

# せいぶ区画整理 NEWS

## 土地利用計画の一部を見直し、仮換地を決定！

皆さまのご理解とご協力により、令和4年9月14日に、仙塩広域都市計画事業大和町吉岡西部土地区画整理事業計画が決定し、令和5年中に実施設計等に基づき事業計画を変更した後、令和6年2月29日に仮換地を決定しました。

黒川消防署用地の造成に始まり、住宅地の先行整備エリアの造成工事を進めており、完了し次第、使用収益開始の通知を予定しております。今後も、大和町第五次総合計画の基本構想に掲げている将来像「七ツ森の輝く緑 元気なくらしが広がる 大和町」～しあわせめぐるまち たいわ～の推進に向けて、皆さんとともに取り組んでいきます。

### 内容

- | 『せいぶ区画整理NEWS』の発行によせて |
- | 土地区画整理審議会を開催・仮換地を決定 |
- | 各種届出、事業計画変更、地区計画決定、スケジュール等 |

### せいぶ区画整理NEWSについて

せいぶ区画整理NEWSでは、事業のスケジュールや進捗状況、各種手続き、補償内容や手順などについて順次ご案内する予定です。



■ 『せいぶ区画整理 NEWS』の発行によせて 大和町長 浅野 俊彦

日頃町政運営および市街地整備事業にご理解とご協力をいただき、心から感謝申し上げます。  
吉岡西部土地区画整理事業造成工事につきまして、道路などのインフラ整備や宅地造成が計画どおりに進捗しており、2024年4月に起工式が行われた黒川消防本部の建築工事についても順調に進捗いたしております。

また、土地区画整理事業地内を通る都市計画道路北四番丁大衡線につきましては、当事業による整備の推進とともに、宮城県が施工する吉岡大衡工区の一部区間において、工事に着手されることとなっており、早期完成に向け、今後も協力してまいります。今後とも吉岡西部土地区画整理事業へのご理解とご協力をお願い申し上げます。



■ 仙塩広域都市計画事業大和町吉岡西部土地区画整理審議会を開催し、仮換地を決定

令和5年9月28日(木)の第2回土地区画整理審議会で評価員の選任について審議し、同意をいただきました。土地区画整理事業では地区内の全ての土地について整理前と整理後の土地価額の評価を公平に行う必要があります。評価員は土地等の評価を公正妥当なものとするための諮問機関であり、その意見を聴くことを義務付けられているため、当地区は、不動産鑑定士及び土地家屋調査士等を含めた3人を選任しております。

令和6年1月26日(金)の第3回土地区画整理審議会で、換地設計の方針(換地設計基準(案)、土地評価基準(案))を事前説明し、評価員から公正妥当なものという意見のもと、同年2月28日(水)の第4回土地区画整理審議会で、土地区画整理法第95条第3項当該地(創設換地(ごみ集積所))と保留地の決定について同意、仮換地の指定について答申をいただき、令和6年2月29日に92名の地権者へ仮換地指定通知を発行しました。

◆土地区画整理審議会委員(敬称略)

職名	氏名	委員の種別
会長	タカハシ カズエツ 高橋 一悦	学識経験者
会長代理	マツカワ トシミツ 松川 利充	学識経験者
委員	イシカワ マサヒロ 石川 正弘	宅地所有者
委員	スガワラ ヒデオ 菅原 英雄	宅地所有者
委員	タカハシ シンゲトシ 高橋 茂利	宅地所有者
委員	チバ イサオ 千葉 勲	宅地所有者
委員	ナカガワ ヒサオ 中川 久男	宅地所有者
委員	ホンダ アキヒコ 本田 昭彦	宅地所有者
委員	ワコウ アツシ 若生 篤志	宅地所有者

※任期5年



写真 事業区域の住宅地の造成状況

「創設換地」(そうせつかんち)

従前の土地が無いのにも関わらず新たな換地を定めることです

「保留地」(ほりゅうち)

土地区画整理事業の施行により整備された土地のうち、換地として定めないで、事業費に充当するために売却する土地のことで、他にも一定の目的に使用するために施行者が確保することもあります。

「仮換地指定」(かりかんちしてい)

施行者が工事などの必要のため、元の宅地の使用収益を停止し、仮に権利の目的となる宅地を指定することができるもので、これにより換地処分前であっても工事等を進めることができます。

## ■ 仮換地の売買に関する注意事項

令和6年2月29日に皆様の仮換地が決定しました。今後は、工事の進捗に合わせ仮換地の売買が行われることが想定されますので、仮換地の売買に関する注意事項についてお知らせします。

仮換地の売買により区画整理事業の権利者が変動します。仮換地の売買が行われると、買主は新たに区画整理事業の権利者となり、売主は区画整理事業地内に所有地が無くなった場合は、区画整理事業の権利者でなくなります。

### 1. 仮換地の売買により買主は区画整理事業に関わることになります

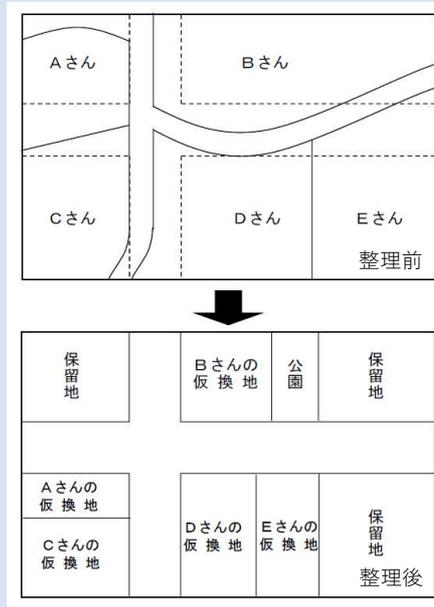
仮換地の売買により、買主は区画整理事業の権利者となるので、売主に対して行った仮換地指定等について、権利義務を承継していただいた上、今後の区画整理事業に関する手続き等へ対応していただくことになります。

### 2. 売買契約書に記載した面積は、精算が必要になります

指定された仮換地面積は机上の計算結果であり、実際に工事終了後に行われる出来形確認測量の結果で出される出来形面積との間には誤差が生じます。そのため、仮換地面積で売買契約を締結した場合は、面積の差異による売買金額の精算が必要となります。

### 3. 仮換地に関する清算金の負担は売主となります

今後、工事が完了し換地処分を行うと、上述の売買契約書に基づき売買金額の精算とは別に、区画整理事業の手続きである換地処分上、仮換地面積と出来形面積の差を金銭で清算する清算金が発生します。この清算金の取扱いについては、売主が負担するのが一般的です。



仮換地の売買契約書では、次の事項を明記するよう、ハウスメーカーや不動産業者へお伝えください。



1. 仮換地の購入により、買主は区画整理事業の権利者になること
2. 買主が区画整理事業の権利者となるに際し、売主に対し施行者が行った手続き等の内容について権利義務を承継すること
3. 仮換地面積で売買契約書を締結する場合は、仮換地面積と出来形面積の間に誤差が生じた場合には、契約書記載の単価で売買代金を精算すること（1㎡未満の場合は精算を行わないと定める場合もあります）
4. 換地処分時の発生する清算金は、売主が負担すること

## ■ 区画整理事業地内の土地に関し、変更があった場合は大和町都市建設課にお知らせください

区画整理事業地内の土地に関し、所有者名および所有者住所の変更、相続や売買等による所有権移転、抵当権等の権利の設定または抹消があった場合は、大和町都市建設課までお知らせください。

届出が必要な事項	所定様式
土地の売買・分筆または合筆により所有権が移転した場合	所有権移転届出書
権利者の住所、氏名に変更があった場合	住所氏名変更届出書
土地が共有、共同借地の場合。または、土地の同一部分に複数の借地権者がいる場合	代表者選任通知
借地権（建物所有を目的とする地上権および賃借権）を登記していない場合	借地権申告書
借地権者以外の権利を登記していない場合 （地上権・賃借権・永小作権・耕作権・使用賃貸借権等の使用収益権並びに質権）	借地権以外の権利の申告書
すでに申告されている権利に移転、変更または消失があった場合	権利変動届出書

## ■ 土地利用計画に関する事業計画の主な変更点



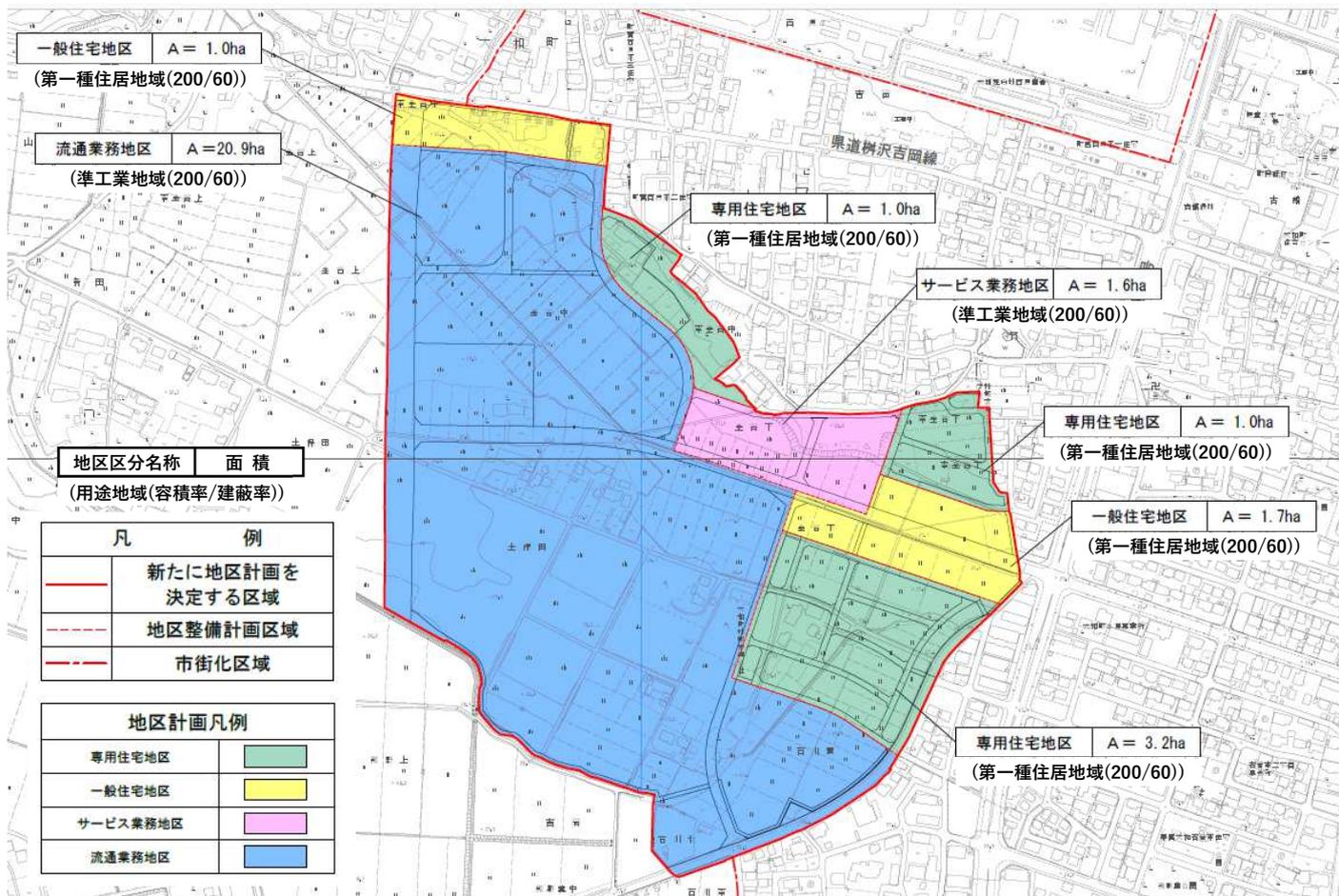
本地区は、当町の中心市街地の西部に位置し、広域仙台都市圏の北部地域を結節する重要な路線となる都市計画道路北四番丁大衡線が配置されています。また中心市街地を東西に結ぶ都市計画道路吉岡吉田線も計画されており、幹線道路の整備と一体となった工業・流通業務地の形成を目指しています。

そのため、北部地域の骨格となる幹線道路等公共施設の整備を図るとともに、本町の目指す工業・流通業務地の形成を一體的に推進する健全で良好な新市街地の形成を図っていきます。

## ■ 用途地域を変更し地区計画を決定

本地区は、良好な操業環境を有する流通業務地の形成、商業と住宅が調和した住宅地の形成及び良好な居住環境の形成を図ることを目標として、令和6年3月18日に用途地域を変更し、地区計画を策定しました。

### 【吉岡西部地区計画の区域図】



地区区分名称	土地利用の方針	敷地面積 最低限度	建築物等の高さ 最高限度	建築物の壁面 位置の制限
専用住宅地区	良好な居住環境が形成されるよう、低層住宅を主体とした土地利用を図る	200㎡	10m	-
一般住宅地区	店舗・事務所と住宅が調和した土地利用を図る	200㎡	-	-
サービス業務地区	店舗・事務所を主体とした土地利用を図る	2,000㎡	-	3.0m
流通業務地区	流通倉庫や工場、事務所を主体とした土地利用を図る	-	-	-

※建築物等の形態、意匠の制限について、「屋根、外壁等は原則として原色を避け、落ち着いた色彩を使用するもの」また「看板、広告等は美観・風致を害しない自己の用に供するもの。ただし、専用住宅地区の表示面積の合計は1.0㎡以下とするもの」としています。

※かき・さくの構造および高さについて、「道路に面する部分に設けるかきまたはさくは、生垣又は高さ1.5m以下の透視可能なへいまたはフェンスとする」また「フェンス等の基礎の高さは地盤面から0.6m以下とする」としています。

## ■ 地区計画の定められた地域では届出が必要になります

建築物の新築、建替え、増改築、門、塀、車庫、物置等の設置（かき、柵も含む）、擁壁、看板等の工作物の新設及び改造といった行為を行う場合は、工事着手の30日前までに大和町都市建設課に届出書を2部提出願います。工事は、届出の審査結果を得てから着手してください。また、土地区画整理事業中は土地区画整理法第76条の行為の許可も必要となりますので、届出書の提出に併せて許可申請の提出もお願いいたします。地区計画の区域内における行為の届出および土地区画整理事業施工地区内行為許可申請に関する様式は大和町ホームページからダウンロード願います。



## ■ 全体のスケジュール

事業期間は令和4年9月14日～令和12年3月31日までを予定しています。

事業を円滑に進めるため、現在まで都市計画道路「吉岡吉田線」並びに「北四番丁大衡線」、黒川消防署庁舎および移転先用地の造成工事を進めております。この2路線は令和8年4月の黒川消防署庁舎業務開始と同時に、供用が開始できるよう進めています。

令和6年10月までは宅地盛土工事、汚水排水工事、擁壁工事、調整池掘削工事を進め、11月からは引き続き宅地部の盛土、上下水道工事をはじめ、吉岡吉田線の路盤工事を行うこととしております。ご迷惑をおかけいたしますが、ご理解・ご協力をお願いいたします。



≪契約業者≫ 調査設計会社 株式会社国際開発コンサルタンツ仙台支店（仙台市）  
 工事請負会社 戸田建設株式会社東北支店（仙台市）

写真 事業区域の工業・流通業務地の造成状況



【発行元】大和町都市建設課 〒981-3631 大和町吉岡まほろば1丁目1-1

電話 022-345-7504 FAX 022-383-2383