

まちづくりニュース

【新大村駅周辺整備事業】

—第4号—

【編集・発行】
施行者：大村市
(都市計画課 新幹線まちづくり推進室)

〒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.lg.jp

新大村駅周辺土地区画整理事業の 事業計画を定めました。

只今、新大村駅周辺整備予定地では、土地区画整理事業を施行する土地の区域の地区界測量を実施しております。また、事業計画でお示した「設計の概要」について、平成28年10月13日付けで長崎県知事からの認可をいただき、これを受け大村市長は、同月17日に事業計画を定め、公告を行いました。

これにより、いよいよ事業が正式にスタートしますので、順次、物件調査に入らせていただきます。

今回のまちづくりニュース第4号では、事業計画の決定後において施行者（市）が行うもの、権利者の皆様方に行っていただくものをピックアップして、事業のスケジュールとあわせて、情報の提供を行わせていただきます。

引き続き、土地区画整理事業により「より良いまちづくり」を推進していくために、今後とも皆様方のご理解とご協力をよろしくお願いいたします。

『もくじ』

- 1 施行規程について・・・・・・・・・・・・・・・・ 1ページ
- 2 今後の進め方（換地の場合）・・・・・・・・ 2ページ
- 3 土地区画整理審議会委員選挙について・・・・ 3ページ
- 4 補償物件の調査について・・・・・・・・・・・・ 4ページ
- 5 事業のスケジュールについて・・・・・・・・・・・・ 4ページ

●施行規程（施行条例）について

◆事業計画に沿ったまちづくりを進めるためのルールです！

・市が土地区画整理事業を施行する場合には、法に基づき、事業の実施に必要となる基準などを、市の条例で定めることが義務づけられています。（土地区画整理法第52・53条）

・施行規程（条例）には、「事業の名称」、「施行地区に含まれる地域」、「事業の範囲」、「事務所の所在地」、「費用の分担に関する事項」、「土地区画整理審議会並びにその委員及び予備委員に関する事項」等を記載します。

平成28年9月29日大村市議会第5回定例会において可決されました。

事業計画の決定の公告の日から施行されます。

●今後の進め方（※換地の場合）

設計の概要の認可・事業計画の決定

- ・平成28年10月13日に県知事からの「設計の概要」の認可
- ・平成28年10月17日に大村市長が「事業計画」を決定し、公告

【 事業計画の図書の縦覧を行います。 】

場 所：新幹線まちづくり推進室
時 間：午前8時30分から午後5時30分まで（土曜・日曜・祝日を除く）
期 間：事業計画決定の公告の日から換地処分公告の日まで

審議会委員選挙、審議会及び以下の内容について、権利者説明会を開催いたします。

◆建築行為の制限（法第76条）

換地処分公告がある日まで、施行地区内で次のような建築行為等を行う際には、市長の許可が必要です。

- ①建築物（家屋、倉庫、車庫など）や工作物（塀、擁壁など）の新築、増改築
- ②土地の形質を変更する場合（切土、盛土など）
- ③重さ5 t以上の移動が容易でないもの（庭石など）の設置など

※この許可申請は、建築基準法による確認申請とは別のものになります。

◆土地の権利の申告

施行地区内で所有権以外の権利（借地権、地役権など）をお持ちで未登記の方や所有権を新たに取得した方、権利者で住所、氏名を変更された方は、施行者（市）に申告していただく必要があります。

◆代表者選任届

土地を2人以上で所有または借地している方は、代表の方を選んでいただき、施行者（市）に「代表者選任通知」を提出していただく必要があります。

※この届出は、土地区画整理審議会委員の選挙権及び被選挙権を持つ方を決めるために必要な手続きになります。

新大村駅周辺土地区画整理審議会委員の選挙、審議会の設置

- ・土地所有者及び借地権者から、選挙によって8人の委員を選出します。
- ・市長は学識経験の委員を2人選任します。

評価員の選任

- ・評価員は土地評価の経験を有する者3人（不動産鑑定士等）を、審議会の同意を得て選任します。

仮換地（案）の供覧

- ・換地設計によって作成した仮換地（案）を見ていただきます。供覧後、仮換地（案）に対して意見書を提出することができます。提出された意見書は可能な範囲で調整を図り、再び供覧します。

仮換地の指定

- ・土地区画整理審議会に諮ったうえで、仮換地の位置、地積、効力の発生日を通知します。

●新大村駅周辺土地区画整理審議会委員選挙について

新大村駅周辺土地区画整理審議会委員選挙の日程表（予定）			
（事 項）	（期 日）	（期 間）	
第3回権利者説明会	H28.11.6		
① 選挙期日の公告	H28.11.8	①から起算して21日目	
Ⅱ			
選挙人名簿縦覧の公告			
② 選挙人名簿作成基準日	H28.11.28		
③ 選挙人名簿縦覧開始日	H28.12.9	縦覧2週間 縦覧期間内に異議申出	
Ⅱ			
異議申出に対する処理開始日			
④ 選挙人名簿縦覧最終日	H28.12.22	異議申出を受けた 日から2週間以内に 取扱いを決定	選挙期日は①の公告の日から
異議申出に対する処理最終日	H29.1.6		
⑤ 選挙人名簿確定の公告	H29.1.6	⑤の翌日	⑩の少なくとも
Ⅱ			
委員の数の公告			
⑥ 立候補受付開始日	H29.1.10	立候補受付 10日間	100
⑦ 立候補受付締切日	H29.1.19	⑦の翌日	日以内
⑧ 候補者の氏名・住所の公告	H29.1.20		20
⑨ 選挙場の公告	H29.2.1	⑩の少なくとも5 日前	日
投票を行わない旨の公告			
⑩ 選挙期日（投票日）	H29.2.12		
立候補者が委員の定数(8人)を下回った場合、選挙は行わず立候補者全員が当選者となります。(無投票当選)			
⑪ 当選人の住所・氏名の公告	H29.2.13		

●補償物件の調査について

補償（移転）の対象となる物件の調査を行います。

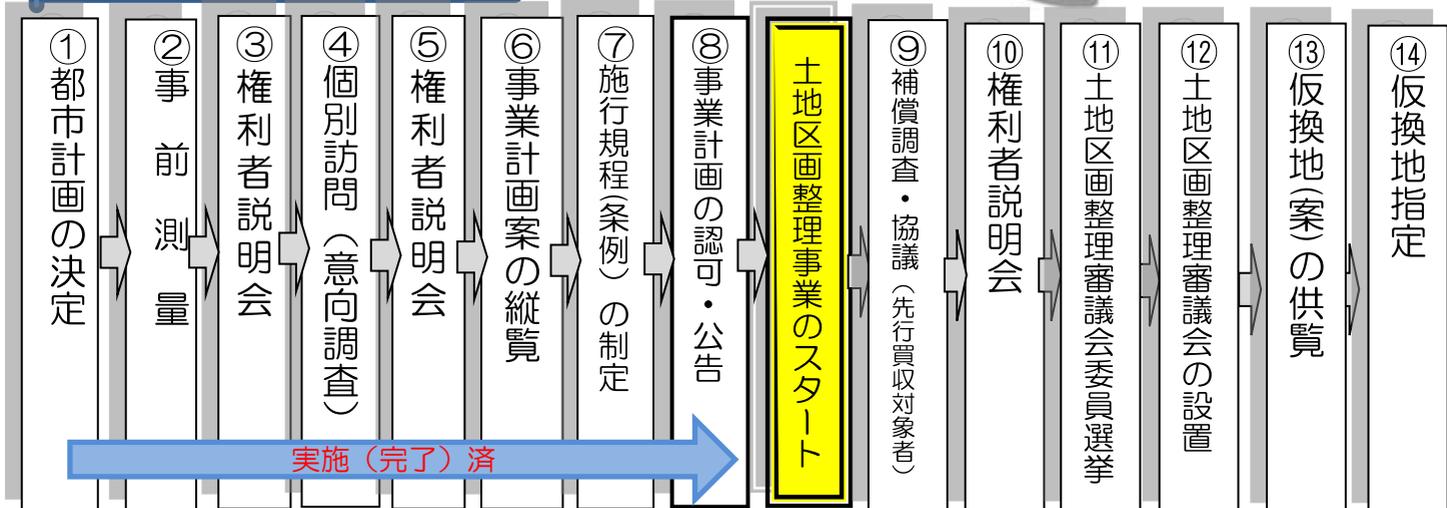
この調査は、補償額を算定する根拠となるもので、施行者（市）が委託した補償業務コンサルタントが調査にお伺いします。家屋内の動産等も調査しますので、皆様方にはご迷惑をおかけしますが、ご協力をお願いいたします。なお、調査の時期については、先に減価買取させていただく方に対し仮換地指定前までに説明、協議し、移転をお願いすることになり、換地をされる方につきましては、仮換地指定後、移転実施計画に基き、順次移転をお願いすることになります。

移転補償金の種類と内容

補償項目	補償内容	補償対象者
建物移転料	建築物を通常妥当と認められる移転工法により移転に要する費用（※解体費を含む）を補償	所有者
工作物移転料	門・塀、物置、車庫などの工作物の移転に要する費用を補償	所有者、借家人
立竹木の補償	取得又は使用しようとする土地にある立竹木（庭木、用材林、収穫樹等）の移植、伐採に要する費用を補償	所有者
動産移転料	家財道具、店頭商品等の荷造り・運搬・移転に要する引っ越し費用を補償	所有者、借家人
仮住居使用料	建物の移転期間中に一時仮住まいを必要とする場合、仮住まいに要する費用を補償	所有者
借家人補償	借家人が新たな賃貸住宅の賃借りをするために要する費用を補償	借家人
営業補償	営業を行っている者が、移転による営業一時休止により損失を受けた場合の補償	経営者
家賃減収補償 （家賃欠収補償）	移転期間中、賃貸料に損失が生じる場合の費用を補償 複数の借家人がいる場合、同一時期に移転することが困難で順次借家人を移転させることにより、従前の賃貸料を得られなくなる場合の欠収家賃を補償（ただし、補償期間は6ヶ月程度とする。）	借家の家主
移転雑費	建築確認申請等の法令上の手続きに要する費用、その他の移転に係わる費用を補償	所有者、借家人

●事業スケジュールについて

平成28年度の計画



①H28/1/29 ②H28/4月～12月 ③H28/5/29、6/1 ④H28/6月～9月 ⑤H28/8/27⑥H28/9/2～15 ⑦H28/9/29 ⑧H28/10/13、17 ⑨H28/11月以降 ⑩H28/11/6（予定）⑪H29/2/12（予定）⑫H29/2月下旬予定 ⑬H29/6月予定 ⑭H29/10月以降

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、以下までお気軽にお問い合わせください。

今後とも事業へのご理解とご協力をいただきますようよろしくお願い申し上げます。

【問い合わせ先】大村市都市計画課 新幹線まちづくり推進室

〒856-8686長崎県大村市玖島一丁目25番地

☎：0957-53-4111（内線438・466）