

まちづくり・かわら版


No.53
 令和4年8月4日

 **編集・発行**
 施行者：長崎市
 (東長崎土地区画整理事務所)
 長崎市矢上町40番28号
 電話：095-839-5381

盛夏の候、平間・東地区の土地区画整理事業の権利者の皆様方には、ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

また、日頃から、平間・東地区の土地区画整理事業の推進にあたり格別のご理解とご協力を賜り、心から感謝申し上げます。

さて、おかげさまで平成14年に着工いたしました本事業も、令和3年3月にすべての仮換地の指定を完了し、今後は、令和4年度中に予定をしております換地処分に向けた手続き並びに令和5年度の清算金の徴収・交付に向けた取り組みを鋭意進めていくこととしております。

今回は、主に「換地計画(案)の縦覧」と「土地区画整理事業と清算金の仕組みについて」お知らせいたしますので、ご確認いただきますようお願いいたします。



今後の事業の主な流れ(予定)について

令和4年度	8月ごろ	①換地計画(案)の縦覧 ← 今回のお知らせの内容です ◎換地計画(案)を約2週間縦覧します。(※詳細は、裏面や別添「お知らせ」に記載しています。) ・区画整理前後の土地の図面・町名・地番・地目・地積がご確認できます。 ・清算金についてご確認できます。
	秋ごろ	②換地処分通知の送付 ◎市が換地計画の内容を関係権利者の皆様に通知します。 ・換地計画の縦覧の内容がお手元でも確認できるようになります。
	年度末ごろ (令和5年)	③換地処分・公告 ◎市が関係権利者へ換地処分通知が到達したと確認できたときは、県知事に「換地処分」を行ったことを届け出ます。 ◎届出を受けた県知事が、換地処分が行われたことを公告します。 ◎換地処分の公告の日の翌日に換地計画の内容の効力が発生し、土地に関する権利と清算金が確定します。
	年度末ごろ (令和5年)	④登記簿・字図の書き替え ※公告の日の翌日～約4か月(予定) ◎換地処分の公告の日の翌日から、土地・建物の登記簿や字図(地図)が書き替えられます。この手続きは、市が法務局へ行きます。(※皆様に行っていただく手続きは、別途ご連絡いたします。) ◎換地処分の公告の日の翌日から、土地・建物の登記の書き替えが終わるまでの間は、一般の登記に関する手続きができなくなります。
	令和5年度	⑤清算金の交付・徴収 ◎市が、清算金を納付していただく方からは清算金を集め(徴収)、清算金の交付を受ける方にはお支払いします。 ※時期については、現時点での予定となります。今後の事業の進捗により前後する場合があります。 ※詳細な内容については、今後お知らせいたします。

※時期については、別途ご連絡いたします。



換地計画(案)とは？

- ◎ 換地計画とは、各筆換地明細や各筆各権利別清算金明細等を定め、施行地区内の宅地について換地処分を行うため作成するものです。具体的には区画整理前後の土地の図面、町名、地番、地目、地積、清算金の額等を定めており、今後長崎県の認可を得るための素案を令和4年5月に作成しました。



審議会への諮問を行いました。

- ◎ 作成した換地計画(案)については土地区画整理審議会の意見を聞く必要があり、去る7月28日(木)に開催しました審議会において、委員の皆様へ計画の内容について説明を行い、意見聴取を行いました。(原案に異議なし)



換地計画(案)の縦覧を実施します。

- ◎ 換地計画(案)を縦覧します。詳しくは、別添の「お知らせ」をご覧ください。
 - 1 縦覧期間・時間 令和4年8月18日(木)～8月31日(水) 8:45～17:30
(※この期間においては土曜日・日曜日も開庁しています。)
 - 2 縦覧場所 東長崎土地区画整理事務所(長崎市矢上町40番28号)
- ◎ 縦覧した換地計画(案)に対して、利害関係者は、縦覧期間内に意見書を提出することができます。

提出された意見書については、内容審査のうえ、現換地計画(案)に変更を要する意見として採択した場合、現換地計画(案)を修正し、必要に応じて改めて皆様に縦覧いたします。



権利変動の届出を行ってください。

- ◎ 平間・東地区土地区画整理事業区域内の土地の権利が変動(売買や相続など)した場合や住所・氏名などに変更があった場合は、所定の様式により東長崎土地区画整理事務所へ届け出てください。

届け出に必要な用紙は事務所に備えていますので、遠方にお住まいで来所が難しい方などは、東長崎土地区画整理事務所(Tel:095-839-5381)にご連絡をいただきますようお願いいたします。



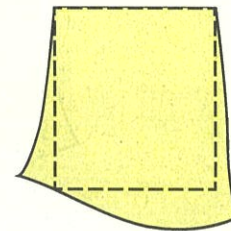
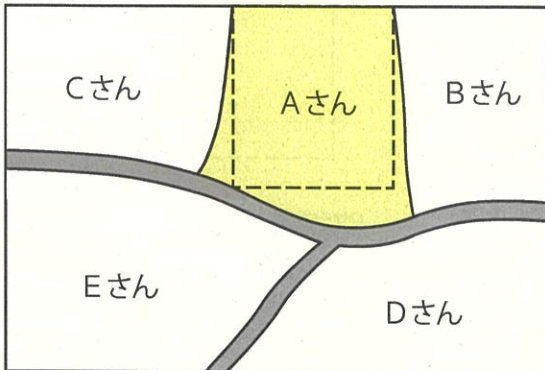
土地区画整理事業と清算金の仕組みについて

事業完了も迫ってまいりましたので、あらためて「土地区画整理事業」と「清算金」の仕組みについて掲載します。今一度ご覧ください。

土地区画整理事業とは？

皆様の土地を一時的にお預かりし、道路や公園などを整備するため土地の一部を提供していただき（減歩）、皆様に整形化された新しい土地（換地）をお返りする事業です。

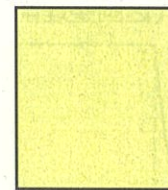
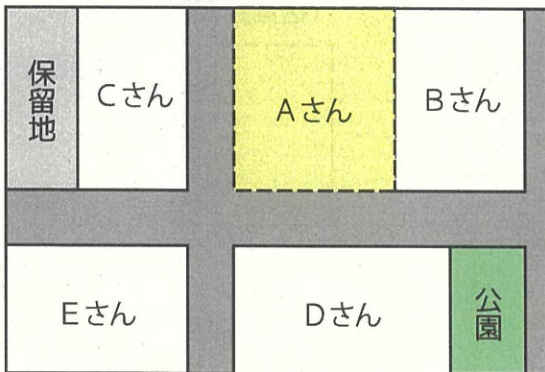
■区画整理前



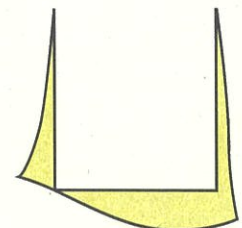
Aさんの土地
(区画整理前)



■区画整理後



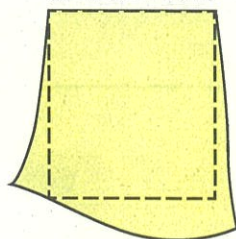
Aさんの換地
(区画整理後)



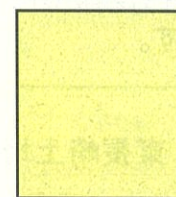
Aさんの減歩

※新しい土地は（換地）は、基本的に下の図のように区画整理前と区画整理後の評価が同じになるように計画します。

Aさんの土地
(区画整理前)



Aさんの換地
(区画整理後)



路線価 × 面積
(区画整理前)

=

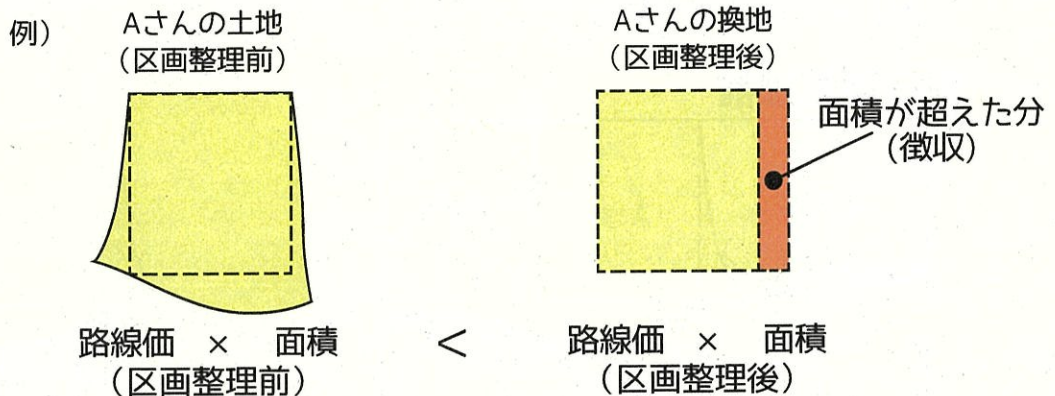
路線価 × 面積
(区画整理後)

清算金とは？

区画整理地区内の全ての土地の評価のとおり配置できれば良いのですが、現実的には地形などいろんな制約があるため評価とおりの計画は不可能なので、おおよそ全ての換地に多少の過不足が生じてしまいます。その過不足を金銭で調整するのが清算金です。

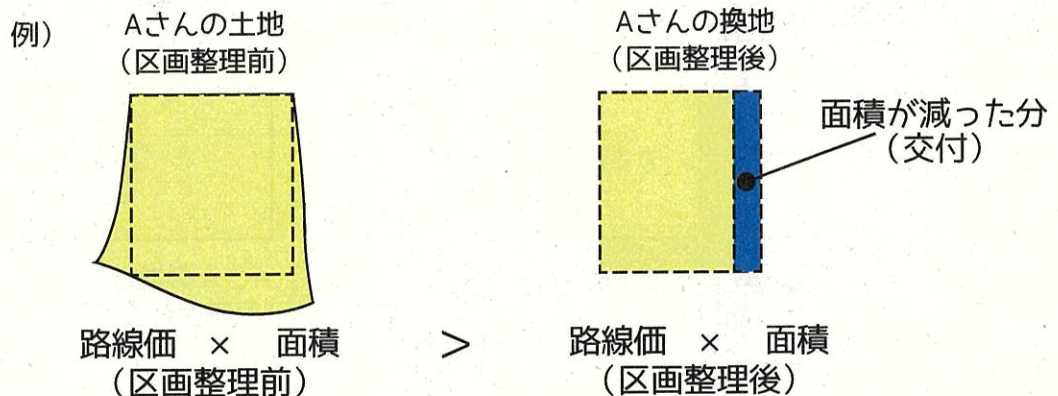
■支払いが生じる場合（徴収）

換地の面積が増えるなどで、区画整理前に比べて評価が上がった場合



■受け取りが生じる場合（交付）

換地の面積が減るなどで、区画整理前に比べて評価が下がった場合



※清算金は、換地処分公告を行った日の翌日に確定します。

(長崎県による換地計画の認可等の手続きにより、今後変更の可能性はありますが、現時点では、令和5年3月頃を予定しています。なお、清算金の交付・徴収については、令和5年度からを予定しております。)

※徴収方法については分割払いも可能ですが、具体的な内容は現在検討中ですので、決定後あらためてお知らせします。

長崎市まちづくり部 東長崎土地区画整理事務所

〒851-0133 長崎市矢上町40番28号

☎ 095-839-5381 ☎ 095-837-1046

✉ higaku@city.nagasaki.lg.jp

