

富沢駅周辺地区

区画整理ニュース

発行：仙台市 都市整備局 都市開発部 富沢駅周辺開発事務所

1 保留地の公募抽選分譲を行います

下記の保留地3区画を公募抽選で分譲いたします。

申込み受付期間：平成27年8月21日(金)から8月30日(日)まで
(土曜日・日曜日にも受付けます)

受付時間：午前9時から午後4時30分まで

受付場所：富沢駅周辺開発事務所 仙台市太白区長町三丁目7番13号 仙台長町ビル3階

申込みを希望される方は、受付期間内に富沢駅周辺開発事務所に備え付けの「保留地抽選申込書」に必要事項を記入のうえ、必要書類を添えてお申込み下さい。

なお、保留地の公募抽選による分譲は、今回が最後となります。

◇お問い合わせは 022(246)5934 まで

【保留地の分譲区画・価格一覧】

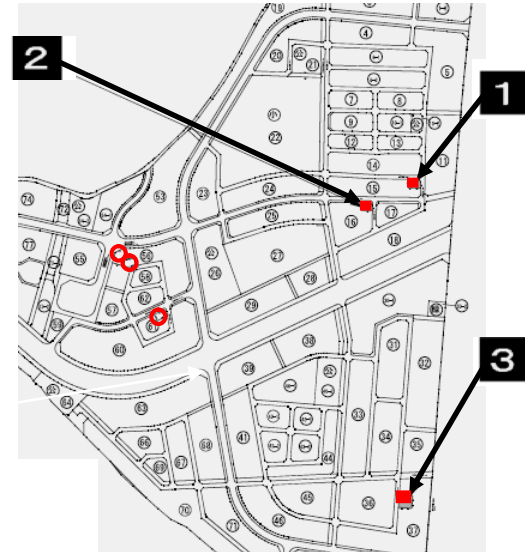
番号	街区番号	画地番号	面積	単価(円/㎡)	分譲価格(円)
1	15B	9L	220㎡	144,000	31,680,000
2	16B	2L	165㎡	145,000	23,925,000
3	37B	9L	357㎡	139,000	49,623,000

※7月8日に実施しました保留地3区画(図○)の一般競争入札分譲については、それぞれ落札されましたので、8月に売買契約を締結する予定としております。

2 第18回評価委員会を開催しました

平成27年7月15日(水)に富沢駅周辺開発事務所において、第18回仙台市富沢駅周辺土地区画整理事業評価委員会を開催しました。

諮問事項の「土地評価基準の改正」について、ご審議いただき、改正の内容(換地計画の作成のために必要な基準の一部見直し)は「妥当である」との答申をいただきました。



事務所からのお願い <地区内の測量等調査について>

- ・6月号でお知らせしておりました、道路や下水道の施設台帳の作成のための測量調査を引き続き実施しております。
調査に伴い、皆様の換地に立ち入ることもありますので、ご協力をお願いします。
○道路台帳の作成業者 株式会社秋元技術コンサルタンツ 担当：鈴木 茂 TEL 248-5231
○下水道台帳の作成業者 株式会社三洋設計 担当：宮崎 薫 TEL 261-0479
- ・8月中旬ころから、換地処分後の町名変更(住所が変更となります。富沢四丁目は除きます。)及び建物等登記替えの準備のため、地区内の住宅や事業所などの状況調査(建築状況など外観の調査)を行いますので、ご協力をお願いします。
なお、この調査は、当事務所職員が行います。
※事業所など権利者以外の方への町名変更に関するお知らせ等は、今後配布する予定です。

◆ 換地処分に向けて <シリーズ掲載・3回目>

平成28年度前半に予定している換地処分(実質の事業完了)に向けまして、5月号では「事業完了までのながれ」、6月号では「清算金のしくみ」について、ご説明しておりました。

今月号では、「換地計画の内容」について、年内に権利者の皆様にお知らせする予定の「換地明細書」、「清算金明細書」、「換地図」の内容をご説明します。

換地計画では、以下の、換地明細書、清算金明細書、換地図等を作成します。

換地明細書

従前の土地の町名・地番・地目・地積が、換地処分後の土地ではどのような町名・地番・地目・地積に替わるのかを各筆ごとに記載した明細書です。

清算金明細書

各筆及び各権利者(所有権、借地権、抵当権など)ごとに、清算金の徴収額及び交付額等を記載した明細書です。

土地を共有している場合や分譲マンション所有者の場合は、全体の清算金額を共有持分や敷地権割合に按分して、清算金が徴収又は交付されます。

換地図

換地処分後の土地の位置、形状、町名、地番等を記載した図面です。

◎「換地明細書」、「清算金明細書」、「換地図」の記載例については、裏面をご覧ください。

次号では、「換地処分と区画整理登記」について、ご説明する予定です。

仙台市 都市整備局 都市開発部 富沢駅周辺開発事務所
住所 〒982-0011 仙台市太白区長町三丁目7番13号 仙台長町ビル3階
電話 管理係 022(246)5934 事業係 022(246)5941
Eメールアドレス tos009270@city.sendai.jp
ホームページ <http://www.city.sendai.jp/sumiyoi/toshi/kukakuseiri/0539.html>

換地明細書の記載例

換地明細書

所有者の住所及び氏名	従前の土地				換地処分後の土地				記事
	所有権の登記の有無	仙台市太白区 町又は字・地番	地目	地積 m ²	仙台市太白区 町又は字・地番	地目	地積 m ²	所有権以外の権利又は処分の制限で既登記のもの 種別 部分 符号	
仙台市太白区 大野田字□□ 1番地の1 仙台 太郎		大野田字□□ 1-1	宅地	200.20	大野田四丁目 10-3 合併換地（2筆の従前地を1つの換地とした例です。	宅地	250.55		法95条6項により金銭清算 法104条1項により消滅
		大野田字□□ 2-1	宅地	100.30					
		大野田字□□ 2-2	公衆用 道路	30					
		大野田字△△ 10	畑	550		1番 抵当権	全部		

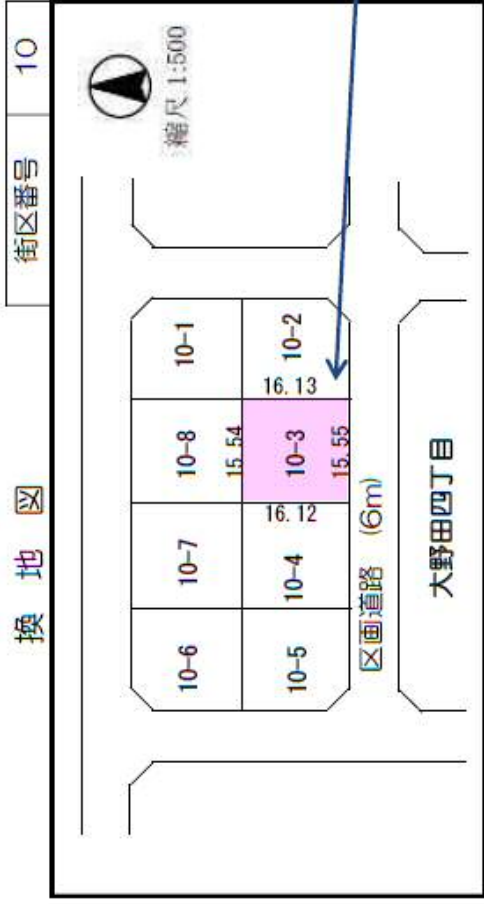
土地登記簿に記載されている内容です。

地番は、新たに地番を付すこととなります。地目は、公共施設や農地（従前の状態から継続して耕作している場合）などの特別な場合を除き、原則、「宅地」となります。

登記されている抵当権など所有権以外の権利は、そのまま換地処分後の土地に移行します。

記事欄には、特別な定めをする土地である場合、その内容が記載されます。
※記載例は、私道として利用している土地が、換地不交付により権利が消滅し、金銭清算される場合のものです。

換地図の記載例（換地明細書の「大野田四丁目10-3」の場合）



換地処分後の土地（大野田四丁目10番3）
 ・地番の設定は、仙台市中心部（仙台駅）に近いところ（この例では、10-1がもっとも近い。）から、時計まわりで順に割り振られます。
 ・実測した外周部の辺長（単位：m、小数点2桁まで）を記載します。

清算金明細書の記載例

権利者の住所氏名	仙台市太白区大野田字□□1番地の1 仙台 太郎
----------	----------------------------

各筆各権利別清算金明細書
（所有権者の部）

所有権の登記の有無	従前の土地				換地処分後の土地				清算金額		記事	
	仙台市太白区 町又は字・地番	地目	登記地積 基準地積	権利価額	仙台市太白区 町又は字・地番	地目	地積	所有権以外の権利又は処分の制限 種別 部分符号 地積	権利価額	徴収		交付 供託金額
	大野田字□□1-1	宅地	200.20 200.75	◇◇◇,◇◇◇ Y1	大野田四丁目10-3	宅地	250.55	全部	◇◇◇,◇◇◇ X1	◇◇◇,◇◇◇		
	大野田字□□2-1	宅地	100.30 100.50	◇◇◇,◇◇◇ Y2					権利価額X1 > 権利価額(Y1+Y2)の場合、差額が徴収となります。			
	大野田字□□2-2	公衆用 道路	30 30.58	◇◇,◇◇◇ Y3					換地不交付の場合、権利価額Y3が交付となります。			
	大野田字△△10	畑	550 551.80	◇◇◇,◇◇◇ Y4	大野田五丁目40-2	宅地	390.20	1番 抵当権	◇◇◇,◇◇◇ X2	◇◇◇,◇◇◇	◇◇◇,◇◇◇	法95条6項 金銭清算
	計	4筆	880.50 883.63	◇◇◇,◇◇◇						◇◇◇,◇◇◇	◇◇◇,◇◇◇	相殺額 ◇◇◇,◇◇◇

「従前の土地」の権利価額（Y）

「換地処分後の土地」の権利価額（X）

※1 清算金の交付がある土地に、抵当権等が設定されている場合は、原則として、その交付金を法務局に供託（抵当権者の権利の保証のため、交付金を預け保管してもらうこと）することになるため、供託金額欄にも記載されます。

※2 清算金額に、徴収額と交付額がある場合は、相殺（差し引き）後の清算金額も記載されます。