

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

1. 新年のごあいさつ

荒井開発事務所

所長 鈴木 孝弘

謹んで新年のごあいさつを申し上げます。

新しい年が皆様にとって、よりよき年になりますよう心からお祈り申し上げます。

昨年は、12月に仙台駅を中心とする荒井駅から八木山動物公園駅までをつなぐ地下鉄東西線が開業し、南北線と併せて十字型の公共交通を基軸としたまちづくりが加速され本格化することとなりました。特に当地区のまちづくりにおいては、新たなステージへ入る原動力になるものと期待しております。

さて当事業の進捗状況ですが、実質的な事業完了となります換地処分に向け昨年は、出来形確認測量の成果を反映した事業計画変更を7月に決定し、引き続き実質的に換地計画案の策定を行ってきたところです。換地計画案の策定につきましては、当初の仮換地指定からかなりの時間が経過し、その間、仮換地の所有権移転や分割・変更が極めて多く、また、皆さまの土地の権利にかかわることであることから、1画地ごと丁寧かつ慎重に確認作業を行う必要がありますことから、精査に予想以上の時間を要しております。このため事前には皆さまにお知らせできる時期が遅れている状況で、大変申し訳ございませんが、秋頃までには、換地処分の手続きが完了するよう鋭意取り組んでまいります。

また、皆様からご要望が多かった交差点の安全対策については宮城県警と一緒に対策を講じるとともに、道路の傷みがひどい個所の補修工事も合せて取り組んでまいりました。

今年は、目標とする秋の換地処分に向け、皆さまにご説明を行いながら、ひとつひとつの手続きを着実に進めるとともに、引き続き皆さまからご要望の多い交差点の安全対策や道路の補修工事を行ってまいります。昨年に引き続き皆さまのご協力のもと、職員一丸となって事業完成に向け取り組んでまいりますので、本年もどうぞよろしくお願い申し上げます。

2. 交通量の増加や地下鉄開業に伴う交差点等の安全対策の状況

前回のお知らせでお伝えしたサンピア南西部交差点の横断歩道については昨年末に設置が完了しました。また、地下鉄東西線の開業に併せ荒井東地区と接する道路の歩道整備や荒井駅への接続道路が開通し、加えて荒井南地区との接続道路である七郷中学校西側交差点についても昨年末に開通しております。

地下鉄東西線開業後も地区内の交通状況について宮城県警と立会いを行い、通過交通量が多くなり危険となった交差点における止まれ規制標識や、横断歩道の設置に向けた協議をしており、前年度から地元の皆様とともに要望していた5号公園前と郵便局前の信号機の設置と併せて年度内に完了する見込みであるとの回答を宮城県警から得ることができました。

3. 道路等の補修工事について

昨年は、七郷中学校向かいのファミリーマート前の歩道修繕のほか地区内の道路の段差解消等を行いました。

これからの道路補修工事については、施工業者が奥山工業株式会社に決まりましたので、地区内の幹線である都市計画道路を中心に車道と歩道の舗装補修等を行ってまいります。2月初旬より現地の調査等を行ってまいります。施工箇所が点在しているため実際に施工する時期等につきましては施工業者より別途ご案内いたします。

また、今回の補修工事では、皆様がお使いになっている車両乗入口も補修いたします。一時的に車両の乗入が制限されることから、対象の方には施工業者が日程調整にお伺いいたしますのでよろしくお願いいたします。

工事期間中、皆様には交通規制等によりご迷惑をおかけいたしますが、早期完成を目指してまいりますのでご理解とご協力をよろしくお願いいたします。

なお、平成28年度予算においては、主に区画道路の補修工事を行う予定としております。

4. 換地処分に向けた作業の状況

冒頭の挨拶で述べましたが、換地計画の確認・精査の作業にさらなる時間を要しております。今後、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、換地計画案が固まり次第、皆様へ換地や清算金等について送付させていただき、内容について疑問のある方には個別に説明を行う予定としております。その後、換地計画の縦覧、土地区画整理審議会を経て換地計画を決定し、換地処分通知を皆様に正式に通知することになります。（裏面「これからの事業について」をご参照ください。）権利者の皆様にご迷惑をお掛けして大変申し訳ございませんが、秋頃を目途に換地処分の手続きを進めてまいりますので、お時間をいただくことについてご了承のほどよろしくお願いいたします。

「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、その結果を最終的に確認する測量です。測量作業は、平成 26 年 9 月末に完了しました。

事業計画の変更

確認測量の成果の反映など、平成 27 年 7 月に第 7 回事業計画を変更しました。

換地計画（案）の作成

確認測量の成果を基に、皆様の宅地にかかる権利について最終の確定をするための確認・精査を行っております。その後、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、換地計画（案）とします。

**換地計画（案）の送付
及び縦覧**

換地計画（案）の段階で皆様に送付し、不明な点があれば事務所で個別説明を行います。その後、土地区画整理審議会及び評価員に諮ったうえで、縦覧という権利者の皆様に確認していただく法的手続きを行い、換地計画を決定します。

**換 地 処 分
（実質的な事業完了）**

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。換地処分通知が皆様に届いたことを確認した後、換地処分の公告を行い、その翌日から従前の宅地の権利が換地に移行し清算金が確定します。併せて新しい町名地番（住所）に変更となります。換地処分の公告は平成 28 年秋頃を予定しています。

**新しい町名地番への
変更**

保留地 保留地は、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

皆様の土地・建物について、換地処分の公告により確定した内容（新しい町名・地番、土地の地目・面積等）への変更登記を、施行者である仙台市がまとめて行います。また、保留地は施行者である仙台市へ保存登記されます。

保留地 仙台市への保存登記後、仙台市との保留地売買契約に基づき、所有権の移転登記は仙台市が行います。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

換地処分確定した換地及び換地を定めない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。

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、お知らせする予定としております。

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

- ◎ 保留地の売買や相続をすることになった場合

→ 「権利譲渡承認申請書」「相続届」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（売買契約書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：変更を証明する書類（住民票等）

※ 様式は当事務所に用意しております。[仙台市のホームページからもダウンロードできます。](#)



◆ 抵当権等※の抹消手続きをお願いいたします

- ◎ 金融機関からの融資が完済されても、抵当権抹消登記手続きを済ませないと、登記簿に抵当権が設定されたままです。抵当権等の抹消手続きをお願いいたします。※抵当権、質権、先取特権

◆ 「覚書締結解除報告」をお願いいたします

- ◎ 保留地を担保として金融機関から融資を受け、当事務所と融資に関する覚書を締結された方で、その融資を完済された場合には、金融機関と連名で「覚書締結解除報告」を当事務所に行ってください。

◆ 建物を建てる時や塀などを作る時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。

「仙台市荒井開発事務所からのお知らせ」NO.1~6は、仙台市のホームページでご覧いただけます。

編集
発行
問合せ

仙台市都市整備局都市開発部荒井開発事務所

〒984-0032 仙台市若林区荒井字堀添53-14

電話：管理係 022(287)0711 事業係 022(287)0714 Eメールアドレス：tos009250@city.sendai.jp

URL：http://www.city.sendai.jp/sumiyoi/toshi/kukakuseiri/0538.html