

時津中央第2土地区画整理事業だより NO.19

発行：時津町 建設部 区画整理課

TEL：095-882-2211

FAX：095-882-5648

E-mail：dai2kukaku@town.togitsu.nagasaki.jp

「地元説明会を開催しました。」

昨年5月に仮換地（案）の供覧をしましてから1年を経過しました。この間皆様から提出されましたご要望に対して検討し、説明をさせていただいておりますが、区画整理事業の都市計画決定を行うためのアンケート調査をしましたのが平成10年11月でございました。それから10年、国の三位一体の改革が行われ、町の財政状況も厳しくなっています。そういう中にあっても町としましては、将来の街づくりのためにこの事業は実施していくべきだと考えていますが、完成まで相当の期間がかかるであろうと予測しています。

今後の予定としましては、区画整理事業が長期にわたることに対する皆様のご意見、また家屋の新築、増改築の予定等をお伺いし、その結果を把握した上で事業の推進に努めて参りたいと考えています。その後、ご要望に対してのご説明を継続させていただきますが、事業計画の変更に伴い国及び県と協議を要する業務もがございますので、仮換地の指定につきましては、スムーズに行っても平成21年の7～8月頃を予定しています。

以上が説明会での主な内容ですが、説明会場で配布した資料と各会場で出された質問等を問答式で、また変更する地区の計画図（案）を同封いたしておりますのでご確認ください。

なお、別紙アンケート調査につきましては、お手数ですが同封の返信用封筒により6月27日（金）までにご投函くださいますようお願い申し上げます。

☆ 地元説明会参加状況

開催日	対象地区名	対象者数	参加者数
平成20年5月19日（月）	浜田2	37名	13名
平成20年5月20日（火）	小島田2	64名	24名
平成20年5月21日（水）	元村2	105名	62名
平成20年5月26日（月）	浜田1	63名	25名
平成20年5月27日（火）	小島田1	58名	22名
平成20年5月30日（金）	元村2茶屋の崎	67名	32名
合 計		394名	178名

☆地元説明会で出された意見・要望等

◆ 事業の方針について

問：仮換地の指定が終わると事業の後戻りはできないとのことだが、財政事情とかいろいろ問題があるけれども、やるお気持ちがあるのか。

答：財政が大変厳しいのは分かっている訳ですが、今まで数年間、財政調整をして参りました。区画整理事業をやるのかやらないのか、住民の意向をお伺いすることも必要なことで、町の方針としましては、お金が無いからやらないという話しはありません。

問：区画整理事業をするのかしないのか、みんなの意見を再度聞いて欲しい。

答：アンケート調査を行い、お尋ねしたいと思っています。なお、新築、増改築のことについても皆様の計画をお聞きしたいと考えています。

◆ 事業の施行期間について

問：いつ頃までに終わる予定なのか。地域的に見ても高齢者が多い。当初は10年位ということだったが計画が延びるのはなぜか。

答：当初の説明では10年、財政状況から15年位かかるという説明をしていましたが、国の三位一体の改革等があり、交付税の大幅な削減、義務的経費の支出増があり、20年以上かかるのではないかと。皆様の所に何年位に行くのかということは、今は言えない状況です。

問：区画道路は何年位に終わるのか。

答：先に道路を造るのではなく、エリア的にある程度の賛成がないとやれないので、地域的にご協力をいただけたところからやらざるを得ないと考えています。ただ、虫食い状態では投資効果がありませんので、どこから行くか方針を定めて行いたいと考えています。

◆ 仮換地について

問：区画道路の変更に伴う仮換地（案）はないのか。

答：区画整理の手順として、先ず、区域を決め、次に区画道路を決めた後に皆さんの仮換地を張りつけて減歩率が決まっていきます。この区画道路変更の認可をいただかないと先に進めません。この認可については、平成21年3月末までに済ませたいと思っています。

問：仮換地（案）の供覧及び仮換地の指定はいつ頃になるのか。

答：事業の進捗が順調に進めば平成21年4月頃に仮換地（案）の供覧を、そして7～8月頃に仮換地の指定をと考えています。

◆ 減歩について

問：18m道路の幅を狭くして減歩率を下げないのか。

答：18m幅の道路は道路構造令が改正されたことに伴うもので、片側4.5mの一車線（車道）、両側に4.5mの歩道で空間を取り、ゆとりのある整備をすることとしています。

問：土地をたくさん減歩された人と少なく減歩された人、どこが違うのですか。今でも狭い宅地でこれ以上減歩されたら家が建たない。

答：現在、2m位の道路に接する土地と6mに接する土地を比べた場合、当然土地の価額が違いますし、土地の間口や形状等でも当然違ってきます。また、仮換地の宅地についても6m、18m等の道路があり、その土地の評価も違うので減歩率はそれぞれで違って来ます。今回の区画整理では100㎡を過小宅地と定めていますので、これを適用して、現在の家が建たないと判断された場合は曳（ひき）移転ではなく再築（解体）補償で換地先に家を造っていただくこととなります。なお、平均減歩率以上で換地される宅地面積が300㎡以下であるような宅地につきましては、高減歩率対策というものを作り、減歩率の緩和を行っています。この対策で計算されて換地された地積分については、事業終了後に清算金がかかります。

◆ 家屋の移転工法について

問：移転工法はどのようなものがありますか。また、どのようにして工法を決めるのか。

答：現在の建物が仮換地先に入る場合は曳移転、入らない場合は再築での移転となりますが、現在地と仮換地先との高低差等によっては移転工法が変更になる場合も考えられます。原則的には、移転時期の1年前に建物調査を行い、移転工法を決め皆様に提示することとなります。

問：移転時期が後になると補償額が少なくなるのではないか。

答：再築の場合、補償率の見直しがされています。ちなみに、公庫建築程度の家の場合30年経過の家で70.6%、50年経過の家で54.4%の補償が出るようになっていきます（この率は平成20年度における補償率です）。この補償金は、移転時に今ある建物を新たに建てたら幾らかかるか調査し算定したものに補償率を掛けたものになります。

問：再築の補償金で家を建て補償金が残った場合、その残った補償金は税金（課税）の対象になるのか。

答：区画整理事業の移転補償金には5千万円の特別控除がありますので、租税特

別措置法の特例の対象になります。一般的にはこの額であれば税金はかかりませんが、庭木の補償のように処分方法によっては一時所得になる場合があります。曳移転の補償で余った場合には、一時所得の対象となります。

問：曳移転の場合に手出しをしないといけないのか。

答：曳移転の時には、先ず手出しが出てくることは、ほぼ無いと思います。なお、調査をしまして補強が必要となればそれを含めて移転補償費として出します。

◆ その他

問：木造家屋は維持管理が必要で定期的にお金を注ぎ込んでいる。修理のやり具合とかがあるのである程度施工時期を教えて貰えなければ無駄遣いという面も出てくる。日程が分からなければ皆さん非常に困ると思うが。

答：維持の関係では、建築確認のいらない改修、補修や修理はされます。改修等をいつしたか分かるものを保管しておいて下さい。

問：要望書提出者の問題を解決するのは何時なのか。

答：区画道路の変更等に係るものについては、今年度末までに行いたいと考えております。また、それ以外の要望につきましても並行して調整したいと考えています。

問：工事着工はどこからするのか。

答：現在の計画では、東小学校の通学路の問題がありますので、施行区域外の街路整備に続いて既存の道路まで進めていきたい。また、元村郷丸田橋からの施行も進めていきたいと考えています。

ご意見ご質問等ございましたら、お気軽に区画整理課までご連絡下さい。
今後とも、皆様方のご理解ご協力をお願い申し上げます。