

# まちづくりニュース

## 【新大村駅周辺整備事業】

—第8号—

【編集・発行】

施行者：大村市

(都市整備部 新幹線まちづくり課)

〒856-8686

長崎県大村市玖島一丁目25番地

TEL：0957-53-4111 (内線438・466)

E-mail：shinkansen@city.omura.nagasaki.jp

### ●新大村駅周辺土地区画整理審議会を開催しました

平成29年8月30日(水)に大村市コミュニティセンター第4会議室において、第3回目の土地区画整理審議会を開催し、評価員会議の報告と第4号議案「換地設計基準(案)」、第5号議案「小規模宅地取扱要領(案)」、第6号議案「仮換地設計(案)の発表」について、ご審議いただきました。

審議結果は、次の項に記載いたしますので、ご覧ください。

また、今後において、事前説明を仮の換地図(案)により、換地の位置、形状、面積、減歩率等のご説明を権利者のみなさま方に対して行ってまいります。

実施時期が、大変遅くなったことをご詫言申し上げますとともに、しっかりご説明させていただきますので、何卒、よろしくお願いいたします。

新幹線まちづくり課では、引き続き、事業の進捗状況や施行者からのお知らせ、まちづくりに関する情報をお示しし、本事業へのご理解をいただきながら事業を進めてまいりますので、今後ともみなさまのご理解とご協力をよろしくお願いいたします。

### ●第3回審議会の主な内容は、次のとおりです。

【開催日時】平成29年8月30日(水)午後1時30分から午後4時45分まで

【場 所】大村市コミュニティセンター第4会議室

【主な内容】

1. 施行者あいさつ
  - 1) 大村市田坂技監より
2. 報告事項
  - 1) これまでの審議結果について
  - 2) 第2回審議会視察時の質問対しての回答
  - 3) 評価員会議「土地評価基準」について
3. 議案審議
  - 1) 換地設計基準(案)について
  - 2) 小規模宅地取扱要領(案)について
  - 3) 仮換地設計(案)の発表について



【審議のようす】

## ●審議結果

平成29年度

第4号議案 新大村駅周辺土地区画整理事業換地設計基準（案）について  
⇒原案のとおり承認され、施行者へ答申されます。

第5号議案 新大村駅周辺土地区画整理事業小規模宅地取扱要領（案）について  
⇒原案のとおり同意され、施行者へ答申されます。

第6号議案 新大村駅周辺土地区画整理事業仮換地設計（案）の発表について  
⇒原案は継続審議とし、仮換地設計案の発表に先立って個別説明を行うことについては了承する旨、施行者へ答申されます。

## ●審議会の開催状況及び内容

第1回（平成29年4月3日（月）14：00～16：15※付与式、交付式含む。）  
議題：①会長及び会長代理の選出 ②委員の議席番号の決定 ③審議会運営要領（案）  
【第1号議案】 ④審議会傍聴内規（案）【第2号議案】 ⑤評価員の選出【第3号議案】

第2回（平成29年5月31日（水）15：00～17：00）

議題：承認又は同意を求める諮問事項はなく、次の内容で勉強会を行いました。

①新大村駅周辺整備事業について ②土地区画整理事業のしくみ ③換地設計について

○先進地視察（平成29年6月1日（木）10：00～14：30）

視察先：①東長崎平間・東地区の土地区画整理事業施行地区  
②長崎駅周辺土地区画整理事業施行地区

第3回（平成29年8月30日（水）13：30～16：45）

議題：①換地設計基準（案）【第4号議案】 ②小規模宅地取扱要領（案）【第5号議案】 ③仮換地設計（案）の発表【第6号議案】

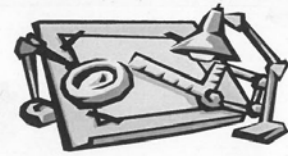
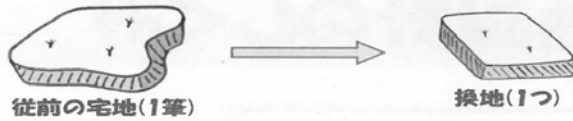
第4回（平成29年10月上旬開催予定）

議題：①仮換地設計（案）について【継続審議】

# ●換地設計基準の基本的な考え方

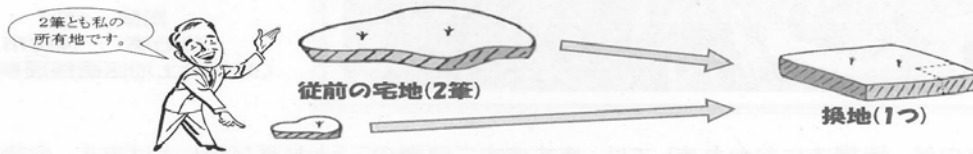
## 1 従前の宅地と換地の対応

原則 1筆の従前の宅地に対しては1つの換地（1対1）

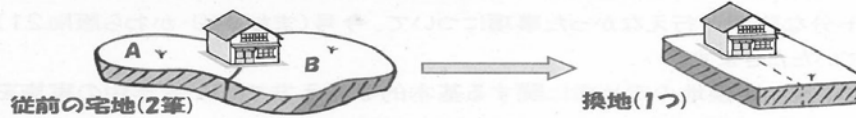


例外その1 2筆以上の従前の宅地に対して1つの換地（多対1）

- ① 条件 ・ 従前の宅地の所有者が同じ(平成28年10月17日現在)であること
- ・ 基準地積が極めて小さい従前の宅地があること
- ※ 以上の条件を満たす場合、必ず例外を適用します。

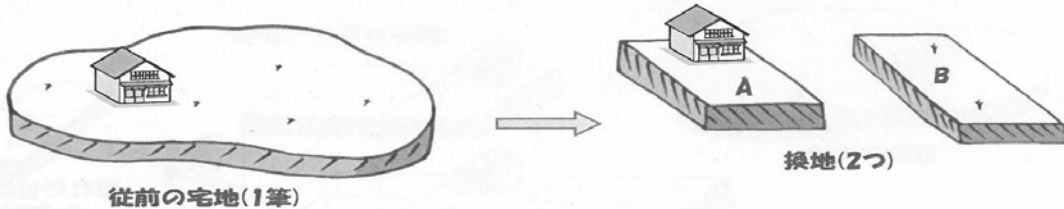


- ② 条件 ・ 従前の宅地の所有者が同じ(平成28年10月17日現在)であること
- ・ 従前の宅地に付随する権利(抵当権など)が同じであること
- ・ 現在、実質的に一体利用していること
- ※ 以上の条件を満たす場合、例外を適用することもできます。



例外その2 1筆の従前の宅地に対して複数の換地（1対多）

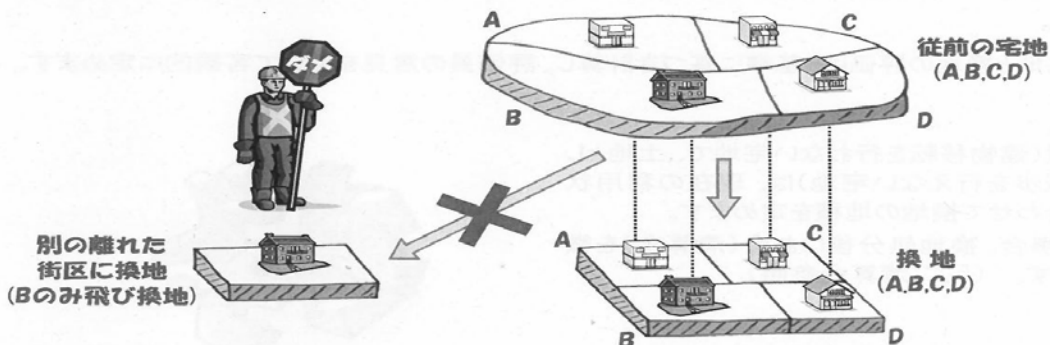
- ① 条件 ・ 基準地積が著しく大きい従前の宅地であること
- ※ 以上の条件を満たす場合、例外を適用することもできます。



## 2 換地の位置

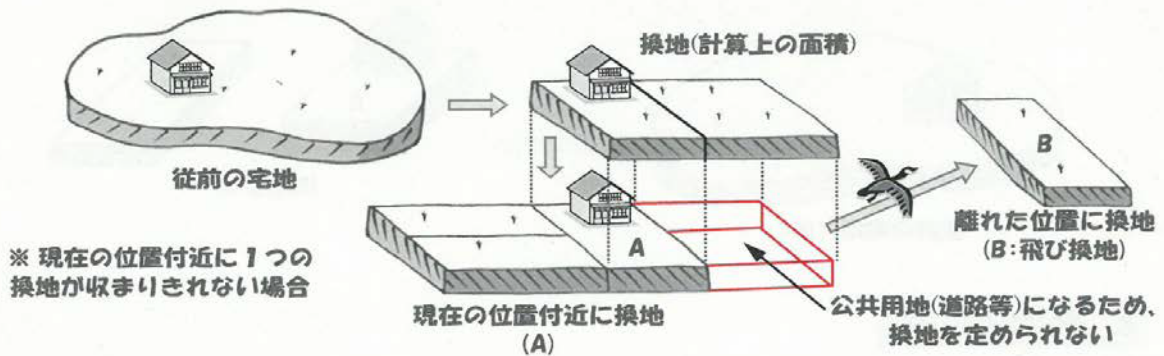
原則 換地は現在の位置付近に定める

※ 特別な理由が無い場合には、別の離れた街区に換地を持っていく(飛ばす)ことはできません。



例外 特別な理由がある場合、離れた場所に定めることができます。

例：現在の位置付近に1つの換地が収まりきれない場合や、用途に制限のある土地利用をしている場合は、離れた場所に換地を定めることができます。



### 3 換地の地積

換地の地積は、従前の地積(基準地積)とその評価を元に、換地の評価に応じて定めます。

従前の宅地と換地の評価は、基準に基づき計算し、評価員の意見を聞いて客観的に定めます。

例外：<sup>もんち</sup>存置(建物移転を行わない宅地で、土地としての減歩を行えない宅地)は、現在の利用状況に合わせて換地の地積を定めます。

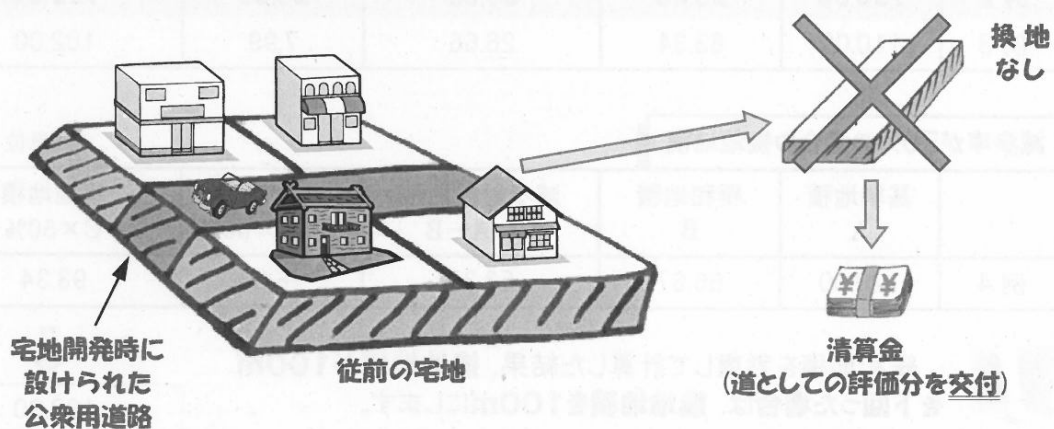
この場合、換地処分後にお金(清算金)を徴収します。



### 4 公共の用に供している宅地

例えば、現在道路として使っている土地(位置指定道路など)は換地を定めません。

この場合、換地処分後にお金(清算金)を交付します。



今回お知らせ致しました内容のほか、新大村駅周辺土地区画整理事業に関し、ご質問等がございましたら、お気軽にお問い合わせください。