

～ 被災者の方々の住宅再建に向けて ～

(案)

平成30年1月15日

益 城 町

熊 本 県

目 次

- 1 土地区画整理事業の概要
- 2 土地区画整理事業の仕組み
- 3 事業後の土地の配置の考え方
- 4 建物補償等の概要
- 5 住宅再建を早める手法
- 6 商業者等への対応
- 7 事業計画図の素案

〈土地区画整理事業の特徴〉

(長所) 土地区画整理事業は、道路や公園等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え、宅地の利用増進を一体的かつ効率的に行うことができます。

(短所) 土地所有者から土地を少しずつ提供（減歩）していただき、合意形成（土地の再配置＝換地）や道路及び宅地造成等の工事を行うことから、一定の期間を要します。また、仮移転が必要となる場合があります。

⇒ 早期に住宅等の再建を図るため、様々な工夫を行うことで期間を短縮することが可能となります。

◇公共施設の計画の考え方

- 道路 …… 行き止まり道路を解消し、全ての宅地が道路に接するように計画します。

※地区幹線、地区準幹線は、既存道路を活かすとともに、再建された家屋をできるだけ残すよう計画します。

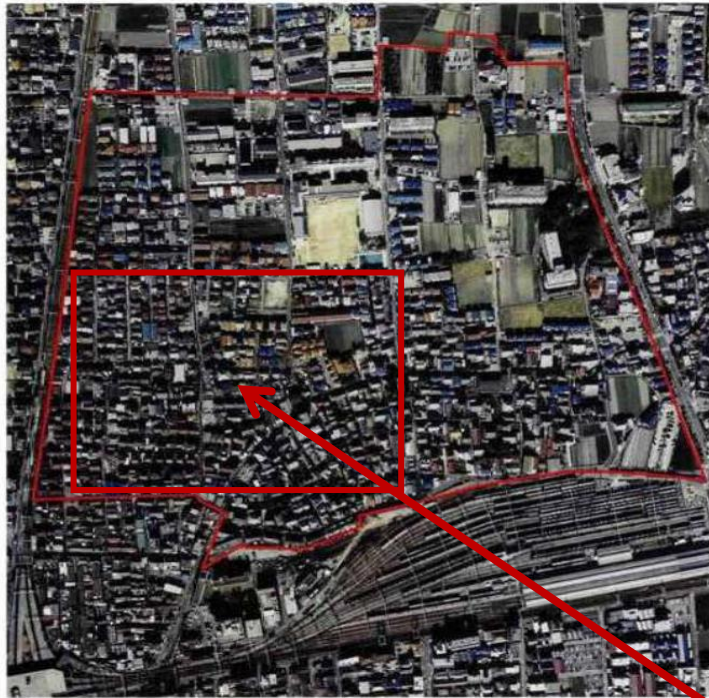
- 都市計画道路 : 幅員27m、14m
- 地区幹線 (2次避難路) : 幅員 8 m
- 地区準幹線 (1次避難路) : 幅員 6 m
- 区画道路 (生活道路) : 幅員 6 m
- 緑道 (歩行者専用道路) : 幅員 4 m

- 公園 (避難地) …… 一次避難地として、直線距離500m以内の間隔で配置します。

事業主体：西宮市（兵庫県）

阪神間都市計画事業 北口駅北東 震災復興土地区画整理事業

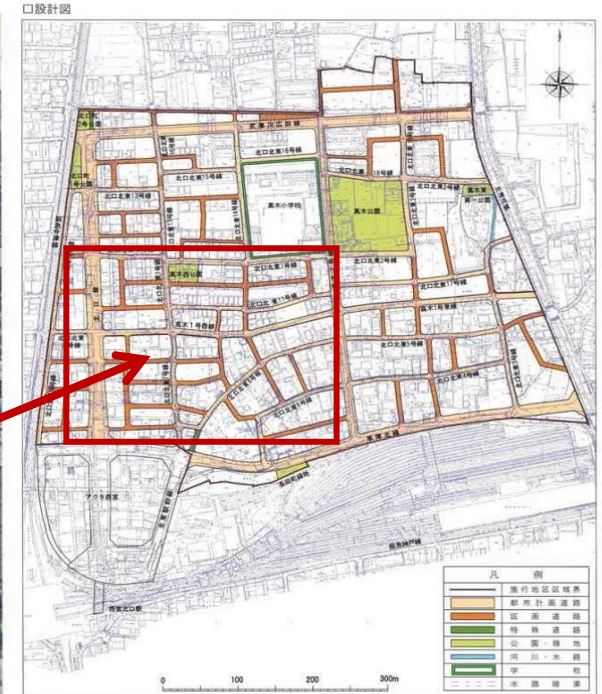
施行前



施行後

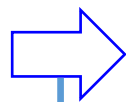


設計図



次のページで拡大します。

密集した市街地
(防災上の課題がある)



災害に強い
安全・安心な市街地

道路や公園等の公共施設
を整備し、土地を再配置

出典：西宮市HP

施行前



施行後



設計図



既存道路を活かし、既存家屋にも配慮した道路計画（道路がまっすぐではなく曲がったりしています）となっています。

1-1

土地区画整理事業の施行事例

- ・避難路となる宅地周辺の道路が拡幅され緊急車両の通行が容易となります。
- ・密集した街区から災害に強い街区が整備され、安心・安全なまちとなります。

事業主体
：神戸市

施行前



施行後



出典：神戸市HP

事業主体
：名古屋市

施行前

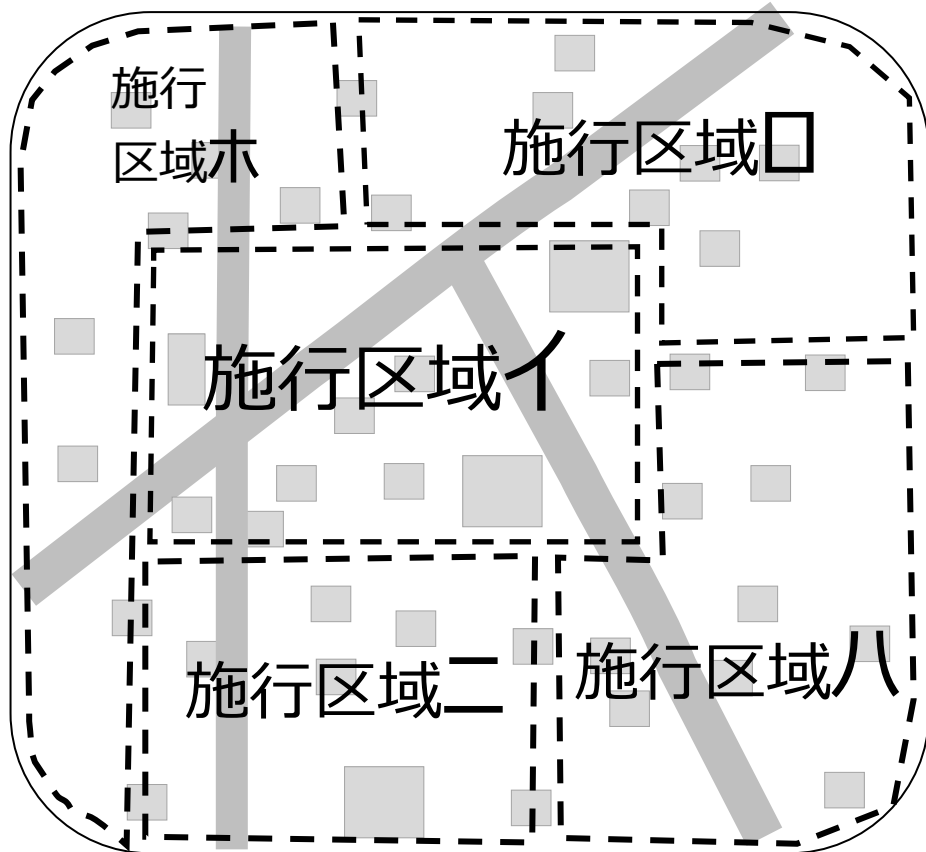


施行後



出典：名古屋市HP

○事業を早く進めるため、事業区域を一括して施行するのではなく、いくつかの区域に分割して施行していきます。



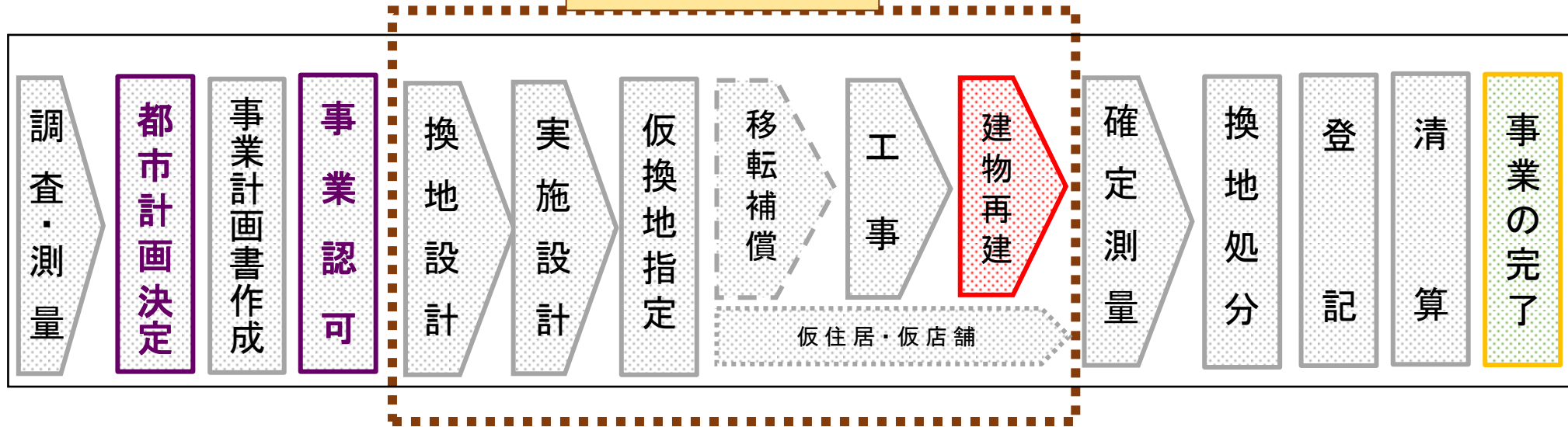
↑ 事業区域内の各施行区域(イ～ホ)

← 例えば左図のように.....

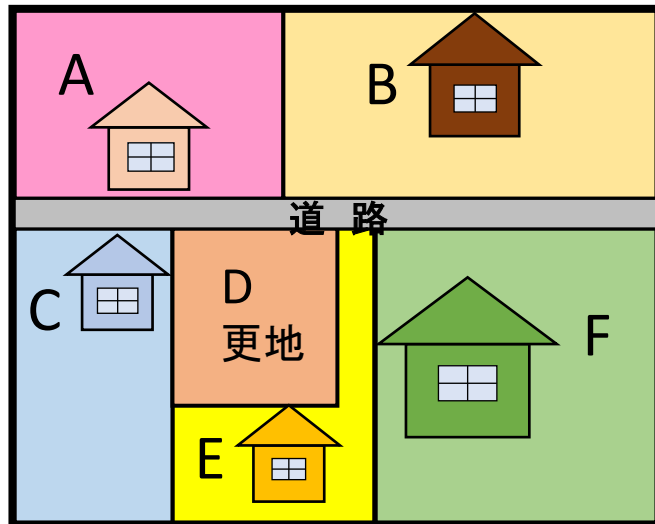
- ◆ 事業区域を分割し、施行区域（イ～ホ）のうち合意形成が進んだ区域から優先的に整備します。
- ◆ 主要幹線道路など比較的重要度の高い施設を含む区域を優先的に整備します。

※これはあくまでもイメージであり、実際の区域とは異なります。

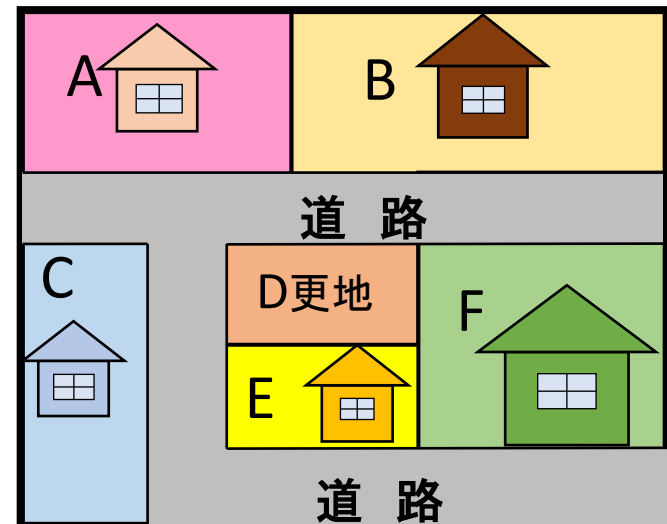
施行区域毎に行う



事業前



事業後



○公共用地の確保の方法

土地区画整理事業では、
道路や公園等の公共施設の用地については、

○ 先行買収

○ 減歩

の2つの方法により、確保します。

2-1

先行買収とは

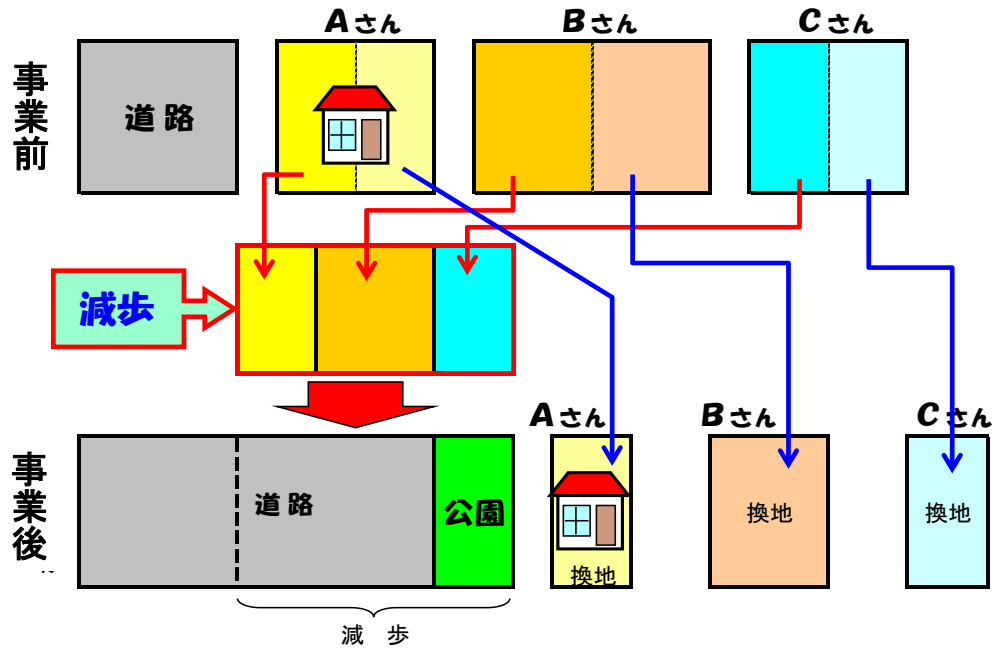
先行買収・・・土地区画整理事業は、原則として用地買収は行いませんが、用地買収を行って、公共施設の用地を確保することにより、地権者の減歩を減らす方法があります。これを「先行買収」と言います。

メリット：減歩割合が下がる。土地の売却を希望される方は、土地を売却し再建資金等に充てることが可能となります。

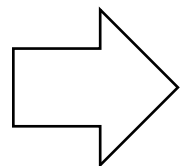
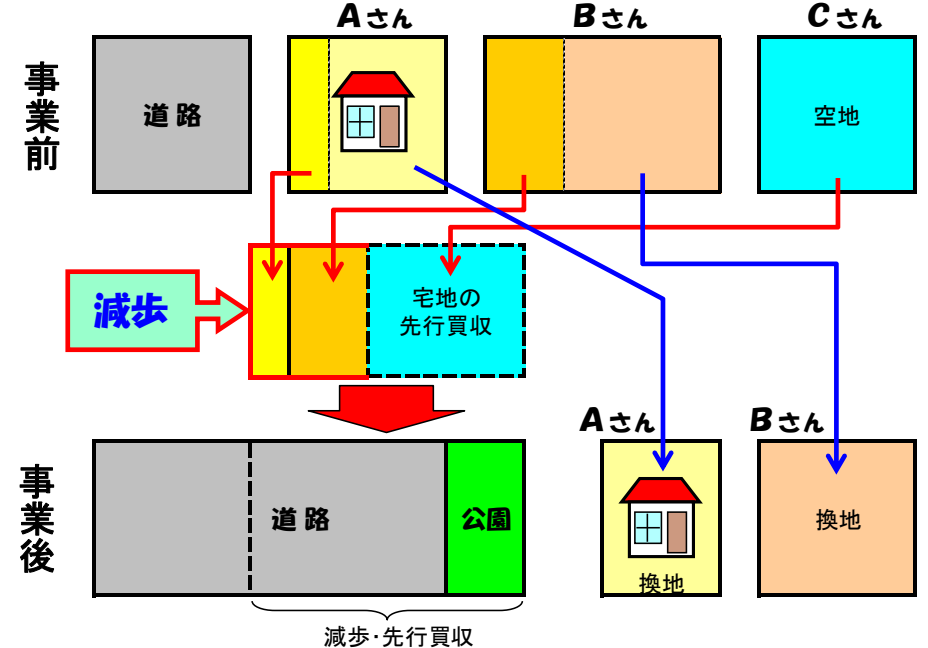
※先行買収については、都市計画決定後に着手できるようになります。

※売却希望者の条件：更地である、相続手続きが済んでいる、抵当権等が無い、土地の境界が明確である等

先行買収なし



先行買収あり

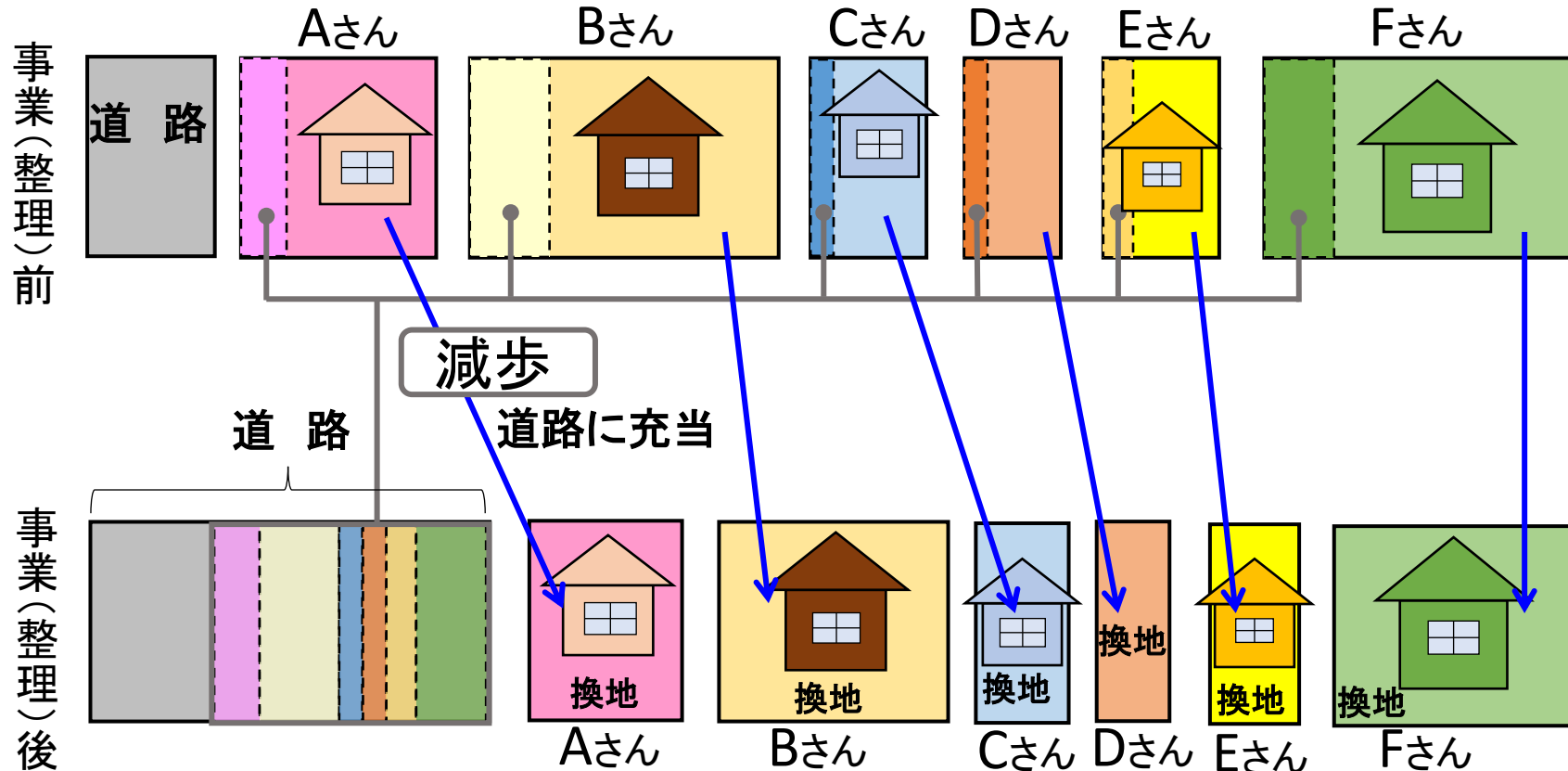


先行買収を行うことで、公共施設の用地面積が多くなり、結果として、区域全体の減歩割合が下がります。

減歩とは

- 土地所有者から土地の一部を少しずつ提供（減歩）していただき、この土地を新たに整備する道路や公園等の公共用地に充てさせていただきます。（なお、お持ちの土地に公共施設がたった面積がそのまま減歩となる訳ではありません。）

減歩のイメージ

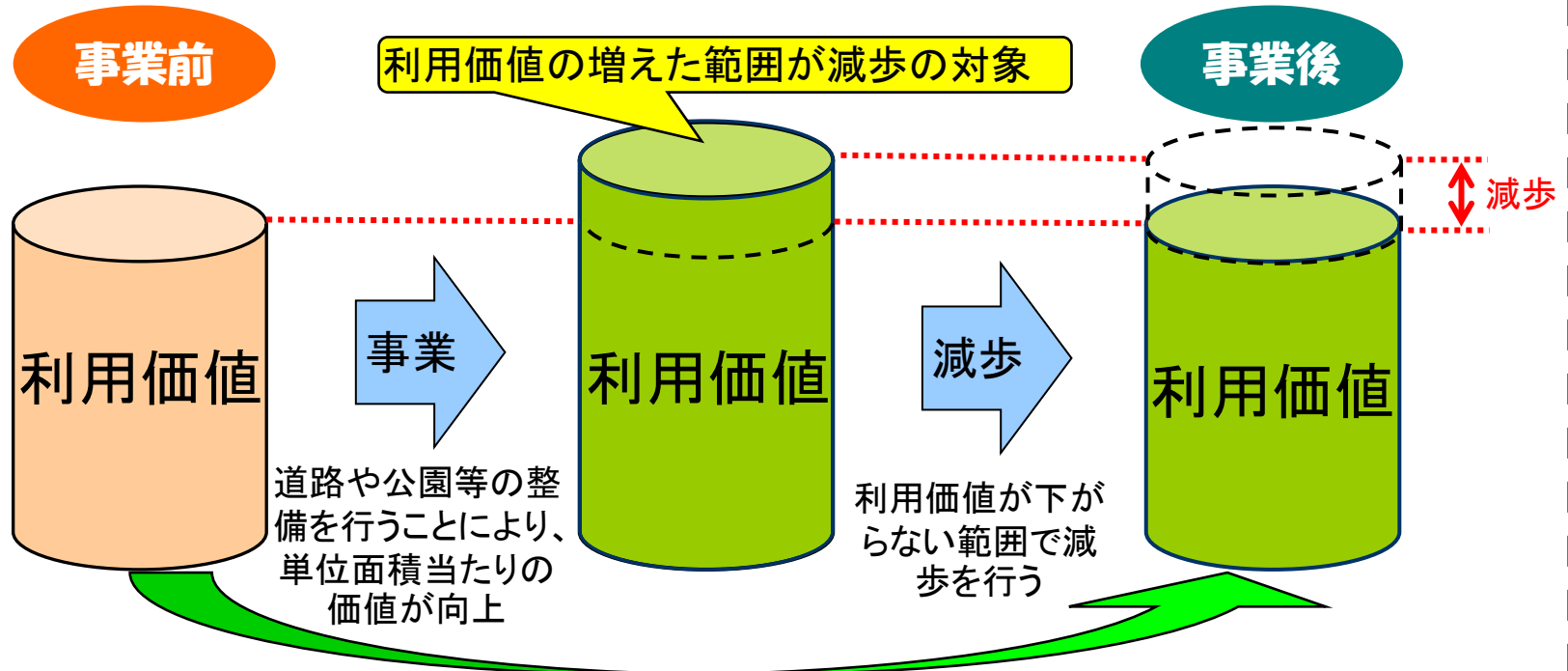


(1) 減歩の考え方

- ・ 減歩の面積は、土地の利用価値により決まります。
- ・ 減歩は、土地の利用価値が下がらない範囲で面積を決定します。

土地の利用価値とは

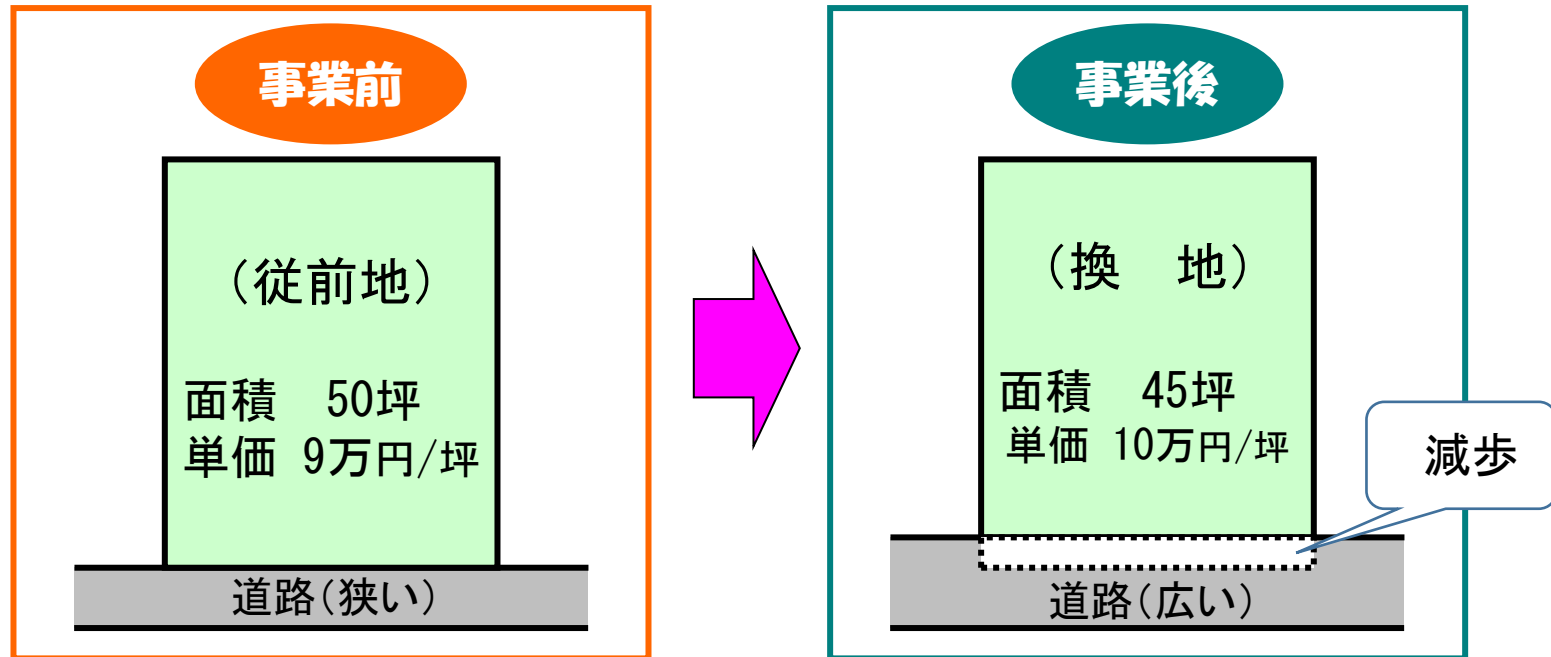
土地の利用価値 = 土地の面積 × 単位面積当たりの価値



(2) 換地面積と減歩率の考え方

土地の利用価値 = 土地の面積 × 単位面積当たりの価値

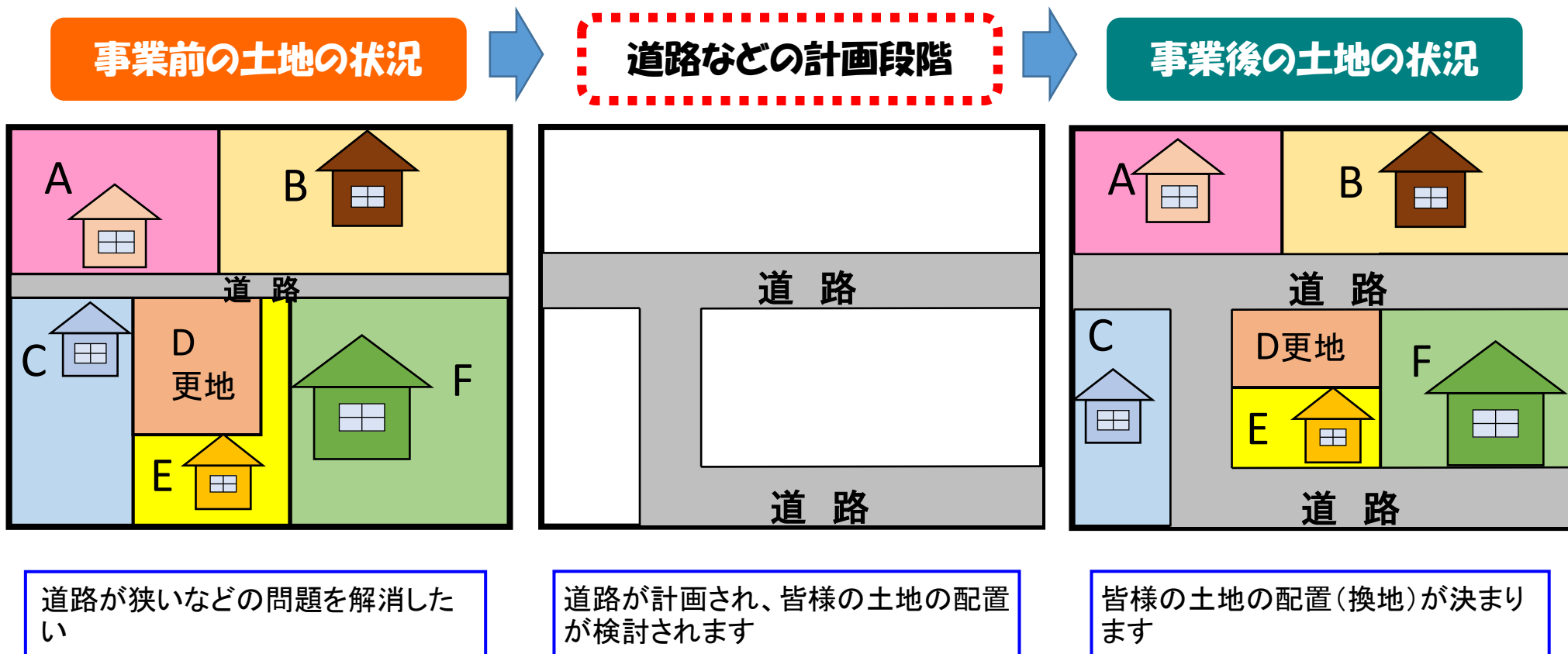
例



事業前も事業後も、面積 × 単位面積当たりの価値 = 450万円
(換地面積 = 45坪、減歩率 $(50 - 45) / 50 = 10\%$)

○事業後の土地（換地）の位置は、原則として、元の場所の近くになります。（原位置換地）

（注）皆様のご意向等により、元の場所から離れた場所への換地を行う可能性もあります。



※Eの土地は整形により、道路にも出やすく、利用価値が向上します。

3-1

事業後の土地の配置のパターン

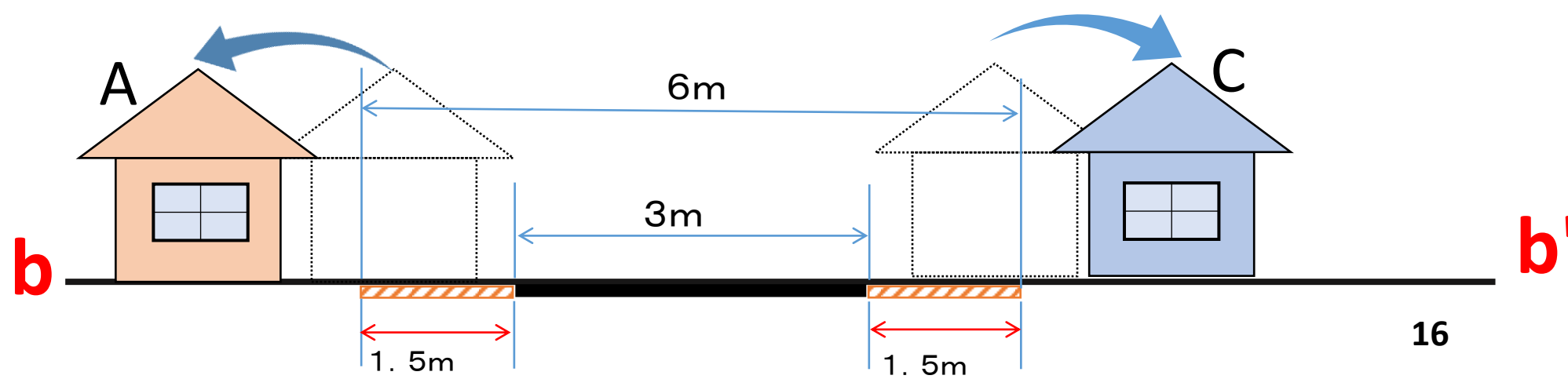
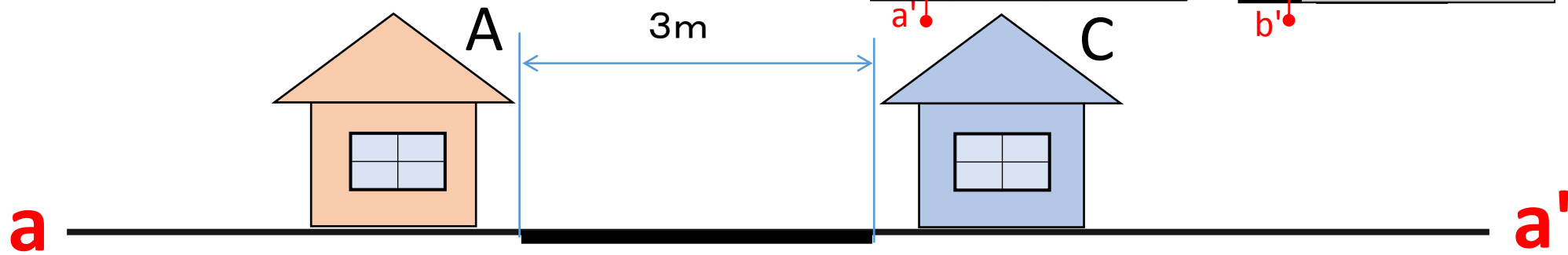
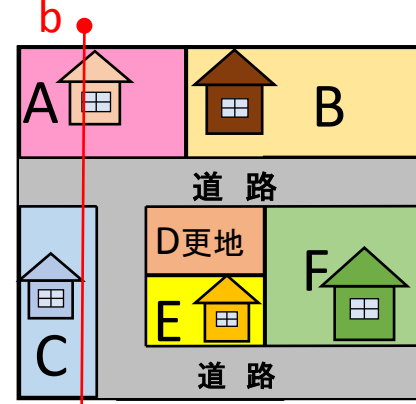
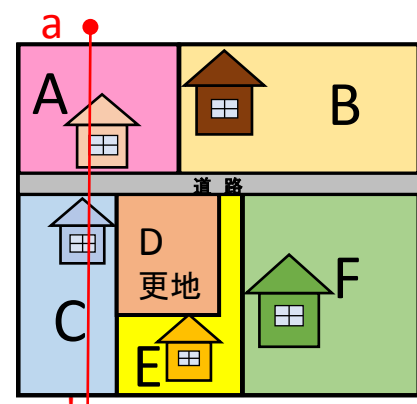
A、Cの場合

○道路拡幅に伴い家屋の移転が必要となります。

※お持ちの土地に公共施設が当たった面積がそのまま減歩となる訳ではありません。

事業前の土地の状況

事業後の土地の状況



3-1

事業後の土地の配置のパターン

B、D、Eの場合

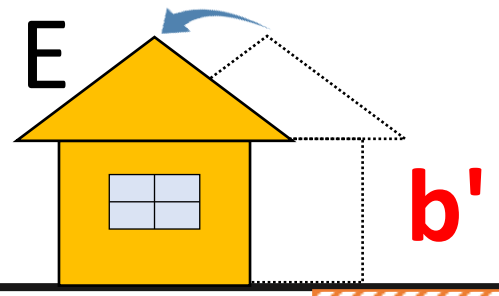
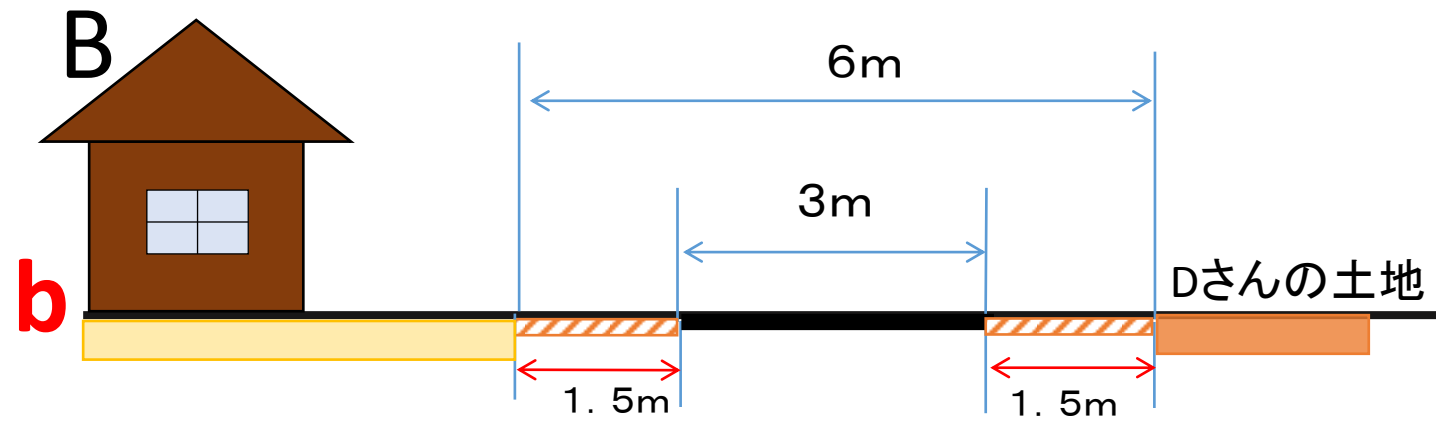
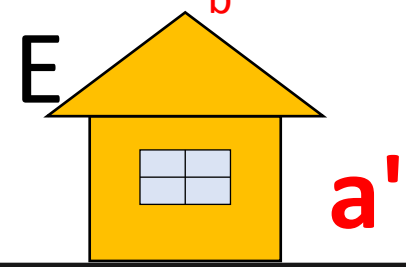
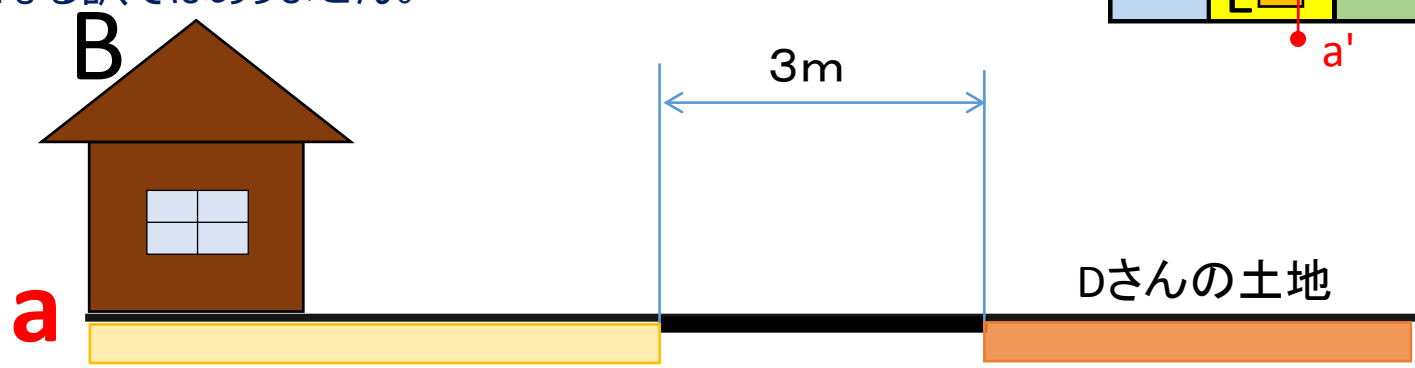
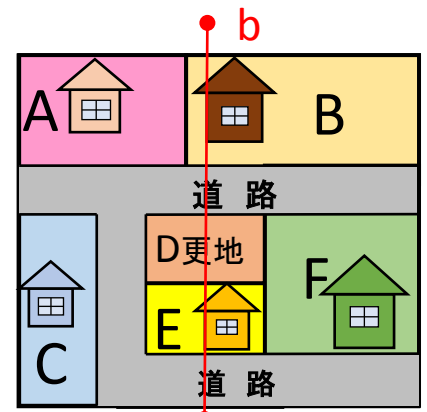
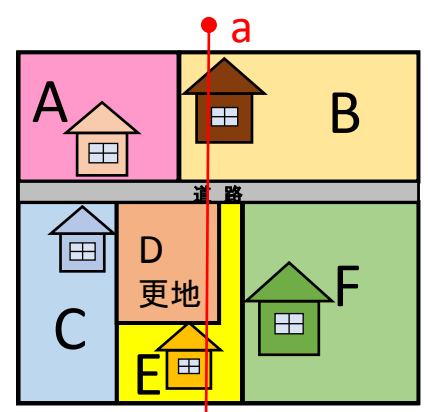
○建物に道路がかかると移転が必要となります。

かからない場合は減歩のみ必要となります。

※お持ちの土地に公共施設が当たった面積がそのまま減歩となる訳ではありません。

事業前の土地の状況

事業後の土地の状況



3-1

事業後の土地の配置のパターン

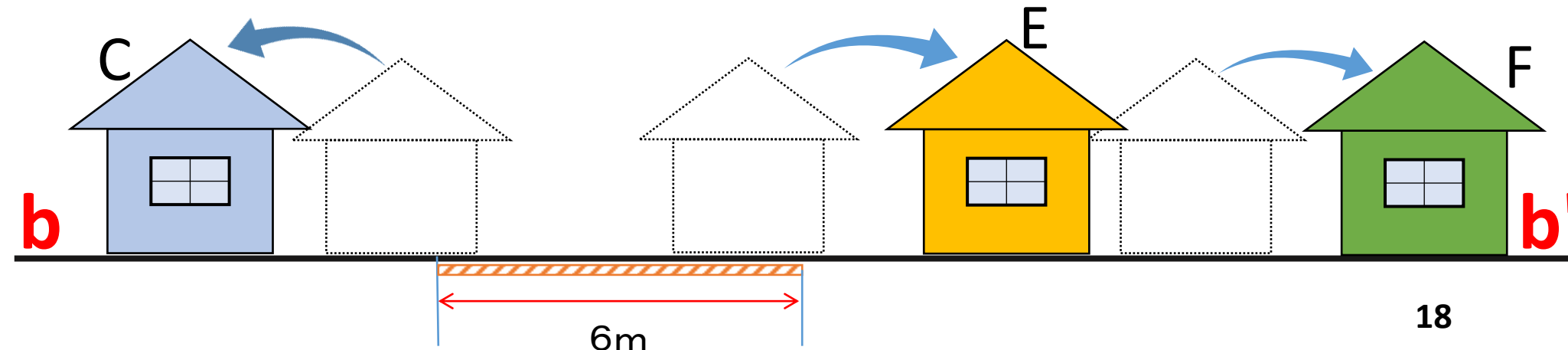
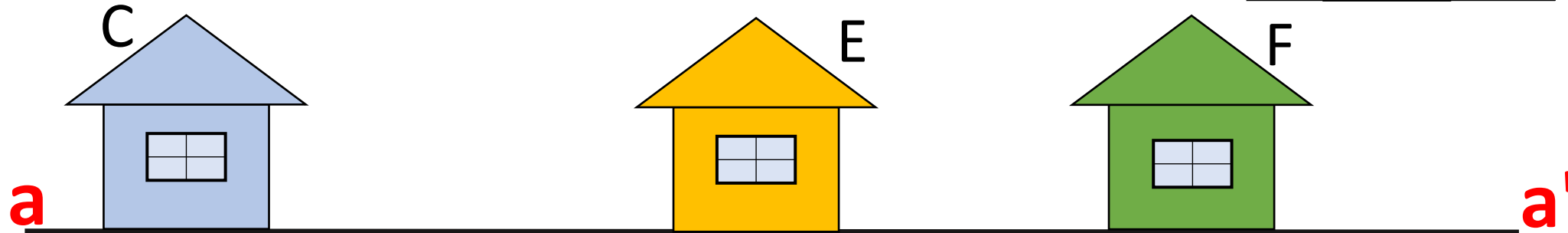
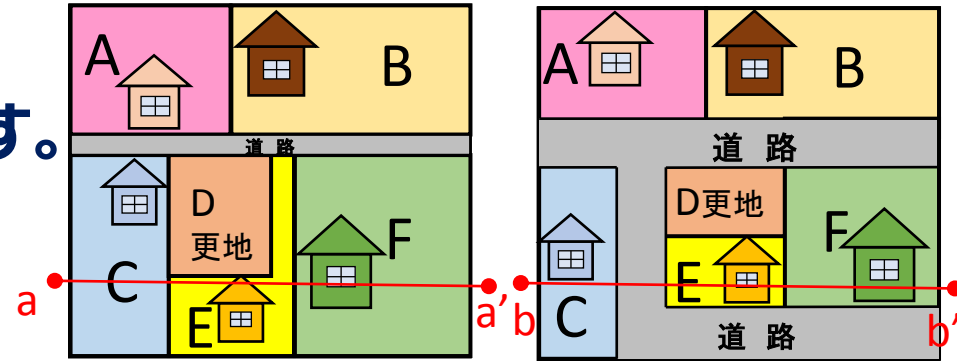
C、E、Fの場合

○道路の新設により連鎖的に移転（玉突き移転）が必要となる場合があります。

※お持ちの土地に公共施設が当たった面積がそのまま減歩となる訳ではありません。

事業前の土地の状況

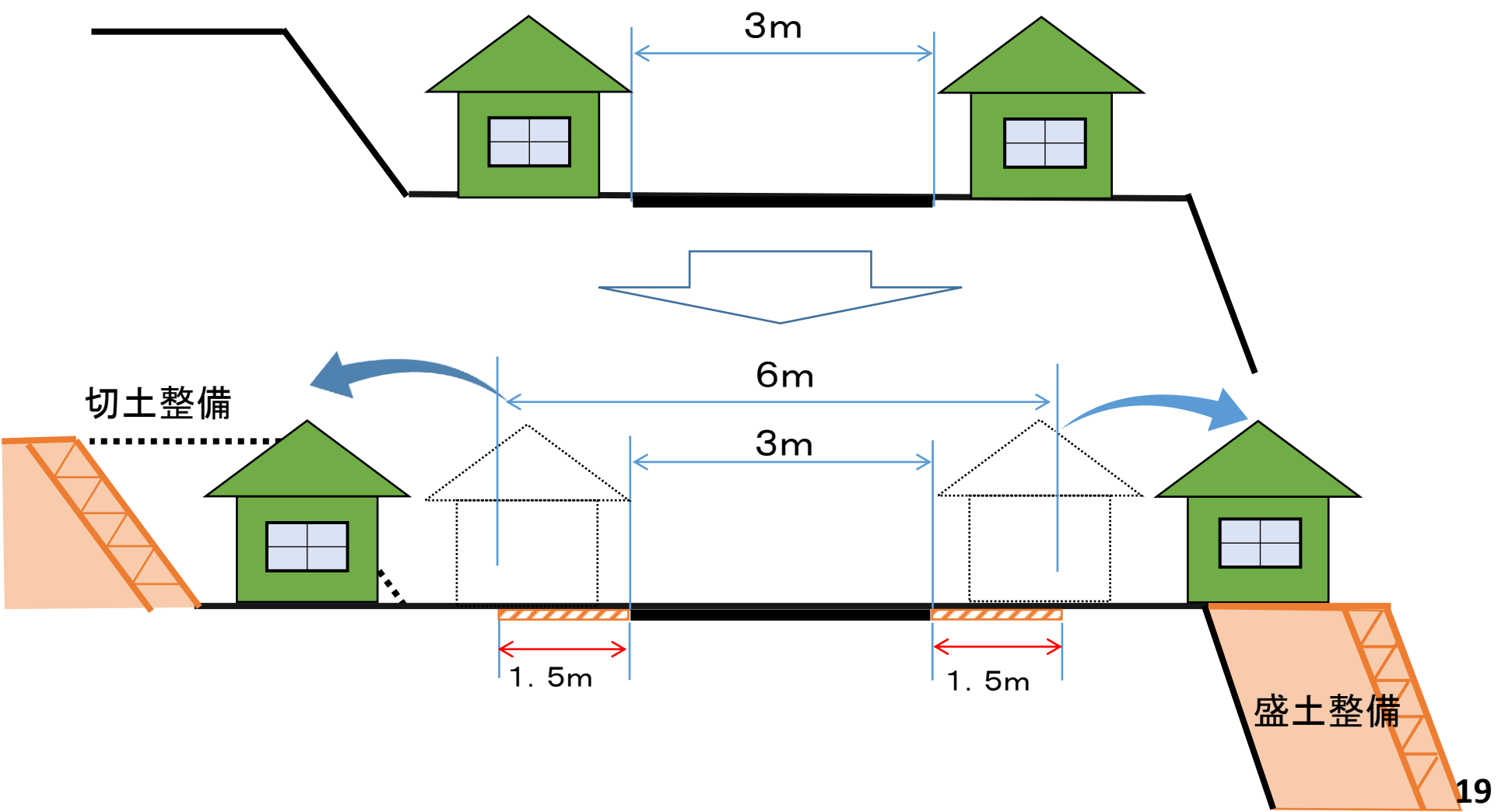
事業後の土地の状況



3-2 事業後の土地の配置（土地造成）のパターン

○土地が狭い場合は、盛土や切土の他、擁壁を整備するなどして土地を広げることがあります。

※お持ちの土地に公共施設が当たった面積がそのまま減歩となる訳ではありません。



4-1 移転手続きの流れ



① 物件等の調査

- ・建物については、構造や材質等を詳しく調査します。
- ・建物以外の門、塀、車庫、井戸等の工作物についても、同様に詳しく調査します。
- ・庭木等の立竹木は、その種類、樹高、管理状態、本数などを調査します。



② 補償金の算定

- ・補償費は、県が定める「損失補償の基準」に基づいて算定します。

4-1 移転手続きの流れ



③ 契約のための協議

- 補償金の算出ができましたら、建物などの物件等の移転料を御提示いたします。
- その上で、契約内容について御理解いただけるよう説明・協議を行います。



④ 契約の締結

- 御承諾いただきますと、権利者の方とそれぞれ個別に契約を締結いたします。

※契約に際しては、補償金をお支払いする銀行等の口座番号が必要となります。

4-1 移転手続きの流れ



⑤ 建物の移転・補償金の支払い

(前金払い)

契約締結後、契約額の7割の補償金をお支払いします。

(完了払い)

県が移転完了を確認後、残り3割の補償金をお支払いします。

4-2 建物の補償（工法）

(1) 曳家工法

○ 曳家工法による建物移転補償費の算定式

$$\text{曳家工法} = \text{曳家工事費} + \text{補修工事費} + \text{従前の建物基礎等の解体撤去費}$$

【曳家工法の事例】

- ・ 移転先に建物基礎を設置（築造）。
- ・ 家屋をレールに乗せジャッキで少しずつ移動させていきます。



出典：(有)太豊工業HP

4-2 建物の補償（工法）

(2)再築工法

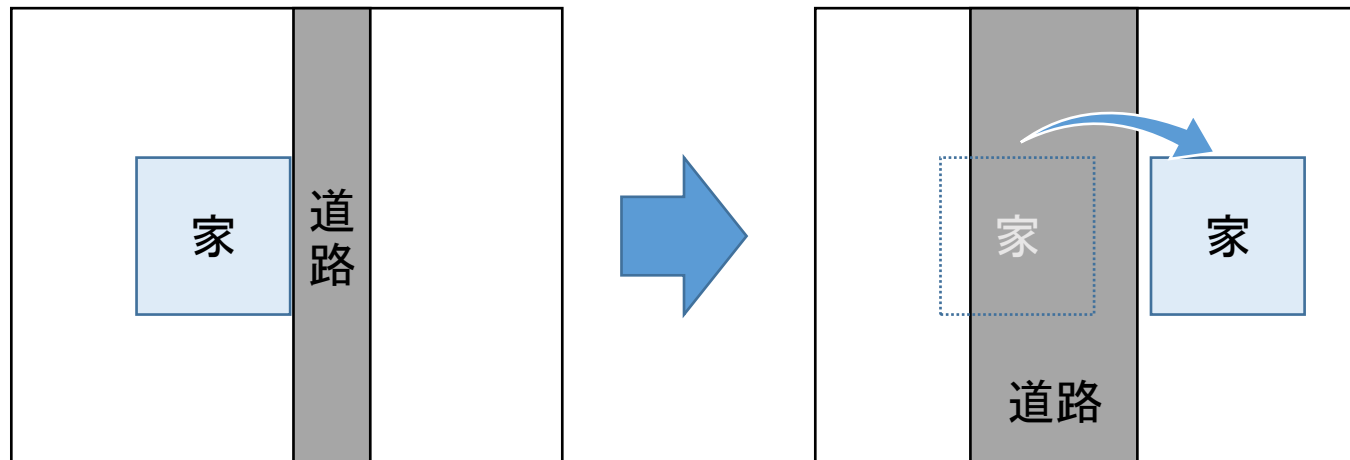
○再築工法による建物移転補償費の算定式

$$\text{再築工法} = \text{推定再建築費} \times \text{再築補償率} + \text{従前の建物等の解体撤去費}$$

推定再建築費とは：現在と同じ建物を**新築すると想定した場合の建築費**
（建物内部の設備工事費用も含まれます。）

再築補償率とは：建物の**経過年数に応じた現存建物の評価率**等（減耗含む）

【換地後の原位置以外の土地に建物を再築】



移転先に新たに建物を建築し、元の建物は解体撤去します。

4-3 建物以外の主な補償

※移転補償には建物補償の他に、以下の種類の補償があり、状況に応じて加算されます。



① 工作物移転料

移設することが相当な工作物(門扉・看板など)については移設に必要な費用を、新設することが相当な工作物(ブロック塀・土間コンクリート等)については、同種同等のものを新設するために必要な費用に再築補償率(前頁参照)を乗じた額等を補償します。



② 立竹木移転料

移植することが相当なものについては移植に要する費用を、伐採することが相当と判断される場合には伐採に伴う損失額をそれぞれ補償します。

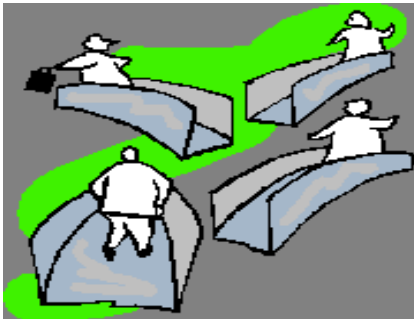


③ 動産移転料

建物の移転に伴い、家財道具等の動産を移転する必要がある場合は、運搬に必要な費用を補償します。

4-3 建物以外の主な補償

※移転補償には建物補償の他に、以下の種類の補償があり、状況に応じて加算されます。



④ 仮住居補償

移転する建物に居住されている場合で、建物の移転工事期間中、仮住まいを必要とされる場合は、仮住居に要する費用(家賃等)を補償します。

※土地区画整理事業の施行者が仮住居を用意する場合、仮住居補償はありません。



⑤ 移転雑費

建物の移転に伴って生じる移転先を選定するための費用や旅費、慣習として行われる上棟式や建築祝いなどに要する費用、移転したことを通知するための挨拶状などの費用を補償します。

4-3 建物以外の主な補償

※移転補償費には建物補償費の他に、以下の種類の補償費があり、状況に応じて加算されます。



⑥借家人補償

賃借している建物が移転することにより、その建物を引き続き借りることができなくなった場合には、現在の家賃と地域の平均的な家賃との差額等について補償します。

なお、動産移転料(引越費用)も併せて補償します。

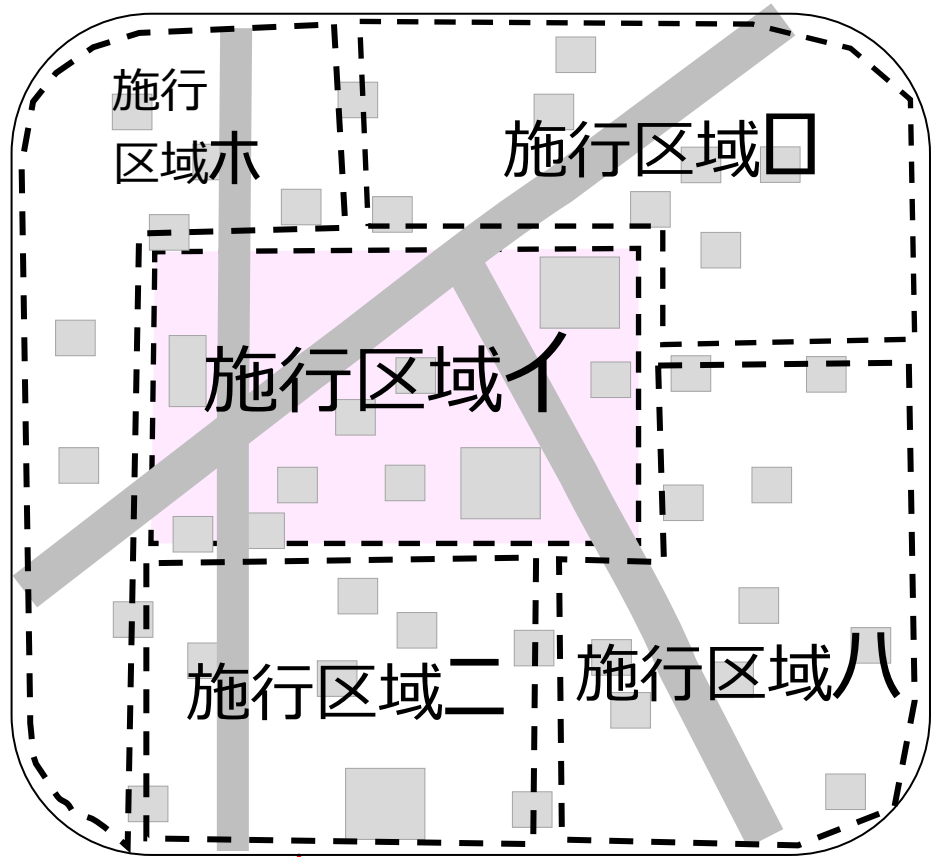
⑦家賃減収補償

賃貸している建物を移転する場合、家主の方は、移転期間中に賃貸料を得ることができませんので、その損失を補償します。

⑧営業補償

店舗や工場を移転していただくために、営業を一時休止する必要があるときは、営業状況等の調査(税務署への申告の写しなどの営業関係資料)に基づいて、休業を必要とする一定期間の収益減や従業員に対する休業手当等を補償します。

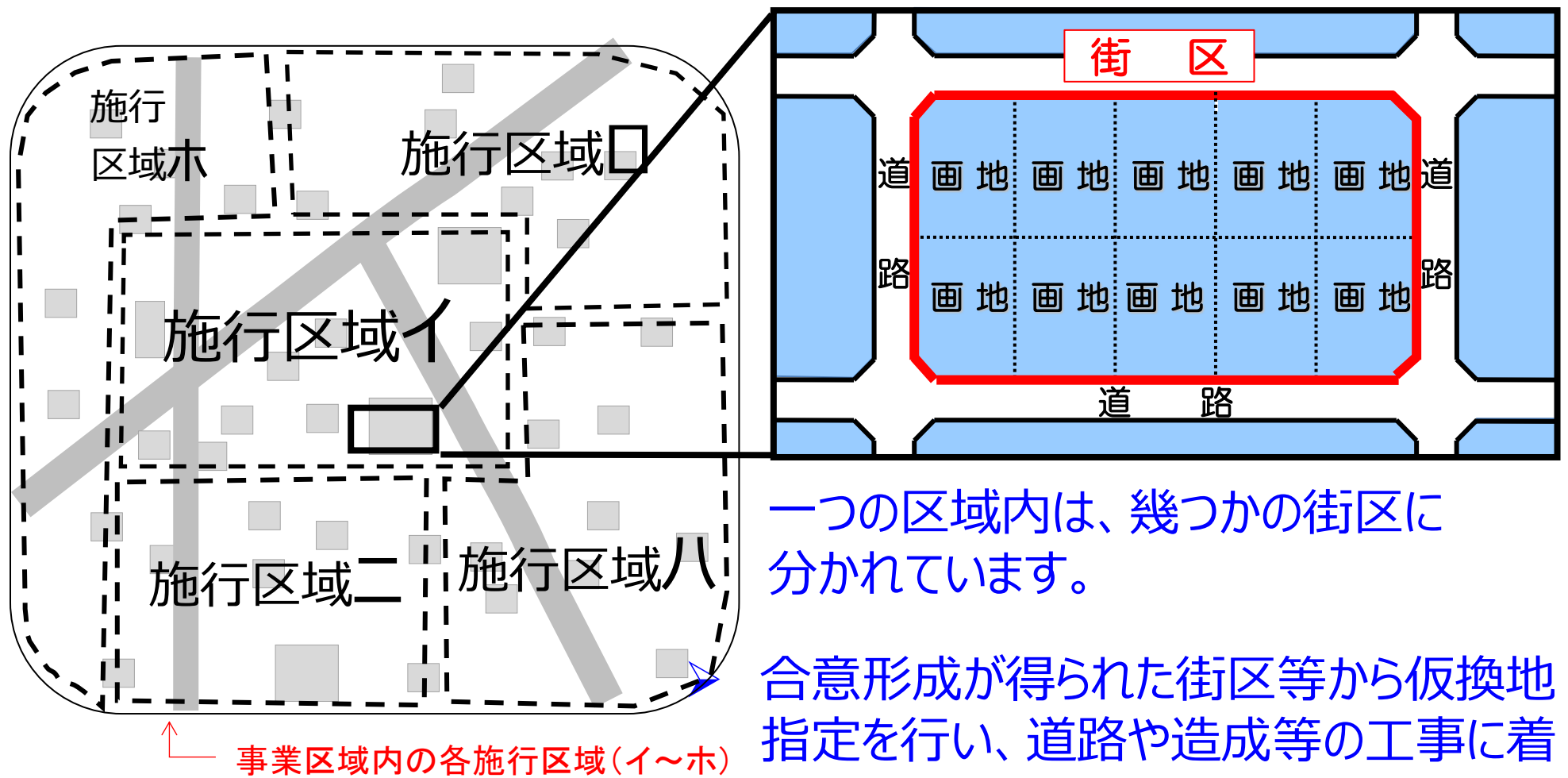




事業区域内の各施行区域(イ~ホ)

○事業は、施行区域をいくつかの区域に分割し、合意形成が進んだ区域から優先的に進めていきますが、さらに住宅再建を早める手法の採用を検討していきます。

5-1 各施行区域内を街区毎に分割して整備

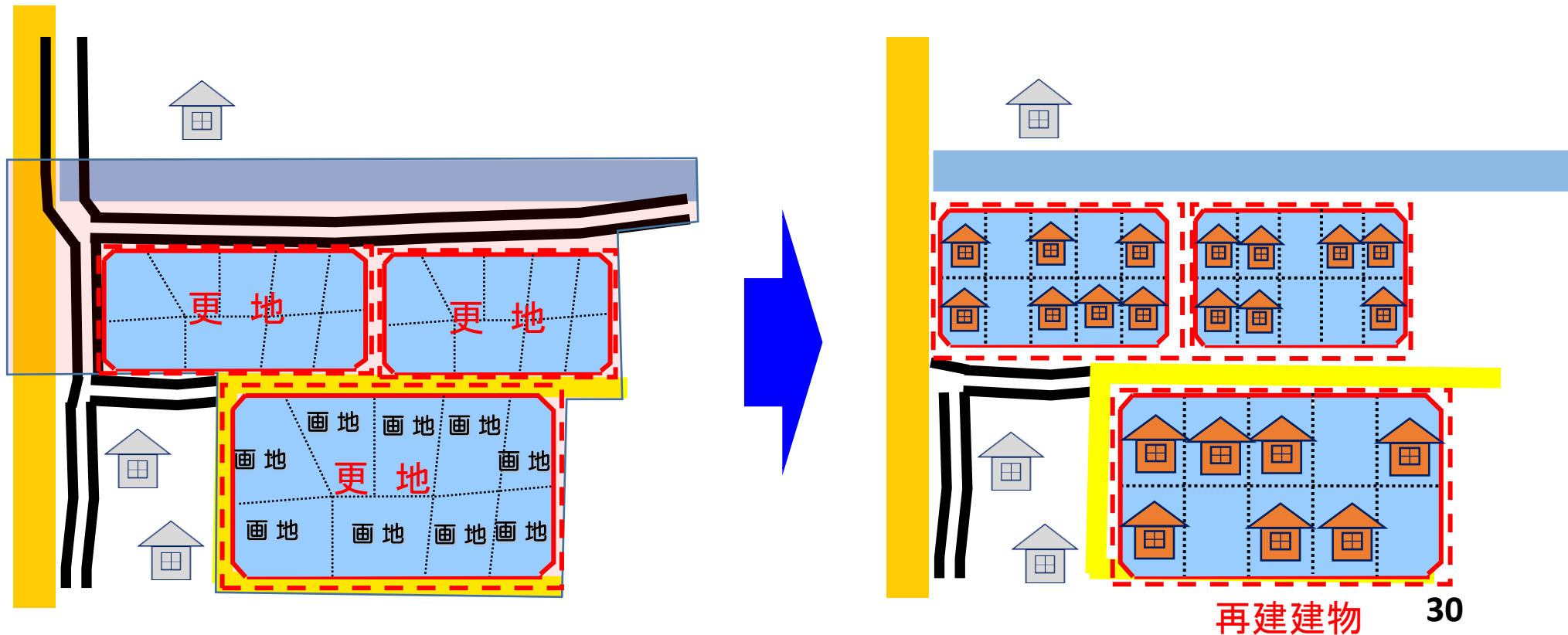


一つの区域内は、幾つかの街区に分かれています。

合意形成が得られた街区等から仮換地指定を行い、道路や造成等の工事に着手します。

(前提条件)各施行区域(イ～ホ)において合意形成が醸成し、公共施設配置が定まっていること。 29

- 仮換地指定前に、公費解体等により更地となった土地の地権者から、任意同意を得て造成等の工事に着手します。
 - 造成等の工事完了後、建物再建が可能となります。
 - ※ 起工承諾の実施にあたり、街区単位が理想。
- 【効果】仮換地指定の前から、造成等の工事の前倒し。



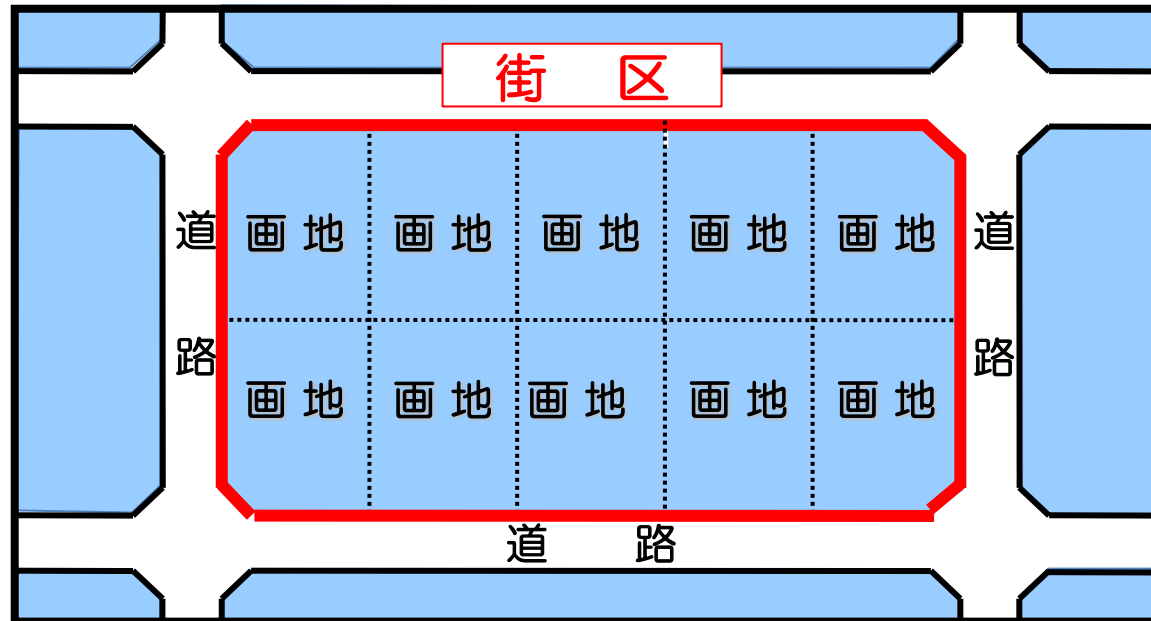
○起工承諾の条件

土地・物件

- ・更地が原則
- ・壁、立木等の障害物がある → 所有権の放棄が必要

規模

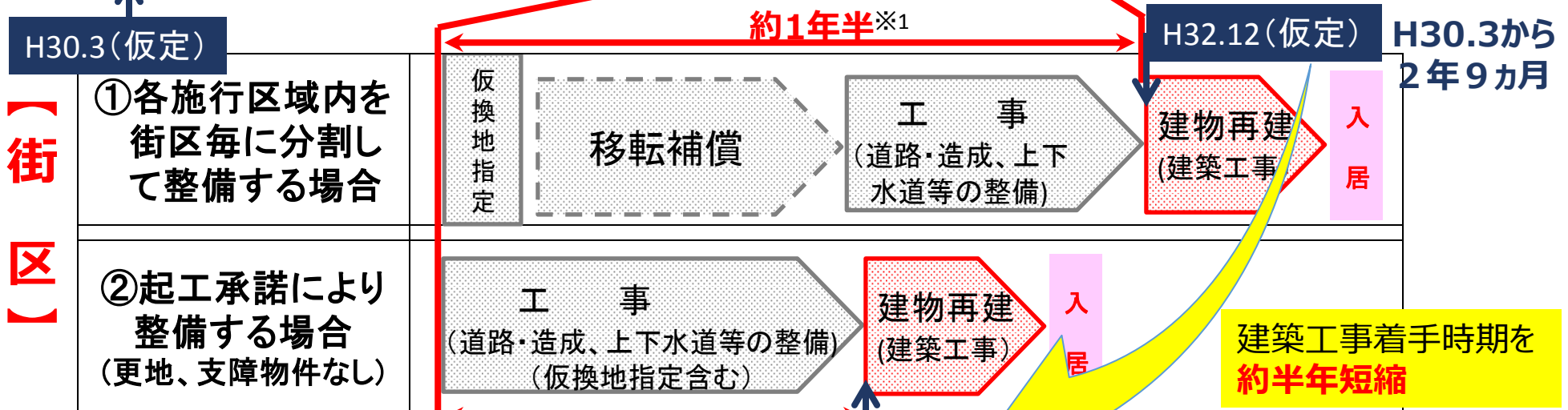
- ・街区単位が理想
※まとまった複数の画地



※まちづくり協議会による合意形成が得られ、換地設計や実施設計を終えた施行区域であること。

※記載している年月については、
 ①都市計画決定及び事業認可後、換地設計など合意形成が順調に進んだ一部の施行区域であり、
 ②その施行区域内で分割された街区で移転補償、工事などが順調に進んだと仮定した場合のものです。
 ※合意形成に時間を要した場合などは、再建までの期間が遅れることがあります。

事業区域の施行工程



※1: 標準的な移転補償期間
 標準的な道路・造成及び上下水道等の工事期間の場合
 ※2: 標準的な道路・造成及び上下水道等の工事期間(仮換地指定含む)場合

※年月は確定したものではありません

○商業者に対する事業メニュー等

1. 仮設店舗の利用

- 商業者のご意向をお聞きし、事業区域内に、公共用地や先行買収した土地を活用して仮設店舗の設置を検討します。

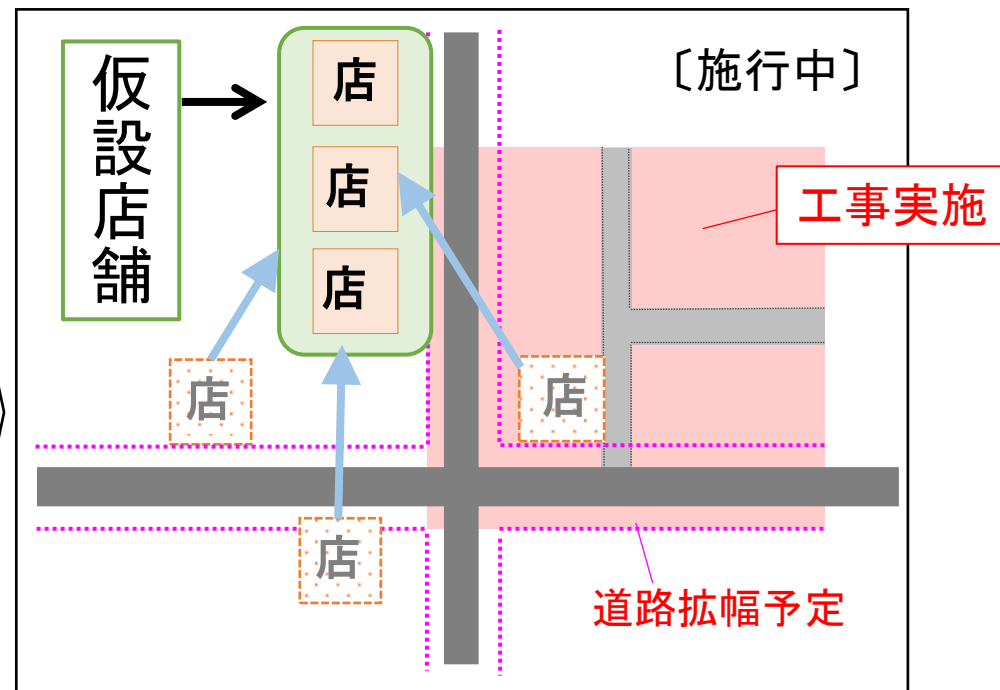
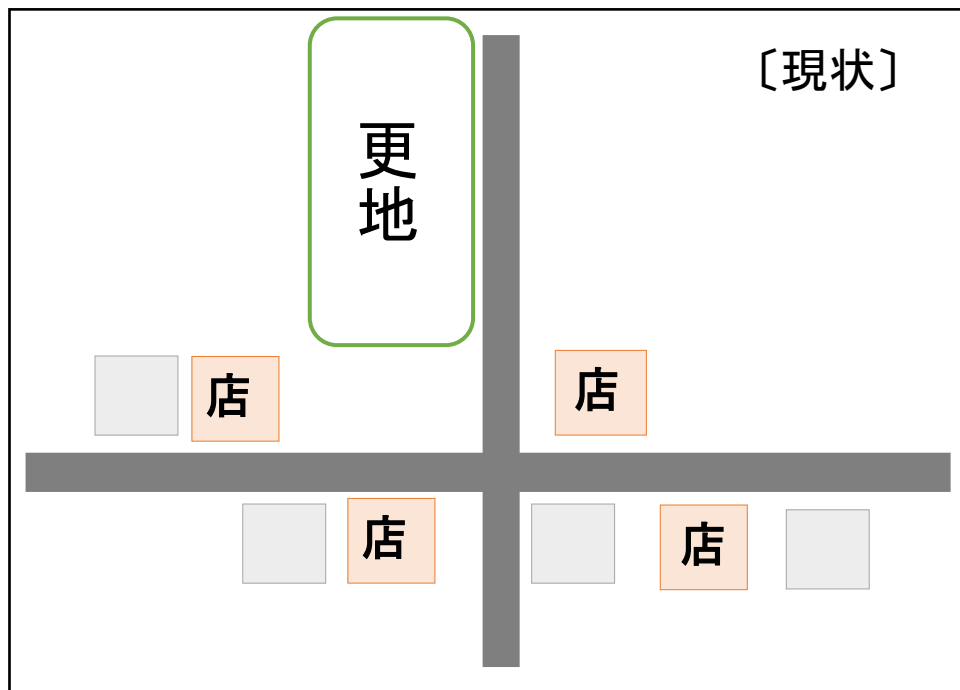
2. 優良建築物等整備事業

- 換地先において、同意者による共同ビル建設等に活用できます。
- 活用にあたっては、町が作成する都市計画に係る各種計画への位置づけが必要となります。
- 建物設計などの調査設計計画、共同施設整備等の費用の(1/3~2/3)[※]を補助します。
※事業者によって補助率は異なります。

詳しくは、県庁建築課にお尋ね下さい。(096-333-2535)

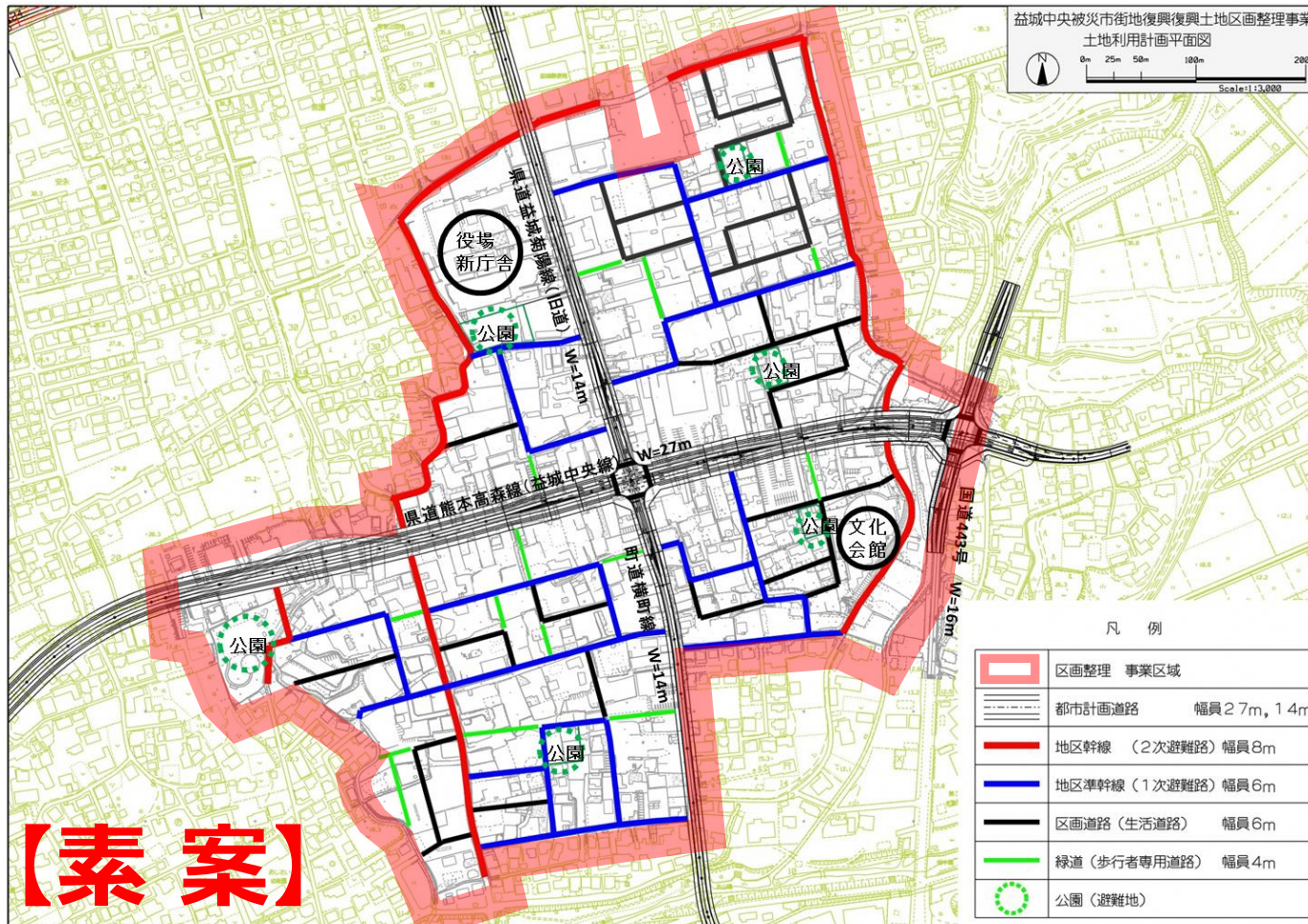
仮設店舗の利用

- 商業者のご意向をお聞きし、土地区画整理事業の施行者が事業区域内に、公共用地や先行買収した土地を活用して仮設店舗の設置を検討します。



事業計画図 (素案)

- これまでまちづくり協議会等でいただいた意見を参考に作成した図面です。
- あくまでも素案であり、確定したものではありません。
- 今後、交通広場、災害公営住宅、商業系施設の範囲、調整池等につきましても、皆様と一緒に協議しながら計画して参ります。



【素案】

※確定したものではありません