たか丸くん

えききただより

発　行
弘前市都市環境部区画整理課
〒036-8003　弘前市大字駅前町9-20
ヒロロ３階ヒロロスクエア
TEL 0172-34-3233　FAX 0172-34-3230
e-mail:kukakuseiri@city.hirosaki.lg.jp

（上）施行区域を西側から見た状況　（下）施行区域を南側から見た状況（平成三十年七月撮影）

弘前広域都市計画事業
弘前駅前北地区土地区画整理事業

ごあいさつ

盛夏の候、皆さま方におかれましては、益々ご清祥のこととお喜び申し上げます。

お陰様を持ちまして、現在北地区では、関係する皆さまのご協力の下、昨年までの測量作業の成果を基に、換地計画の作成を鋭意実施しているところでございます。

また、北地区は工事概成に伴い、三月二十八日に都市計画道路開通式を迎えることができ、これにより、建物の着工が進むなど新たな街並みが形成され始めております。

今般、換地処分にかかる不動産登記、清算事務などを考慮して、事業の施行期間を平成三十一年度までとする事業計画の変更の手続きを進めております。引き続き事業の完了まで、職員一同全力で事業の推進に取り組んでまいりますので、皆さまのご理解とご協力のほど、よろしくお願い申し上げます。

（区画整理課職員一同）

弘前駅前北地区土地区画整理審議会

弘前駅前北地区土地区画整理審議会委員に三名の欠員が生じたため、同審議会委員補欠選挙が平成三十年六月十日に実施され、二名の新委員（土地所有者委員）が決定しました。

この選挙においては、土地所有者から選挙すべき委員の数（三名）を立候補者数（二名）が超えなかったため、無投票での当選となりました。

なお、委員の任期は平成三十年六月十一日から現委員の残余期間の平成三十二年二月八日までとなっております。

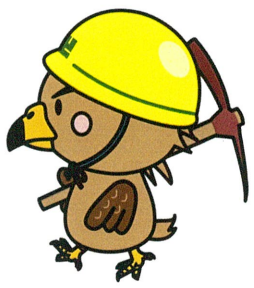
弘前駅前北地区
土地区画整理
審議会新委員
○土地所有者委員
・株式会社
三ツ矢商事
・株式会社
永澤興業
（敬称略・届け出順）

（弘前駅前北地区土地区画整理審議会補欠選挙当選証書附与式の様子　平成三十年六月十五日）

事業の進捗と完了に向けた今後のスケジュールについて

弘前広域都市計画事業弘前駅前北地区土地区画整理事業は、平成十六年十月の事業計画決定以来、皆様のご協力により、平成三十一年度をもって完了する見込みとなりました。

そこで、事業完了までに予定していることについて、また、今後、皆様にご協力いただく「換地計画と換地処分」「土地区画整理登記」「清算金」などの概要をお知らせいたします。



今後のスケジュール

皆さまのご協力により昨年で完了しました出来形確認測量の成果を基に、現在、換地計画の作成を進めており、今後の換地処分や清算金に係る流れについては、次のようになります。
換地計画の縦覧等の準備ができ次第、改めてお知らせいたします。

平成29年		出来形確認測量	権利者の皆さまにかかわること
		換地計画の作成	・出来形確認測量に基づき、換地計画を作成します。
平成30年9月頃予定	①	換地計画の縦覧	・換地計画の内容を権利者の皆さまに縦覧、説明します。縦覧の期間は２週間で、この期間中に意見書を提出できます。
平成30年9月頃予定		換地計画の決定	・換地計画の内容が決定します。
平成30年12月頃予定	②	換地処分の公告	・換地処分公告の翌日に、従前の土地の権利が換地に移行し、清算金額が確定します。
平成30年12月頃予定	③	土地区画整理登記	・弘前市が登記所に嘱託し、土地・建物の登記や公図を書き換えます。
平成31年2月頃予定	④	清算金の徴収・交付	・清算金の徴収・交付を行います。
平成31年6月頃予定		事業完了	

※上記スケジュールは、事業の進捗により前後する場合があります。（平成30年6月末現在）

①　換地計画について

換地計画とは、施行区域内の土地や、土地に関する権利が、整理後にどのような姿となるかを定める計画です。

換地計画は、①「換地設計」、②「各筆換地明細及びその他特別の定めをする土地の明細」、③「各筆各権利別清算金明細」を作成して定めることとなります。

②　換地処分について

換地処分は、従前の土地にあった権利関係を換地に移行させるための手続きです。

換地計画で定めた内容を、関係権利者の皆様に通知して行います。

③　土地区画整理登記について

換地処分の公告を行うと、従前地の権利は新しい換地に移行します。そのため、弘前市で土地及び建物の登記を新しい字地番・地目・地積などに書き換える手続き（土地区画整理登記）を行います。

①土地登記簿の表題部の書き換え（所在・地番・地目・地積など）
②建物登記簿の表示変更（所在・家屋番号など）

④　清算金について

土地区画整理事業では、換地を定めるとき、整理前と整理後の土地（宅地）の位置や形状、地積等をそれぞれ評価し交付すべき地積を算出しますが、換地計画で設定した地積と道路などの工事が完了した後の実測地積では施工による誤差が生じ、また、決められた街区の中にいくつかの換地を当てはめるという技術的な面から、必ずしも換地計画で定めた土地の地積どおりの換地とならないことがあります。

この不均衡を是正するため金銭により徴収・交付することにより清算を行います。この金銭のことを「清算金」といいます。

清算金の算定は、整理前の土地と整理後の土地を評価し、整理後の土地から算定される権利価格が、整理前の土地の評価額より多いときは清算金が交付され、少ないときは徴収されます。

清算金の額は、一筆ごとに算定し、換地処分の通知に同封する「各筆各権利別清算金明細書」により権利者の皆様にお知らせします。

Q&A

Q１　換地計画の縦覧で何が分かるの？

Ａ１　区画整理により土地がどのように配置されたかを示した図面、新しい土地の地番、地目、地積（面積）、清算金の交付・徴収について知ることができます。

なお、利害関係者は内容について意見がある場合は、縦覧期間内に意見書を提出できます。

Q２　必ず換地計画を縦覧しなければならないの？

Ａ２　必ず縦覧しなければならないことはありません。

Q３　いつから新しい地番に移行するの？

Ａ３　換地処分の公告の翌日から新地番へ移行します。

Q４　自分でやらなければならない手続きはあるの？

Ａ４　土地・建物登記簿の表題部の所在、住民基本台帳、印鑑登録原票などは市で書き換えを行いますが、土地・建物等不動産の名義人住所変更、自動車運転免許証の住所変更などは、皆様御自身で手続きをすることになります。

詳細につきましては、換地処分通知を送付する際にお知らせします。

お願い

地区内での建築行為等は、換地処分がされるまで土地区画整理法第七十六条の許可が必要です。

次のような建築行為等は、弘前市長の許可を受けないと行うことができません。

・建築物、その他の工作物の新築、改築若しくは増築
・盛土、切土、埋め立て等による土地の形質の変更
・移動の容易でない物件の設置若しくはたい積

弘前市大字駅前町９－２０　ヒロロ３階　区画整理課
換地計画等に関するお問い合わせ：換地係
審議会に関するお問い合わせ：管理係
ＴＥＬ　０１７２-３４-３２３３
ＦＡＸ　０１７２-３４-３２３０
E-mall　kukakuseiri@city.hirosaki.lg.jp
なお、えききただよりは市ホームページにも掲載しております。