

## 権利者各位

## 使用収益開始に伴う手続き等について（ご案内）

時下ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

当事業につきましては、平素からご協力を賜り厚くお礼申し上げます。

さて、南新地土地区画整理事業区域内に皆様方が所有されている土地につきまして、いよいよ仮換地の使用収益を開始することができる運びとなりました。

つきましては、使用収益開始に伴い必要な手続き及び関係事項について以下の通りご案内申し上げます。

なお、今回の使用収益開始の範囲については、戸建て住宅区画の一部であり、周辺についてはまだ工事を継続してまいります。

一日でも早く事業を完了させたいと考えておりますので、引き続き工事等でご不便をおかけするかとと思いますが、本事業に対するご理解とご協力をお願い申し上げます。

## 1. 仮換地の使用収益開始日の通知について

今回、皆様方にご通知いたしております「仮換地指定通知」または「仮換地変更指定通知」若しくは「仮換地の使用収益開始日の通知」は、通知書に記載しています「仮換地の指定の効力発生の日」または「仮換地について使用又は収益を開始できる日」から、従前の土地に代わり仮換地をご使用できることをお知らせするものです。

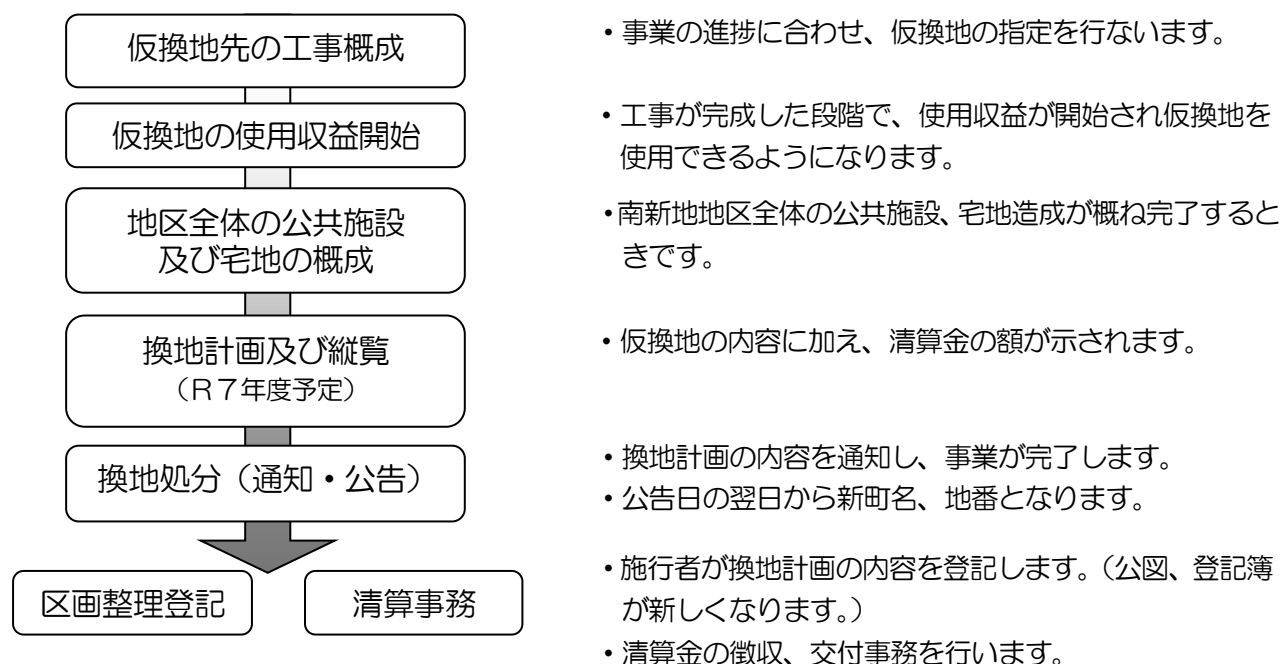
仮換地の使用収益開始にあたりましては、同封の「仮換地引渡しの立会いについて（ご案内）」により、現地で仮換地の境界等を確認して頂くこととしています。

## 2. 今後の事業の流れについて

今後、事業の流れとしては、下記の通りです。何かとお手数をおかけすることとなりますが、今後ともよろしくお願いいたします。

## (1) 土地区画整理事業の流れ

仮換地の使用収益開始以降の事業の流れは、以下のとおりです。



### 3. 建築行為をする場合の許可申請手続きについて

土地区画整理事業が完了(換地処分公告がある日)するまでの間、仮換地先で次のことを行うときは、土地区画整理法第76条第1項に基づく荒尾市長の許可が必要となります。

また、当地区においては、地区計画区域となっておりますので、事前に荒尾市都市計画課計画係にご相談下さい。

〈許可を必要とする行為(法第76条第1項より)〉

土地区画整理事業の施行の障害となる恐れがある以下の行為を行うこと。

- (1) 土地の形質の変更
- (2) 建築物その他の工作物の新築、改築、増築(擁壁のみの設置も含む)
- (3) 重量が5トン以上の物件の設置もしくはたい積

なお、この許可を受けずにこれらの行為を行った場合、または許可条件に違反したときは、荒尾市長から原状回復命令または移転若しくは除去命令が出されます。

この許可を受けようとする場合は、事前に荒尾市都市計画課区画整理係までご相談ください。

### 4. 供給処理施設の使用と管理について

仮換地には、上水道、下水道(汚水等)の供給処理施設が設置されております。これらを使用するにあたっては宅地内の配管工事が必要になります。この配管工事は、各企業者の指定工事店に、皆様方ご自身が依頼して手続きを行い、使用に伴う諸費用を含めて各自の負担となります。

この工事にあたり、前面道路を掘削する場合は道路管理者との協議が必要となりますので荒尾市土木課(維持管理係)にご相談ください。(国道の場合は各々当該道路管理者となります。)

又、道路上で工事又は作業を行う場合には、道路法の道路占用許可だけでなく、道路交通法の道路使用許可が必要になりますので、熊本県警荒尾警察署へご相談ください。申込みをされる各事業者にもご相談ください。

なお、地区内の道路については、工事が完了していない等の理由で、道路管理者に引き継いでいない場合がありますので、詳細については荒尾市都市計画課区画整理係にお問い合わせください。

### 5. 土地の管理等について

使用収益開始日の通知のあった仮換地は、皆様方ご自身の管理となります。土地の境界には境界杭(境界プレート・コンクリート杭等)が設置されておりますので、大切に保存して下さい。

また、雑草の除去等を含め土地の管理は皆様でお願いいたします。

### 6. 道路、公園等の管理について

道路、公園、公共下水道等については、順次、荒尾市区画整理事業施行者から荒尾市の担当部署に引継ぎます。公共施設が破損した場合には、破損の原因者に対し原因者負担によって、復旧をお願いすることになりますので十分にご注意ください。

なお、整備された公園についても道路等と同様に破損なきように十分ご注意ください。

### 7. 国道389号沿いの宅地利用について

国道沿いの仮換地については、お引き渡し時点で歩車道境界ブロックの切り下げ工事が行えないため、車の乗り入れができません。切り下げ工事を行うタイミングは、地権者様が建築確認申請のための住宅設計図面等が準備できる段階になり、切り下げブロックの配置(個人住宅の場合は幅4mまで)が決まりましたら、荒尾市が道路管理者(熊本県)の許可を得た後に工事施工いたします。

ただし、荒尾市による工事施工は土地区画整理事業の施行期間(~令和7年度末予定)に限りますので、期間内に宅地利用がなされない場合は、自己負担により道路管理者の許可取得と工事施工をお願いします。

## 8. 仮換地先の住所の表示等について

### (1) 仮換地先の住所の表示について

南新地地区における住所等の取扱いについては、事業期間中（換地処分による新町名地番が決定され効力を発するまで又は住居表示に関する法律に基づく住居表示の実施があるまで）は以下により取扱います。

- ① 既にお住まいの家屋等（移転がない方；底地による取扱い。）…現行のまま
- ② 家屋等移転により換地先に家屋等建築され、今後入居等される方；底地番＋街区等番号  
例； 荒尾市大島 186 番地 5（南新地地区 10 街区 2 画地）等

### (2) 仮換地の建物の表示登記について

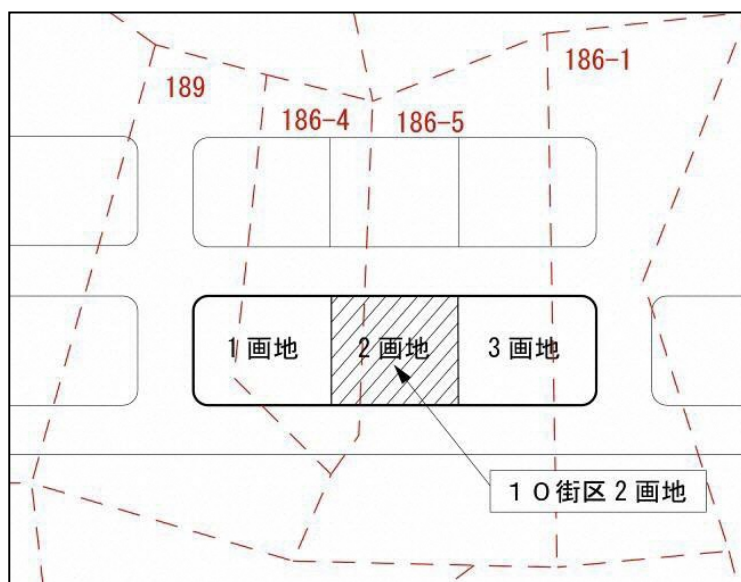
建物の表示登記については、仮換地先の底地番を使うこととなります。底地については、P5 の 12. その他 (3) の仮換地に関する各種証明書の発行について（底地証明書の発行を申請して下さい。）をお読み下さい。

※お使いいただく底地番及び街区・画地番号については、使用収益開始時又は、土地区画整理法第 76 条の申請を出される際にお知らせします。内容については荒尾市都市計画課区画整理係までお問い合わせください。

#### 【例】

#### Aさんの仮換地が10街区2画地の場合

右図で10街区2画地（網掛け部）のある位置は、従前の186番4と186番5の位置（点線）に重なっています。つまり、10街区2画地の底地番は、186番4、186番5となります。また、住民登録等では、底地面積の占める面積割合が多い方をとり荒尾市大島**186番地5**となります。



具体的な使用例は、次のとおりです。

使用用途	【使用例】 従前地：荒尾市大島 200 番地 仮換地：10 街区 2 画地	
・ 土地区画整理法第 76 条の申請 ・ 地区計画の届出	南新地地区 10 街区 2 画地	
・ 建築基準法第 6 条の申請 （建築確認申請）	荒尾市大島字南新地 186 番 4、186 番 5 （南新地土地区画整理事業地内 10 街区 2 画地）	} 併記する
・ 建物表示登記	荒尾市大島字南新地 186 番地 4、186 番地 5 （南新地土地区画整理事業地内 10 街区 2 画地）	} 併記する
・ 住民登録 ・ 郵便物の宛名 （〒864-0057※従来どおり）	荒尾市大島 186 番地 5 （南新地地区 10 街区 2 画地）  荒尾市大島 186 番地 5 （南新地地区 10 街区 2 画地コートピアマンション 211 号）等	} 併記する  } 併記する

※緊急通報（110 番・119 番）の際は、街区・画地番号（例；南新地地区 10 街区 2 画地）をお伝えください。

## 9. 歩行者専用道路沿いの宅地利用について

歩行者専用道路は、人が全て快適に通行できるように工夫してつくられていますので、自動車・バイク等は進入できません。

したがって、この道路に面して自動車等の出入口を設けることはできませんので、宅地利用にあたっては十分にご注意ください。

## 10. 権利関係の異動がある場合（お願い）

事業を円滑に推進するためにも、また将来に問題を残さないためにも、現在の土地の権利関係等を明確にしておく必要があります。そこで、次の場合は事前にご連絡、またはご相談くださいますようお願い申し上げます。

- (1) 住所や氏名の変更
- (2) 所有権の移動
- (3) 清算金のある土地の売買
- (4) 土地の分合筆
- (5) 借地権の申告

## 11. 住宅等の建設について

- (1) 用途地域 第2種住居地域  
(建ぺい率) 60%  
(容積率) 200%
- (2) 地区計画 南新地地区地区計画  
(建築物の高さの最高限度) 10m  
(建築物の壁面の位置の制限) 道路境界線及び隣地境界線から1m以上  
(かき又はさく等の構造の制限) 道路に面する敷地の部分にかき、さく又は塀等を設置する場合は、生垣は高さが1.5m以下のもの(1mを超える部分については透視可能なものでなければなりません。又、道路に面する敷地の部分に門扉又は門柱等を設置する場合は、高さが1.5m以下のものでなければなりません。

## 12. その他

- (1) 宅地の品質等について
  - ① 宅地の品質について  
当事業において造成された宅地内には、多少碎石等が混入している場合がありますが、現状でのお引渡しとなります。
  - ② 宅地の地盤強度について  
宅地の地盤強度等の造成基準及び確認方法は、荒尾市が定めるものによっています。(添付資料「建築物の構造関係 技術基準解説書；国土交通省国土技術政策総合研究所・国立研究開発法人建築研究所監修」参照)  
荒尾市が事前に地耐力調査を実施した「地盤強度調査データ」を、参考値として地権者皆様にお渡しいたします。  
このデータは、建築士が建築物の基礎を設計するものではありませんので、ご承知おきください。
  - ③ 建築物の基礎構造について  
建築物の基礎構造は、建築物の構造、形態及び地盤の状況に応じて定められ、地盤に対する措置(更なる補強等)が併用されることもあります。この場合には、地盤に対する措置に要する費用のご

負担が、地権者皆様に発生することになります。

建築物の基礎構造については、ハウスメーカー等の建築士が、地盤調査を行い、布基礎、ベタ基礎、杭基礎等のうち建築物の構造に適合するものを定めることとされております。(建築基準法施行令第38条、第93条)

地権者皆様におかれましては、ハウスメーカー等との建築請負契約の締結に際して、あらかじめハウスメーカー等の建築士に住宅設計のための地盤調査をご依頼のうえ、建築物の基礎構造及び必要な工事等の費用をご確認いただき、地権者皆様のご負担にて適切な基礎工事を行ってください。

**※ご注意** 建築物の基礎を布基礎又はベタ基礎とする場合でも、地盤に対する措置費用が必要となる場合があります。地権者皆様が依頼なさるハウスメーカー等の建築士とよくご相談ください。

#### (2) 電柱の建柱について

住宅区画では、歩行者専用道路及び歩道付の道路以外は、電柱は原則、宅地に設置としています。

位置については九州電力㈱又はN T T西日本㈱により計画され建柱されます。

また、配線の方法等により支柱又は支線が宅地内へ設置される場合があります。その際は支柱等の設置について、九州電力㈱又はN T T西日本㈱から別途連絡があります。

#### (3) 仮換地に関する各種証明書の発行について

金融機関から融資を受ける際や、建物の表示登記を行う場合等には、仮換地証明書や底地証明書が必要となります。その場合は、荒尾市都市計画課区画整理係へお問い合わせください。

各証明書発行申請の際には、仮換地の内容を確認のうえ、印鑑をご持参ください。

なお、代理人が申請する場合は、代理人の印鑑及び土地所有者の委任状が必要となります。委任状がない場合は受付できませんので、忘れずにお持ちください。

**(ご注意)** 証明書発行は申請後、交付まで3から4日程度(土、日、祝祭日を除く)を要しますのでご注意ください。

#### (4) 日照などについて

法令による審査に合格した建築物についても、日照等に関して争いがおこることがありますが、これらは相隣関係で解決していただくことであり、荒尾市としては調停、あっせん等を一切行いません。

#### (5) 造成工事の騒音等について

当地区内では、引き続き宅地造成工事及び住宅等の建設工事が施工されます。このため、工事騒音・工事用車輛の通行等でご迷惑をおかけいたしますが、ご協力をお願いします。また、道路等で一部未完了のところがありますので、ご了承ください。

#### (6) 隣接土地所有者の情報について

土地使用収益が開始されますと、住宅の建設やブロック塀の設置など隣接者同士での境界の確認・工事に関して連絡等が必要になることが考えられます。個人の連絡先等の情報は、個人情報保護法により施行者から個人に無断で情報提供することはできません。ご連絡を必要とされる場合は、末尾記載の問い合わせ先にご連絡ください。

## 13. 生活インフォメーション

#### (1) 自治会(町内会)について

自治会は、現行どおり大島下区に含まれます。地域の快適なまちづくりを推進するために、防犯活動や区民館の運営など地域福祉を担う組織ですので、加入をお願いします。

#### (2) 防犯灯について

宅地に近接して設置されている一部の電柱については、今後新たに防犯灯が新設される場合があります。(防犯灯の設置管理は自治会となります)

(3) 学校等について

保育園・幼稚園に関する詳細については、荒尾市 子育て支援課へお問い合わせください。学校区については、小学校が万田小学校、中学校が海陽中学校となります。

(4) ごみの収集について

ごみの収積所、収集方式、収集依頼に関する詳細については、荒尾市環境保全課の指導に従ってください。(週2回の各戸回収となります。)

なお、燃やすごみ等のごみの種別により、荒尾市の指定袋をお使いください。

また、「資源ごみ」については、地域のステーション(位置は荒尾市の指導に従ってください)に月1回第三月曜日に収集となります。

## 14. 関係機関の窓口の確認

(1) 荒尾市業務に関する事項

荒尾市 市民課	0968-63-1302	住所の表示方法(住民登録)
荒尾市 子育て支援課	0968-63-1417	保育園 幼稚園
荒尾市 教育委員会	0968-63-1659	教育関係(公立) 学校区
荒尾市 税務課	0968-63-1346	固定資産税減免、仮換地みなす課税
荒尾市 土木課	0968-63-1485	市道の維持管理、道路占用等の許可
荒尾市 都市計画課(計画係)	0968-63-1487	確認申請受付窓口、76条許可申請、地区計画届出
荒尾市 企業局 建設課	0968-64-2700	上下水道の維持管理
荒尾市 環境保全課	0968-63-1370	ゴミ収集等
熊本県玉名地域振興局土木部	0968-74-2143	国道の維持管理、道路占用等の許可

(2) 電気 九州電力(株)大牟田営業所 電話 0120-986-211

(3) 電話 NTT西日本(株) 局番なし 116

(4) LPガス 各事業者にお問い合わせください。

※ ご不明の点などございましたら、下記までお問い合わせください。

〔お問い合わせ先〕

〒864-8686 荒尾市宮内出目 390 番地

荒尾市産業建設部都市計画課

区画整理係

TEL 0968 (63) 1635

同封の「仮換地指定通知」又は「土地使用収益開始通知」は、仮換地に建築をする場合や売買などの権利変動等あるいは土地を担保に融資を受ける場合などに必要となる重要な書類です。

行政処分のため再発行はできませんので大切に保管してください。