

まちづくりニュース

【新大村駅周辺整備事業】

—第9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

●第4回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10月24日(火)に大村市役所第10会議室において、第4回目の新大村駅周辺土地区画整理審議会を開催しました。

今回は、第3回において継続審議となっておりました第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。

仮換地設計(案)については、平成29年9月7日から10月2日まで、個別説明を行い、「換地の位置、形状、面積、減歩率等」の説明と権利者のみなさま方からの要望を取りまとめ、第4回新大村駅周辺土地区画整理審議会に報告しましたので、その概要をお知らせいたします。

今後、仮換地設計(案)の供覧(※2週間)を行い、「仮換地の指定について」は、審議会の意見をお聴きし、工事を行うために合意形成が図られたところから、「仮換地の指定」を行うようにいたします。

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4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10月24日(火)午後1時30分から午後4時20分まで

【場 所】大村市役所第10会議室

【主な内容】

1. 報告事項
 - 1) 第3回、審議議案の経過について
2. 議案審議
 - 1) 仮換地設計(案)の発表について
(継続審議)
3. その他
 - 1) 勉強会
 - ・仮換地の指定について
 - ・傾斜的減歩緩和について
 - 2) 審議会スケジュールについて



【審議のようす】

●審議結果

平成29年度

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
（継続審議） ⇒原案のとおり承認され、施行者へ答申されます。

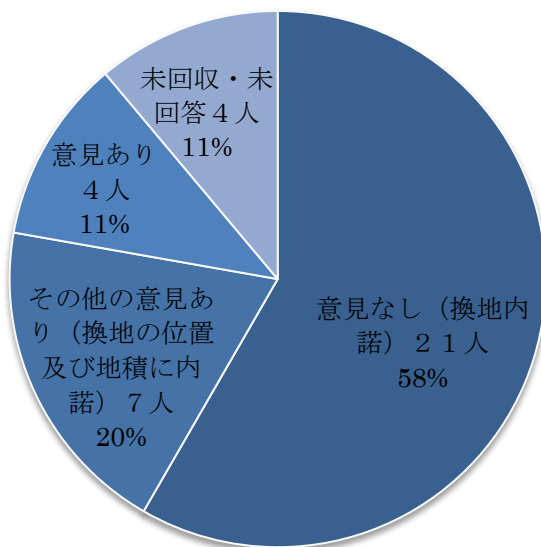
●事前説明時の意見状況について

- 個別説明実施期間：平成29年9月7日（木）から10月2日（月）まで
- 換地（訪問）件数：34件
- 権利者数：36名（共有者含む。）
- 回収数：32名（回収率 88.9%）※説明時の確認書と併せて提出をいただきました。
 - ◇換地先の位置、地積等について了承し、特に意見なし：21名
 - ◇換地先の位置、地積等について了承し、換地設計以外での意見あり：7名
 - ◇換地先について了承しない。意見あり（換地設計以外での意見含む。）：4名
- 主な事項
 - ①換地地積、減歩率に関するもの
 - ②換地の位置、形状に関するもの
 - ③移転時期に関するもの
 - ④移転補償に関するもの
 - ⑤その他

以上の項目で、皆様からいただいた意見の内容を整理し、分類を行いました。

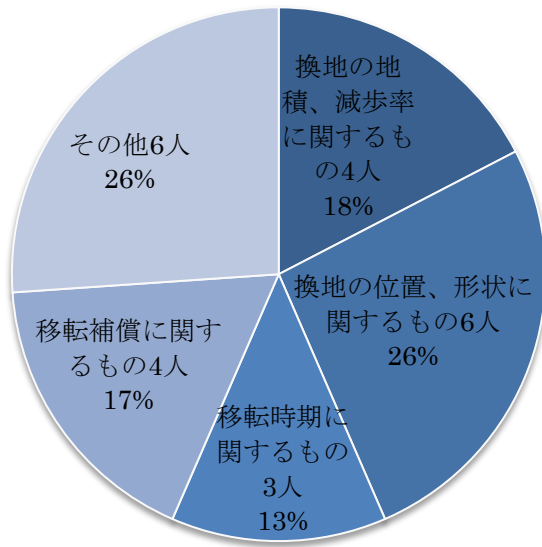


意見の内訳（権利者36人）



- 意見なし（換地内諾） 21人
- その他の意見あり（換地の位置及び地積に内諾） 7人
- 意見あり 4人
- 未回収・未回答 4人

意見項目の内訳



- 換地の地積、減歩率に関するもの4人
- 換地の位置、形状に関するもの6人
- 移転時期に関するもの3人
- 移転補償に関するもの4人
- その他6人

集約結果として、仮換地の素案に対しては、換地先の位置、地積、減歩率、清算指数について、権利者の約9割の方から、内諾を得ておりますが、意見の中でご理解を得なければならないもの、又はご説明しなければならないものについては、改めて個別訪問にて対応してまいります。

●仮換地（案）の供覧及び事業計画変更（案）の縦覧について

仮換地（案）について、土地区画整理法第88条の規定に準じて行い、また、事業計画変更（案）は、同法第55条の規定により、下記のとおり閲覧します。

記

- 期 間：平成29年11月10日（金）から平成29年11月23日（木）まで（土曜日・日曜日・祝日を含む。）
- 時 間：午前8時30分から午後5時30分まで
- 場 所：大村市役所 新幹線まちづくり課（土曜日・日曜日・祝日は当直室で受付を行います。）

また、仮換地（案）の「供覧」は、上記で行いますが、その間、個別訪問（説明）も併せて実施してまいります。

※利害関係者の方は、縦覧（及び供覧）開始の日から、一定期間において意見書を提出することができます。ただし、都市計画として定められた事項については、意見書を提出することはできません。

詳しくは、新幹線まちづくり課までお問い合わせください。



●みなさんの疑問点にお答えします（Q&A）

Q1:個別説明の時に要望書を提出したが、回答がありません。

A1:要望書は、内容を精査したうえで検討し、検討結果については、供覧に伴う個別訪問時にご説明を行います。また、換地設計に関する要望で実現可能なものは審議会に報告し、意見を聴き仮換地（案）に変更を加えていきますが、変更後の仮換地（案）は、個別に説明させていただきます。なお、換地設計以外に関する要望についても、今後、個別に対応しますが、供覧期間中に提出された要望書も審議会に報告し、不採択とした場合のみ、通知を行います。

Q2：自分の土地が計画道路や公園にかからない場合、事業に協力しなくてもいいのでは？

A2:土地区画整理事業においては、換地の手法によって個々の宅地の区画を少しずつ移動させながら、公共施設の用地を必要な位置に集めて生み出すようになるため、自分の土地が計画道路や公園にかかるか否かに係らず施行地区内の権利者みなさんに協力していただくこととなります。

Q3:減歩率が周辺の土地と比べて高いのはなぜですか。

A3:整理前の個々の土地には、小さい道路に面したものの、形状が良くないもの、奥まったものなどがありますが、これらの土地については、整理後においてより良い道路に面し、形状が整った利用効率が高い土地となるように造成して換地を定めます。従って、整理前に土地の評価が低い土地は、高かった土地に比べて利用の増進の度合いが大きいため、同じような場所に換地された場合、整理前の評価が高かった土地よりも減歩率が高くなります。つまり、個々の土地の減歩率は、その土地の整理前と整理後の土地の評価で決まりますので、一律に定められるものではありません。

Q4:小規模宅地（200㎡以下）で減歩されると、更に過小となり不便となるのでは？

A4:減歩によって、従前の宅地の利用状況の継続が困難になることが予測されますので、基準地積が200㎡未満の土地及び200㎡以上で減歩され200㎡を切る土地については、権利者の同意のうえ、200㎡未満の土地はもとの面積まで、又、減歩され200㎡を切る土地は200㎡までとする減歩緩和措置（小規模宅地取扱要領案）について、審議会でも同意を得ましたので、権利者の意向を確認し、整理前の生活環境を維持できるように対策を講じます。なお、減歩緩和した地積は、換地処分後、清算金で処理します。

Q5:建物を移転する場合、補償はしてもらえるのですか。

A5:仮換地が指定され、整理前の土地にある建築物その他の工作物等を仮換地へ移転する場合には、その移転に必要と認められる費用は施行者が補償します。また、移転期間中に必要な仮住まいの費用や商売をやっていらっしゃる方の移転期間中の休業補償など土地区画整理事業が原因で生じた損失は、適正な算定のもとに補償します。なお、譲渡所得に対する課税については、確定申告をすることにより租税特別措置法に基づく優遇措置（5,000万円の特別控除の特例）を受けることができます。

Q6:仮換地の指定とは、どのようなものですか？

A6:建物の移転や公共施設の工事を行うために必要な場合に、整理前の宅地に換えて仮に使用又は収益をすることのできる土地（仮換地）を指定するもので、行政処分になります。

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。