人にやさしく住みおしまちづくり

~ 豊な自然 豊な心 夢あふれる田園都市 ~



横手都市計画事業三枚橋地区土地区整理事業 秋田県横手市

事業の概要

目的

本地区は横手の新しい顔づくりとして、景観に配慮した横手駅西口広場や駅西線の整備をするものであり、市街地との一体的整備によって広域的な交通拠点及び、結節点として機能の強化を図り、防災上からも住環境整備を図る地域です。

また、情報及び交流機能の強化を図り、新たな拠点地域の形成に務め地域住民の質の高い生活実現のため住環境の改善を行うことを目的とします。

内容

事業の名称:横手都市計画事業三枚橋地区土地区画整理事業

施 行 者 の 名 称 : 横手市(土地区画整理法第3条第4項)

施行地区の面積: 22.9ha(229,070㎡)

総 事 業 費 : 5,285,000千円

減 歩 率: 20.7%

施 行 期 間: 平成 9年度~令和 9年度(清算期間を含む)

補助期間:平成9年度~平成30年度

法 的 手 続: 都市計画決定(告示の日)平成9年3月7日

事業計画の認可: 平成 9年 8月 1日(当初)

平成16年 2月24日(第2回変更)

平成22年 4月 1日(第3回変更)

平成26年 3月14日(第4回変更)

平成29年12月 6日(第5回変更)

令和 4年 1月24日(第6回変更)

実施計画の承認: 平成11年 3月 1日(当初)

平成16年 3月12日(第2回変更)

平成22年 4月22日(第3回変更)

平成26年 3月17日(第4回変更)

平成29年12月 6日(第5回変更)

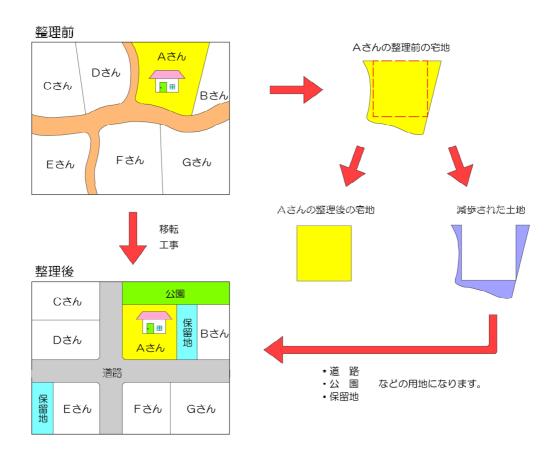
令和 4年 1月31日(第6回変更)

本 工 事 概 成 : 令和 2 年 3月

換地処分公告の日: 令和 4年 9月16日

土地区画整理事業のしくみ

● 土地区画整理事業とは、私たちのまちづくりに欠かせない優れた方法です。では、この事業のしくみは、どのようになているのでしょう。



区画整理と用地買収のちがい

区画整理 … 個々の宅地の整備と公共施設整備を同時に行う方法です。 (面的開発)

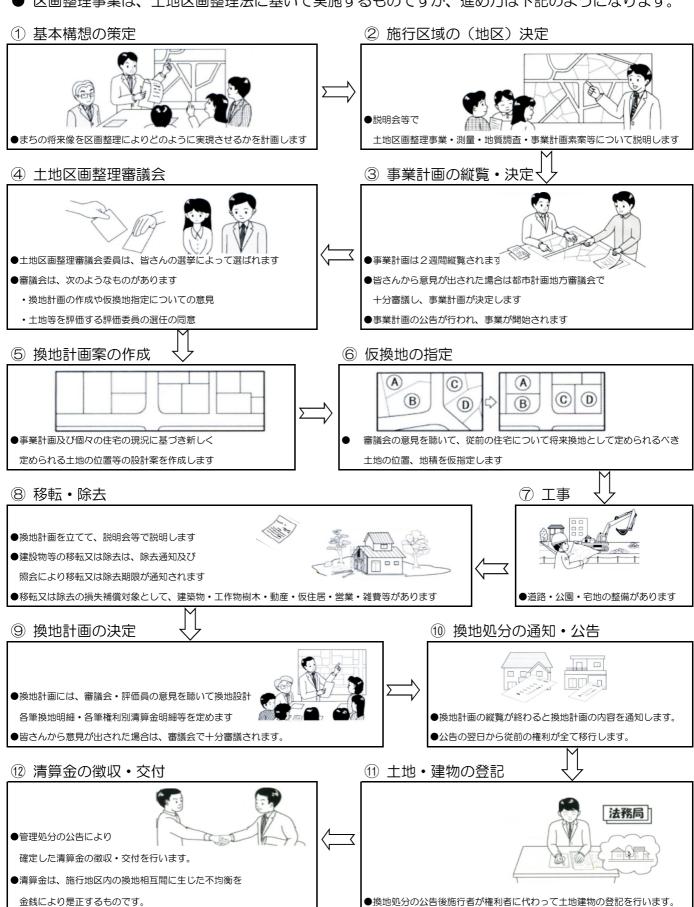
- 住民が利益を公平に受けられる。
- 宅地及び生活道路が整備される。

用地買収 … 道路や公園等の公共施設を作るために、必要な用地を買収し、 事業を行う方法です。 (線的開発)

- 地区外に移転することがある。
- 買収され残った土地が不整形になりムダな土地が出やすい。
- 住宅及び生活道路の整備ができない。

事業の進め方

● 区画整理事業は、土地区画整理法に基いて実施するものですが、進め方は下記のようになります。



区画整理の制度の説明

土地区画整理審議会

地方公共団体や住宅・都市整備公団等が施行する事業において、施行地区(又は工区)ごとに置かれる諮問機関をいい、施行地区内の地権者の利益代表として、換地計画・仮換地の指定及 び減価補償の交付に関する事項について意見を述べます。



事業に必要な土地は、事業による個々の宅地の利用増進に見合った分だけ地区内の地権者が公平に出し合う仕組みになっていますが、この個々の宅地の地積が事業により減少することを減歩といいます。減歩には、道路・公園等の公共用地に充てる公共減歩と事業費の一部を生み出すための保留地減歩があります。

建物移転の場合の補償

建物が計画道路や公園などにかかったり、換地が従前の土地から移動した場合などは、建物等の移転が必要となり、これに対して移転補償金が支払われます。移転期間中の仮住居費も補償されます。また、営業されている方についても仮店舗費用又は、やむを得ず営業を休止して頂く場合は営業補償金が支払われます。

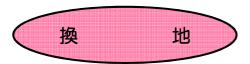
土地の評価

土地の評価は区画整理事業の重要な役割を果たしています。土地の評価はその土地の立地条件を適正に考慮して定めます。土地や建物の評価について経験を有する者3名以上を審議会の同意を得て、評価員に選任します。評価については評価員の意見をきいて決定されます。

借地権や借家人

土地区画整理事業は、事業実施後も原則として従前の権利関係をそのまま継続させる事業ですから、借地権はその目的となる土地に換地が定められれば、その換地の上に権利が存続しますし、その他の土地に関する権利も同様です。ただし、地役権は原則として従前の土地の上に残ります。

借地権その他の土地の上に存する権利で登記されていないものについては、施行者がそれを 知る事を出来ないため、換地計画の作成などの場合に権利を有する方に対し適切な配慮が行え ない恐れがあるので、これらの未登記の権利は施行者に申告してもらうことになります。



土地区画整理事業では、道路・公園等の公共施設を整備すると同時に、個々の宅地の条件を 考慮しながら、もっとも利用しやすいように宅地の再配置を行います。このように、もとの宅 地に対し新しく置き換えられた宅地を換地を言います。

換地にはもとの宅地についての権利(所有権・地上権・永小作権・賃借権等)がそのまま移動します。換地は換地処分という方法で原則として地区内において一斉に行われますが、換地処分前においても、工事などに必要となる為もとの宅地の使用・収益が停止され、仮換地が指定されるのが通例です。



仮換地とは換地設計図ができたのち、道路などの新設や拡張工事をするのに必要な場合、又は建物の移転をするのに必要な場合は、換地設計に基づいて審議会の意見をきいた上でそれぞれの土地所有者及び借地者の方々に、現在使用している土地に代わって新しく使用できるように指定する土地の事をいいます。仮換地の指定は『位置』『面積』及び仮換地の指定の効力発生日を通知します。

仮換地が指定されますと現在使用中の土地は使用できません。仮換地指定をする際には、事前に皆さんに説明をしております。



換地計画の基本となる地積は原則として法務局に登録されている登記簿が基本となります。 実際の地積と登記簿地積との間に差異がある場合は、定められた期間内に実測図等の関係書類 を添付して施行者の審査を受け、地積の更正をする事が出来ます。



地方公共団体が行う区画整理事業において、その事業費の一部とするために、施行者が売却を目的とした一定の土地を定めることが出来ます。この土地のことを保留地といいます。

保留地は、事業によって生み出された土地である為、通常の土地と性質が異なり、事業中は 登記が存在しません。保留地の登記事務は事業終了後に施行者が一括して行い、その後買主の 方に所有権が移転します。

換地計画と換地処分

区域内の諸工事が終わると、整理前の土地と新しく換地になった土地との関係を詳しく記載 した調書と図面を作ります。これを換地計画と呼んでおります。

換地はできるだけ不均衡が出ないように設計しますが、地形や建物の関係で多少の不均衡が 生ずる場合や、土地所有者の同意によって換地を交付しない場合があります。

これらの不均衡なくすため、区画整理前の土地に比較して価値の高い土地を換地された方からは清算金を徴収し、また価値の低い土地を換地された方は清算金を交付することになります。清算金明細はこれらのことを各筆各権利別に詳しく記載し2週間皆さんに縦覧します。