

平成26年2月28日

時津中央第2土地区画整理事業だより NO.30

発行：時津町 建設部 区画整理課

TEL：095-882-2211 FAX：095-882-5648

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

**平成26年度から平成30年度の事業実施予定について
元村地区で地元説明会を開催しました。**

平成25年11月29日に開催しました元村地区の地元説明会には、多数の皆様にご出席をいただき誠にありがとうございました。

説明会の内容につきましては、平成25年11月15日付けの「元村地区の今後の事業予定に関する地元説明会」の開催案内に添付しております資料と図面により、平成26年度から平成30年度の事業の実施予定について、ご説明をさせていただきました。

説明会では、たくさんのご質問をいただいたところでございますが、その質疑内容につきまして、項目ごとに整理を行い、今回皆様にご報告させていただきます。

(※説明会に使用した資料と図面を添付しておりますので、ご確認いただきながらご覧ください。)

【質疑項目】

1. 全体の計画に関することについて
2. 仮換地の造成工事について
3. 仮換地案について
4. 建物等の移転及び補償について
5. その他

1. 全体の計画に関することについて

(問1) 図面の事業予定は決定なのか。

(答) 今現在の予定を図面に載せている状況です。毎年予算の計画等を見ながら事業を進めて参りますので、概ねの予定としてご理解いただければと思っております。

(問2) 大きな計画の変更はないけど、小さな変更はあるということか。

(答) そのように考えております。

(問3) 図面の⑤のところに該当しているのですが、29年度に移転して、実際仮換地に帰ってこれるのは2年後の31年度になるのか。

(答) 29年度区域の方の移転が29年度に全てできれば、平成30、31年度と2年間で工事を行い、32年度には土地を引き渡し、家を建てることのできるようになると考えております。

(問4) 地図に色は塗っていないが、町営住宅の付近はいつぐらいになりそうか。

(答) 丘陵地の工事の関係もあり、工事に影響があれば、この計画とは別に移転になるかもしれませんし、30年度以降かもしれません。現段階ではまだ詳しく計画しておりません。

2. 仮換地の造成工事について

(問1) 盛土造成を行った場合、地盤が固まるまで、どのくらいの期間がかかるのか。地盤が固まらなると家が建てられないのではないのか。

(答) 盛土工事は、まず施工前の土地の状況を調査し、30cmずつ転圧をしながら盛土を行います。盛土完了後、皆様に換地をお返しする前に地耐力※1を検査し、基準の数値以上であることを確認してから、仮換地を引き渡すようになります。

(問2) 地耐力※1の結果は地権者に公表してくれるのか。建築後に地盤が下がり家が傾いた場合には、町は補償はしてくれるのか。

(答) 結果は地権者に公表します。もし家が傾いた原因が町の工事の瑕疵※2によるものであれば、町の責任で対応いたします。

(問3) 何年後まで対応する等、保証書のようなものを渡してくれるのか。

(答) 保証書のようなものはございませんが、工事については、地盤が下がるような工事の瑕疵※2がないように細心の注意を払い対応いたします。

(問4) 元村2公民館付近は何mくらい埋め立てになるのか

(答) 3m程度の埋め立てになります。全面の町道に合わせて埋め立てます。

※1 地盤がどの程度の荷重に耐えられるか、また、地盤の沈下に対して抵抗力がどのくらいあるかを示す指標。

※2 物理的、法律的に欠点・欠陥のあること。

3. 仮換地案について

(問1) 仮換地については、平成19年に提示されている分で決まっているのか。

(答) 仮換地の案につきましては、以前提示した分で概ね決まっておりますが、仮換地の指定につきましては、工事を行う前に土地区画整理審議会に意見を伺ったうえで指定を行うこととなります。

(問2) 仮換地供覧時に、土地の減歩がない代わりに清算金の支払いが必要と話しがあったが、現在もその状況は変わっていないか。

(答) 小さい土地は、基準で減歩を緩和しますが、その分、清算金と言って減歩しなかった分を事業全体が完了する際にお金で清算するということとなります。そのことについては変わりありません。

(問3) 三角の形状の仮換地は、建物補償で考慮してくれるのか。

(答) 建物補償ではなく、仮換地の形状で減歩率を考慮しています。三角形の土地は、四角の土地より減歩が低くなります。

4. 建物等の移転及び補償について

(問1) 曳家工法や再築工法、移転料など役場の方が提示してくれると思うが、提示した補償額を了承しない場合はどうなるのか。

(答) 移転補償費は、国の基準により算定いたします。町としましては、地権者の皆様にご理解していただけるように努力して参ります。

(問2) 補償金の基本的な考え方とはどのようなものか。

(答) 補償には、建物の移転料、動産の移転料、仮住まいのための移転料、庭木等の移転料、家を建て替える時に必要な手続きにかかる補償等が様々あります。

再築工法の場合、建物移転料については、現在建っている建物と同じものを再度建て直した場合にいくらかかるかを算出し、その金額に建物の経過年数に応じた再築補償率を乗じたものが建物移転料となります。

動産の移転料は、引っ越し費用となります。引っ越し費用の実費相当分を補償し、仮換地に帰ってくるまでの2回分を補償することとなります。

仮住居補償は、町の仮設住宅に入居する場合は、補償せず、無償で入居していただくようになります。

町の仮設住宅以外の住宅に入居する場合は、現在の住居規模の借家を借りた場合の額を算定し、仮住居から仮換地に帰ってくるまでの期間を補償することとなります。

(問3) 建物の再築補償率の例を教えてください。

(答) 平成25年度については、一般住宅(公庫建築程度)の場合、耐用年数が48年となっており、再築補償率は、建築後の経過年数が48年で50.4%、耐用年数を過ぎて10年経過後で44.0%、建築後25年経過で73.6%となっております。

(問4) 借家に住まわれている方への補償はあるか。

(答) クーラーや電話の移設料、引っ越し費用、移転雑費などの補償をして、自分で移転先を探していただき、退去をしていただくこととなります。移転先を探す場合は、町もできる限り協力したいと考えております。

(問5) ガスは都市ガスに変えなければならないのか。

(答) ガスは、ガス会社が本管を埋設していきませんが、都市ガスを引く引かないは、皆様の判断でどちらでもかまいません。

(問6) 補償金だけでは建て替えの費用が足りない場合、役場はどのような対応を考えているか。

(答) 現段階では対応は考えておりませんが、町で貸付制度ができないか検討させていただきます。

(問7) 融資について検討するとのことだが、役場が融資をしてくれるのか。それとも、金融機関が融資をしてくれるのか

(答) 現時点では、できるかどうかの回答はできませんが、持ち帰り検討させていただきます。

(問8) 曳家工法や再築工法などの移転工法はどのようにして決めるのか。

(答) 曳家工法の場合、

① 現在の土地から仮換地に建物が入るかどうか。

② 仮換地に入っても建築基準法など現在の法律に適合するか。

③ ①②をクリアしても仮換地までの間に障害物はないか、擁壁などの造成工事を伴う場合は、工事状況で曳くことができるか。

などを検討し、曳家工法で移転可能であれば曳家工法、曳家工法で移転できないのであれば再築工法となります。

このような順序で工法は決めるようになります。

(問9) 移転計画年度以前に移転することもできるのか。仮換地でなく町外や県外に行きたい場合、補償はどうなるのか。

(答) 年間の予算もあり、できるだけ同じ区域は計画年度と一緒に移転をお願いしたいのですが、個別にご相談は伺いたいと考えております。

建物移転料は、県外や町外に行く場合でも、仮換地に移転する場合と同じ補償をいたします。

(問10) 木造40坪、40年経過で補償費はどのくらいになるのか。概算の補償費がわからないと計画が立てられない。

(答) 建物は材料が何なのか、それぞれを調べて、それを積み上げて補償費を算出します。したがって、一軒一軒建物を調査してみないことには補償費はわかりませんが、現在、区画整理事業で使用している仮設住宅がございしますので、これを参考に目安となる補償費が出せないか検討いたします。

(問11) 補償の調査を一年前倒しで行うとか、そういうやり方はできないか。

(答) 少しでも前倒しで調査を行えるよう努力いたします。

(問12) 固定資産税の家屋調査時に、柱の大きさや壁や瓦で評価が違うと聞いた。固定資産税を課税するときには、そういった小さな規定があると聞いたが、補償に関しては、規定などないのか。

(答) 補償費の算定につきましては基準がございします。

柱、屋根、外壁、内壁、建築設備など、どのような建材をどれくらい使っているのか細かく調査し積み上げて、今建物を建てるといくらくらいになるのか算出します。

その後、経過年数に応じた再築補償率を乗じていきます。

(問13) 建物の調査は町の職員がするのか。

(答) 補償コンサルタントに調査を委託しております。調査員が概ね家の中を半日、家の周りを半日というような形で調査をしております。

(問14) 消費税が8%、10%になる分は対応するのか。

(答) 補償費を提示させていただく時点での消費税を補償します。

(問15) 転居に伴う手続き、社会保険庁の手続きなどは役場で対応してくれるのか。

(答) 原則個人で手続きを行っていただきます。役場で行う手続きについては戸籍係へご案内をいたします。

手続きにかかる費用については補償費の中に算入していますが、できる限りご協力いたします。

(問16) 転居の場合の住所はどうか。

(答) 現住所から仮住居へ転居する場合は、役場で住所変更をしていただくこととなりますが、郵便局へ転送届を提出すれば、現住所のまま郵便のやりとりが可能となります。

(問17) 仮住居補償費について、親戚や子供の家などへ仮住まいをする場合どうなるか。

(答) 町の仮設住宅に入居される場合以外は、現在の住居規模に応じた家賃相当額を、移転して造成後建築する期間まで補償いたします。

5. その他

(問1) 区画整理審議会は地権者でも見ることができるのか。

(答) 区画整理審議会の公開についてですが、審議会は原則非公開で行っています。

議事録につきましては、個人の名前等ございますので、開示できる部分と、そうでない部分がどうしても出て参ります。情報公開条例に基づき一部開示などの対応をいたします。

(問2) 今晚の説明会の質疑応答については、みなさんに公開などはしてくれるのか。付け加えて要望があるのだが、今まで移転した方とのやりとりをQ&Aの形で資料(ガイド集のようなもの)として作成し配って欲しい。

(答) 説明会で行われたやりとりについてですが、記録をとりまして、区画整理だよりとして皆様にお送りしたいと考えております。ありがとうございます。

【移転に関するQ & A】

これまでの移転交渉の中で、皆様からお尋ねやご質問などが多かったものをピックアップしてご紹介いたします。

○仮住まいについて

Q 1. 仮設住宅に入居を希望した場合、必ず入居できるのか。

(回答)

移転していただく時期に、仮設住宅に空きがあれば入居できます。(現在、仮設住宅は6戸(元村2戸、西時津3戸、小島田1戸)ございます。)

Q 2. 入居希望者が重なった場合はどうなるのか。

(回答)

同じ時期に移転していただく方で、仮設住宅への入居希望者が複数いらっしゃる場合は、抽選により入居者を決定いたします。

Q 3. 仮住まい(仮設住宅入居以外の場合)は町が探してくれるのか。

(回答)

仮住居補償金をもとに、ご自身で探していただくこととなりますが、インターネットによる情報提供等、できる限りご協力させていただきます。

Q 4. 仮住まいに入居している期間は、住民票も移さなければならないか。

(回答)

基本的に住所変更をしていただくこととなりますが、住所を変更しない場合は、郵便局へ転送届を提出すれば、現住所のまま郵便のやりとりが可能です。

Q 5. 仮住まい先に入りきれない荷物はどうすればよいか。

(回答)

仮設住宅に入居される方については、仮設住宅が手狭なため、町で別に倉庫を準備しておりますので、そちらをご利用いただけます。

それ以外の方については、近隣の家賃相当額の㎡あたりの単価(円/㎡)に現在の住居規模(㎡)を乗じた額の仮住居補償費を、月額の家賃相当額として補償いたしますので、その中で対応をお願いしております。

また、別棟で倉庫をお持ちの方については、別途仮倉庫補償費を算定し補償いたしますので、その中で対応をお願いしております。

Q 6. 引っ越しする際に、不要な家財道具を粗大ゴミとして出したい。搬入先はないのか。

(回答)

粗大ゴミは時津クリーンセンター(日並郷)へ搬入できますが、有料(200kgまで1,200円)となります。

ただし、テレビ、パソコン、エアコン、洗濯機、冷蔵庫などの家電リサイクル法対象製品は引き取りできません。

詳しくは、時津クリーンセンター(☎882-3089)へお尋ねください。

○建物等の解体について

Q 1. 建物は町で解体してもらえるのか。

(回答)

建物移転料の中に解体費用も含まれておりますので、ご自身で解体業者に依頼をしていただくことになります。

参考までに、町の方でも近隣の建物等を解体した業者は把握しておりますのでご相談ください。

○移転補償費について

Q 1. 移転対象となる建物の登記名義が亡父（母）のままになっている。建物移転に伴う補償金の受け取りはどうなるのか。

(回答)

相続人全員で遺産分割協議をお願いし、その持分に応じて補償いたします。

Q 2. 補償金の支払い方法はどうなるのか。

(回答)

補償契約を締結後、1週間から10日ぐらいで、前金払として契約額の約50%を指定された口座へお振り込みいたします。

残額につきましては、建物等の解体完了後に町が写真を撮影させていただき確認をいたします。その後、1週間から10日ぐらいで完成払として指定口座へお振り込みいたします。

Q 3. 曳家工法での補償となったが、再築することは可能か。

(回答)

可能です。

Q 4. もしも補償金に余りが生じた場合、返還の必要はありますか。

(回答)

返還の必要はありませんが、補償金の種類により一時所得として取り扱われることとなりますので、補償金を受け取った翌年度に所得税、住民税が課税されることがあります。

また、国民健康保険税、介護保険料、後期高齢者医療保険料等の社会保険料が一時的に上がる可能性があります。

Q 5. 移転補償費を受け取ったら、必ず仮換地に家を建てなければならないか。

(回答)

仮換地に建てるか建てないかは自由です。また、補償金をもとに、別の物件を購入することも可能です。

○建物調査について

Q 1. 建物調査はどのようなことを調査するのか。

(回答)

建物については、柱、屋根、外壁、内壁、建築設備など、どのような建材をどれくらい使っているのか細かく調査させていただきます。

そのほか、家の周囲や庭（門扉、塀、土間、庭木等）を調査させていただきます。これらの調査をもとに、移転補償費の算定を行います。

Q 2. 建物調査はどれくらいの時間がかかるのか。

(回答)

通常の1戸建の住宅で、家の中を半日、家の周囲を半日で1日かかります。

【第16, 17回土地区画整理審議会が開催されました】

○第16回審議会

平成25年5月22日に第16回土地区画整理審議会が開催され、平成24年度事業実績、平成25年度事業計画の報告及び仮換地指定についてご審議いただきました。

○第17回審議会

平成26年2月14日に第17回土地区画整理審議会が開催され、平成26年度事業予定箇所の仮換地指定についてご審議いただきました。