

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 出来形確認測量の実施状況について

皆様にお引き渡した土地（換地）や道路などの公共施設用地について、その形状や面積を計測するため実施しております「出来形確認測量」は、現在、紛失等している土地境界杭等の復元作業などを行っており、現地での作業は7月上旬ころ終了する見込みです。

今後は、それぞれの換地や公共施設用地の面積の計算及び集計を行い、その成果を用い、「換地明細書」や「清算金明細書」を作成するとともに、併せて、事業計画書の変更（各種面積調書の修正又は変更）を行う予定です。

また、計測した換地に、それぞれ新たに地番を設定し、「換地図（換地処分後の土地図）」を作成する予定です。

年内には、換地計画（案）として、「換地明細書」、「清算金明細書」、「換地図」をとりまとめた後、権利者の皆様にお知らせしますので、今しばらくお待ち願います。

2 新たな測量調査や工事の予定について

① 道路や下水道の施設台帳作成のための測量調査を行います。

事業で整備した道路や下水道施設については、事業の完了時（換地処分時）に、各公共施設管理者（道路は区役所へ、下水道は建設局下水道事業部へ）に管理を引き継ぐこととなりますので、各施設の維持管理に必要な施設台帳を作成するための測量調査を行います。

道路の台帳は、道路全線の地図（道路両側の換地の一部も測量します。）を作成するとともに、道路の延長・幅員や、照明灯等の付属施設などの数量や種別等を取りまとめます。

また、下水道の台帳は、道路台帳で作成した地図に、道路内のマンホールや埋設管の高さ（標高）や、換地内の汚水桝・雨水桝の位置や数量などをとりまとめるものです。

これらの調査については、8月頃から開始し今年度末まで行う予定ですが、調査に伴い、皆様の換地に立ち入りをお願いすることもあります。その場合には、事前に調査する業者よりお知らせしますので、ご協力をお願いします。

なお、調査従事者には、当事務所発行の身分証明書を携帯し、調査にあたらせることとしております。

○ 道路台帳の作成業者

㈱秋元技術コンサルタンツ 太白区鹿野二丁目10番14号 TEL 248-5231

○ 下水道台帳の作成業者

未定

② 道路の舗装工事などや補修等を行います。

現在、工事中の道路等工事や2号及び6号公園の整地外柵工事などについては、8月に完了する見込みとなりましたことから、引き続き、残っております車道のアスファルト舗装工事や歩道の誘導ブロック工事、車止めや防護柵等の整備などを行います。

また、傷んでいる道路の補修工事や安全対策のための舗装面への路面標示を行います。

このほかに、旧笹川遊歩道などへの防犯灯の整備や、地区内の除草（7月及び11月を予定）を行う予定としております。

これらの工事については、8月頃から順次着工し、今年度内には工事を終える予定としておりますが、関係する皆様には、施工する業者から別途お知らせいたしますので、ご協力をお願いします。

なお、道路案内標識など各種案内板の整備や一部道路施設の補修等については、平成28年度前半も行う予定としております。

◆ 換地処分に向けて <シリーズ掲載・2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月号から数回に分け、「事業完了までのながれ」、「清算金のしくみ」、「換地計画の内容」、「換地処分と区画整理登記」、「清算金の徴収・交付」など、事業完了に向けた各種手続き等について、ご説明することとしておりました。

今月号では、「**清算金のしくみ**」について、ご説明します。

清算金とは

清算金とは、現在「皆様ご使用の土地」と、本来「皆様にお渡しする土地」との間に生じた過不足を、金銭で是正するものです。

この過不足のうち、工事等の誤差により生じる面積の過不足については、ほとんどの土地（権利者）に発生します。

その他に、過小宅地などの減歩緩和の措置による場合、私道等など換地を定めなかった場合、街区の形状や面積の関係から換地設計により計算された換地が配置できなかった場合などに、過不足が生じるものです。

「皆様ご使用の土地」：皆様にお引き渡した換地（工事誤差が含まれている換地、減歩緩和措置が行われた後の換地など）となります。

「皆様にお渡しする土地」：従前の土地に対し、換地設計により計算された換地（工事誤差を含まない換地、減歩緩和措置を行わない換地）となります。

清算金については、他の換地との不均衡や整理前後の不均衡を是正するためのしくみであり、徴収の総額と交付の総額が同額となるよう定めることとなります。

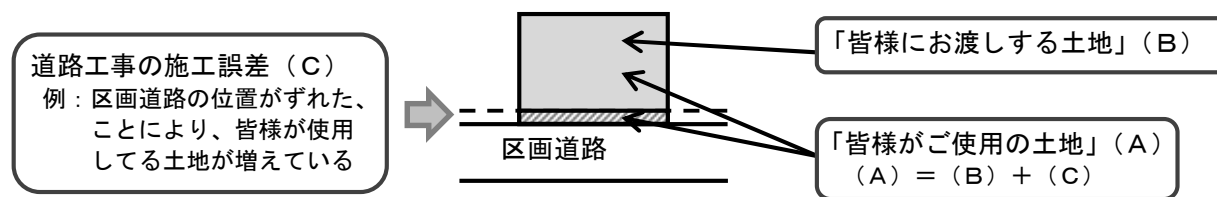
清算金が発生する場合（過不足の例）

① 工事の施工誤差等

道路工事や造成工事では、計算どおりの位置に工事することは困難であり、若干ですが、施工誤差等が発生します。

つまり、道路の位置がずれるなどしたことにより、「皆様のご使用の土地」(A)が「皆様にお渡しする土地」(B)より、面積が増えている場合は、増えた面積に相当する清算金が徴収となります。

なお、逆に面積が減っている場合は、減った面積に相当する清算金が交付となります。

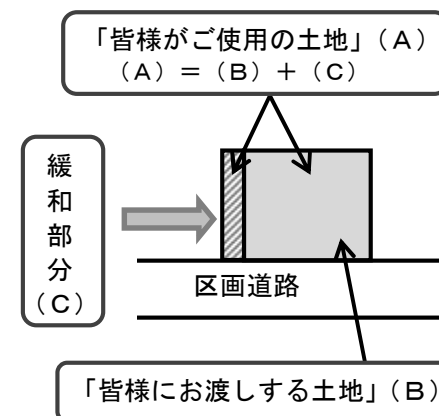


② 過小宅地等の減歩緩和

当地区では、将来にわたり良好な市街地環境を形成するため、165平方メートル（約50坪）以下の換地が生じないように、減歩の緩和措置を行っております。

つまり、本来の減歩を行うと165平方メートルを下回る換地について、165平方メートルを確保したことにより、「皆様のご利用の土地」(A)が「皆様にお渡しする土地」(B)より、面積が多くなることから、減歩緩和された面積(C)に相当する清算金が徴収となります。

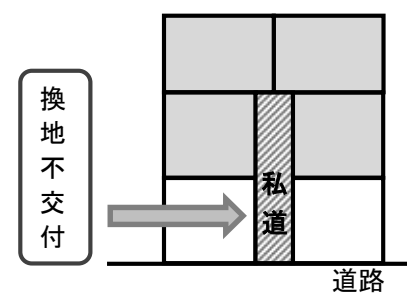
なお、他にも、地下鉄用地など減歩困難な施設の場合も、清算金の徴収となります。



③ 私道等の換地不交付

土地区画整理事業を行う前、私道をお持ちであった方が、新たに区画道路が整備されたことに伴い、私道を換地不交付として取り扱われた場合に、清算金（共有通路の場合は、持ち分相当）が交付となります。

なお、この他には、所有者の同意により換地を定めなかった場合などについても、その土地の面積に相当する清算金が交付となります。



清算金の算定など

清算金の算定は、現在「皆様のご使用の土地」の評価額(X)と、本来「皆様にお渡しする土地」の評価額(Y)を算定し、その差額を求め清算金とします。

「皆様のご使用の土地」の評価額(X)は、「路線価式評価法」で算出します。なお、この評価額を清算金明細書では、「換地処分後の土地」の「権利価格」として表されます。

※「路線価式評価法」とは、固定資産税や相続税の評価でも行われている方法で、道路に付けられた路線価を基に、土地の大きさ、奥行き、形状、利用状況（宅地なのか、私道なのかなど）などによる修正を勘案して、土地を評価する方法です。

「皆様にお渡しする土地」の評価額(Y)は、「路線価式評価法」で算出した値に、事業により発生する宅地の利用増進を加味して算出します。なお、この評価額を清算金明細書では、「従前の土地」の「権利価格」として表されます。

結果、清算金は次のようになります。

- ・評価額(X) > 評価額(Y)の場合 ⇒ 清算金の徴収となります。
- ・評価額(X) < 評価額(Y)の場合 ⇒ 清算金の交付となります。

評価額及び清算金については、土地区画整理事業により発生する宅地の利用増進や、今年の固定資産税評価額などを参考に、評価員の意見を聴いて定めることとなります。

清算金の対象者は、原則として、換地処分の公告の日の土地所有者及び借地権者となり、徴収及び交付の手続きは、換地処分の公告後の平成28年度後半を予定しております。

次号では、「換地計画の内容」として、「換地明細書」、「清算金明細書」、「換地図」の例をお示し、記載内容やその見方について、ご説明します。

事務所からのお願い <権利変動等（土地の売買など）の届出について>

換地計画（案）の作成及びその後の換地処分等手続きを進めるにあたり、権利変動を常に把握する必要があります。

土地の売買や相続などにより権利の変動が生じた場合、抵当権などを設定又は変更した場合、土地の分筆や合筆をした場合、速やかに届け出下さるようお願いいたします。

また、住所を変更された場合にも同様に届出をお願いいたします。

※届け出に関することについては、事業係までお問い合わせください。

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>