

時津中央第2土地区画整理事業だより NO.12

発行：時津町 建設部 都市計画課（区画整理係）

TEL：095-882-2211 FAX：095-882-5648

E-mail：tokei@town.togitsu.nagasaki.jp

地元説明会を開催しました。

本年2月7日に事業計画の決定がされ、3月から平成16年度及び17年度の事業として減価補償金による用地の先行取得を実施しておりますが、減歩緩和にご協力いただいた方々に感謝申し上げます。また、8月に換地設計業務の委託契約を行い計画的に進めています。

そこで、現在の事業の進捗状況と関係権利者や学識経験者から組織される土地区画整理審議会委員の選出方法並びに今後の事業予定を説明するため、10月11日から19日にかけて6回の地元説明会を開催させていただきました。お忙しい中ご出席いただいた方々につきましては、貴重なご意見ご要望をいただき誠にありがとうございました。

つきましては、説明会のなかで皆様からいただいたご意見ご要望にお答えしたものについて、主なものを取りまとめましたのでお知らせしますとともに、説明会での主な項目でありました土地区画整理審議会委員の選挙日程が決まりましたことを併せてお知らせいたします。

また、出席出来なかった権利者の皆様には、説明会会場で配布した資料を同封していますのでご査収下さい。

なお、これからもご不明な点やお尋ねになりたいことがございましたらお気軽に役場までご連絡ください。今後とも皆様方のご理解ご協力をお願い申し上げます。

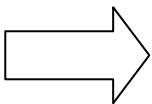
★ 地元説明会参加状況

開催日	地区名	対象者	参加者
平成17年10月11日(火)	小島田1	54名	29名
平成17年10月12日(水)	元村2	98名	60名
平成17年10月14日(金)	浜田1	65名	31名
平成17年10月17日(月)	小島田2	59名	19名
平成17年10月18日(火)	浜田2	40名	15名
平成17年10月19日(水)	元村2・茶屋ノ崎	70名	30名
合計		386名	184名

地元説明会で出された意見・要望等

「Q1」

自分達の地区から委員の候補者が出なかったらどうするのですか？

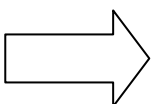


「A1」

地区の権利者のご意見を審議会に反映させるために、代表となっていただくのが審議員の役割です。そのためにも各地区から候補者が出ていただくのが理想ですので、できれば各地区の権利者数に比例した委員数が最良ではないかと考えています。その考えでいきますと、元村2 = 3名、浜田1 = 1名、浜田2 = 1名、小島田 = 2名となります。

「Q2」

審議会委員の選出のために町から指導ができませんか？



「A2」

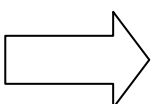
権利者の中からその地区の代表となっていただきますので、立候補又は推薦により選出する方法になります。町が積極的に関与することはできませんが、地区から要請があれば協力していきたいと思えます。

H17.10.12 / 元村二公民館



「Q3」

選挙はどうしても実施しないといけないのですか？

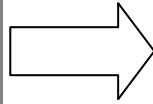


「A3」

しなくても良い場合があります。所有権者及び借地権者の定数はそれぞれ7名、1名ですが、定数のおりの候補者になった場合は、全員が当選となり、選挙の必要はございません。

「Q4」

学識経験者2名は町内から選任するのですか？

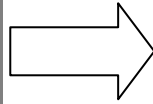


「A4」

町内と町外からそれぞれ1名ずつで、区画整理経験者の選任を考えています。

「Q5」

建物移転補償額の算定の仕方は？

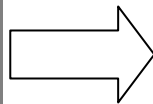


「A5」

ここでは、換地される宅地に補償対象となっている建物がおさまらないケース、いわゆる解体補償の場合でご説明致します。建物補償の基準表に基づいて算定します。補償対象となる建物の部材をひとつずつチェックし、この建物を今新築したとしたら、いくら費用がかかるのか算出します。その額に建築後何年経過したかで定められている再築補償率を掛けて補償額が算定されます。

「Q6」

工事期間が15年となると、建物移転補償額が違ってくるのでは？ 早く移転したいのに15年も待たされて補償額も下がったのでは納得がいきません。



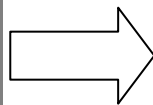
「A6」

工事計画書に基づいて工事をしていきますが、後の方に工事着工となる方々には、交渉をする時点での基準単価で算出しますので、ご理解いただきたいと思います。尚、社会情勢により補償基準額や再築補償率の変動があることも付け加えておきます。1年でも早く完成するよう努力致します。

「Q7」

減歩率について

- ・減価補償金による用地取得状況はどのようになっているのか？
- ・現在何パーセントか？
- ・市街地も山手側も同じ減歩率か？

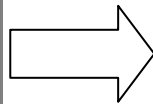


「A7」

- ・皆様からの売却申出が8,280㎡ございましたが、そのうち内諾していただいた分も含めまして約4,300㎡の用地について、確保されております。
- ・現在の用地取得後の平均減歩率は約23.9%です。
- ・比較する二つの土地が工事完成後に同じ幅員の道路に接したと仮定した場合、市街地の中にある宅地と、山手側の狭い道路に接した同規模の宅地とでは、前者の方が減歩率が低くなるのが通常と思われまます。

「Q8」

過小宅地の対象は？

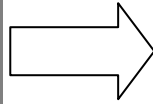


「A8」

町としては、100㎡以下を対象に検討しているところです。なお、減歩されない分は清算金の対象となります。この件に関しましては、審議会で決定していくことになります。

「Q9」

複数の土地を一つにまとめることができますか。

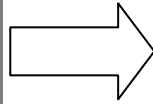


「A9」

一つにまとめるためには、いくつかの基本的な条件があります。①所有者が同じである、②抵当権が設定されていない土地である、等が代表的なものです。当然のことながら設計上も検討が必要となりますので、一つにまとめることができない場合もあります。

「Q10」

用途地域の見直しは？

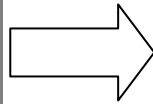


「A10」

現在、第1種低層住居専用地域という建築要件がやや厳しい地域もあり、新しい市街地として見直しを考えています。今後、協議・検討を行っていきます。

「Q11」

当初計画で法面のところに墓地の計画があったが、どうなっているのか？

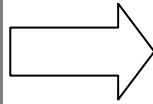


「A11」

墓地の造成は、現在も計画しています。墓地を計画している場所は、当初宅地として利用できない土地のため緑地としていましたが、減歩率を下げるために施行区域外としました。この墓地の部分は、区画整理事業を実施する場合、道路整備や宅地造成に影響がでてくる場所となりますので、予算上は区画整理事業と切り離れた単独事業となります。

「Q12」

工事着工はどこから入るのか？

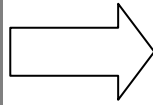


「A12」

基本的な考え方として行き止まりの道路は好ましくないと考えますので、西時津左底線と冬切線の整備を優先して、エリア的に進めるよう考えています。また、東小学校の通学路が危険という指摘を受けているので、旧パリスから東小側にある町道までを視野に入れています。来年度工事施工箇所の調査を行います。関係者のご協力が影響するものと考えています。

「Q13」

全体の総事業費は？



「A13」

全体で約126億。内訳は現在国費が約36億、起債が約54億、一般財源が約36億で考えています。15年で単純に割った単年度の事業費は約8億2千万になります。(国費が2億3千万、起債が3億6千万、一般財源が2億3千万)。

以上、主な質問等を掲載いたしました。

なお、説明会にどうしても来れなかった方々で、皆様方の隣組（班）などでも説明をしてほしいという地区がございましたら、係までご連絡ください。日時等を調整の上、説明会を開催させていただきたいと思っております。

土地区画整理審議会委員の選挙日程が決まりました。

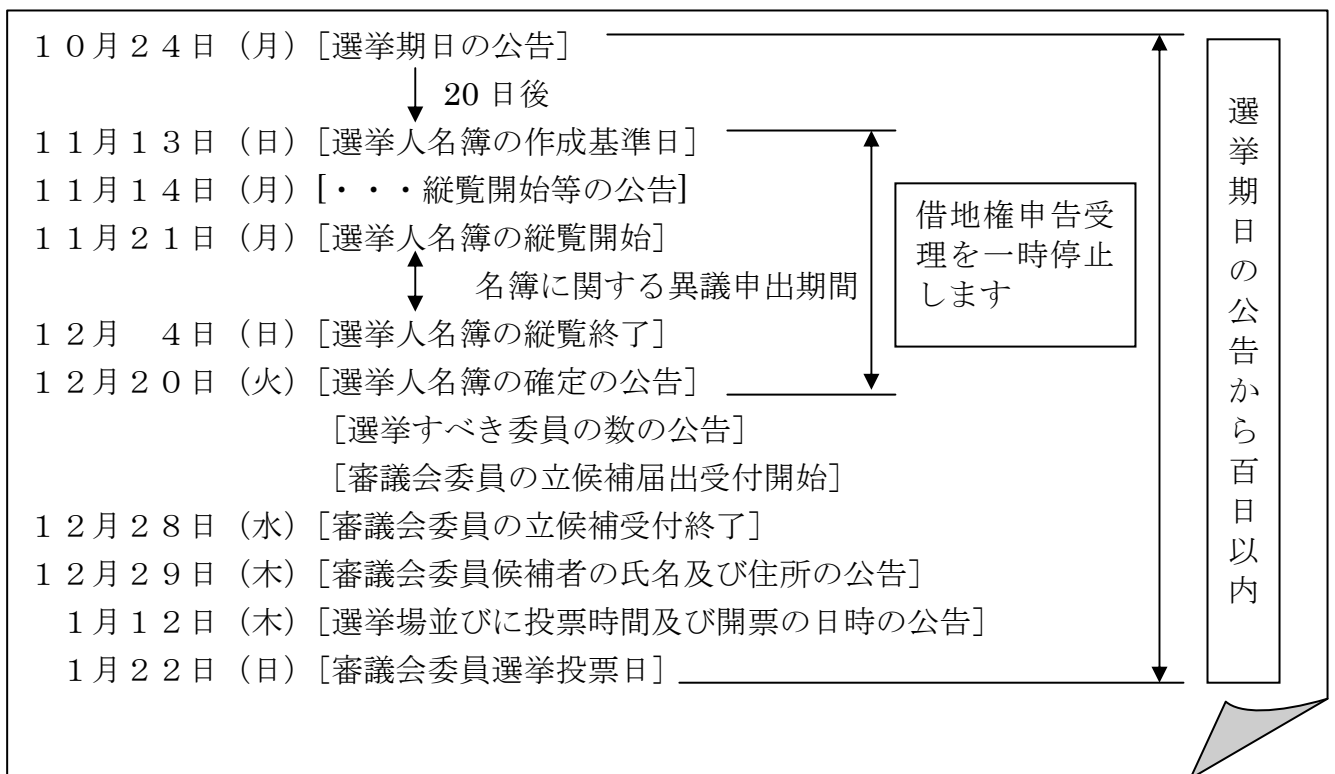
《審議会委員は、皆様方の声をまちづくりに反映させる代表者です。》

地権者の方の立候補や推薦をお待ちしております！

地元説明会でもご説明をさせていただきましたが、下記のとおり「時津中央第2土地区画整理審議会委員選挙」を実施いたします。

土地区画整理審議会は、区画整理事業の実施に伴う地権者の代表機関となり、住民の皆様
の意志反映や事業の公平・公正性を保つための大切な組織です。

土地区画整理審議会委員 選挙日程



※ 選挙人名簿の縦覧が始まります。

☆ 縦覧日 : 平成17年11月21日（月）～12月4日（日）

☆ 時 間 : 午前8時45分～午後5時30分

☆ 場 所 : 時津町役場 都市計画課

土地区画整理審議会の構成と役割

審議会とはどういうもの？

土地区画整理審議会は、事業を進めていくうえで換地計画や仮換地指定など法律で定める事項を公正・中立な立場で審議していただくため組織されます。

【土地区画整理法第56条】

公共団体が行う土地区画整理事業では、地権者の意見や意向を事業に反映させるために、審議会の設置が義務付けられています。

審議会の主な役割はなに？

施行者は、次のような事項について、審議会の同意あるいは意見を求めなければなりません。

★審議会の同意を要する事項（議決事項）

- ◎ 評価員の選任
- ◎ 小宅地の基準となる地積の決定
- ◎ 特別の宅地に関する措置

★審議会の意見を聴かなければならない事項（諮問事項）

- ◎ 換地計画の作成及び変更
- ◎ 換地計画に対する意見書の審査
- ◎ 仮換地の指定



審議会委員の構成は？

- ① 施行地区内の土地の所有者及び借地権者の代表
- ② 区画整理事業の経験や知識を有する学識経験者（町長が選任）
- ③ 委員の定数は「10人」（権利者代表8人、学識経験者2人）
- ④ 任期「5年」