



筑紫駅西口区画整理 たより_第97号



筑紫野市建設部区画整理課 〒 818-8686 筑紫野市石崎一丁目1番1号 ☎ (092) 923-1111 代表・FAX (092) 923-7979

「換地明細書(案)」と「清算金明細書(案)」をお届けします

筑紫駅西口土地区画整理事業地内のすべての土地の造成工事が終わり、その後の測量作業も完了しました。これにより皆様が所有する土地(仮換地や保留地)の最終的な面積が確定したことから、その面積に基づいて作成した「換地明細書(案)」や「清算金明細書(案)」をお届けします。

| 書類のお届け先(関係者) | お届けする書類 | |
|---|----------|-----------|
| 仮換地の所有者(マンションなど区分所有建物は管理組合) 仮換地の借地権者 換地が交付されない従前地の所有者 | 換地明細書(案) | 清算金明細書(案) |
| 仮換地の清算金指定人 | — | 清算金明細書(案) |
| 保留地の所有者 | 換地明細書(案) | — |

換地明細書

従前地(区画整理前の土地)と換地(区画整理後の土地)の所有者の住所や氏名、土地の地番や地目、面積などが記載されています。

清算金明細書

換地明細書の内容に加えて、従前地と換地の権利価額、徴収・交付される清算金の金額、供託すべき清算金がある場合はその金額が記載されています。



清算金指定人

仮換地を売買する時点では将来発生する清算金の金額が定かではないため、仮換地の売主が将来の清算金を負担する、または交付を受ける旨を届け出すことができます。

保留地と清算金

保留地は従前地がないため換地明細書の従前地の欄が空欄になっています。また、清算金もありません。その代わりに、保留地の面積が売買契約時と異なる結果になった場合は、売買単価を用いて精算します。

下表のスケジュールに沿って発送する予定にしています。到着までしばらくお待ちいただくことがありますが、ご理解とご協力をお願いします。

| 発送予定日 | 対象街区など | | | | | | | | | |
|-----------|--------|------|------|------|------|----|---|----|----|----|
| 6月 23日(金) | 1 | 17 | 18 | 23 | 26 | 27 | 28 | 31 | 32 | 38 |
| | 39 | 47 | 51 | 52 | 60 | | | | | |
| 6月 30日(金) | 8 | 9 | 10 | 11 | 20-1 | 21 | 22 | 25 | 40 | 41 |
| | 49 | 50-1 | 62 | 63 | | | | | | |
| 7月 7日(金) | 4 | 5 | 12 | 13-1 | 19 | 24 | 35 | 36 | 37 | 44 |
| | 46 | 48 | 55 | 56 | 58 | 61 | 64 | | | |
| 7月 14日(金) | 2 | 3 | 6 | 7 | 13-2 | 14 | 15 | 16 | 29 | 30 |
| | 34 | 42 | 50-2 | 54 | 57 | 59 | 区分所有建物の管理組合、 清算金指定人が設定された仮換地の所有者、仮換地の借地権者、 換地が交付されない従前地の所有者、保留地の所有者 | | | |
| | | | | | | | | | | |



選挙権と被選挙権について

土地の所有権または借地権がある人

宅地所有者や借地権者は、その人が所有する（借地権を設定している）土地の大きさや筆数に関わらず1個の選挙権（投票する権利）、被選挙権（候補者になる権利）があります。

宅地所有者であり同時に借地権者でもある人は、両方の権利者としてそれぞれ1個、合計2個の選挙権と被選挙権があります。ただし、同時に両方の候補者になることはできません。

過去に借地権の申告を既に提出しその内容に変更がない場合は、改めて提出する必要はありません。

共有者又は共同借地権者の人

宅地の共有者または共同で借地を有する人は、代表者のみが選挙権および被選挙権を行使できます。このため、選挙権及び被選挙権を得るために、共有者の中から代表者を選出し代表者選任通知書を提出していただく必要があります。その後、代表者として定められた人が選挙権および被選挙権を有することになります。

なお、被選挙権を行使するためには、立候補の届出の受付期間内までに代表者選任通知書を提出してください。

相続登記が済んでいない場合

権利者が亡くなった後に相続登記が済んでいない場合は、相続届出書及び代表者選任通知書（相続人が複数の場合）を提出してください。なお、相続届出書及び代表者選任通知書を選挙人名簿縦覧期間内までに提出しなかった場合は、選挙権および被選挙権ともに失います。

法人

候補者になる場合は、立候補届のほか法人の印鑑登録証明書やその法人の代表者であることを証明する資格証明書などを提出してください。

選挙権はその法人が指定する人が有します。投票時にその権限を証する書面を提出してください。

その他

未成年者、成年後見人、被保佐人、禁固刑以上の刑に処せられその執行を終わるまで、または、その執行を受けることがなくなるまでの人は選挙権がありません。

代表者選任通知について

代表者選任通知書を提出しないと選挙権及び被選挙権を行使できません。該当する場合は、登記簿の筆頭者または、前回までに届出をされた代表者宛てに通知書の用紙を送付します。

代表者選任通知書は選挙当日まで提出できますが、関係者全員の署名・押印及び印鑑登録証明書を添付する必要がありますので、共有者の中に遠方にお住まいの人がいる場合は、早めに手続きをしてください。

なお、前回の選挙の際に提出した人で代表者に変更がない場合は、今回提出する必要はありません。

草刈りでお困りではありませんか？

ご自身での草刈り作業が難しいときは・・・

遠方にお住まいの人やご自身での作業が難しい場合は、シルバー人材センターや造園業者に草刈り作業を依頼することができます。

お困りの際は、直接連絡して依頼していただくか、区画整理課へお問い合わせください。

定期的な草刈りを行い、快適で住みやすいまちづくりにご協力いただきますようお願いします。

◆ 筑紫野市シルバー人材センター ☎ (092)919-7755 筑紫野市岡田3丁目11-1

◆ 筑紫野市造園協力会（会長：柴田造園） ☎ (092)926-0172 筑紫野市大字筑紫184-6



清算金明細書(案) をご覧いただく前に・・・

清算金の単価が決まりました

清算金の単価は、権利指数(換地指数) 1個(点)あたり、**87円**です。

清算金の単価の決定に至るまで

清算金の単価を決定する時期は、事業地内の道路や宅地が概ね完成に近づいた頃とすることが一般的のため、本市もそれにならい「令和5年1月1日」を算定基準日としました。

次に、清算金の単価を導くにあたり、地価公示価格や不動産鑑定価格、固定資産税路線価、相続税路線価など様々な土地評価の指標を用いて検討を行いました。

検討の結果、事業地内をくまなく網羅し皆様にとって普段から馴染みが深い固定資産税の路線価を基に「指数1個(点)あたり87円」という案を作成しました。

その後、土地区画整理法の定めに従い、当案について本事業の評価委員会に諮問し、「妥当である」との答申を得たため、本市として筑紫駅西口区画整理事業の清算金の単価として決定しました。

清算金の基本的な考え方

清算金は、従前地と換地の間で土地の権利価額に差が生じた際に発生します。

従前地の権利価額 > 換地の権利価額は**清算金が交付**され
従前地の権利価額 < 換地の権利価額は**清算金が徴収**されます。



測量成果を反映し仮換地(換地)面積が確定しました

事業地内すべての土地の測量作業が完了し、仮換地(換地)の面積が確定したことから、今回はじめて土地の面積を小数点以下まで表示した状態でお知らせしています。

また、その面積から求めた換地指数に87円/個(点)の単価を掛け合わせた金額を換地の権利価額として記載しています。

測量成果を反映し、はじめて仮換地(換地)面積を小数点以下まで表示した状態でお知らせしています。



事業計画の変更案(第10回)の縦覧結果について

事業地内の測量成果を反映することと、清算金の分割納付期間(最大5年間)を事業期間に追加することが主な変更点である「事業計画の変更案(第10回)」の縦覧と意見書の受付を下記のとおり行いました。

| | |
|---------|------------------------------------|
| 縦覧期間 | 4月4日(火)～17日(月) 8時30分～17時 ※土日を含む |
| 縦覧会場 | 筑紫野市役所3階区画整理課ほか |
| 意見書受付期間 | 4月4日(火)～5月1日(月) |



期間中に縦覧に訪れた人数は6名で意見書の提出はありませんでした。今回の縦覧結果を受けて、事業計画の変更手続きを進め、事業の早期完了に努めてまいります。