

時津中央第2土地区画整理事業だより NO.27
発行：時津町 建設部 区画整理課
TEL：095-882-2211 FAX：095-882-5648
内線：381,382,383,384
E-mail：dai2kukaku@town.togitsu.nagasaki.jp

掲載事項

【造成工事の起工式について】

【6月22日開催の元村地区地元説明会について】

【固定資産税・都市計画税の減免について】

【造成工事の起工式がおこなわれました】

今年度から本格的な造成工事がはじまります。

このため、7月6日に今回工事をおこなう元村地区のお茶屋跡前付近で、工事の安全と事業の進捗を祈願した起工式がおこなわれました。



【元村地区の地元説明会をおこないました】

6月22日に開催しました元村地区の地元説明会には、多数の皆様のご出席をいただきありがとうございました。

平成23年度の工事と今後の事業実施予定についての説明会でしたが、その内容について、この紙面をおかりして説明させていただきます。

「今回の工事工程」、「今後の事業実施予定」、「建物移転の進め方」は次のとおりです。

★今回の工事工程について

元村地区の今回の工事は、次の工程で行います。

【工事期間】 平成23年7月7日～11月30日 午前8時30分～午後5時30分

【工事工程】

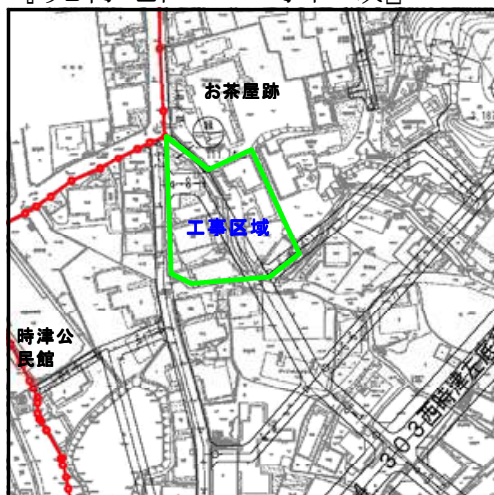
- | | |
|-------------|---------------|
| ○水路工（仮設を含む） | 7月 7日～ 9月 9日 |
| ○排水工（側溝） | 9月10日～ 9月30日 |
| ○宅地整地工 | 10月 1日～10月31日 |
| ○道路土工 | 11月 1日～11月19日 |
| ○舗装工 | 11月20日～11月30日 |

【交通規制】

- ・大型資材搬入時や現道と新道の擦りつけの際、一時交通規制を予定しています。
- ・お茶屋横の川沿い里道については、取り壊しを行いますので、工事期間中は仮通路を設置します。

※工事中は、騒音などご迷惑をおかけしますが、ご理解とご協力のほど何卒よろしくお願いいたします。

『元村地区の工事区域』



『工事の状況』



★今後の事業実施予定について

まず全体的な事業の予定ですが、平成20年5月の地元説明会の折にも、区域全体を20年、そのうち元村地区を最初の10年、その後に浜田地区を10年で進めていきたいとご説明しましたが、現在もそのように進めていく計画です。

現在、区画整理区域内の生活道路には、たくさんの車が国道から迂回して進入しています。

特に、元村郷のお茶屋跡前の町道茶屋の本線などは、終日車の通行が途切れないう状況です。

これらの対策として、国道から都市計画道路へ車の通行を誘導するように、元村郷丸田橋から浜田郷割烹さかいまでの都市計画道路西時津左底線と冬切線を優先して整備したいと考えています。

そのため、元村地区について元村川の付け替えを幅員8mの区画道路内（暗渠）におこないながら、お茶屋跡付近から都市計画道路西時津左底線方面へ事業を進めていく予定です。

★建物移転について

建物移転の進め方は次のとおりです。

建物調査・・・基本的には事業実施予定の2～3年前に、建物・門・へい・庭木などの移転料の算定をするために調査をさせていただきます。



仮換地指定・・・現在の所有地にかわる移転先の指定をおこないます。
平成23年度～25年度に事業実施予定の区域については、平成23年3月25日の土地区画整理審議会では仮換地指定について、意見をうかがいました。
この区域の仮換地指定は、平成23年度中に行う予定です。



移転協議・・・町から移転の工法（曳家工法、再築工法等）、移転料（建物移転料、引っ越し費用、仮住まいの費用等）を提示させていただき、ご了承をいただいたうえで、町と移転補償契約となります。
移転協議は、移転予定の1年ほど前からお願いしています。



建物移転・・・移転補償契約で期限を定め、建物を移転していただきます。再築工法（解体移転）の場合、建物を解体していただき、仮換地の造成後、建物を建築するまでの間、町の仮設住宅か民間アパ

一ト等に入居いただくこととなります。



造成工事・・・道路、仮換地の造成工事を行います。上下水道も同時に整備したうえで、皆さんに仮換地を引き渡し、建物の建築が可能になります。

※建物移転から仮換地の引き渡しまでの期間は、仮換地先の建物移転協議の状況や造成工事期間などもあり一律ではありません。

「また、説明会では次のご質問やご意見がありました。」

★今後の事業の予定について

(問) 来年以降はどの範囲を施工する予定か。移転の準備もあるのではっきり示してほしい。

(答) 平成23年度から平成25年度までの事業予定区域は、図面に事業予定の年度がわかるように色分けしたものを区画整理だよりで配付します。

(問) 説明会は、年度(工事)毎に行うのか。

(答) 毎年工事の説明を行います。

★水路工事について

(問) 元村川を8m道路内に設置する1.8m×0.9mの暗渠に付け替えるとのことだが、現在でもお茶屋の前であふれている。流量は大丈夫か。

(答) お茶屋の前であふれているのは、お茶屋から下流側の旧法務局跡地までの流れが悪いためです。

このため、お茶屋の前から時津公民館の間に別の暗渠を整備して、時津川に分水する計画です。工事は、時津公民館付近の時津川の改修工事にあわせて行う予定です。

また、設置する水路や、暗渠の大きさについては、そこに流れ込むことになる区画整理区域の内外の区域の排水の流量計算に基づき設計しています。

(問) 流量計算についてはどれくらい余裕があるのか。

(答) 暗渠、水路の流量計算は、10年に1度の大雨の流量から、2割の余裕をみた設計になっています。

(問) 昭和57年の長崎大水害の時に、家の横の川で小石がたまってそこから水

があふれて浸水した。暗渠にして大丈夫か。

(答) 暗渠に入る場所には、ごみ類の入り込みを防ぐスクリーンなどを設置します。また、暗渠については、堆積物の除去など維持管理ができるよう、ところどころに掃除口の設置を行います。

(問) 元村下街区公園の上の地区は市街化区域になるのか。入口付近の暗渠も同じ大きさになるのか。排水ができるのか心配である。

(答) 公園の上付近は市街化区域です。暗渠のサイズは1.5m×1.0mで下流より1サイズ小さくなっています。入り口付近の暗渠の大きさは、公園の上流れ込む上流区域全体の流量を計算して設計しています。

(問) 18m幅員道路（西時津左底線）にも側溝を入れるので、そちらにも分水するということですね。

(答) 元村地区の流域全てが暗渠に流入するというのではなく、道路側溝にも流入し、丸田橋方向に流れるようになります。

★道路工事、宅地整地工事について

(問) 図面には、平成25年度までの施工範囲に18m幅員道路（西時津左底線）も含まれているが、その道路も全てできるのか。

(答) 西時津左底線については、図面上施工範囲に含まれておりますが、平成25年度までの施工予定では、全延長・全幅員の完成とはなりません。一部は、仮設の道路を整備し、人、車輛等の通行を確保する予定です。

(問) 換地が引き渡されるときは道路が整備されているのか。

(答) 道路、上下水道を整備し、建物建築が可能な状態で、換地は引き渡します。

(問) 宅地造成は盛土工法となっているが、地耐力についてはどれくらいの数字を予定しているのか。

(答) 地耐力とは、地盤がどの程度の荷重に耐えられるか、地盤の沈下に対して抵抗力がどのくらいあるかを示すものですが、1㎡当たり3トン以上を予定しています。この数値は、木造2階建ての建物を建築する際に、一般的な基礎（布基礎あるいはべた基礎）で建築ができる数値です。

地耐力の検査をした上で、みなさんに換地の引き渡しを行います。

(問) 盛土の土はどこから持ってくるのか。

(答) 祐徳神社裏付近の丘陵地から土を流用します。今回の工事にかかる分は、

長与町の高田地区の区画整理事業から土を持ってくるよう協議しています。

(問) 区画整理区域内全体では、盛土が多いのか。

(答) 区画整理区域を全体的にみれば、切土の土量が多く発生します。平面的にみるとほぼ半分づつが切土、盛土の割合になります。

(問) 盛土で5～10年後沈下した場合の保証はどうなるのか。

(答) 造成工事は地盤沈下が発生しないよう行います。宅地造成の保証はありませんが、町に瑕疵(過失)があれば、町で対応することになります。

★移転補償交渉について

(問) 移転の流れを説明して欲しい。

(答) 年度毎の計画により工事範囲とその周辺の状況により移転対象となる物件を定め、工事施工予定の数年前に建物調査に入らせていただき、その後移転交渉(移転工法や移転期間及び金額提示)のお願いをしています。

移転交渉は、通常、移転予定の1年前からお願いしています。

移転の契約を行い、建物を移転していただき、造成工事をいたしますが、造成工事は、ある程度の範囲を行いますので、建物移転の進み具合等により、皆さんに換地をお返しする時期が異なることがあります。

(問) 建物調査が終了してから査定額の通知がない。移転ギリギリになって提示される。調査が終わったら早く通知が欲しい。

(答) 通常、建物調査は工事施工予定の2～3年前に入らせていただいております。その後、工事施工に入る年度あるいはその前年度に、移転交渉をさせていただき、額の提示をしています。皆さん移転の準備や計画もございますので、提示の時期につきましては、十分な配慮をしております。

(問) 仮設住宅の広さはどれくらいか。家族が多い場合も同じ広さになるのか。

(答) 仮設住宅は、元村郷に長屋(2世帯)1棟、西時津郷に平家建3棟、浜田郷に1棟、計6世帯分を用意してあります。

昨年度建設した仮設住宅(元村郷、西時津郷)の間取りは、台所と6畳の部屋が3つ、別に物入れとして利用できるように、4畳程度の部屋が1つあります。この場合に、家財道具等が多い場合は、その分を保管する倉庫として子々川浄水場の倉庫を準備しています。

また、仮設住宅を利用されない場合は、アパートなどの借家を借りるための補償(仮住居補償)をいたします。補償額は、現在のお住まいの規模によって異なります。

元村仮設住宅 長屋建て（2世帯） 平成22年11月完成

（場所：時津町元村郷ファディー付近）



西時津仮設住宅 1戸建て A棟

（場所：西時津ニュータウン内）

平成23年3月完成



西時津仮設住宅 1戸建て B棟

（場所：西時津ニュータウン内）

平成23年3月完成



西時津仮設住宅 1戸建て C棟

（場所：西時津ニュータウン内）

平成23年3月完成



小島田仮設住宅 1戸建て

（場所：時津町浜田郷1675番地1）

昭和34年建築（平成22年改修）



(問) 平成25年度以降の施工予定区域の、建物の調査はいつ頃実施する予定か。早く調査はできないのか。

(答) 平成25年度までの施工予定の箇所については、今年度に建物調査をお願いします。それ以降の区域については、随時施工時期に合わせて行いますが、移転の準備に期間を要するような建物は、早めに調査を行うようにさせていただきます。

★固定資産税等の減免について

(問) 固定資産税の減免は、どれくらいの期間減免になるのか。畑等建物が無い場合はどうなるのか。

(答) 建物等があれば解体してから仮換地が使用できるようになるまでの期間です。補償する物件がない場合は、仮換地指定をした時から減免します。

(問) 固定資産税の減免は、土地が使えない期間（使用収益停止期間）を減ずるのか。免除するのか。

(答) 免除になります。

【固定資産税・都市計画税の減免について】

建物を移転し、仮換地の造成が完了するまでは、現在の土地も仮換地も使用ができなくなります。

このため、その間の固定資産税・都市計画税を減免することになりました。

詳しくは、次のとおりです。

減 免 の 内 容

減免①：土地に課税される固定資産税・都市計画税の減免

仮換地が指定され、現在所有している土地が実際に使用できなくなった日（その土地に建っている建物等を土地区画整理事業のために移転した日）から仮換地の使用ができるようになるまでの期間について、固定資産税・都市計画税を免除します。

(例) 平成23年6月に建物を解体し、仮換地が平成24年3月に使用できるようになる場合

・その土地の平成23年度の納期の2期～4期分を免除します。

- ※固定資産税の納期
- 1期：4月末（評価替え年度は5月末）
 - 2期：7月末
 - 3期：9月末
 - 4期：1月末

減免②：建物に課税される固定資産税・都市計画税の減免

土地区画整理事業で建物を取り壊した日以降の固定資産税・都市計画税を免除します。

(例) 平成23年8月に建物を取り壊した場合

- ・その建物の平成23年度の納期の3期～4期分を免除します。

減免③：換地を定めない土地に対する減免

道路や水路等として使用されている土地(課税されているもの)で、換地を定め
ない土地については、その土地の使用ができなくなった日以降の固定資産税・都市
計画税を免除します。

減免④：住宅用地の土地の固定資産税・都市計画税の減免

住宅(アパートも含む)が建っている宅地については、その他の宅地に比べて固
定資産税が6分の1(3分の1の場合もあり)、都市計画税は3分の1(3分の2の
場合もあり)で課税される特例(住宅用地の特例)があります。

住宅を取り壊し、その後住宅を建てない場合は、その特例がなくなります。

土地区画整理事業で住宅を取り壊し、仮換地が造成され使用できるようになっ
て、住宅を建て直すまでの期間についても、その特例がなくなる場合があります。

このため、仮換地の使用ができるようになって、住宅を建て直すまでの期間は、
住宅用地の特例があるとみなした税額になるように、固定資産税・都市計画税を軽
減します。

(例) 平成23年11月に住宅を取り壊し、平成24年10月に仮換地の使用がで
きるようになり、その後住宅の建て替えを開始し、平成25年3月に住宅が完
成した場合

- ・平成23年度の4期分は「減免①」で免除します。
- ・平成24年度の1期～3期分までを「減免①」で免除します。
- ・平成24年度の4期分は、住宅用地以外の土地として課税されますので、住
宅用地とみなした税額になるように「減免④」で軽減します。
- ・平成25年度1期～4期分も、住宅用地以外の土地として課税されますので
住宅用地とみなした税額になるように「減免④」で軽減します。

減免の申請

【申請方法】

所定の申請書に必要事項を記載して、役場区画整理課へ提出していただきます。
※減免期間が複数年度にまたがる場合、申請書は年度ごとに提出していただきます。

【申請書の提出期限】

仮換地指定後、土地の使用ができなくなった日の翌日から起算して40日以内
建物を取り壊した日から起算して40日以内
※前年度から引き続き減免を受ける場合は、その年度の4月末までに申請をお願いします。

★減免申請の手続きにつきましては、該当者に対して役場区画整理課から直接ご連絡いたします。

詳しくは、時津町役場区画整理課（電話：095-882-2211 内線381, 382, 383, 384）へおたずねください。