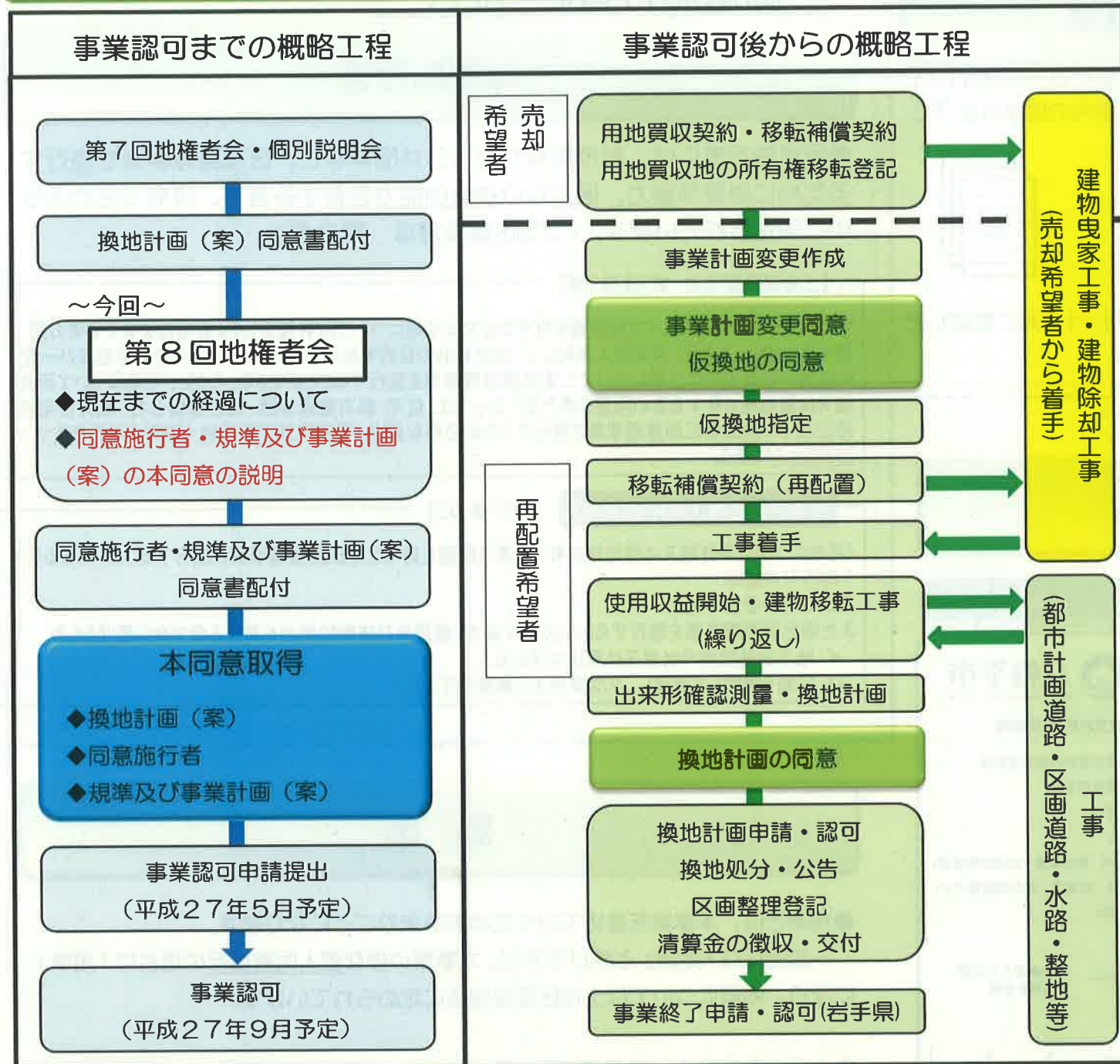


事業認可前・事業認可後の概略工程



区画整理用語集

- 仮換地指定 従前の宅地に換えて、新たに使用収益することができる仮換地を指定すること。
- 使用収益開始 仮換地が指定された土地を使用又は収益することができること。
- 出来形確認測量 工事がすべて完了した後に測量を行い、その結果と確定測量における成果を比較し、点検確認をする測量のこと。
- 換地処分 土地区画整理事業を終了させるための法的手続きのこと。

本ニュース、大更駅前線の整備に関するご意見・問い合わせについては、下記の担当係までお願いします。

八幡平市 産業建設部 建設課 都市計画係
 電話：0195-74-2111 (内線1303、1304) ファクシミリ：0195-74-2102



暮らしてみたい 活気ある 魅力あるまち
 大更駅前線整備を契機として



皆で考えよう
 大更の未来を!

おおぶけ街づくりニュース
 第12号
 平成27年3月 発行
 発行者：八幡平市産業建設部建設課

同意施行者・規準及び事業計画(案)

の同意書の配付を行いました。

早春の候、皆様いかがお過ごしでしょうか。
 3月3日に第8回地権者会を開催しましたところ、多くの地権者の皆様にご出席いただき、誠にありがとうございました。
 第8回地権者会におきましては、現在までの地権者会の経過について確認するとともに、同意施行者・規準及び事業計画(案)の内容、本同意についてご説明いたしました。
 今回の本同意につきましては、市が本事業を施行することに対する同意と、本事業を進めるにあたっての規準及び事業計画(案)についての同意になります。これらの本同意書を取りまとめ、来年度早々には事業認可申請を行いたいと考えていますので、皆様のご同意をよろしくお願いいたします。
 今後も、地権者の皆様とともに「まちづくり」を進めていきたいと考えていますので、引き続きご理解とご協力をよろしくお願いいたします。



プログラム

- 1) 現在までの経過について
- 2) 市を同意施行者とすることの説明
- 3) 規準及び事業計画(案)の説明
- 4) 同意施行者・規準及び事業計画(案)の同意書の説明
- 5) 同意施行者・規準及び事業計画(案)の同意書の配付・回収について
- 6) 今後の進め方について

質疑応答

第8回地権者会の様子



第8回地権者会質疑応答

質問	回答
・今回の事業で土地を売って、所有権を移転した方は、その後の同意も必要になるのですか？	・土地を売ると市に所有権が移るので、土地を売った方は今後の同意は必要なくなります。
・土地利用計画図の沿道商業用地がありますが、今のところ、どのくらいのお店が入る予定ですか？	・現在、事業区域内で商売をされている方のほとんどが再配置を受けて残ります。その他の空いている商業用地は商店等の誘致を行っていきます。

同意の必要性及び種類

●事業を進めていくために、岩手県に対して事業認可の申請を行います。認可申請書には添付書類として、計画区域内の地権者並びに抵当権者等の「同意書」が必要となります。

同意書の種類は、下記の3種類となります。
 ◆換地計画(案)の同意書
 ◆同意施行者の同意書
 ◆規準及び事業計画(案)の同意書
 ※換地計画(案)の同意書につきましては11月～12月に開催した個別説明会でご説明・配付いたしました。



～同意施行者について～

同意施行者

●同意施行者には、都市機構や地方公共団体など、区画整理事業を施行するために必要な資力、信用及び技術的能力を有する者で、政令で定められたものと限定されています。(土地区画整理法 第3条)

【土地区画整理法 第3条第1項】

宅地について所有権若しくは賃借権を有する者又は宅地について所有権若しくは借地権を有する者の同意を得た者は、1人で、又は数人共同して、当該権利の目的である宅地について、又はその宅地及び一定の区域の宅地以外の土地について土地区画整理事業を施行することができる。ただし、宅地について所有権又は借地権を有する者の同意を得た者にあつては、住宅・都市整備公団、地方整備公社、地方住宅供給公社その他土地区画整理事業を施行するため必要な資力、信用及び技術的能力を有する者で政令で定めるものに限る。

土地区画整理法施行令(政令)【第67条の2】

(宅地について所有権又は借地権を有する者の同意を得て土地区画整理事業を施行することができる者)

1. 地方公共団体
2. 日本勤労者住宅協会
3. 土地区画整理事業を施行するため必要な資力、信用及び技術的能力を有する者で次に掲げるもの
 - イ 地方公共団体の出資又は拠出に係る法人
 - ロ 宅地を造成して賃貸し、又は譲渡する事業を行う法人

～規準及び事業計画(案)について～

事業計画の概要

八幡平市大更駅前線沿道整備土地区画整理事業 事業計画の概要

平成27年3月

- 基本目標1 - 居住性を高め、住み続け・住みたくまち
- 基本目標2 - 魅力ある都市施設を備えたまち

まちづくりの目標
 「暮らしてみたい 活気ある 魅力あるまち」
 ～居住性をたかめ、魅力ある都市施設を備え賑わいのあるまち～

- 基本目標3 - 拠点づくりや商業の集積による賑わいのあるまち



事業主体・収支計画・減歩率等

- ①事業名称：八幡平市大更駅前線沿道整備土地区画整理事業
- ②事業主体：八幡平市
- ③事業面積：約3.8ha
- ④総事業費：約21億円(街路事業・区画整理事業)(道路・水路等築造費、整地費、移転補償費など)
- ⑤平均減歩率：約7.4%

土地利用計画図



土地利用計画表

種別	種目	現行計画		換地計画	
		面積(m ²)	割合(%)	面積(m ²)	割合(%)
公共用地	道路	3,130,011	8.13	9,895,500	25.69
	公園・緑地	1,578,011	4.10	703,871	1.83
	その他	1,350,000	3.50	1,312,300	3.40
住宅	合計	6,058,022	15.73	11,911,671	30.92
	種別	270,000	0.70	-	-
	宅地	19,437,118	50.46	-	-
その他	公共施設	7,286,055	18.92	-	-
	学童保育	26,994,133	70.08	26,608,866	69.08
	その他	2,854,433	7.41	-	-
合計	合計	32,392,255	84.09	26,608,866	69.08
	減歩率	70.26	0.18	-	-
	換地率	38,520.53	100.00	38,520.53	100.00

規準

●規準とは、本事業を進めていくための決まりごとになります。一般的には「定款」と呼びますが、本事業の様な個人同意施行の場合は「規準」になり、内容については土地区画整理法に定められています。

●土地区画整理法 第5条(抜粋)

規準では、次に掲げる事項を記載しなければならないと規定されています。

- | | |
|-------------------|----------------------|
| 1) 目的 | 13) 従前の使用収益の停止 |
| 2) 土地区画整理事業の名称 | 14) 換地処分時期 |
| 3) 施行区域に含まれる地域の名称 | 15) 清算金の算定 |
| 4) 事業の範囲 | 16) 清算金の相殺 |
| 5) 事務所の所在地 | 17) 清算金の徴収又は交付の通知 |
| 6) 事業年度 | 18) 延滞金 |
| 7) 費用の負担 | 19) 仮清算への準用 |
| 8) 基準地積の決定 | 20) 会計 |
| 9) 基準権利地積 | 21) 補償金の前払 |
| 10) 従前の宅地及び換地の評価 | 22) 公告の方法 |
| 11) 権利の評価 | 23) 法第2条第2項の規定に関する事項 |
| 12) 換地の基準 | 24) その他必要な事項 |