮換地を指定しようとする場合  
意見書の提出があった際の内容を審査する場合  
土地の評価を行うために評価員を選任する場合等々

## ● 審議会委員決定までの流れ



## ● 注意点

審議会委員選挙人名簿に登載される名前は、原則的に、土地登記簿にもとづいた調査によるものです。よって、今回ご案内した権利の申告に心当たりのある方は、当パンフレットにしたがって申告・届出を済ませてください。

なお、審議会委員の決定に関する事項については、改めて町からお知らせします。