

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 第7回事業計画変更について(概要がまとまりました)

区画整理ニュース157号（4月号）にてお知らせしておりました、今年度の主な事業の第7回事業計画変更について、概要がまとまりましたのでお知らせいたします。

今回の変更については、現在、作成を進めております「換地計画」との整合を図るため行うもので、具体的には、最新の土地登記簿による権利調査結果や、作業が完了しました出来形確認測量の結果を踏まえ、事業計画書の各種面積調書の内容を変更するものです。

今後は、国などの関係機関と協議のうえ、事業計画変更の内容を確定させた後、「事業計画書（第7回変更）」の決定と公告を行う予定としております。

<事業計画変更のおもな内容>

- 施行前の土地種目別（登記地目など）集計や地積集計等について、公共用地の管理者変更、土地の売買・分筆・地目変更などの権利変動を踏まえたものに変更します。
※筆数（公共用地は除きます）が約1,000筆から約1,150筆に増加しました。
- 施行後の地積等集計について、出来形確認測量の結果を踏まえたものに変更します。
※地区面積が、約6㎡増加しました。なお、地区面積の増加は、出来形確認測量の測量基準の変更（世界測地系と呼ばれる人工衛星を利用した測量座標へ変更）によるものです。
- 施行前・施行後の地積変更に伴い、その結果に基づいて算出される減歩率等を変更します。
※合算減歩率が、25.85%から25.86%になりました。

2 第83回審議会を開催しました

平成27年8月20日（木）に富沢駅周辺開発事務所において、第83回仙台市富沢駅周辺地区区画整理審議会を開催しました。



諮問事項の「換地計画において特別の定めをすること」及び「換地計画において換地を定めないこと」の2件（ともに換地不交付に関することです）について、ご審議いただき、「同意する」との答申をいただきました。

また、報告事項の「仮換地の指定の軽微な変更について」及び「仮換地指定後の所有権移転について」の2件について、報告しました。

◆ 換地処分に向けて <シリーズ掲載・4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」、7月号では「換地計画の内容」について、ご説明しておりました。

今月号では、「換地処分と区画整理登記」について、ご説明します。

換地処分について

換地処分は、「従前の土地」に存する権利内容を、「換地処分後の土地」に移行させる行政処分手続きです。具体的には、次のような流れとなります。

① 換地処分の通知

土地の所有者、借地権者、抵当権者など権利者の皆様に、換地計画で定めた内容（換地明細書、清算金明細書、換地図等）を、「換地処分通知書」として送付します。

また、換地計画において、換地不交付など特別の定めした土地の関係者に対しても、同様に、関係書類（明細書等）を送付します。



相続があった（相続登記が済んでいない）場合について

権利者が死亡し、相続が発生している場合で、相続登記や遺産分割協議がお済みでない場合については、法定相続人に対し、換地処分の通知を行うことになります。

② 換地処分の公告

「換地処分通知書」が皆様に届いたことを確認して、「換地処分の公告」を行います。

③ 換地処分の効果（換地処分の公告の日の翌日から、次のようになります。）

- 換地は従前の土地とみなされます。
 - ・ 整理前の土地の権利（所有権・借地権・抵当権など）が整理後の土地に移ります。
 - ・ それぞれの土地が新しい町名や地番に替わり、居住者の住所も変更となります。
 - ・ 換地不交付となった整理前の土地に関する権利は消滅します。
- 清算金の額及び対象者が確定します。
 - ・ 清算金の徴収又は交付の対象者は、換地処分の公告の日の土地所有者等となります。
- 保留地は、施行者（仙台市）が取得します。

区画整理登記について

換地処分公告の日の翌日から、土地及び建物登記など、法務局（登記所）に登記されている、土地登記簿、建物登記簿、図面の書き替えが行われます。

これらの作業は、施行者（仙台市）が、法務局に依頼して進めます。

① 土地の登記簿

登記簿の表題部の次の項目が、換地明細書の内容に書き替えられます。

- ・所在：新しい町名に書き替えます。（富沢四丁目分は除きます）
- ・地番：新しい地番に書き替えます。
- ・地目：原則、宅地となります。（継続耕作地や貸し駐車場などは除きます）
- ・地積：確定面積に書き替えます。

② 建物の登記簿

登記簿の表題部の次の項目が、換地明細書の内容を踏まえ書き替えられます。

- ・所在：新しい町名及び地番に書き替えます。（町名は富沢四丁目分は除きます）
- ・建物番号：新しい家屋番号に書き替えます。

③ 図面

換地の位置、形状、地積等に合わせて書き替えられます。

④ 保留地について

施行者が新たな土地として保存登記を行った後、購入者に所有権を移転します。

区画整理登記に伴う登記事務の停止について

区画整理登記の期間中（4～5か月間）は、権利者の皆様などによる、売買等に伴う所有権移転や抵当権の設定・抹消の登記申請、土地の分筆や合筆登記申請ができませんので、ご注意願います。

登記識別情報通知について

登記が書き替えられても、原則、新しい「登記識別情報通知」は発行されませんので、現在、権利者の皆様がお持ちの「登記識別情報通知」又は「登記済証（権利書）」は、「換地処分通知書」とともに、大切に保管してください。

なお、従前の土地2筆以上をひとつの換地（合併換地）とした場合は、「登記識別情報通知」が発行されますので、権利者の皆様にお渡しすることになります。

※「登記識別情報通知」とは、従来の「登記済証（権利書）」に替えて交付されるものです。

事務所からのお知らせとお願い

＜権利の変動に伴う届出等についてお願い＞

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、住所を変更された場合などには、速やかに届け出下さるようお願いいたします。

換地計画（案）のお知らせや換地処分の通知については、権利変動の届出をしても、相続登記や遺産分割協議がお済みでない場合は、法定相続人に対し行うこととなりますので、速やかに、相続登記等を行っていただきますようお願いいたします。

＜町名変更に伴う調査についてお知らせ＞

新たな町名・町界（富沢駅東側の範囲が、大野田四丁目・五丁目に変更となります）については、10月に市議会において審議されることになりました。

事務所では、町名変更に伴う新しい住所へ移行するための準備として、地区内の居住者や事業所などの現地状況調査を進めておりますので、ご協力をお願いいたします。

なお、年内には、地区内の関係者の皆様に対し、町名変更（新しい住所に関することなど）についてのお知らせを行う予定としております。

＜地区内で建築等を予定されている方へ＞

地区内で、次の①～③の行為を予定されている方は、事前に土地区画整理法第76条に基づく許可申請手続きが必要となります。

- ① 建築物その他の工作物の新築、改築、増築
- ② 土地の形質の変更（土地の切り土盛り土工事など）
- ③ 重量が5トンを超える物件の設置又は堆積

詳細は、管理係（TEL 022-246-5934）にお問い合わせください。

また、①の場合などについては、平成11年に決定されました「地区計画（まちづくりのルール）」により、最低の敷地面積、壁面の位置の制限、かき・さくの構造の制限などがあり、これらのルールを守った建築等が必要です。

詳細は、太白区役所街並み形成課建築指導係（TEL 022-247-1111（内線）6481）まで、お問い合わせください。

＜仮換地証明書の発行を希望される方へ＞

土地の所有者等（代理人を含みます）の方で、売買や登記などのため、仮換地証明書が必要な場合は、事業係（TEL 022-246-5941）に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>

次号では、「**清算金の徴収と交付**」について、ご説明する予定です。