

土地区画整理地区内の地権者の皆様へ

「地区内で土地の形質の変更等行為を行う場合、許可を受けないと法に違反します。」

(土地区画整理法第76条許可の申請について)

茶屋新田土地区画整理事業の施行区域内にある土地については、換地処分までは組合管理地となっています。自分の土地(仮換地)でも土地区画整理法等による制約を受けます。

下記の行為を行う場合は、事前に組合に相談して頂き、引き続き法76条申請を出してください。

記

土地区画整理法第76条第1項の規定により名古屋市長の許可を要する行為

- (1) 土地の形質の変更 (例) 土地の埋め立て、掘削等
- (2) 建築物その他の工作物(堀、擁壁等)の新築、改築又は増築
- (3) 移動が容易でない物件(重量が5tを超えるもの)の設置又は堆積
を行おうとする方は、名古屋市長の許可を受けなければなりません。

(2)の対象事例として

- ① 敷地内の工作物(コンクリート土留め・ブロック積・アプローチのタタキ等)
- ② 組立式等物置(但し基礎・ブロック等に固定したもの)
- ③ カーポート(壁面が無く、支柱で固定され支える屋根あるもの)
- ④ 広告以外の看板・案内板(基礎等の構造の基準により届出必要)
- ⑤ フェンス等の増築 など

★1 上記行為を行う毎に必要となります。

★2 法76条申請許可が下りたら「着手届」、工事完了したら「完了届」を速やかに組合へ出してください。

★3 ボーリング等の地盤調査なども土地の位置確認のため組合へ問合せしてください。

(注) 最近、仮換地位置の確認をせず工作物を造った結果、隣地にはみ出していたために地権者で撤去した事例が起っています。
違反物件に対して名古屋市長から撤去を命ぜられる場合があります。

(建築主、設計・施工業者の方へ)

茶屋新田土地区画整理事業 施行地区内の建築行為等『注意事項』

1) 76条許可申請について

建築行為を行おうとする方は、建築基準法による「建築確認申請」とは別に、土地区画整理法第76条に規定された「**建築行為等の許可申請**」を名古屋市長に対して行わなければなりません。この「建築行為等の許可申請」は「**建築物以外の工作物の設置、移動の容易でない物件の設置又は堆積**」を行おうとする場合等にも必要です。
なお「建築行為等の許可申請」の他に、「**地区計画の届出**」も別途必要となります。

2) 区画整理事業施行者(組合)への「意見照会」について

「76条許可申請」を名古屋市長へ提出するためには、組合へ意見照会を行う必要がありますので、内容について事前相談の上、「**建築物等承認願**」も併せてご提出下さい。

3) 建築工事保証金について

建築工事等を行おうとする方には、当該工事に起因して生じた側溝等構造物の破損や、境界杭亡失又は異常による杭再設置費用等に充てるため、「**建築工事保証金**」として、下記の金額を工事着手前に組合へ、預託していただく必要があります。
木造住宅: 20万円 木造以外の住宅: 30万円 共同住宅・店舗等: 50万円
建築工事保証金は、工事完了後(立会後)に問題が発生しなければ返却します。
申請地周辺の整備状況により、建築工事保証金が必要の場合もありますので、ご確認ください。

4) 建築等工事の着手前・着手後の「届け出」「立会」について

名古屋市長より許可を受けた後に、組合へ「**着手届**」及び「**完了届**」の提出と「**立会**」が必要です。
原則立会は、金曜日午後4時まで申し込みをされたものを、翌週の火曜日(指定時間)に行います。
工事着手と完了の立会時に、**境界杭や構造物(側溝等)に破損等があるかを確認**します。
なお着手前・完了後の立会前には、**状況写真を撮影**しておいてください。
完了後の立会前には、**境界杭や構造物(側溝等)の破損等について点検及び清掃**を行い、必要に応じて**修復若しくは原形復旧**した後に、完了後の立会検査を受けてください。

5) 歩道部の乗り入れについて

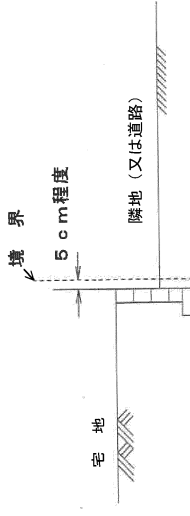
歩道に面する仮換地について、**車の出入**のために「**歩道部に乗り入れ施設**」を設置する場合は、別途「**道路工事施行承認申請**」を行い、当組合の「**構造基準**」に従っていただく必要があります。
4トン車以上の車両等を対象としたものは、「**側溝の補強**」も必要となります。

6) 側溝の蓋掛けについて

道路整備箇所側溝蓋が設置されていない箇所について、**仮換地**で建築等を行う場合は、組合の基準に従って、**側溝蓋を支給又は設置**します。
設置枚数は、車両乗入の標準として最大8枚(4m)としています。
なお、**保留地予定地**に建築等を行う場合は、**自己負担**で蓋の設置をお願いします。

7) 外構等工作物の設置について

敷地境界に接して外構等工作物を設置する際には、将来コンクリート杭等を設置するに最低限必要となるスペースを確保できるように、下図のように隣地境界又は道路から**5cm以上**離すよう、ご協力ください



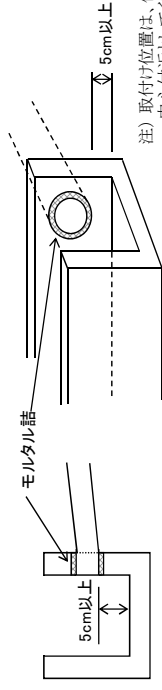
また、コンクリートたき等を設置する場合、道路側溝と密着しないよう縁切りしてください。

8) ライフラインの整備状況及び道路計画について

事前相談の時点で、ライフライン(下水、水道、ガス、電気等)の整備状況及び道路整備状況について、確認をしてください。(別途誓約書等が必要な場合もあります。)
特に**使用収益開始前に建築行為等を行う場合は、ライフラインや道路が未整備**の状況での土地の使用となり、**詳細な道路計画高等が決まっていない箇所**については、将来道路との取合せに支障が生じる可能性がありますので、**道路に面したり接する外構工事については、計画が決まるまで待っていただくよう、お願いしています。**

9) 宅地内排水の側溝取付けについて

宅地内排水(下水の使用可能区域内の汚水排水を除く。)の側溝への取付けは、**下図**によってください。(完了立会時に検査します。)



10) その他

- ・ **交通や騒音・振動及び工事車両の路上駐車**について、近隣住民への迷惑とならないよう、十分な配慮をしてください。
- ・ 工事に伴う**隣地への説明等**は、申請者(施工業者)にて事前に行ってください。
- ・ 工事の施工に起因して、区画整理組合又は第三者に損害を与え、又は紛争が生じた場合は、**許可を受けた者の責任**において損害を負担し、又は紛争を解決してください。