

3. 各種手続きについて

■ 地区内に建物や工作物の建築を予定されている方へ

石江土地区画整理事業地内において、建物や塀などの新築・増築を行う場合は、事前に建築行為等の許可申請（土地区画整理法第76条）が必要です。

次のような場合が対象となります。

- ◎ 住宅、物置、車庫等の新築・増築
- ◎ 門・塀・さく等の工作物の新設・増設

■ 土地の売買、また住所変更される方へ

石江土地区画整理事業地内の土地について、各種権利の異動、住所・連絡先の変更があった場合は、届出をお願いします。

次のような場合が対象となります。

- ◎ 仮換地の所有権を移転された方
- ◎ 保留地の所有権・抵当権等の変更を予定されている方
- ◎ 住所・氏名が変わった方

※ なお、一般保留地の権利譲渡等に関しましては、予め当事務所にご相談ください。

当事務所に各種届出様式がありますので、詳細につきましては、下記連絡先までお問い合わせください。

※ 既に引渡しをした土地(仮換地)の維持管理につきましては、所有者の皆様方で管理することとなっておりますのでよろしくお願いします。

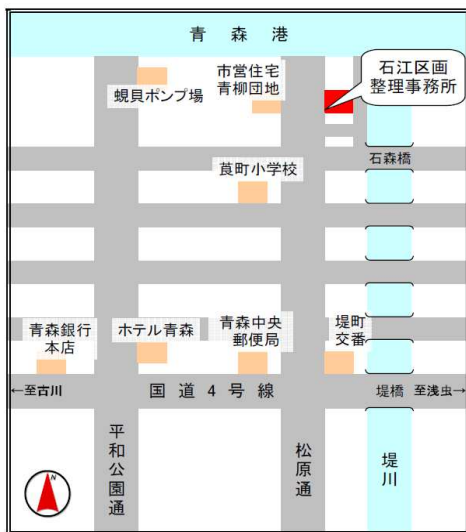
石江土地区画整理事業に関するお問い合わせ先

〒030-0811
青森市青柳一丁目16-12

青森市 都市整備部
石江区画整理事務所

平日 午前8:30～午後5:00

TEL 017-763-5733
FAX 017-763-5734



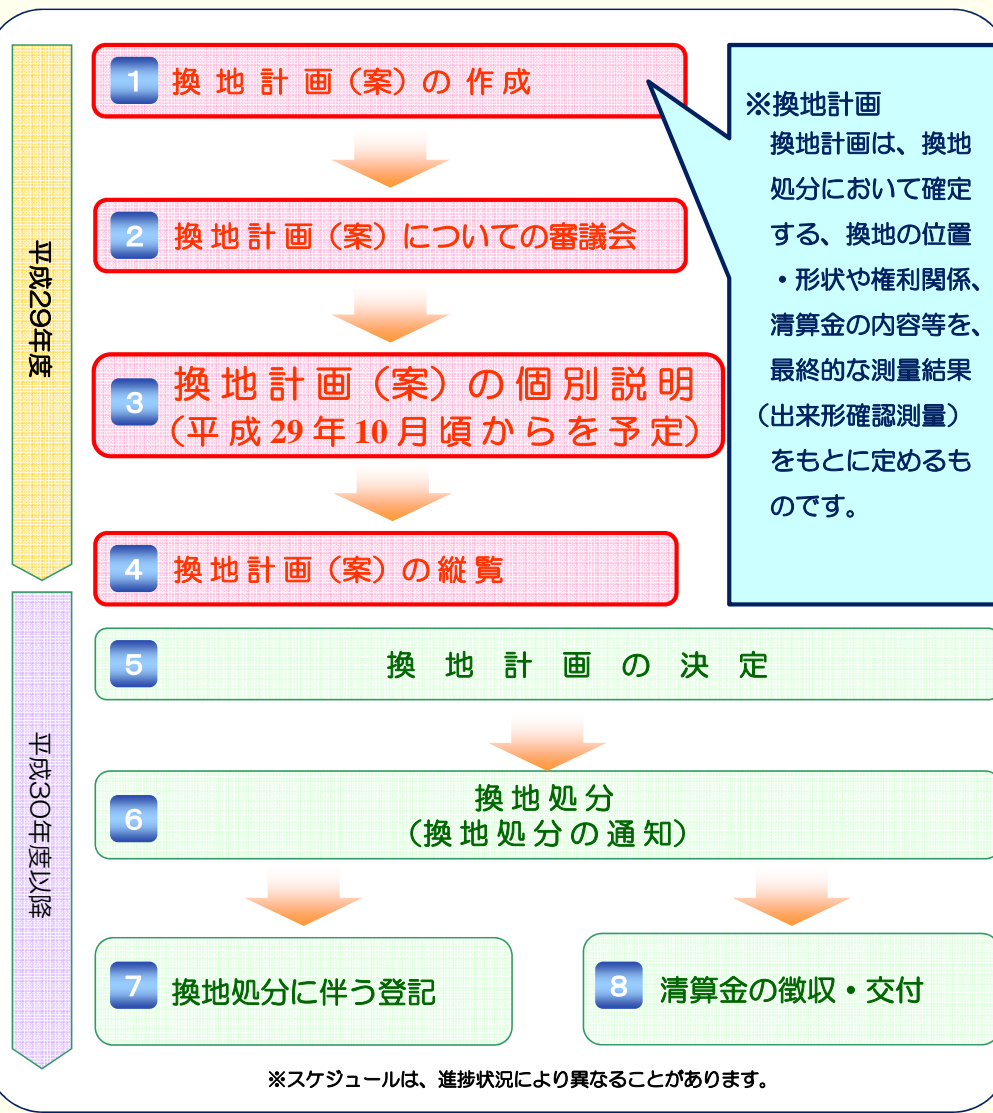
石江土地区画整理事業のお知らせ(No.16) 平成29年4月

石江土地区画整理事業は、地権者の皆様方のご協力により「換地処分」を残すまでになりました。また、換地処分につきましては、これまで平成29年内の予定であったところ平成30年内を目指すことになりました。

さて、本号のお知らせでは、今後の事業スケジュールや換地処分にあたってよく使用される区画整理の用語について簡単に掲載いたしましたので、ご参考としていただければと思います。

皆様におかれましては、引き続き本事業へのご理解、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

1. 今後の事業スケジュールについて



2. 換地処分に向けて（区画整理用語説明等）

1. 換地計画とは

換地処分（「3. 換地処分とは」参照）の基礎となる事項を定めるもので、主な内容は次のとおりです。

- ①換地明細書
新しい土地の所在・地番・登記地目・登記面積等が記載されます。
- ②各筆各権利者別清算金明細書
清算金（「6. 清算金とは」参照）の明細です。
- ③換地図
換地の所在です。

2. 換地計画(案)の個別供覧について

換地計画(案)の内容につきましては、会場を準備のうえ、個別に説明する機会を設けることとしております。

なお、日程等につきましては、決まり次第ご連絡いたしますが、現時点では**平成29年10月頃**からを予定しております。

3. 換地処分とは

従前の土地（施行前の土地）に関する権利を換地（施行後の土地）に移行し、清算金に関する権利義務等を確定させるための行政処分です。換地処分は、関係権利者の皆様に「換地計画」において定められた関係事項を通知して行われます。この通知が関係権利者の皆様に到達いたしますと、換地処分の公告が行われ、その翌日に上記の効果が生じます。

4. 町界町名の変更について

本区画整理事業では、事業地区内の町界町名の変更を行い、その効力は換地処分の公告の日の翌日に生じます。これに伴い、地区内に居住されている方につきましては、住所変更の手続きが必要となります。

なお、新たな町界町名につきましては、地権者の皆様には個別供覧の時、居住者の皆様には個別供覧と同時期に配布予定の住所変更手続きに関するお知らせの中で、お知らせする予定となっております。

5. 換地処分に伴う登記について

土地区画整理事業により変更となった土地の位置、形状、地積等は、換地処分によって確定します。これに伴い、換地処分の公告の日の翌日以降、現在法務局の登記簿表題部に記載されている内容を、新しい町名、地番、地積等へ書き換える登記手続を行います。この申請は石江区画整理事務所で行います。

なお、保留地につきましては、現在法務局に登記がないため、当該登記手続の中で新たに青森市名義で表示登記されます。その後、保留地契約者の皆様に所有権移転登記を行いますが、その際に、ご契約者の皆様には登録免許税がかかりますので、ご理解ご協力のほどよろしくお願いいたします。

6. 清算金とは

土地区画整理事業では、換地を定める場合、換地及び従前の土地の位置、形状、地積等が総合的に照応するように定めることになっております。しかしながら、従前の土地と換地が完全に照応するようにすることは技術的に不可能であり、ある程度の不均衡が生じてまいります。こうした不均衡については、金銭により清算することになっており、これを「清算金」といいます。

清算金は、従前の土地と換地の権利価額をそれぞれ算定し、その差によって求められます。

従前の土地の権利価額が大きければ清算金が交付され、換地の権利価額が大きければ清算金が徴収されます。従前の土地の権利価額と換地の権利価額が等しい場合、清算金は生じません。

清算金＝（従前の土地の権利価額）－（換地の権利価額）

- ※ 従前の土地の権利価額＞換地の権利価額・・・清算金を交付する
- ※ 従前の土地の権利価額＜換地の権利価額・・・清算金を徴収する
- ※ 従前の土地の権利価額＝換地の権利価額・・・清算金0円