【平成３０年１月】

まちづくりニュース

［ 新大村駅周辺整備事業 ］

―第１０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

新年あけましておめでとうございます。

関係者の皆様方には、昨年中たいへんお世話になりました。引き続き本事業へのご理解とご協力を賜りますよう今年もどうぞよろしくお願いいたします。

さて、昨年の平成２９年１１月２９日（水）に、第５回新大村駅周辺土地区画整理審議会を開催し、審議委員の皆さんに「仮換地の指定（一部）について」をご審議いただきました。

今回の仮換地指定は、土地区画整理法第９８条の規定により、土地の区画形質の変更、又は公共施設の新設、変更の工事のため、市のテニスコート跡地の着手に合わせ、ろう学校の用地についても早期に工事を進めていく必要がありますので、ろう学校の換地を先に指定するものでした。

また、権利者さまの仮換地指定については、合意形成が図られ工事を行う所から、施行地区を分割して指定を行うようになりますので、仮換地の指定後において移転の時期や補償金について協議を行ってまいります。

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、今後ともよろしくお願いいたします。

●第５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１１月２９日（水）午後１時３０分から午後４時００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４回、審議議案の経過について
２．議案審議
　１）仮換地の指定（一部）について
　　※ろう学校の一部
３．その他
　１）仮換地指定通知書の内容等について説明を行う。
　２）今後のスケジュールについて

【審議の様子】

●審議結果

平成２９年度

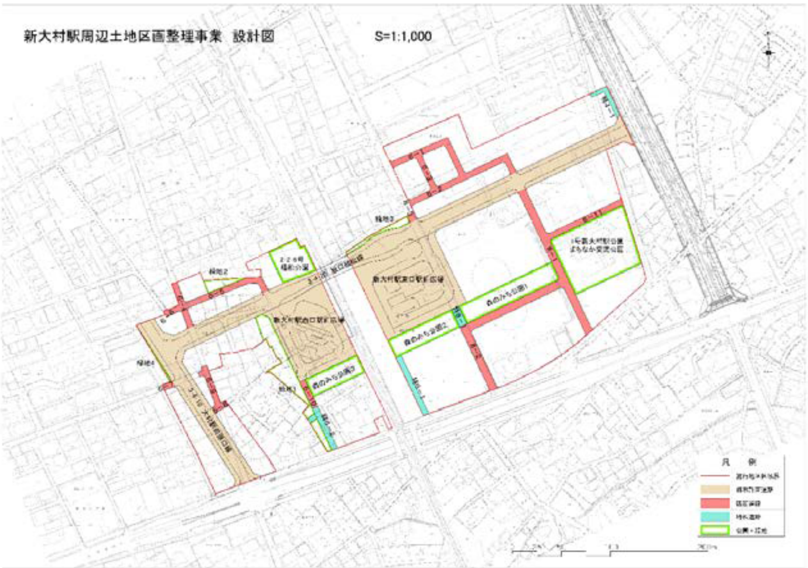
第７号議案　仮換地の指定（一部）について

⇒原案のとおり承認され、施行者へ答申されます。

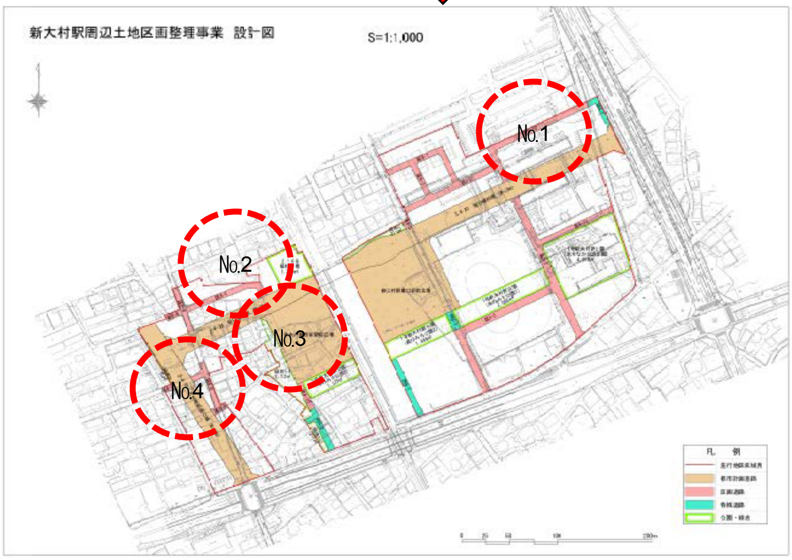
●事業計画の変更について

事業計画変更（案）は、土地区画整理法第５５条の規定に基づき、平成２９年１１月１０日（金）から平成２９年１１月２３日（木）まで（※２週間）縦覧を行い、原案のとおり、長崎県知事から変更箇所について認可をいただき、大村市において平成２９年１２月２８日（木）に事業計画の変更の公告を行いましたので、お知らせいたします。

【事業計画変更前】



【事業計画変更後】



の印は主な変更箇所になります。

No.１の箇所は、将来的な土地の利活用を考え、区画道路を新たに設けました。

No.２の箇所は、緑地２を全て換地用地として変更しました。

No.３の箇所は、緑地１を縮小し、その分換地用地として変更しました。

No.４の箇所は、利便性を考慮し、区画道路の形状の変更を行いました。

●仮換地の指定の手続きについて（フロー図）

換地設計は、土地区画整理法が事業の目的とする宅地の整備計画を具体的に示したものであり、かつ、関係権利者の施行後の宅地の権利を定める重要な資料になります。

換地設計（案）（法第８８条第１項に準じる）

⇩

換地設計（案）について
審議会に諮問（法第８８条第２項に準じる）

審議会の意見聴取を経て、
答申を得て施行者が決定

（平成２９年１０月２４日の第４回審議会にて承認）

⇩

関係権利者への説明
仮換地の供覧（法第８８条第６項に準じる）

換地設計(案)の発表
（発表の期間：２週間）

（平成２９年１１月１０日～２３日まで実施済）

⇩

審議会への報告
（要望書の内容及び処理結果）

※審査

要望書の採否の決定

※（不採択とした場合）

「不採択通知」を送付

※（採択した場合）

換地設計(案)の修正又は変更

↓

換地設計(案)の変更手続
審議会に諮り、施行者（市）が決定

⇩

仮換地の指定について
審議会に諮問（法第 98 条第３項により）

⇩

仮換地の指定

●みなさんの疑問点にお答えします（Q&A）

Q1:「仮換地指定」とは、どのようなものですか？また、いつ頃指定されますか？

A1:土地区画整理事業では、工事のため必要がある場合、または換地計画に基づき換地処分を行うため必要がある場合において、従前の宅地に代えて仮に使用し、収益することができる一定の土地を指定できることになっています。この土地の事を「仮換地」といい、この仮換地の位置、地積等を権利者に通知する行為を「仮換地指定」といいます。

また、工事のため必要がある場合とは、宅地造成や道路等の工事を実施しながら、逐次、従前の土地の権利を新たに造成された仮換地へ移し替えて事業を進めていきますので、仮換地指定の時期は一概に特定できない場合が多いのですが、建築物等の移転や工事の計画からみて、必要な区域から順次行っていきます。

Q2 :「仮換地」と「換地」の違いを教えてください。

A2:「仮換地」とは、従前の宅地に代わって仮に使用収益（土地区画整理事業では、土地を使用し、またその土地によって収益を得ることをいいます。）をすることができる宅地として施行者（市）から指定された土地をいいます。

これに対して「換地」とは、地区全体の工事が完了した後に行われる換地処分（土地区画整理事業の工事が完了し、関係権利者に換地計画の内容を通知することをいいます。）によって、最終的に従前の宅地とみなされる土地をいいます。

Q3:移転は、いつ頃になりますか？

A3:道路等の工事は、施工の順序（移転・施工計画）により、段階的に進めてまいりますが、これに伴い建物等の移転が必要な場合は、移転をお願いする時期の概ね１年から１年半前に施行者（市）からご連絡し、その時点でご説明させていただきます。

Q4:建築物を新築する際に、自己資金を加えて建築していいものなのですか？

A4:施行者（市）は、その建築物等を仮換地に移転するための通常生ずべき損失を補償しますが、土地区画整理事業に伴う移転を契機として、所有者が補償金に自己資金を加えて新築や改築、又は除却することも自由です。ただし、この場合でも、指定された移転期日までには、事業に支障のないよう、移転等を完了させなければなりません。

Q5:建築行為等の制限について、事業が始まってから建築物を建てられますか？

A5:事業の施行中に建築行為を無計画、無統制に行うと、事業の円滑な施行を阻害することがあるため、土地の形質の変更（駐車場等）若しくは建築物その他工作物の新築、改築、増築を行い、又は移動の容易でない物件の設置（5t 以上）等行う場合には、あらかじめ許可を受けなければならないことになっていますので、施行者（市）へ土地区画整理法第７６条による許可申請の手続きを行い、許可を受けられた後において建築物を建てることができます。

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。

【問い合わせ先】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
☎０９５７－５３－４１１１（内線 438・466）