

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

平成26年6月



はじめに

— 説明内容 —

- 1 最近の動きについて
- 2 今後の事業の進め方について
- 3 基準地積について
- 4 換地について
- 5 個別説明会の開催及び
アンケート調査の実施について
- 6 土地区画整理審議会及び選挙について

1. 最近の動き

H25年11月23日 事業計画最終案説明会開催

H26年 3月14日 施行規程※の市議会の承認

H26年 4月 1日 事業計画決定、施行規程の施行

※施行規程とは

土地区画整理事業の範囲や保留地の処分方法、基準地積の決定方法などを定めた条例

2. 今後の事業の進め方

1) 仮換地（案）の作成について

(6月～7月) 土地の再配置「換地設計」に反映させるため、みなさまのご意向を調査いたします。



(8月～12月) みなさまが現在所有している地積を「基準地積」として決定いたします。



(9月～) 土地の再配置「換地設計」を行い、再配置案である「仮換地（案）」を作成いたします。

2. 今後の事業の進め方

2) 仮換地の指定について

(H27年3月ごろ～) 仮換地(案)を個別にご説明し、ご意向を伺います。

- 意向を確認しながら換地を検討していきます
- 土地区画整理審議会へ仮換地(案)を諮問し意見を伺います



(H27年度～) 仮換地を指定いたします。

2. 今後の事業の進め方

3) 仮換地の指定後

仮換地の指定



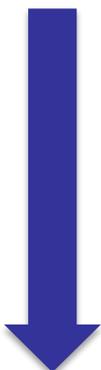
- ・ 順次、土地をお預かりしながら工事いたします。
- ・ 移転が必要な建物等があれば順次移転補償いたします

使用収益開始



- ・ 工事が完了後、段階的に仮換地を引き渡します

(H33年度予定) 換地計画の決定・換地処分



- ・ すべての工事が完了後、測量を行って土地の面積を確定します。土地・建物の登記を行います。（施行者(仙台市)がまとめて表題部分の登記を変更します）

- ・ 換地についてやむを得ず、不均衡が生じた場合は、清算金の徴収・交付を行います。

事業完了

3. 基準地積について

1) 基準地積とは

みな様が現在所有している土地の地積（面積）を基準地積といい、それを基に土地の再配置を行います。

2) 基準地積の決定方法

仙台市が実測を行います。



- ◆ 防災集団移転促進事業で実測した土地は、その実測結果を基準地積とします。※1
- ◆ 上記以外の土地は、土地区画整理事業で実測し、その実測結果を基準地積とします。※2(現在、実測中)

(注意) 実際に測量を行い基準地積を決定するため、登記簿の地積と異なる場合があります。

※1 施行規程 第19条第6項第2号

※2 施行規程 第19条第1項

■ 施行規程は、市のホームページに掲載されています。

https://www.city.sendai.jp/soumu/bunshyo/kouhou/h260401/zyourei.html#zyourei_1

3. 基準地積について

3) 基準地積の決定後の流れ

土地の所有者へ基準地積を通知します。



異議がない場合



異議がある場合

所有者は、施行規程第21条に基づき、基準地積の更正を申請※することができます。

申請に理由があると認められるときは、その土地および隣接地の基準地積を更正し、通知します。

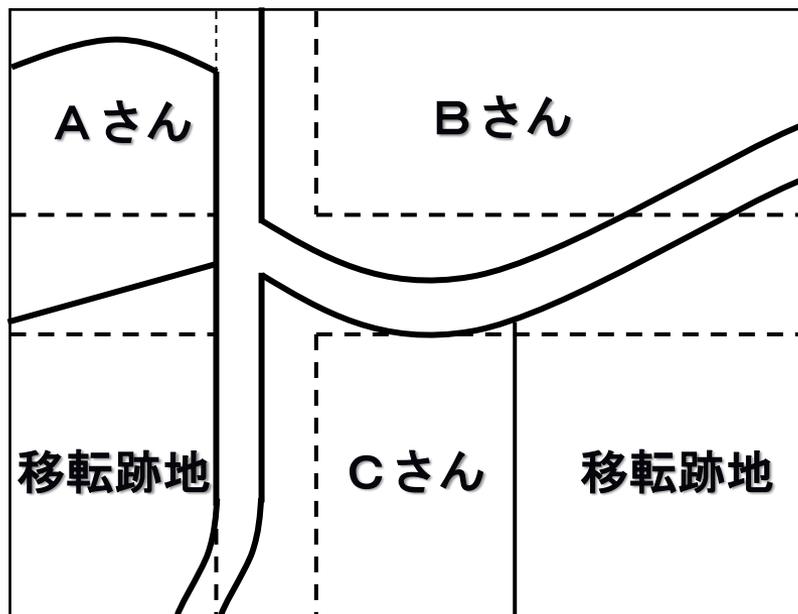
基準地積をもとに換地設計を行います。

※ 当該宅地(土地)の境界線について隣接する宅地所有者の承諾を得たことを明示した実測図を提出し、基準地積の更正を60日以内に申請することができる。

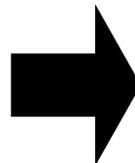
4. 換地について

1) 換地のしくみ

施行前

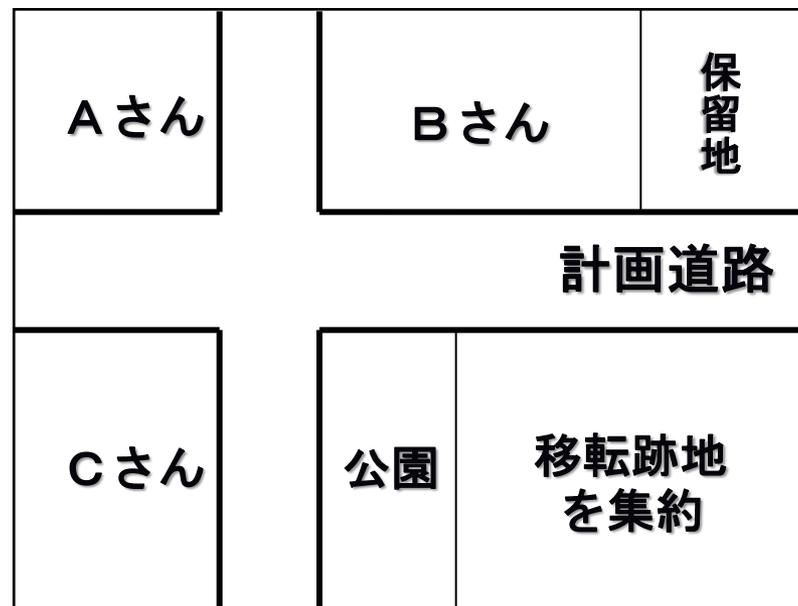


現況道路



計画道路

施行後



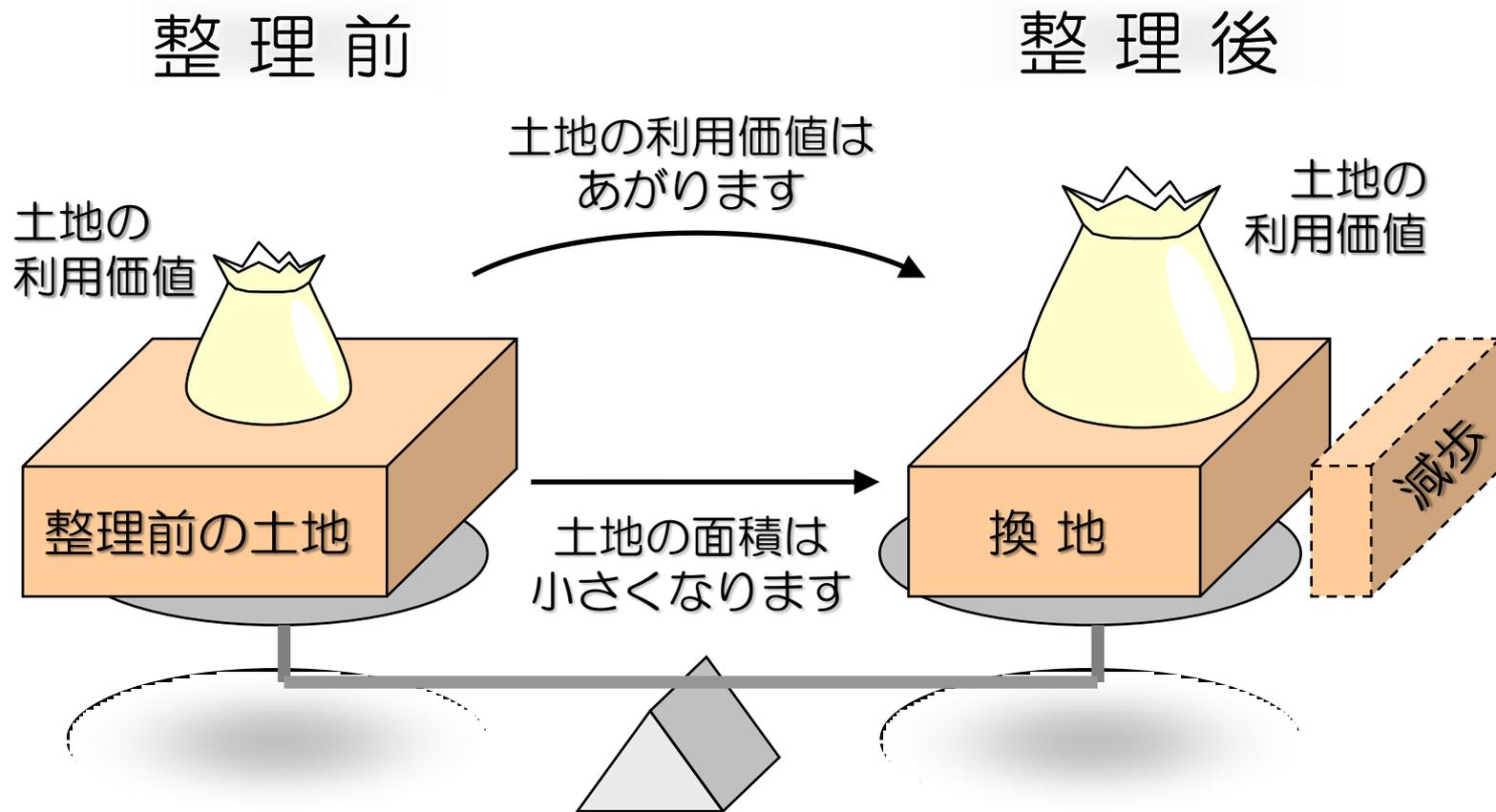
換地とは・・・

現況の土地を、新しい道路・公園の配置に合わせて、置き換えることです。

4. 換地について

2) 増進と減歩

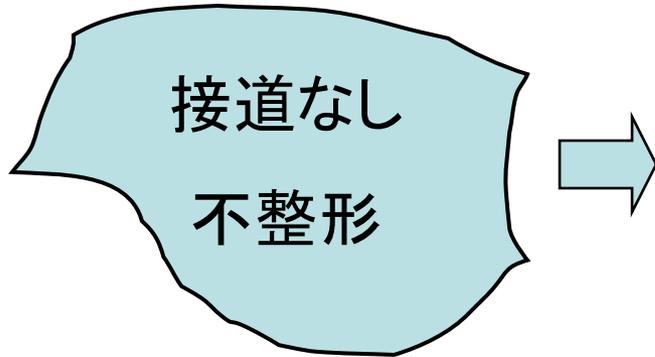
※土地区画整理により、土地の利用価値が上がることを「増進」といい「増進」に見合った分だけ土地の面積が減少することを「減歩」といいます



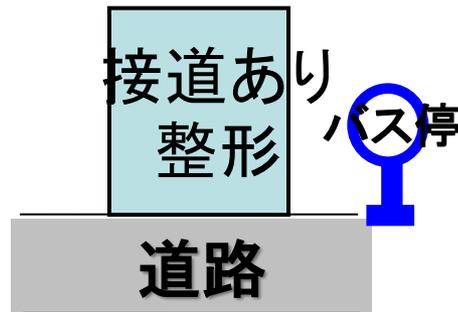
4. 換地について

個々の土地によって減歩率は異なる

整理前の土地

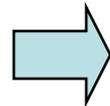


整理後の土地

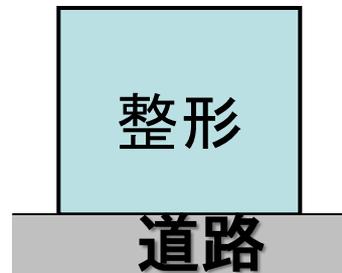


増進大
(減歩率が高い)

やや不整形

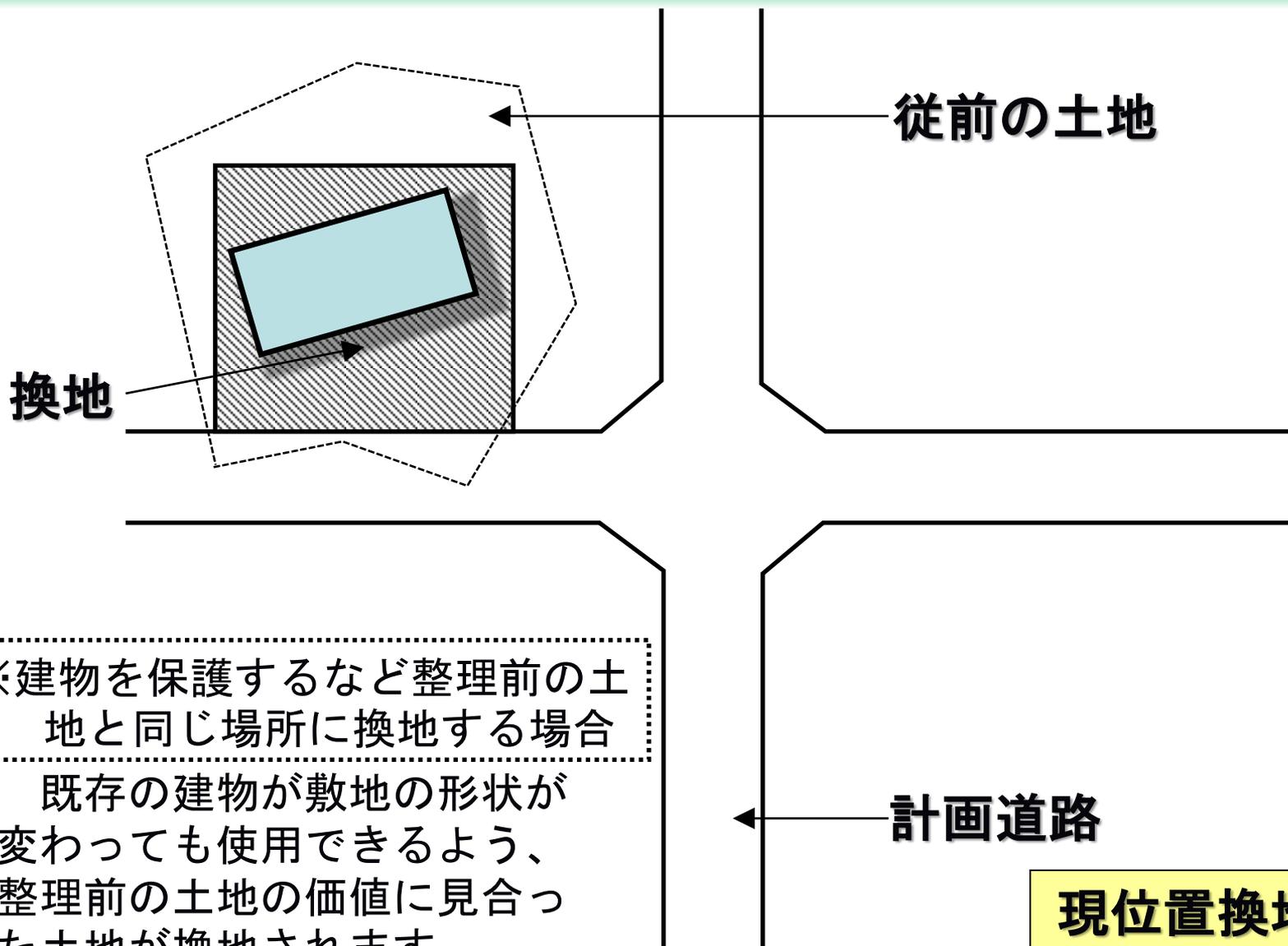


整形



増進小
(減歩率が低い)

※減歩率は公園やバス停などの利便施設への距離や道路の幅、宅地の形状により個々に減歩率が異なります。

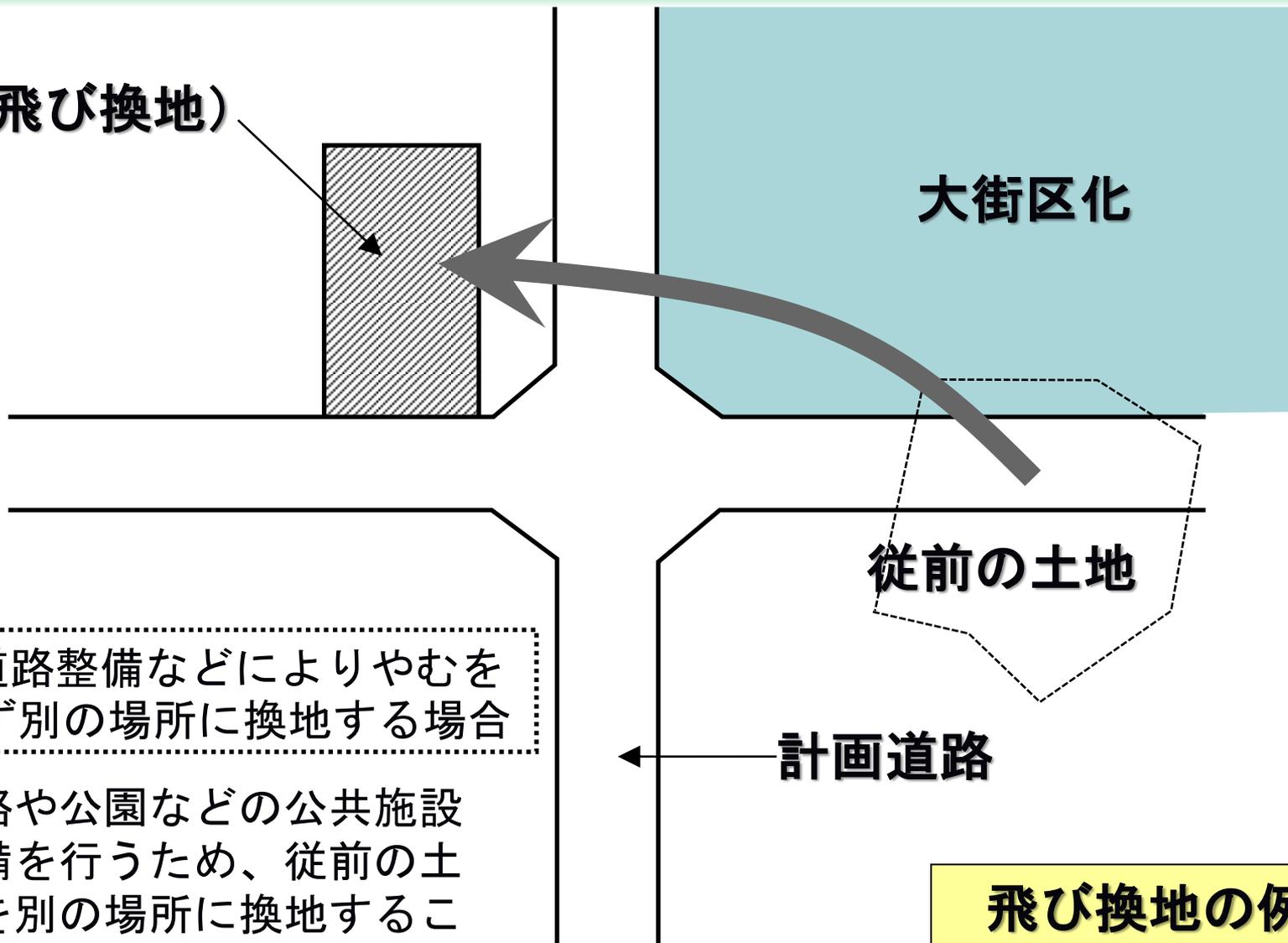


※建物を保護するなど整理前の土地と同じ場所に換地する場合

既存の建物が敷地の形状が変わっても使用できるよう、整理前の土地の価値に見合った土地が換地されます。

蒲生北部地区に想定される換地の配置例 2

換地(飛び換地)

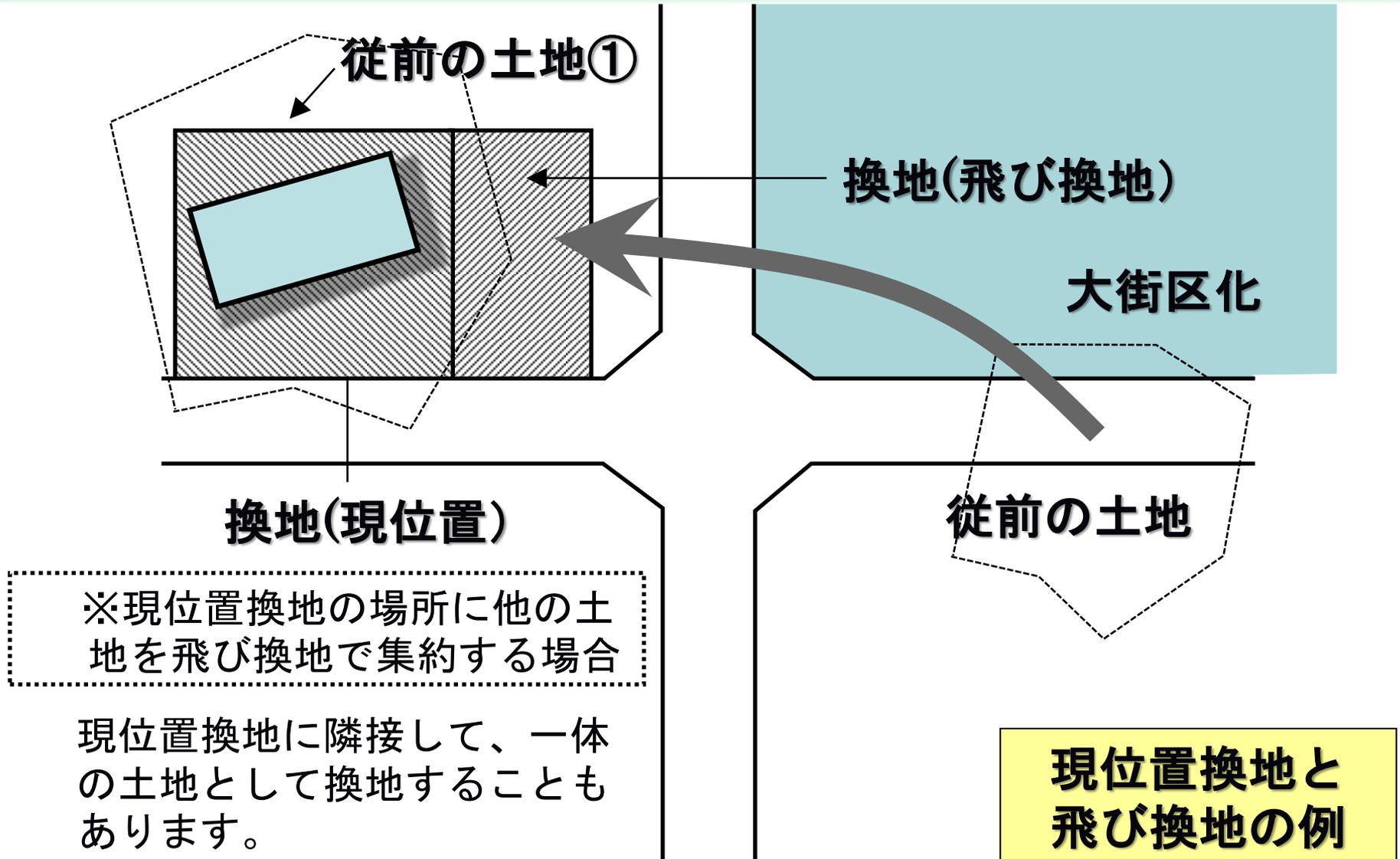


※道路整備などによりやむを得ず別の場所に換地する場合

道路や公園などの公共施設整備を行うため、従前の土地を別の場所に換地することもあります。

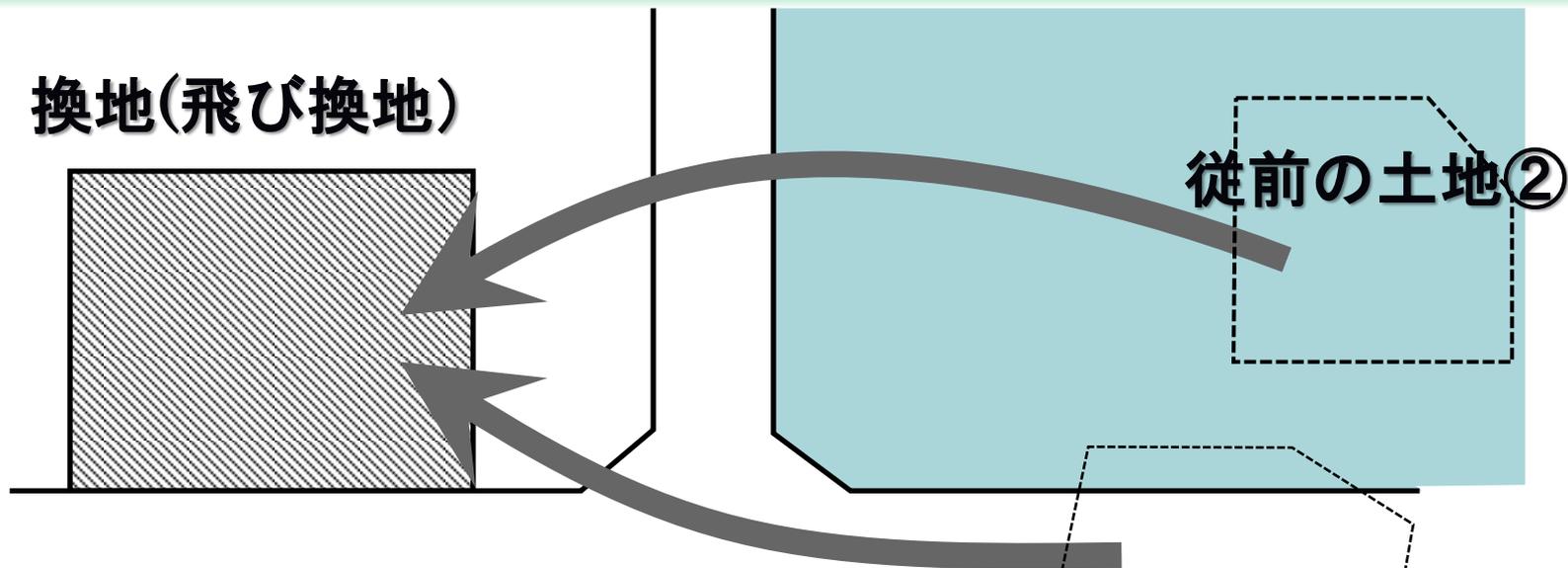
飛び換地の例

蒲生北部地区に想定される換地の配置例 3



蒲生北部地区に想定される換地の配置例4

換地(飛び換地)



※複数の土地を1か所に集約して換地する場合

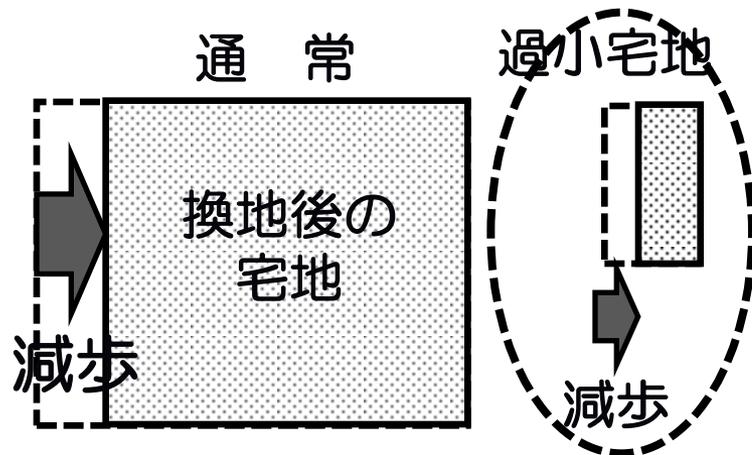
複数の別々にある土地を、
一体の土地として換地する
こともあります。

従前の土地③

複数土地を所有している
場合の飛び換地で集約する例

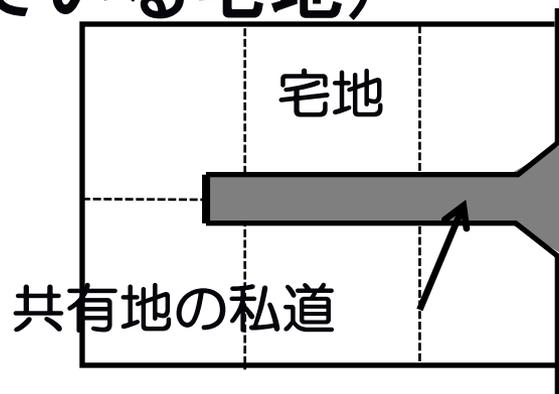
その他 特別な換地の取り扱い

①地積の小さい宅地の取り扱い(過小宅地)



地積(面積)の小さい宅地については、換地後、より小さくならないよう定めることができます。(その分、清算金を徴収することになります)
 ※土地区画整理法第91条(宅地地積の適正化)

②共有地の私道などの取り扱い(公共施設の用に供している宅地)



共有地の私道などについては、換地を定めず換地相当分を金銭で精算することもできます。
 ※土地区画整理法第95条(特別の宅地に関する措置)

※いずれの場合も審議会の同意が必要となります。

個人の換地は、いつ頃はっきりするのか

事業計画



個別説明会
アンケート



土地評価
換地設計



仮換地案の
個別説明会



審議会



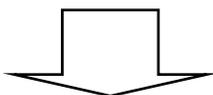
仮換地指定



移転及び工事

※事業計画(平成26年4月1日公告)

皆さんの意向をお伺いします(6/25~7/6)



換地設計に反映

仮換地案の作成

仮換地案の提示
(H27年3月ごろ)

※意向を確認しながら換地を
検討していきます

仮換地指定について審議会の意見をお伺いします

個人個人の換地・減歩が明確になる。

※仮換地指定通知を平成27年度に予定しています
建物等の移転・道路などの工事

5. 個別説明会の開催及び

アンケート調査の実施について

皆様の事業に対する意向や相談については、面談による個別説明会を考えております。

【お聞きしたい内容】

●皆様の所有されている土地についての確認

～市で調査した登記情報の内容について確認していただきます。

●再配置(換地)する場合の条件や考え方

～再配置場所に希望がある／特にない／複数の土地を集約したいなど

※いずれも飛び換地の場合

※説明会やアンケートでは、参考として所有されている土地ごとの換地に関する仙台市の考え方を示させて頂きますので、皆さんのお考えをお聞かせ下さい。

※ほかの権利者との平等性の観点や土地区画整理事業の仕組みから必ずしもご意向に沿えない場合もございますことを、ご理解願います

5. 個別説明会の開催及び

アンケート調査の実施について

【その他、補足事項】

- アンケート票を持参し個別説明会にご参加ください。
- 個別説明会にご参加いただけない場合、近々送付しますアンケート票に記入して頂き、返送していただいても構いません。
- 個別説明会に時間の都合上、参加出来ない場合、個別に事務所やご自宅等に市の方からお伺いすることも可能です。
- また、市役所に直接お出で頂いても構いません。

お気軽にご相談ください。

5. 個別説明会の開催及び

アンケート調査の実施について

個別説明会【6月25日(水)～7月6日(日)】

相談は事前予約制で行いますので、お電話にて下記より日時をご予約の上、会場へお越しください。

市役所でも対応可能ですので、ご予約の際にご相談ください。

午前 ① 10時00分～11時00分

② 11時00分～12時00分

午後 ③ 1時00分～2時00分

④ 2時00分～3時00分

⑤ 3時00分～4時00分

相談会場：高砂証明発行センター(旧高砂支所)2階会議室

予約受付：7月3日(木)まで

受付時間：午前9時～午後5時(土日祝日除く)

受付電話：蒲生北部整備課 022-214-8031(直通)

※会場の都合上、7月3日(木)はお休みさせていただきます

6-1. 土地区画整理審議会について

1) 審議会の役割及び権限

審議会の役割

- 公共団体施行の土地区画整理事業では、土地区画整理審議会を設置しなければなりません。
- 主に施行地区内の権利者からなる委員で構成され、施行者(仙台市)の諮問機関としての役割を持ちます。

審議会の権限

- 審議事項には、同意を要する事項と意見をお伺いする事項があります。

6-1. 土地区画整理審議会について

◆ 審議会の主な審議事項と権限の区分

審議事項		権限
仮換地の指定		意見
換地計画	宅地地積の適正化（過少宅地）	同意
	借地地積の適正化（過少借地）	同意
	特別な宅地に関する措置 （私道等）	同意
	保留地の位置の設定	同意
評価員の選定		同意

※ 同意：同意を要する事項　意見：意見をお伺いする事項

6-1. 土地区画整理審議会について

2) 審議会の委員

委員の定数		10名	施行規程に基づく
委員の 構成	所有者委員	8名 ※	それぞれの 権利者の内から 選挙により選出
	借地権者委員		
	学識経験者委員	2名	市長の選任
委員の任期		5年	施行規程に基づく

※所有者委員と借地権者委員との割合は、それぞれの権利者の割合に応じて配分され、合わせて8名の定数となります。

6-2. 審議会選挙について

1) 選挙権及び被選挙権

- 地区内の宅地の所有者及び借地権を有する方にあります。（法人も含みます）
- 委員の選挙は、宅地の所有権利者と借地権利者、それぞれ別に行います。
- 選挙権及び被選挙権は、1人1個であり、土地の筆数や面積に比例しません。
- 宅地について所有権を有し、別の宅地について借地権を有する方は、被選挙権はいずれか一方だけになります。

6-2. 審議会選挙について

2) 被選挙権の制限

所有権又は借地権を有する方であっても、下記に該当する方については、被選挙権を有しません。

- (1) 未成年
- (2) 成年被後見人又は被保佐人
- (3) 禁固以上の刑に処され、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの方

上記については、委員の欠落事項でもあり、上記(2)又は(3)に該当することになった委員は、委員の地位を失います。

また、被選挙権の基となった宅地の所有権又は借地権を有しなくなった場合も同じです。

6-2. 審議会選挙について

3) 共有者又は共同借地権者

- 宅地の共有者又は共同借地者は、併せて1つの所有者又は借地権者とみなされます。
- 選挙権と被選挙権を確保するには、共有者又は共同借地者の中から代表者を選任して施行者(仙台市)に通知しなければなりません。

※通知書の提出が必要ですので蒲生北部整備課までご相談ください。

4) 未登記の借地権

- 未登記の借地権について土地所有者と連署して申告することで、借地権の仮換地指定等が受けられると同時に選挙権・被選挙権を有することができます。

※申告書の提出が必要ですので蒲生北部整備課までご相談ください。

6-2. 審議会選挙について

4) 審議会選挙の日程

項目		予定月日
選挙期日(投票日)の公告		5/23
選挙人名簿	作成基準日	6/16
	縦覧の公告	6/30
	縦覧期間及び異議申し出期間	7/7~7/13
	確定の公告	7/25
委員の数の公告		7/25
立候補の受付期間		7/26~7/30
候補者の氏名・住所の公告		8/1
選挙場の公告又は投票を行わない旨の公告※		8/4
選挙期日(投票日)		8/10
当選人の住所・氏名の公告		8/15

※ 候補者の数が委員の定数を超えない場合、候補者が委員として確定し、投票は行いません。