

# まちづくりニュース

【新大村駅周辺整備事業】

第1号

【発行者】 大村市新幹線まちづくり推進室  
〒856-8686 長崎県大村市玖島1丁目25番地

TEL: 0957-53-4111(内線 438)

E-mail: toshikeikaku@city.omura.lg.jp

## まちづくりニュース発刊にあたって

地域の皆様には日頃から市政に対してご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。新幹線新大村駅（仮称）は大村市及び県央地域の新たな拠点としての発展が期待されており、大村市としましても新幹線の開業を契機として新しい大村市のまちづくりを進めることで、「日本でもっとも住みたくなるまち」の実現を目指して行きたいと思っております。

このたび、発刊する「まちづくりニュース」は、事業の施行者を予定しております大村市が権利者の皆様に土地区画整理事業をわかりやすい形でお知らせするためのものです。今後、計画の進捗状況や施行者からのお知らせ、街づくりに関する情報などを掲載し、皆様のお役に立てるよう心掛けてまいりますので、よろしくお願いいたします。

## 都市計画決定について

### ○大村都市計画決定及び変更のお知らせ

大村市では、これまでの説明会等でも説明しておりましたとおり、このたび、1月29日付けで都市計画の決定を行いましたのでお知らせいたします。

### ○都市計画決定の内容

#### ■大村都市計画新大村駅周辺土地区画整理事業の決定

#### ■大村都市計画道路の決定

3・4・20号 坂口植松線

#### ■大村都市計画公園の変更

2・2・6号 植松公園

#### ■大村都市計画広場の決定

1号 新大村駅公園

#### ■大村都市計画道路の変更

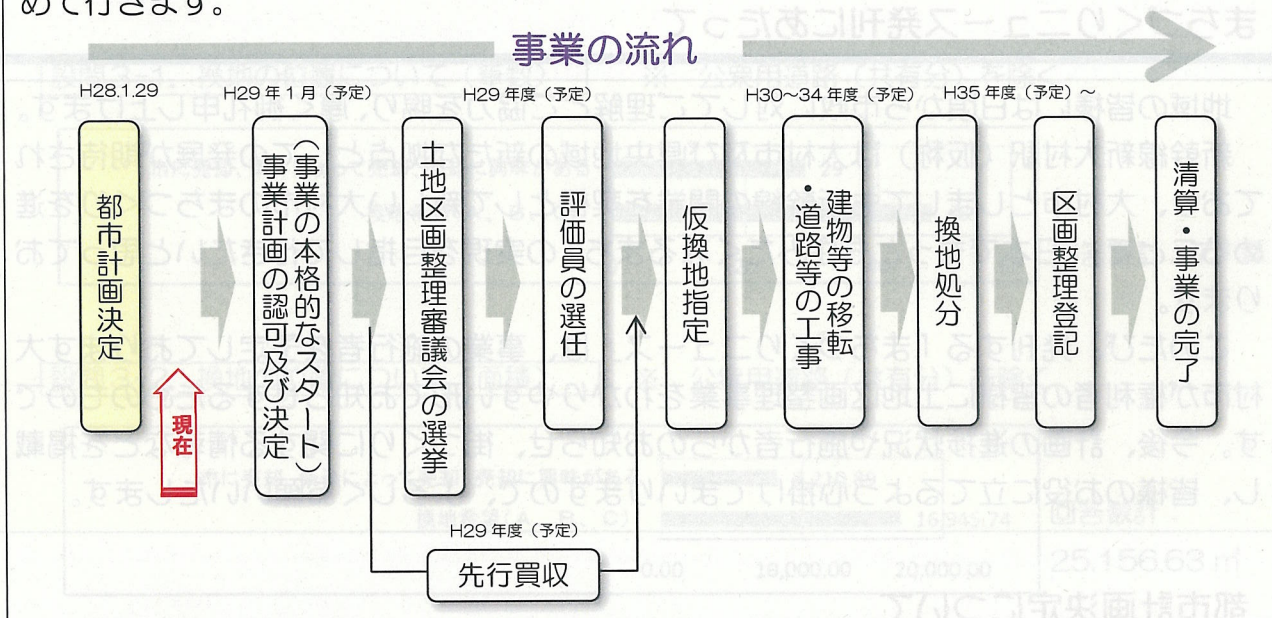
3・4・10号 大村駅前原口線



## 今後の事業スケジュール（予定）

新大村駅周辺土地区画整理事業は、平成28年度の事業計画の認可及び決定に向けて、今後、更なる区画整理手法（換地、減歩等）への皆様の理解を深めていただくため、これまでのような説明会や個別説明などを予定しています。

事業計画が決定した後は、土地区画整理事業を具体的に進めて行くことになり、皆様の土地を新たな場所に設定するための換地の手続きや工事など事業収束に向けて進めていきます。



## あなたの疑問にお答えします。

・Q1：区画整理に伴う換地計画案や減歩率は、いつ頃分かるのか。また、換地する場合は、本当に地区内に住めるのか心配なので早く青写真を示してほしいです。

事業計画（平成28年度予定）の段階で平均減歩率をお示しいたします。

換地は位置・地積・環境等が整理前と見合う土地にするという「照応の原則」を基本原則としますが、現在は、先行買収地や事業計画が定まっていないことから、不確定な要素が多く、概ねの換地先について示すのは難しい段階です。

なお、事業計画が決定した後は、換地を決めていくこととなりますが、このときには、換地の詳細等（個々の換地先・減歩率等）について具体的なお話をさせていただきます。

・Q2：私の家が移転となればいつ頃になりますか。

現時点では、事業計画が定まっていませんから、詳細な移転時期は未定ですが、道路や駅前広場の工事予定時期（平成30年度以降）を目安としていただきたいと思います。

また、移転をお願いする場合は、平成29年度に予定している仮換地指定の時期に具体的なお話をさせていただきます。

・Q3：建築に関する規制や土地の売買についての規制はありますか。

都市計画の決定後、事業計画の決定までは都市計画法第53条に基づく許可が必要となります。事業計画の決定後は、土地区画整合法第76条に基づく許可が必要となります。

また、土地の売買については特段の規制はありませんが、後々のトラブルを避けるためにも、区画整理事業の予定区域内である旨をお互い合意の上で契約することが必要と考えます。

いずれにしても、今後、建物の建築やリフォーム、土地の売買等の予定があるときには、事前に市役所新幹線まちづくり推進室へご相談ください。

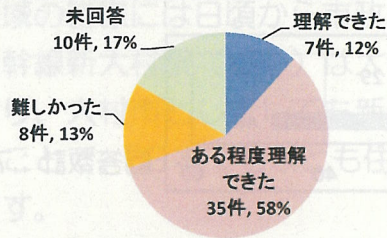
## アンケート調査結果について（その1：説明会時）

●昨年開催しました「8月29日、30日の権利者説明会」「9月12日の権利者勉強会」及びその後の「個別訪問」におけるアンケート調査の最終的な集計結果について、お知らせします。

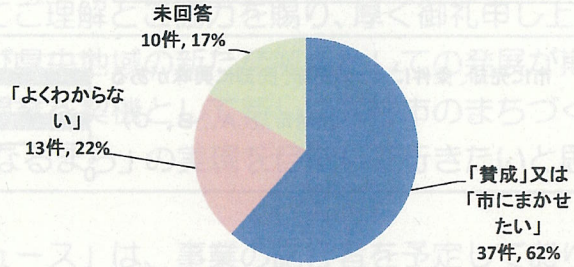
- ・調査時期 平成27年8月29日～平成27年11月24日
- ・アンケート総数 60件（区画整理内の権利者）  
※ご家族や共同利用などによる共有名義の土地は1件としています。
- ・回答状況 50件（83%）

### ●集計結果の概要

区画整理事業に係る説明の感想（理解度）について



区画整理事業計画（案）及び市が事業を施行することについて



### 自由意見など

- ・「用語が難しい、専門用語が多いのでわかりやすく説明してほしい」
- ・「転居生活、住宅ローンの不安」など

## 区画整理の用語

区画整理事業を身近に感じていただけるように、少しでも「区画整理の用語」についてご紹介します。

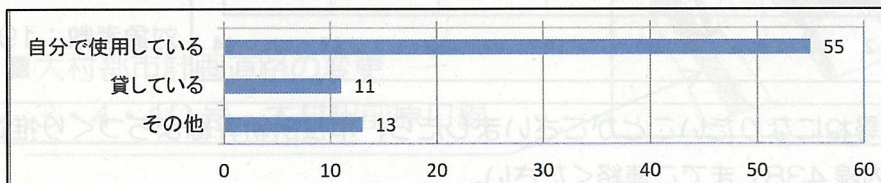
- ①減歩・・・土地の面積が、区画整理前の面積に比べ減少することを減歩といいます。減歩された土地は、新たに必要となる道路や公園等の公共施設用地になります。
- ②換地・・・現在所有されている土地（従前の土地）に対して、新しく位置や面積などを定めて土地の再配置をします。この再配置された土地を換地といいます。
- ③土地区画整理審議会・・・土地区画整理法に基づき設置される審議会で、地区内の土地所有者と借地権者や学識経験者で構成され、皆様の土地の換地など土地区画整理事業に関する所定の審議を行います。本地区の審議会委員の定数は10名です。

## アンケート調査結果について（その2：土地利用意向）

- ・調査時期 平成27年11月25日～平成27年12月25日
- ・アンケート総数：60件（区画整理内の権利者）  
※ご家族や共同利用などによる共有名義の土地は1件としています。
- ・回答状況 52件（87%） ※対象筆数92筆（共有の公衆用道路を含む）

### 設問1. 現在の土地利用について①

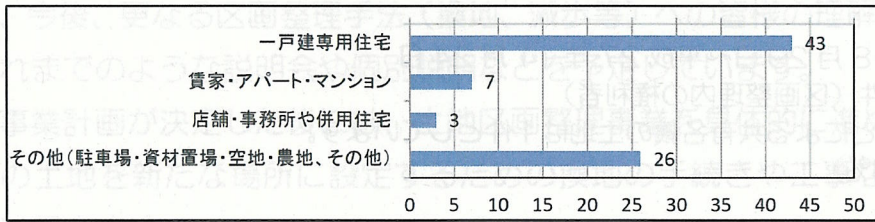
※ 公衆用道路（共有分）を除く



回答数計：79筆

設問2. 現在の土地利用について②

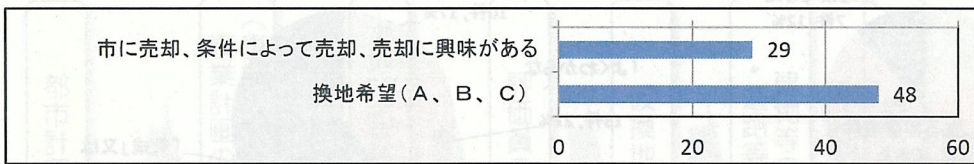
※ 公衆用道路（共有分）を除く



回答数計：79 筆

設問3-1. 換地の位置について（筆数）

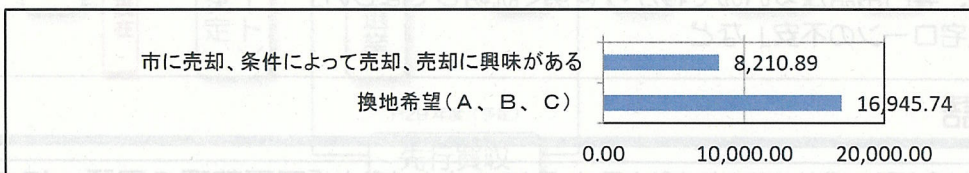
※ 公衆用道路（共有分）を除く



回答数計：77 筆

設問3-2. 換地の位置について（面積）

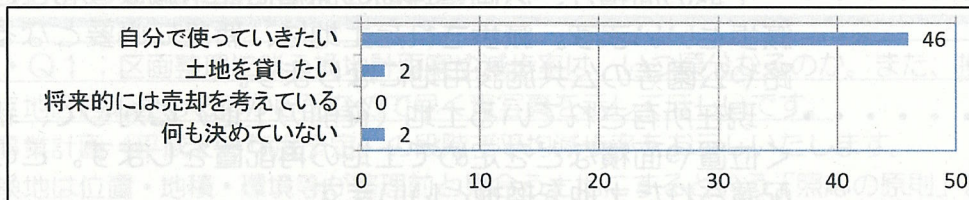
※ 公衆用道路（共有分）を除く



回答数計：  
25,156.63 m<sup>2</sup>

設問4. 将来の土地利用について①

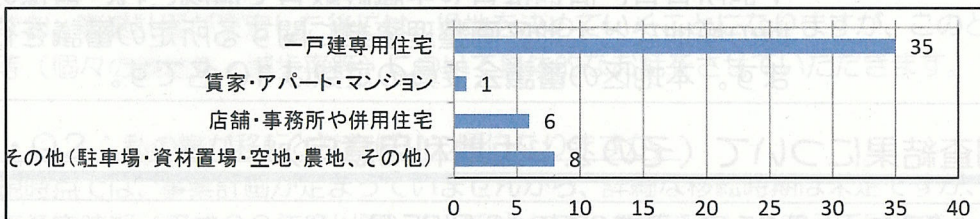
※ 換地希望者を対象



回答数計：50 筆

設問5. 将来の土地利用について②

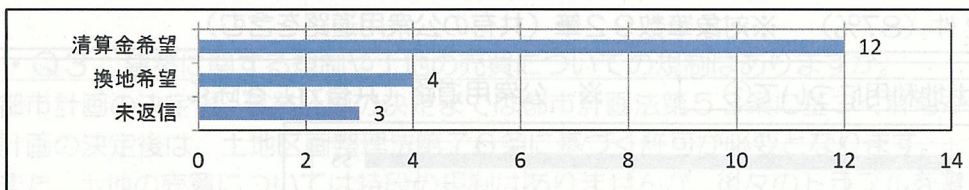
※ 換地希望者を対象



回答数計：50 筆

公衆用道路（共有分のみ）

※ 対象筆数：4 筆（対象者19人）



対象者数：19 人

なお、ご不明な点やお尋ねになりたいことがございましたら、市役所新幹線まちづくり推進室（0957-53-4111 内線438）までご連絡ください。