

蒲生北部復興 区画整理だより

VOL16

発行: 仙台市 復興事業局 復興まちづくり部 蒲生北部整備課
http://www.city.sendai.jp/fukko/1205241_2757.html

平成26年
12月22日

ご挨拶

日頃より本市の復興への取り組みにご理解とご協力を賜りありがとうございます。

現在、本市では、仮換地案を今年度末にご提示するため、皆様からご意向を伺いながら換地設計^注を進めています。

また、来年度からの工事着手に向け、必要な調査設計を鋭意進めております。

今回の誌面では、届出が必要な事項の周知、現地調査業務等の報告、基準地積通知書の送付案内、資産税企画課からのお知らせ等をさせていただきます。

冬の気配が日に日に強まり寒さが増しておりますが、皆様におかれましては、風邪などひかれぬようご注意ください。今後ともなお一層のご協力をよろしくお願いいたします。

お知らせ

◆届出が必要な事項について

土地の所有権を移転された場合や登記をしていない借地権をお持ちの場合等は、本市への届出等が必要です。次の場合には所定様式にて届出等の手続きをお願いいたします。詳しくは、蒲生北部整備課までお問合せ願います。

届出が必要な事項	所定様式※
土地の売買、分筆又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 又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及び賃借権)を登記していない場合	借地権申告書
借地権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、変更又は消失があった場合	権利変動届出書

※所定様式については、当市ホームページにてご確認ください。

◆埋蔵文化財の調査結果について



発掘調査区全景

昨年11月に試掘調査を行いました埋蔵文化財包蔵地「和田織部館跡」において、本年度の7月から11月にかけて発掘調査を実施いたしました。

「和田織部館跡」は、昨年の試掘調査により「和田氏」屋敷の囲土塁や堀跡等が確認されておりましたが、今回の発掘調査の結果、近世の遺構だけでなく、古代の土杭やそれ以前の小溝状遺構群なども見つかри、これまでの認識よりも幅広い時期に使用されていたことが判明いたしました。

詳細は、現在整理作業を進めております。ご協力ありがとうございました。



溝跡土層断面

◆基準地積通知書の送付について

一部の方を除き、現在、土地区画整理事業地内に土地を所有されている方に、基準地積通知書を送付しています。

皆様が所有されている土地の地積(面積)を基準地積といい、それを基に土地の再配置(換地設計^注)を行います。下記の手順によって、決定させていただきます。

●基準地積の決定方法

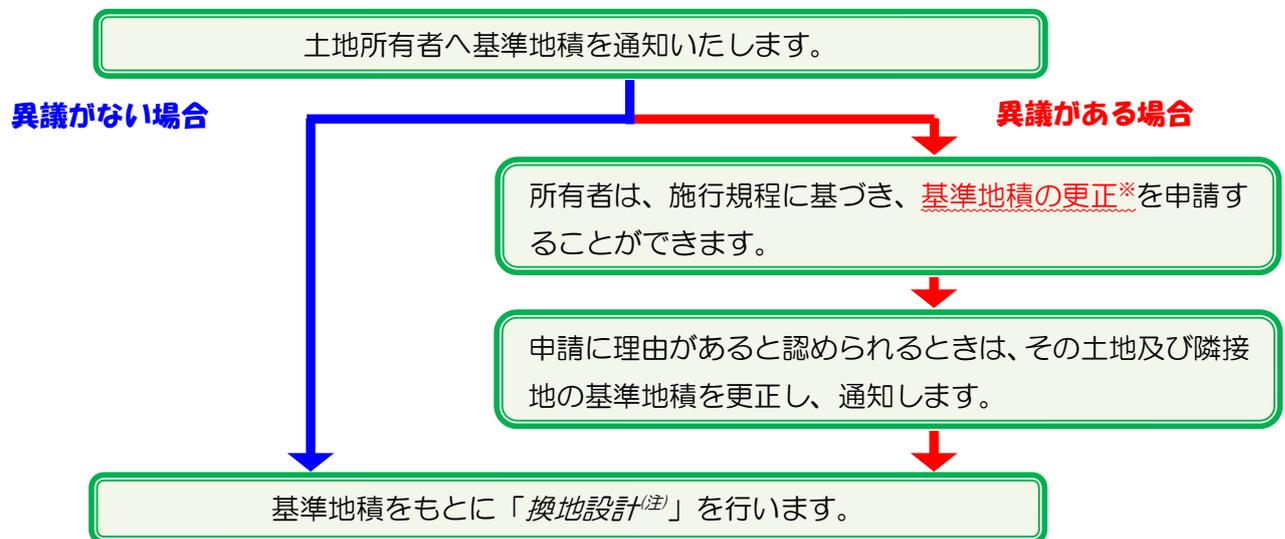
仙台市が実測をしたものを基準地積とします。

すでに送付させていただいている面積確認通知書と同様の面積となります。

- 防災集団移転促進事業で実測した土地は、その測量結果を基準地積とします。
- 上記以外の土地は、土地区画整理事業で実測した結果を基準地積とします。

(注) 実測に基づくため、登記簿記載の地積と異なる場合があります。

●基準地積の決定の流れ



※基準地積の更正について

- 異議がある場合は、通知を受けてから **60 日以内**に基準地積の更正を仙台市に申請することができます。
- 申請にあたっては、隣接する土地との境界について、隣接する土地の所有者から承諾を得たことを示す**実測図の提出**が必要となります。
- 更正の申請が認められる場合は、基準地積を申請に基づき更正し、改めて通知したのちに、換地設計^注を行っていきます。

●区画整理用語の解説「換地設計^注」とは…

現在所有されている土地に対して、土地区画整理事業後の土地を「換地」といい、どのような換地を定めたらよいのか、その位置、形状、面積を計算して図面化、換地計画の案(仮換地指定の案)を作成する一連の作業を換地設計といいます。皆様の土地の位置や減歩率は、この換地設計を行うことではっきりしていきます。

◆今後の予定について

換地設計が終了する3月末頃、個別説明会を開き、権利者の皆様に仮換地指定の案をご提示するとともに、ご意見を伺わせていただきます。

なお、仮換地のご要望等について確認するため、継続してお伺いしておりますので、ご理解とご協力をお願いします。

◆固定資産税等の課税免除制度廃止に伴う減免措置について

東日本大震災に係る課税免除制度は、地方税法の改正により、津波により甚大な被害を受けた区域内の土地及び家屋について、固定資産税及び都市計画税の課税を免除するものとして設けられておりましたが、国の税制改正により、平成 27 年度においては当該制度を継続しないこととされたことから、現在課税免除を適用している区域についても通常課税となります。

ただし、個別の状況等に応じて本市独自の減免(減免割合:全部(100%))を適用いたします。

11 月号(15 号)では概略をお知らせしておりましたが、今回は詳細についてお知らせいたします。

●本地区に関連する減免の対象範囲について

- (1) 防災集団移転促進事業の移転促進区域で、仙台市に対して買取り依頼書を提出しているが、仙台市への所有権移転登記が未完了の土地(最終的に仙台市への所有権移転登記がなされなかった場合は、(2)(3)①に該当する場合を除き減免を取消し、通常課税となります)

なお、当該減免が適用される可能性のある方には、1月下旬に別途お知らせする予定です。

- (2) 七北田川の整備に伴う用地買収の対象となっている土地

- (3) 蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業区域内において利用されていない土地

① 減免の対象となる具体的例示

- 更地で使用実態のない土地(家庭菜園など、事業性がない場合は、減免の対象に含めます)
- 損壊があり使用不能である家屋が存する土地
- 震災以降修繕されないままの状態の家屋が存する土地

② 課税の対象となる具体的例示

- 更地だが、駐車場や資材置き場等、事業の用に供している土地
- 他者に貸し付けている土地
- 事務所や倉庫などの事業の用に供されている家屋が存する土地
- 居住している住宅が存する土地

※1 (1)から(3)①までの土地の上に建っている家屋についても減免の対象とし、減免の適用期間は基本的に各事業の事業期間とします。

※2 (3)の例示にあてはまらない場合は、その固定資産の現況や使用実態等を調査のうえ、個別に減免の適否を判断します。

※3 蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業区域内で、事業が進み、仮換地で使用収益ができるようになった土地や取得した保留地については、課税されます。

トピックス

◆包括委託業務の作業がスタートしました

「鹿島建設・フジタ・橋本店・パスコ・復建技術コンサルタント・三洋設計・URリンケージ共同企業体（通称：蒲生北部JV）」に対し、土地区画整理事業に関する一連の業務の包括委託として、調査・設計・工事業務等を委託し、JVによる業務がスタートいたしました。今後、同企業体と協働で区画整理事業を進めてまいりますので、ご理解とご協力をお願い申し上げます。

蒲生北部JVからのお知らせ

●業務の受託にあたって



蒲生北部JV所長
築瀬 正
(やなせ ただし)

この度、仙台市より包括委託業務を受託いたしました蒲生北部JVの所長を務めます築瀬正（やなせただし）と申します。

蒲生北部地区の区画整理事業は仙台市が施行する震災復興の事業です。この度の震災を機に、こうした地方公共団体が行う区画整理事業を迅速かつ効果的に推進することを目的として、区画整理事業の経験と実績を持つ民間事業者へ、測量や調査、設計、工事などその業務の相当部分を包括的に委託する仕組みがつけられました。

私どもの共同企業体は、その仕組みにより土地区画整理事業全体を実施する事例の全国的な第一号となります。構成企業それぞれの専門分野を生かして、仙台市の指導の下、スタッフ一同当地区の復興に全力を注いで参ります。

どうぞよろしくお願い申し上げます。

●現在の業務状況について

土地区画整理事業の施行地区内において、事業を円滑に進めるために必要な調査業務として、以下の業務を実施しております。

《現在実施中の業務》

- 測量業務 土地区画整理事業を進めるうえで必要な測量を行っております。
- 土壌調査 施行地区内の土壌の調査を行っております。
- 土地建物調査 施行地区内の土地・建物の現況を調査しております。

ご不明な点等ございましたら現地作業員又は下記「蒲生北部JV統括事務所」までお問合せ願います。

《お問合せ先》 蒲生北部JV統括事務所（担当：安永（やすなが）、佐々木（ささき））
TEL 022-387-1202 FAX 022-261-9697
住所：仙台市宮城野区港三丁目 1-3 アクセル 406 号室

◆区画整理だよりについて

この区画整理だよりは、事業地内に土地所有権や借地権を有している権利者の方と相続権利者の方及び郵送をご希望される方に発送しております。

相続権利者につきましては、継続して調査を行っており、発送日時点において当課で把握している方へ発送しております。

