発行：平成 26 年 11 月 7 日 No.2

仙台市荒井開発事務所からのお知らせ

仙台市荒井開発事務所

荒井地区から遠く見える蔵王の山々に雪が見える季節となりました。皆様にはご健勝のことと存じます。

今回は，本事業の実施状況の報告とこれからの事業の流れなどをお知らせいたします。

1．事業の実施状況

1)「出来形確認測量」について

荒井土地区画整理事業の完了に向けて地区内の宅地（仮換地指定に基づく「仮換地」及び保留地売買契約に基づく「保留地」）と道路などの公共施設用地の面積を確認するための「出来形確認測量」を実施していました。今回の測量では，東日本大震災により道路構造物や各宅地の境界標に一部被害を受けたことから，関係する方々と境界立会いを行い，地区全体の測量をやり直しておりました。

この「出来形確認測量」の現地作業については，約 2 年半に及びましたが，平成 26 年 9 月末に完了いたしました。この間，地区内の皆様にはお忙しい中，境界立会いなどにご協力いただきまして，ありがとうございました。

また，今回の測量で道路の幅員が震災の影響で計画の幅員より一部不足している箇所が確認されました。この道路幅員を計画幅員に確保するため，隣接する地権者の皆様にご協力をいただき，計画幅員を確保することができました。改めましてご協力に感謝を申し上げます。

この出来形確認測量の成果は，今後全体の取りまとめを行い，最終的に土地の登記替えとなる換地処分に向け，事業計画変更と換地計画策定に反映してまいります。

2) 換地処分準備に伴う土地の登記状況の調査について

換地処分に向けた準備作業の一つとして，現在の土地の登記状況を調査しております。これにより，相続による所有権移転登記の手続きが済んでいないケースなどが確認されております。

相続登記がされていないケース：審議会委員選挙の際に調査しました住民票調査などで，数年以上前に亡くなったことが判明している方の登記名義が，そのままになっているものがございました。

換地処分に伴う登記では，登記の地番・地目や公図の変更は行いますが，登記名義人については変更できないため，亡くなった方のお名前のままでの登記となります。相続登記は，換地処分前に法務局にて手続きを行っていただきますようお願いいたします。

なお，相続登記がなされていない場合，換地処分に関するご連絡は，相続人調査を行い，法定相続人全員にご連絡することになりますので，ご留意ください。

その他，以下のようなケースもありました。

- **所有権移転登記済みで当事務所にご連絡いただいていない**ケース
- **所有する複数の土地について登記名義人の漢字や住所が一致していない**ケース
- **同じ仮換地に換地されている複数の従前地のうち，一部の筆にだけ他の筆と違う抵当権が設定されている**ケース
- **複数の土地をお持ちの方や保留地をご購入いただいている方で一部について所有権移転手続きをなされていない**ケース

以上のようなケースに該当する方には，別途ご連絡を差し上げることもございますので，その際は，登記手続きなどについて，ご協力いただきますようお願いいたします。

3）信号機の設置について

「荒井郵便局前横断歩道の改善について」の上荒井町内会からの要望への若林区からの回答を前回号でお知らせいたしました。

その後，当該箇所への押しボタン式信号機の設置協議と併せて，事故が多い荒井５号公園南西側の交差点への信号機の設置について，宮城県警察本部交通規制課と協議を開始しております。

予算の都合もあり，早急に信号機を設置できる状況には至っておりませんが，本地区が防災集団移転事業の移転先であることや周辺の組合土地区画整理事業の進捗状況，東西線の開業を控えていることなど，交通量の増大が予想されますことから，今後とも，信号機の設置に向けた協議を継続してまいります。

4）道路側溝の清掃（泥上げ）について

地区内にお住まいの方から，道路側溝を清掃した後の泥の処理についてお問い合わせがありました。

道路側溝の清掃（泥上げ）後の泥の処理は荒井開発事務所で行います。清掃をされる場合は，土のう袋を配布いたしますので，事前に荒井開発事務所までご連絡ください。清掃をしていただいた後の土のう袋は，後日事務所で回収いたしますので，集積場所と袋数をお知らせいただきますようお願いいたします。

道路を清掃していただきました皆様，ありがとうございました。お礼申し上げます。

2. これからの事業について

出来形確認測量 ＝ 換地計画の策定に先だって，現地に標示されている宅地や道路の境界標を基準点から測定し，その結果を確定する測量です。測量作業は，平成 26 年 9 月末に完了し，現在測量成果の取りまとめ作業を行っています。

⇩

事業計画の変更 ＝ 出来形確認測量の成果を反映した内容などに変更します。

⇩

換地計画（案）の作成 ＝ 事業計画と同様に出来形確認測量の成果を基に，換地処分に必要な図書（換地図・各筆換地明細・各筆各権利別清算金明細など）を作成します。

⇩

換地計画（案）の縦覧 ＝ 換地計画（案）について，土地区画整理審議会及び評価員に諮ったうえで，地権者の皆様に確認していただきます。換地計画の決定は，平成 27 年の秋頃を予定しています。

⇩

換 地 処 分 ＝ 換地計画に定められた事項をすべて関係権利者に通知することにより「換地処分」が行われます。換地処分により，従前の宅地の権利が換地に移行し，清算金が確定します。換地処分の公告は平成 28 年前半を予定しています。

⇩

保留地　保留地は，出来形確認測量の結果，売買契約の面積に増減が生じたときは，売買契約書の約定に従い，売買代金を精算することになります。

土地・建物の登記 ＝ 施行者が，換地処分により土地・建物の町名地番などの変更登記をまとめて行います。

保留地　保留地売買契約に基づく所有権の移転登記は，施行者が行います。所有権移転登記に要する経費は購入された方の負担になります。

⇩

清算金の徴収・交付 ＝ 換地処分で確定した換地及び換地を定めなかった土地について各地権者間の不均衡是正のため，金銭により清算します。

⇩

事 業 の 完 了

今後の具体的な日程などについては，各項目の説明と併せて，お知らせする予定にしております。

《土地区画整理地内の人口が１万人を超えました》

本事業の地区内に居住している人口について，事業開始前の昭和 60 年 10 月 1 日における人口は 5,080 人，世帯数は 1,401 世帯でした。事業の実施に伴い，宅地の整備や土地利用の進行により人口・世帯数が増加してきました。

平成 26 年 4 月 1 日現在の住民基本台帳による町名別世帯数及び人口を基に推計した地区内の**人口は 11,002 人，世帯数は 4,382 世帯**になりました。

なお，昨年，平成 25 年 4 月 1 日の推計人口は 10,685 人，世帯数は 4,187 世帯でした。この 1 年間で人口は約 3%，世帯数は約 5%の伸びとなりました。

地下鉄東西線開業を目前に控えていますので，これからも増加の傾向が期待されます。

荒井開発事務所からのお願い

◆ **売買したときや住所が変わったときには届出等をお願いします**

◎ 仮換地の売買，贈与，相続等をしたことにより，所有権移転登記を行った場合
　→**「所有権移転届出書」**の提出をお願いいたします。
　　添付書類：当該土地の登記簿謄本（全部事項証明書）など

◎ 保留地の売買をする予定がある場合，相続をすることになった場合
　→**「権利譲渡承認申請書」**の提出が必要です。事前にご相談ください。
　　添付書類：保留地売買契約書，原因証書の写し（売買契約予定の書類の写しや遺産分割協議書など）

◎ 住所，氏名が変わった場合
　→**「住所・氏名変更届出書」**の提出をお願いいたします。
　　添付書類：変更を証明する市長等の証明書（住民票等）など

※ 様式は当事務所に用意しております。遠隔地等でご希望の方は，FAX もしくは郵送で様式をお送りいたします。

◆ **建物を建てるときや塀などを作るときには事前に許可が必要です**

◎ 建物や工作物の新築，改築，増築，土地の区画形質の変更，移動が容易でない物件の設置，たい積行為を行う場合は，土地区画整理法第 76 条に基づき着工前に許可申請が必要となります。

編集 発行 問合	仙台市都市整備局都市開発部荒井開発事務所 〒 982-0034 仙台市若林区荒井字堀添 53-14 電話：宅地販売係 022(287)0711　事業係 022(287)0714　Eﾒｰﾙｱﾄﾞﾚｽ：tos009250@city.sendai.jp URL：http://www.city.sendai.jp/sumiyoi/toshi/kukakuseiri/0538.html