

# まちづくりニュース

## 【新大村駅周辺整備事業】

—第5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

### ●土地区画整理事業の事業認可にあたって

晩秋の候、皆様方におかれましては、益々ご清栄のこととお喜び申し上げます。また、日頃から市政に対してご理解とご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、新大村駅周辺土地区画整理事業につきましては、平成28年10月13日に県より認可をいただき、10月17日に認可公告を行いました。それに先立って、8月に権利者説明会、9月に事業計画案の縦覧、個別訪問等を行い、地権者の皆様へ事業内容の説明と事業協力をお願いを行っておりましたが、植松3丁目新幹線まちづくり推進プロジェクトチーム（以下「植松3丁目PT」という）をはじめ地権者の方々から、説明が不十分で、地権者の不安、不満が解消できてないとのことご意見をいただいております。

この件につきましては、十分な対応が出来ていなかったことに対してお詫び申し上げますとともに、今後は、できる限り早い時期に必要な情報を地権者の皆様方に提示して丁寧に説明し、本事業へのご理解をいただきながら事業を推進していけるように努めていきますので、ご理解の程よろしく願いいたします。

大村市新幹線まちづくり推進室

### ●まちづくりニュース第4号でお知らせした内容の変更について

#### 【重要】土地区画整理審議会委員選挙の日程を変更いたします

事業認可前の地権者の皆様方への説明不足の状況を踏まえ、まちづくりニュース第4号3ページに掲載してお知らせしておりました、「新大村駅周辺土地区画整理審議会委員選挙の期日」については延期させていただき、後日、改めまして変更後の期日について地権者の皆様へお知らせいたしますので、よろしく願いいたします。

### ●植松3丁目町内会からの要望書とその回答について

平成28年10月28日付けで、「『新幹線新駅周辺土地区画整理事業』に対する要望書」として植松3丁目町内会より大村市長宛てに要望書が提出されました。要望があった8つの事項に対する回答をお知らせいたします。

また、植松3丁目PTからも、上記以外で新大村駅周辺土地区画整理事業に対する要望等のご意見をいただいております。回答及び協議をさせていただいております。

要望：減価買収額は、不動産取引価格（商業ベース）を適用すること。

回答：一般の公共事業（道路、河川事業等）用地の取得と同様、不動産鑑定評価による「公正な価格」を基に算出した額を適用します。なお、この評価は、不動産売買時の売り急ぎ、買い進み等の事情を排除した、本来、その不動産の持つ経済価値による適正かつ公正な価格となります。

要望：民有地である宅地の個々の減歩率は、市提案の20%以下を見直し、10%以下とすること。

回答：宅地の減歩率については20%以内に納まるよう、減価買収による公共用地の先買い等により民有地の減歩率をできるだけ抑えるように努めていきます。また、個々の宅地の減歩率は、施行前後の状況で決まりますので、換地計画作成時に十分調査検討します。

要望：建築物の移転工法に掛る費用は、全額を市が補償すること。

回答：一般の公共事業（道路、河川事業等）用地の取得と同様の算出基準で算定して補償を行います。

要望：換地後における民有地の固定資産税は、10年間据え置くこと。

回答：これまで公共事業に関する移転者に対し、固定資産税の特別な措置は行っておらず、今後も税負担の公平性を見地から据え置くことはできないと考えています。

要望：在来線新駅（請願駅）の乗降口は、新幹線西口側に設置すること。

回答：JR九州、鉄道運輸機構との協議の中で、乗換駅の乗降口の位置について、鉄道利用者の利便性や施設の管理面から東口側に設置することで計画されています。このため、西口側からの乗降の利便性も改善できるように、地下式の自由通路の設置等、西口側からの乗降の利便性を高める整備を行います。

要望：新公園の敷地面積は、自治公園の標準である2,000㎡を確保すること。

回答：植松公園の移設については、現在使われている公園から都市計画道路の区域を除いた面積と同じ1,300㎡で計画しています。公園面積の拡張は換地との関係から厳しいですが、町内の意見を聞いて、利用形態に合わせた遊具の配置や整備を検討していきたいと考えています。

要望：町内の「公民館」は、住民が希望する場所（換地先）を認めること。

回答：換地は、従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境を総合的に考慮して換地先を決めることとなりますが、植松3丁目公民館の換地先等については、今後設置される“土地区画整理審議会”で、特別な取り扱いができないか検討して決めることになります。

要望：市の主管部署は速やかな情報提供に心掛け、誠意を持って対応すること。

回答：事業の進め方及び情報の提供等については、速やかに行い、誠心誠意対応させていただきますので、引き続きご協力をお願いいたします。

以上、11月4日付で市長より回答させていただいた内容を掲載。

## ●第3回権利者説明会を開催しました

下記のとおり第3回権利者説明会を開催し、土地区画整理審議会委員の選挙等の内容についての説明と、意見交換を行いました。

### 記

【開催日時】平成28年11月6日（日）

①16時から ②19時から ※同内容で2回開催

【開催場所】植松3丁目公民館

【参加者】地権者他32名

【説明会の内容】

- ①事業の進捗状況及び今後のスケジュールについて
- ②土地区画整理審議会委員の選挙、権利の申告について
- ③移転補償費の種類と内容について



（写真）説明会の開催風景

【主な意見交換の内容】

質問：移転（契約）時期、移転補償費の支払い時期はいつになるか？

回答：移転実施計画に基づき、順次、補償調査を実施します。その後、個別に補償金額の提示を行い、移転時期も含めて協議をさせていただき、ご了解のもと契約を取り交わさせていただきます。また、補償費の支払い時期については、契約後と除却完了後の2回に分けてお支払いいたします。

質問：審議会委員が（西側や東側の）地域にかたよることはないのか？

審議会委員が換地を決めることになるのか？

回答：立候補制のため、地域がかたよる可能性はあります。

換地計画や仮換地指定は施行者である大村市で作成し、審議会委員は、換地計画や仮換地指定について意見を述べる権限があります。審議会委員が、換地先や減歩率等を定めるものではありません。

意見：駅西口にも、自動改札の出入り口ができないか。

回答：新幹線整備の状況とJRとの協議結果から改札口は東側に設置することで計画されており、西口については、駅前広場と自由通路の整備によって、駅利用者の利便性の向上を図る整備を行う予定です。

## ●土地区画整理審議会選挙と必要な届出等について

### 土地区画整理審議会とは・・・

権利者の皆様の意見を事業に反映させ、事業が公平・公正に運営されるために設置される施行者の諮問機関です。換地計画や仮換地指定について意見を述べるなどの権限があります。

権利者の代表（定数8人）と学識経験者（定数2人）で構成され、学識経験者は市長が選任しますが、権利者の代表は、立候補者を受け付け選挙を行って選任します。

※ただし、立候補者が定数を超えなかった場合は、選挙は行わずに選任されます。

### ◇未登記の借地権等の申告について

土地区画整理審議会の選挙権及び被選挙権は、“選挙人名簿作成基準日”現在において土地登記簿に記載されている土地所有者（建物の所有を目的とする地上権及び賃借権）及び借地権の申告をしている人にあります。そのため、未登記の借地権等については、権利者から申告していただく必要があります。

### ◇代表者選任通知書の提出について

審議会委員選挙において選挙権、被選挙権を行使するため、2人以上の共同で、土地を所有している人、または、借地している人は、代表者を選任して“代表者選任通知書”を提出してください。

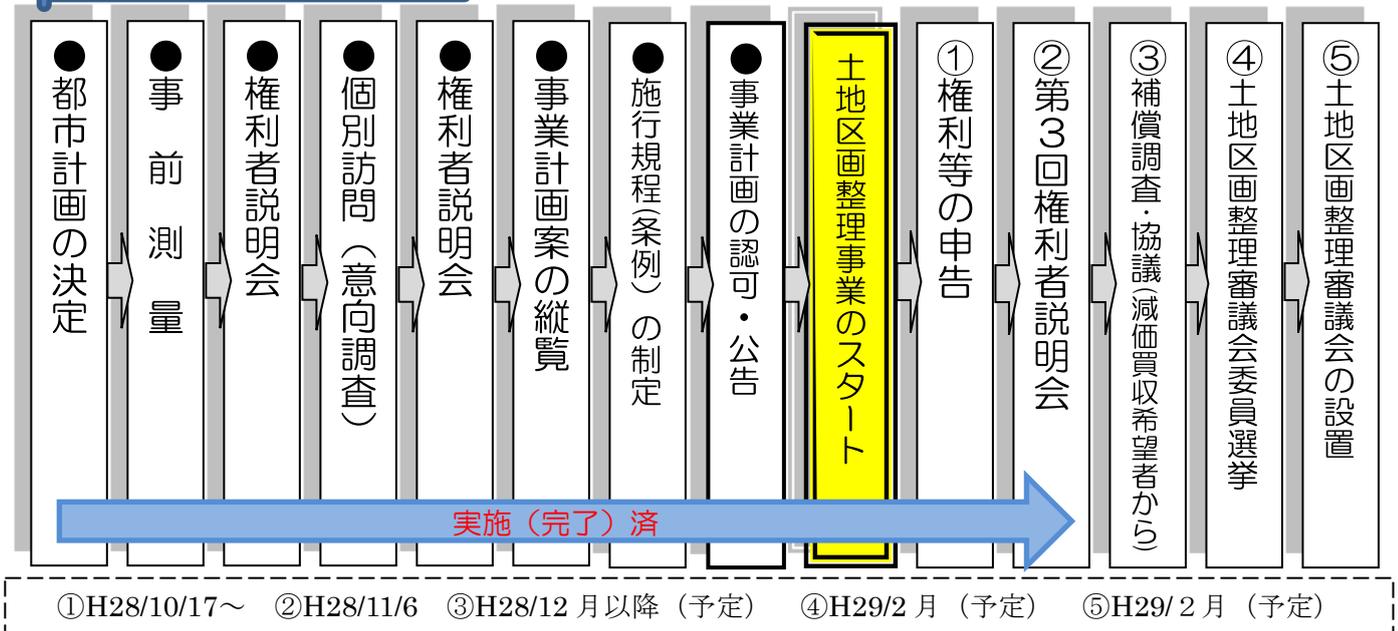
### ◇相続届出書の提出について

同様に登記簿名義人が亡くなられている場合で、まだ相続登記をされていない場合は、“相続届出書”を提出してください。

上記にいずれかに該当される方は、具体的な届出方法等について説明いたしますので、以下の【問い合わせ先】までご連絡下さい。

## ●今後の予定（平成28年度）について

### 平成28年度の計画



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）  
E-mail：shinkansen@city.omura.lg.jp