

市内の土地区画整理事業地区内で建築行為等を行う場合は、土地区画整理法に基づき甲賀市長の許可が必要となります。

なお、平成25年7月1日から手続きの方法や様式の一部が変更になっています。

土地区画整理法第76条の規定による 建築行為等の許可申請の手続き

1. 許可申請の目的

土地区画整理事業の事業認可が決定、公告されると、その地区は土地区画整理法第76条の規定により、建築行為等が制限されます。これは、事業の円滑な進行を促し、建てたばかりの建物がすぐに移転しなければならないなどの損失を最小限に抑えることを目的としています。

2. 許可を必要とする行為

許可を必要とする建築行為等は、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある次の行為です。

- ① 土地の形質の変更 《切土、盛土、舗装等をいいます。》
- ② 建築物の新築、改築、増築
- ③ 工作物の新築、改築、増築 《建築基準法にいう「工作物」だけではなく、地上または地中に設置もしくは布設する全てのもの（車庫、擁壁、フェンス、給排水管、集水桝、浄化槽等）をいいます。》
- ④ 移動の容易でない物件の設置、堆積 《重量が5トンを超える物件をいいます。》

【次の建築行為等については、申請の必要はありません。】

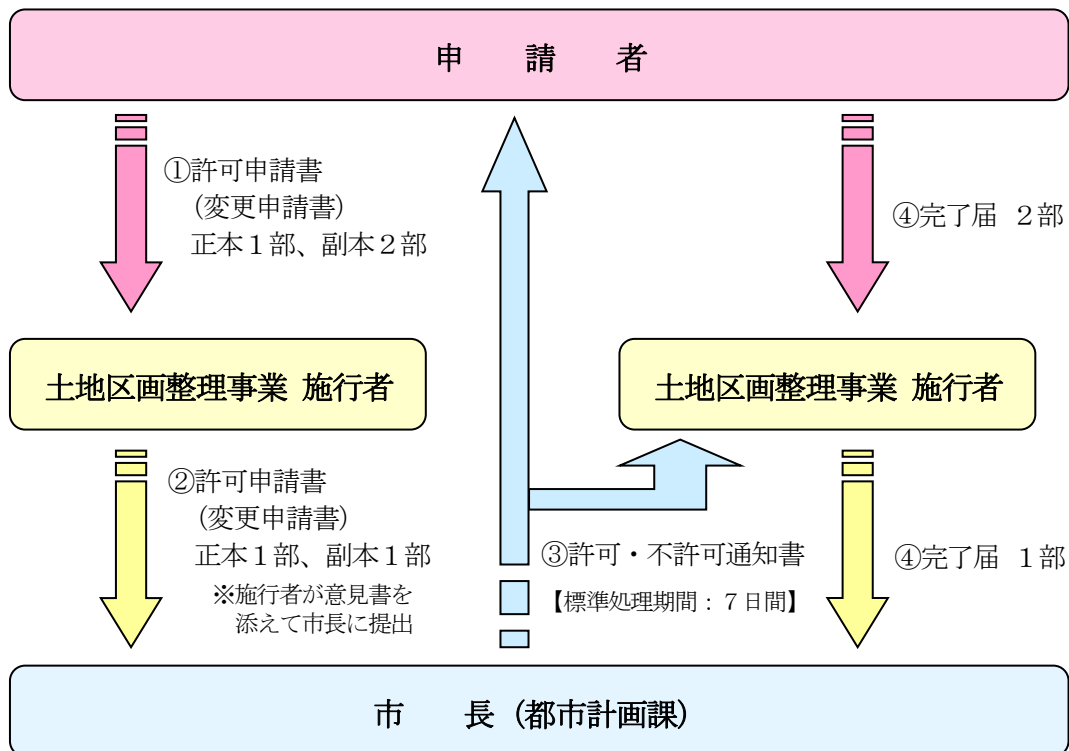
- ① 土地の形質の変更
 - * 建築物等の建築自体と密接不可分な一体の工事（基礎工のための掘削等）
 - * 土砂の搬出入のない地均し程度の行為（現況地盤高からH=0.5m以内）
- ② 建築物、工作物
 - * 建築確認を要しない修繕及び模様替え
 - * 建築工事に伴う給排水管、ガス管及び集水桝等の工作物の設置
(ただし、建築物の申請図書に工作物の配置を明記し、同一で申請する場合があります。)
- ④ 移動の容易でない物件の設置・堆積
 - * 容易に分割され、分割された各部分の重量がそれぞれ5トン以下となるもの

3. 許可を必要とする期間

許可を必要とする期間は、土地区画整理事業の事業認可の公告の日から換地処分完了の公告の日までです。

4. 許可申請の手続きのながれ

- ① 申請者は、許可申請書に必要書類を添えた申請図書3部（正本1部・副本2部）を、土地区画整理事業の施行者（土地区画整理組合）へ提出してください。
- ② 施行者が申請内容を審査し、意見書を添えて市長（都市計画課）に2部（正本1部・副本1部）提出されます。（副本1部は施行者の控えになります。）
- ③ 市長（都市計画課）は申請内容を審査して、許可・不許可の判断をし、その通知書を申請者に交付します。（通知書の写しを施行者へも送付します。）
- ④ 建築行為等が完了しましたら、申請者は完了届に必要な書類を添えて施行者へ2部提出してください。施行者から市長へ1部提出されます。（1部は施行者の控えになります。）



※標準処理期間とは、申請を受け付けてから意思決定するまでに必要となる標準的な期間のことをいいます。この期間には、申請の補正に要する日数や閉庁日・休日の日数等を含みません。

5. 許可内容に変更が生じたとき

許可後、建築行為等の完了前に許可の内容を変更しようとする場合は、許可事項変更申請書に必要書類を添えた申請図書3部（正本1部・副本2部）を、施行者に提出してください。

ただし、変更申請は、変更内容が軽微であると認められる場合に限りです。軽微な変更該当するかどうかについては、事前に甲賀市（都市計画課）に確認してください。

【軽微な変更であると認められる事例】

- ① 土地の形質の変更
 - * 施工箇所、数量等の変更で軽微なもの
- ② 建築物
 - * 建築物の配置、床面積、各階平面図、立面図等の変更で軽微なもの
- ③ 工作物、物件
 - * 工作物・物件の配置、数量（高さ、延長）等の変更で軽微なもの
- ④ その他
 - * 工事施行者（工事請負者）の変更
 - * 着手日または完了日が、許可に係る予定日から6か月を超える延伸（6か月以内の延伸については、変更の申請は必要ありません。）

6. 審査の基準

建築行為等の許可の可否は、施行者の意見を聞き、次の事項を考慮して判定します。

建築行為等の許可を行うにあたり、土地区画整理事業の円滑な進行に必要であると認められる場合には、土地区画整理法第76条第3項の規定に基づき、条件を付けることがあります。

区 分		土地の区分	建築行為等の可否
仮換地未指定区域		従前地	許可(注1・注2) または 不許可
仮換地指定済区域	使用収益開始前	従前地	許可(注1・注2) または 不許可
		仮換地	許可(注1・注2) または 不許可
		保留地	不 許 可
	使用収益開始後	仮換地	許 可 (注1)
保留地		許 可 (注1)	

(注1) 換地設計や建物移転計画等を勘案し、事業施行に支障とならない見込みがあるもの。

(注2) 土地の原状回復または建築物等の移転・除却が容易なもの。

7. 提出書類一覧

① 従前地の許可申請

< 提出部数：3部（正本1部・副本2部） >

	提出書類	注意事項
1	土地区画整理事業 施行地区内建築行為 等許可申請書	全てに押印（副本は写しでも可）【第1号様式】
2	委任状	代理人が申請する場合に添付【任意様式】 *委任事項（申請、訂正、受領等）、委任年月日、申請場所、 委任者の住所・氏名、受任者の住所・氏名を記載 *全てに押印（副本は写しでも可）
3	設計明細	行為の種類に応じて次の設計書を添付 【第3号様式】土地形質変更設計書 【第4号様式】建築物設計書 【第5号様式】工作物・物件設置設計書 【第6号様式】物件堆積設計書
4	位置図	縮尺 1/2, 500 程度の地図（申請位置を朱で表示）
5	土地使用についての 承諾書（同意書） （※土地売買契約書 の写し）	土地所有者と申請者が異なる場合に添付【任意様式】 *土地の使用を承諾する旨の文面、承諾年月日、土地所有者 の住所・氏名、土地使用者の住所・氏名、土地の所在地、 土地の面積（一部使用の場合はその面積）、建築行為等の 内容を記載 *全てに押印（副本は写しでも可） *不動産売買による土地の引き渡し後、土地登記簿の名義が 未変更の場合にも必要 *土地所有者が死亡し、土地登記簿の名義が未変更の場合は 相続人全員、共有者の場合は共有者全員の承諾が必要 ※土地売買の契約がされている場合は、その契約書の写し でも可
6	土地登記簿謄本 （※住民票謄本）	※土地登記簿謄本に記載されている住所と申請住所が異 なる場合は、住民票謄本も添付
7	関係図書	⑥関連図書一覧のとおり
8	現況写真	複数方向から撮影し、隣地境界及び全景が確認できる写真 （申請位置を朱で表示）
9	その他必要書類	市または施行者が求める書類

② 仮換地・保留地の許可申請

< 提出部数：3部（正本1部・副本2部） >

		提出書類	注意事項
1		土地区画整理事業施行 地区内建築行為等許可 申請書	全てに押印（副本は写しでも可）【第1号様式】
2		委任状	代理人が申請する場合に添付【任意様式】 *委任事項（申請、訂正、受領等）、委任年月日、申請 場所、委任者の住所・氏名、受任者の住所・氏名を 記載 *全てに押印（副本は写しでも可）
3		設計明細	行為の種類に応じて次の設計書を添付 【第3号様式】土地形質変更設計書 【第4号様式】建築物設計書 【第5号様式】工作物・物件設置設計書 【第6号様式】物件堆積設計書
4		位置図	縮尺 1/2,500 程度の地図（申請位置を朱で表示）
仮 換 地	5-1	土地使用についての 承諾書（同意書） （※土地売買契約書 の写し）	土地所有者と申請者が異なる場合に添付【任意様式】 *土地の使用を承諾する旨の文面、承諾年月日、土地 所有者の住所・氏名、土地使用者の住所・氏名、土 地の所在地（従前地番と仮換地番）、土地の面積（一 部使用の場合はその面積）、建築行為等の内容を記載 *全てに押印（副本は写しでも可） *不動産売買による土地の引き渡し後、土地登記簿の 名義が未変更の場合にも必要 *土地所有者が死亡し、土地登記簿の名義が未変更の 場合は相続人全員、共有者の場合は共有者全員の承 諾が必要 ※土地売買の契約がされている場合は、その契約書の 写しでも可
	5-2	仮換地指定通知書の 写し （※使用収益開始 通知書の写し）	施行者から通知された通知書の写し ※仮換地指定通知書に使用収益開始日が記載されて いない場合は、使用収益開始通知書の写しも添付
	5-3	土地登記簿謄本 （※住民票謄本）	仮換地指定通知より変動があった場合に添付 ※土地登記簿謄本に記載されている住所と申請住所 が異なる場合は、住民票謄本も添付
	5-4	分筆図	分筆した場合に添付
保留地	6	保留地証明書 （※保留地売買契約書 の写し）	施行者で発行される証明書 ※保留地売買の契約がされている場合は、その契約書 の写しでも可
7		仮換地図	底地証明付図でも可（申請位置を朱で表示）

8	街区換地図	底地証明付図でも可（申請位置を朱で表示）
9	関係図書	⑥関連図書一覧のとおり
10	現況写真	複数方向から撮影し、隣地境界及び全景が確認できる写真（申請位置を朱で表示）
11	その他必要書類	市または施行者が求める書類

③ 変更の申請

<提出部数：3部（正本1部・副本2部）>

	提出書類	注意事項
1	土地区画整理事業施行地区内 建築行為等許可事項変更申請書	全てに押印（副本は写しでも可）【第2号様式】 申請者は、変更前の申請者と同様
2	関係図書	変更事項に関連する設計明細、図面等

④ 完了の届出

<提出部数：2部（正本1部・副本1部）>

	提出書類	注意事項
1	土地区画整理事業施行地区内 建築行為等完了届	全てに押印（副本は写しでも可）【第9号様式】 届出者は、申請者と同様
2	完了写真	複数方向から撮影し、隣地境界及び全景が 確認できる写真（申請位置を朱で表示）

⑤ 取下げ・取止めの届出

<提出部数：2部（正本1部・副本1部）>

	提出書類	注意事項
1	土地区画整理事業施行地区内 建築行為等取下げ・取止め届	全てに押印（副本は写しでも可）【第10号様式】 届出者は、申請者と同様 「取下げ」は許可前、「取止め」は許可後 *取止めの場合には、これまでに交付された 許可通知書も添付

⑥ 関連図書一覧（行為の種類に応じて添付する図書）

行為の種類	図書の種類	明示すべき事項等
土地の形質の変更	付近見取図 (位置図に右記事項が明示 されていれば省略可)	方位、施行箇所、道路その他の交通施設、 目標となる土地建物（駅、停車場、公共建築物、 河川湖沼等）、申請箇所（朱で表示）
	平面図	縮尺（50分の1から200分の1までの範囲内）、 方位、造成区域の境界及び造成高、 がけや擁壁等の位置、道路の位置及び幅員
	断面図	縮尺（50分の1から200分の1までの範囲内）、 造成区域の境界及び造成高、法面の勾配、 擁壁の寸法、道路の幅員等
建築物の 新築・改築・ 増築	付近見取図 (位置図に右記事項が明示 されていれば省略可)	方位、施行箇所、道路その他の交通施設、 目標となる土地建物（駅、停車場、公共建築物、 河川湖沼等）、申請箇所（朱で表示）
	配置図	縮尺（50分の1から600分の1までの範囲内）、 方位、地名、地番、敷地の境界線及び敷地内 における建築物・竹木等の位置、 敷地に接する道路の位置及び幅員、 給排水図（建築物と同一で申請する場合）
	各階平面図	縮尺（50分の1から200分の1までの範囲内）、 方位、間取、各室の用途及び壁の位置
	2面以上の立面図 または断面図	縮尺（50分の1から200分の1までの範囲内）、 床及び各階の天井の高さ、軒及びひさしの出、 軒及び建築物等の高さ
工作物の 新築・改築・ 増築	付近見取図 (位置図に右記事項が明示 されていれば省略可)	方位、施行箇所、道路その他の交通施設、 目標となる土地建物（駅、停車場、公共建築物、 河川湖沼等）、申請箇所（朱で表示）
	平面図	縮尺（50分の1から200分の1までの範囲内）、 方位、敷地の境界線及び敷地内における工作物 の位置、敷地に接する道路の位置及び幅員
	立面図または断面図	縮尺（50分の1から200分の1までの範囲内）、 敷地の境界、工作物の寸法、道路の幅員等
	構造図	縮尺（50分の1から200分の1までの範囲内）、 主要部分の材料の種別及び仕上げ方法
物件の設置・ 堆積	付近見取図 (位置図に右記事項が明示 されていれば省略可)	方位、施行箇所、道路その他の交通施設、 目標となる土地建物（駅、停車場、公共建築物、 河川湖沼等）、申請箇所（朱で表示）
	平面図	縮尺（50分の1から200分の1までの範囲内）、 敷地の境界線及び敷地内における物件の位置、 敷地に接する道路の位置及び幅員
	物件に係る図面	縮尺（50分の1から200分の1までの範囲内）、 主要部分の材料の種別及び仕上げ方法

8. 申請・届出の様式

申請に必要な様式は、施行者（施行中の土地区画整理組合現地事務所）または甲賀市（都市計画課）において配布しています。

なお、甲賀市のホームページからもダウンロードすることができます。

9. 原状回復・移転等の命令

建築行為等の申請や許可事項に違反している場合は、土地区画整理法第76条第4項の規定に基づき、土地の原状回復や建築物等の移転・除却等を命ずることがありますので注意してください。

10. その他

- ① この許可は、土地区画整理法第76条の規定に基づき、当該行為が土地区画整理事業の施行に支障がないかどうかを審査するもので、建築基準法等其他法令に基づく許可の審査を行うものではありません。それぞれの担当部局への申請が別途必要です。
- ② 申請書類の審査は、最終的に許可権者（甲賀市）が行いますので、施行者から意見書の交付を受けた後でも、書類不備等により修正等を求める場合があります。
- ③ 許可書等の交付については、甲賀市の審査担当から電話で連絡します。許可書等の受領の際は、受取りに来られる方（代理人）の受領印が必要です。
- ④ 申請書類の受付や許可書の交付について、郵送での手続きは行っておりません。また、お問い合わせに関しましては、ファクシミリや電子メールでのやり取りは行っておりませんので、ご了承ください。

11. お問い合わせ先

詳しくは、土地区画整理事業の施行者（施行中の土地区画整理組合現地事務所）または甲賀市都市政策部都市基盤整備課（TEL 0748-69-2205）までお問い合わせください。