

平成 26 年 6 月 20 日

仙台市蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業

今後の事業に関する説明会の質疑応答集

本質疑応答集は、平成 26 年 6 月 4 日、6 月 5 日に開催した「仙台市蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業 今後の事業に関する説明会」で出された主な質問・意見について、回答をまとめたものです。

なお、ここでの回答については、平成 26 年 5 月時点での制度や方針に基づいたものとなっています。また、当日の回答に補足して、より正確な表現とさせていただきました。

ご不明な点等ございましたら、下記の問い合わせ先までご連絡下さい。

記

【質疑応答集内容】

- | | |
|-----------------|--------------|
| 1 換地について | ・・・・・・・・ P 1 |
| 2 土地区画整理審議会について | ・・・・・・・・ P 2 |
| 3 減歩について | ・・・・・・・・ P 2 |
| 4 工事について | ・・・・・・・・ P 2 |
| 5 その他について | ・・・・・・・・ P 3 |

お問い合わせ先

仙台市 復興事業局 復興まちづくり部 蒲生北部整備課
電話 022-214-8031
FAX 022-214-8350

【1. 換地について】

Q 1 : 共有地の私道の売買等の取り扱いについては、共有者全員の同意が必要なのか。

A 1 : 共有の公衆用道路を防災集団移転促進事業で売却する場合については、全員の同意が必要となります。また、土地区画整理においては、土地区画整理審議会の同意が得られれば換地不交付とし、金銭にて清算することも可能です。

Q 2 : 従前の宅地と畑を一つに換地する事は可能か。

A 2 : 従前地の権利内容が同一であれば、複数の土地を一つにする合併換地も可能です。なお、異なる場合でも隣接して換地することで、実質一体とした土地利用にする事も可能です。

Q 3 : 宅地と畑では固定資産税が違うと思うが、区画整理後は、畑も宅地扱いで課税されるのか。

A 3 : 固定資産税は現況主義のため、課税部門で現地調査を行い、課税されます。

Q 4 : 防災集団移転事業による土地の売却を行うか区画整理事業に残るか迷っている。いつまで決めればよいか。

A 4 : 防災集団移転事業による跡地の買い取りは、更地にし、仙台市に所有権移転登記を行う手続きも含めて、平成 27 年度末までとなっています。一方、土地区画整理事業では、平成 26 年 6 月、7 月に意向調査を行い、その後換地設計に入りたいと考えておりますので、個別説明会でご相談頂いた上で、ご判断頂きたいと思っております。どうしても判断が難しい時は、土地を残すという前提で換地設計を進めさせていただきます。

Q 5 : 換地の場所が気に入らなかった場合どうしたらよいか。

A 5 : できるだけ、ご意向をお聞きしながら意に沿えるよう換地設計を行いたいと考えています。ご意向確認のため、個別説明会にご参加頂きたいと思っております。

Q 6 : 地積の少ない宅地（過小宅地）の面積基準はあるのか？

A 6 : 審議会の同意を得て定めることとなりますが、土地区画整理法では、100 m²が目安となっております。

【2. 土地区画整理審議会について】

Q 7 : 土地区画整理審議会委員の決定が6月、7月では早すぎると思う。

A 7 : 仮換地指定案の作成を行うためには、土地区画整理審議会にて意見を伺う必要があるため、土地区画整理審議会の立ち上げをできるだけ早く行いたいと考えていますので、ご理解下さい。

Q 8 : 個人的に企業に貸すには土地区画整理審議会に許可を取らなくてはならないのか。

A 8 : 仮換地指定後、土地区画整理事業により整備され、引き渡された土地については、企業への貸し出し等自由に行って頂いて結構です。

【3. 減歩について】

Q 9 : 減歩率の最大値、最低値を示してほしい。

A 9 : これから換地設計を行うため、確定した数字ではお答えできませんが、道路がないところから幹線道路沿いに換地された場合などの時は、減歩率は大きくなります。一番小さな減歩率は、整理前にすでに整備された道路に面している土地の現位置換地であれば、増進が少ないため減歩率は小さくなり、数パーセント程度かと思われれます。

Q 10 : 蒲生二丁目で敷地いっぱい土地を利用している状況で減歩になった場合、どのような対応になるのか。

A 10 : 仮換地指定により建物や工作物等移転が必要となった場合、移転に伴い生ずる損失は補償いたします。やむを得ず減歩ができない場合は、土地を減らさず清算金で対応する方法もあります。

【4. 工事について】

Q 11 : 境界杭はコンクリート杭にしてほしい。

A 11 : 換地整備後にコンクリート杭を設置します。ただし、構造物等ある場合は金属プレートでの対応となる場合もあります。

Q 12 : 宅地のかさ上げは行うのか。

A 12 : 宅地の地盤高さについては、主要な下水管等が埋設される幹線道路と、既存建物が残る宅地の高さが、おのずと決まってくるので、これを基準として区画道路の高さを設定し、前面道路の高さに合わせた整地程度の盛土とします。地区西側では、現地盤高から0~1m程度高くなるかと思われれますが、詳細については今後設計を行います。

【その他について】

Q 1 3 : 西原工業団地を除いて何割くらいの宅地を仙台市で買ったのか。

A 1 3 : 土地区画整理事業地内の防災集団移転促進区域内で買取した土地の割合は、6割程度（平成26年5月末現在）です。

Q 1 4 : メモリアル施設の場所はどこになるのか？

A 1 4 : メモリアル施設については、今年度中に方向性を出したいと考えており、今後、地元の方々のご意見を伺っていくこととしております。場所としては、中野小学校の跡地付近に設けた公園内が候補として挙げられますが、今後協議させて頂きたいと考えています。

Q 1 5 : 高砂神社、大和神社、和田地区の樹齢400年の松、お地蔵様等残してもらいたいが、仙台市ではどのように考えているのか教えてもらいたい。

A 1 5 : 高砂神社については、神社用地に建っている為、換地先に移転することになります。また、大和神社は、現在公園内に建っている為、近くに設ける公園への移設を検討しています。その他、お地蔵様や松の木等については、それぞれ適切な場所に移設して、地区内に残す事を考えています。