

南明治区画整理ニュース

建物補償費 特集号

地元まちづくり
協議会では、
熱心に勉強会を
開催しています

花ノ木

区画道路は
どんな配置や幅が
望ましいかな？

末 広

住民が愛着の
持てる公園に
したいな

御幸本町

更生病院の
跡地はどんな利用
が理想かな？

地元要望に市議会から回答がありました

さる3月に区画整理準備委員会と市議会市街地活性化対策特別委員会との懇話会が開催され、地元から市議会に対し、区画整理事業を推進する上での要望事項が提出されました。この要望事項に対し、市議会から回答がありました。市議会として、区画整理事業の早期実現に向け、支援していくなどの回答をいただきました。主な内容は以下のとおりです。

- 事業の早期実現に向け、新しい情報提示による関係者への理解促進活動や関係機関への働きかけを支援していく。
- 財源確保のため、国庫補助金等について積極的な導入を図ることや、工期短縮のための有効な手法を検討することを市及び関係機関に働きかける。



建物補償費の概要



移転工法

はじめに

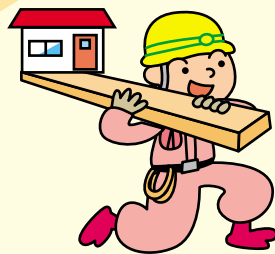
安城南明治土地区画整理事業では、今後、都市計画決定・事業計画認可・仮換地指定と進めていく計画です。仮換地へ建物等に移転する場合、安城市が**移転補償費**をお支払いします。移転補償費により建物所有者は建物等の移転や建替えを行っていただくことになります。

今回、区画整理事業に対するご理解を深めていただくため、移転補償費のうち大きな割合を占める**建物補償費**の概要について、お知らせいたします。

建物を移転させる方法を「移転工法」といい、主に

ひきや
曳家工法と**再築工法**があります。

補償費を算定する際の移転工法は以下の条件を考慮して、安城市が認定いたします。



- (1) 仮換地の面積、形状等の状況
- (2) 従前地から仮換地までの距離、高低差、障害物の有無等
- (3) 建物の形態、構造、用途等
- (4) 各工法により算定した補償費の経済比較

区画整理による移転は、原則として曳家工法ですが、密集市街地である南明治地区の状況を考慮し、工法について検討を行っていきます。

曳家工法

建物を解体しないで仮換地へひいていく工法

従前地と仮換地との間に障害物や著しい高低差がない場合等に採用。

再築工法

仮換地に現在の建物と同じ価値の建物を建築する工法

従前地と仮換地との間に障害物や著しい高低差等がある場合や、仮換地や建物の状況により、曳家工法が極めて困難な場合に採用。

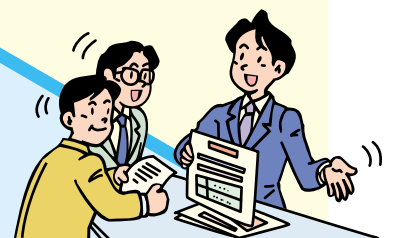
移転協議

主に仮換地指定後に詳細な現地調査を実施し、移転に必要な各種費用について、本市区画整理事業の損失補償基準等に基づき、適正に補償費を算定いたします。

補償費については、移転が必要となる時期に順次、建物所有者や占有者（借家人等）ごとに説明させていただきます。ご了承の後、市との移転補償契約を締結します。

その後、建物所有者は工務店等に仮換地への移転工事を発注し、従前地は更地（何も建っていない状態）にしていただきます。

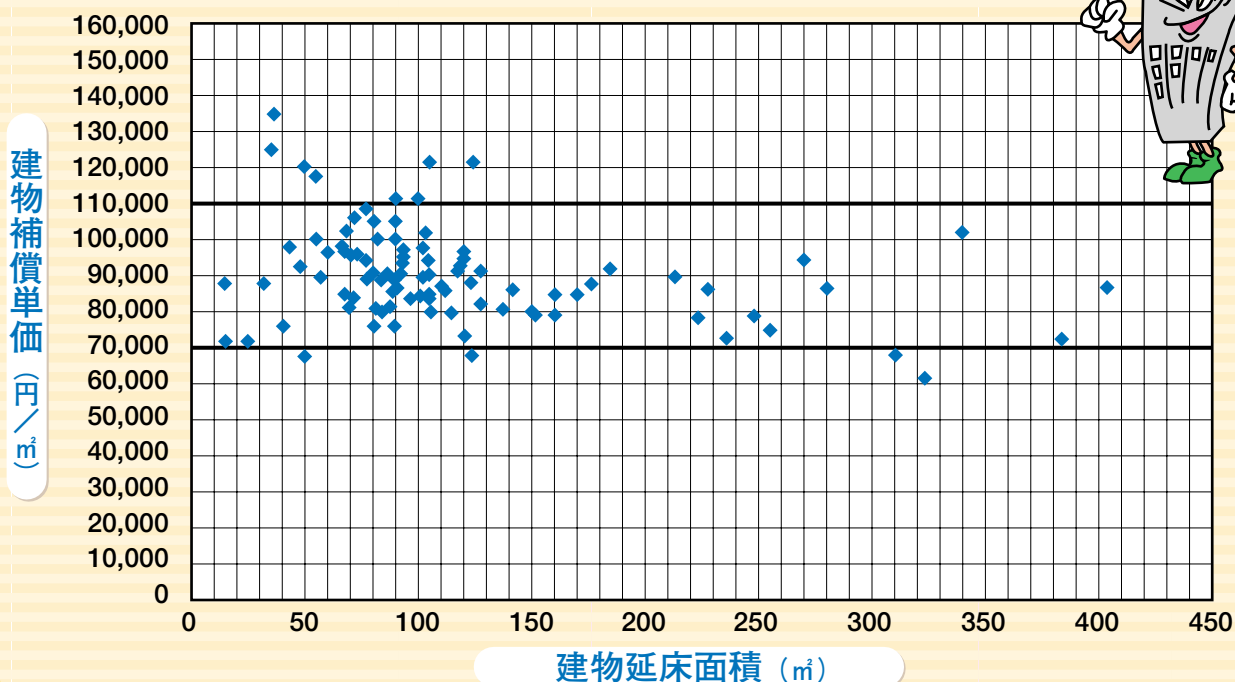
なお、補償費を算定するための工法は安城市が認定しますが、実際に移転する際には、建物所有者が工法を選択し、移転工事を行っていただきます。



建物補償費（曳家工法）

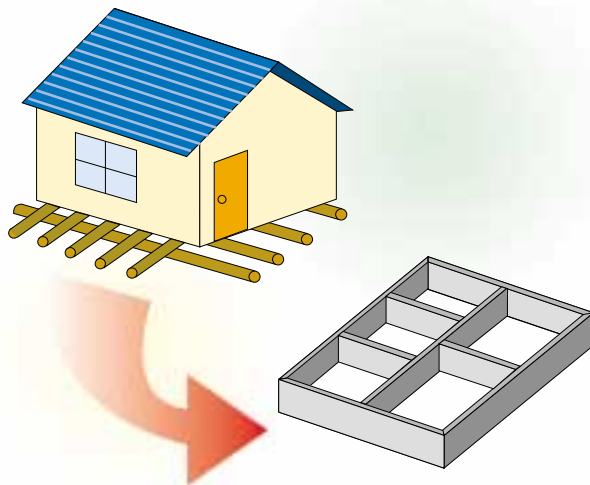
曳家工法により算定した建物補償費について、市内他地区の区画整理事業における平成10年度から13年度までの木造住宅（計101件）に対する建物補償費の状況を1㎡当たりの金額によりお示しします。

建物補償分布図 木造住宅（曳家）H10～13



上のグラフでは、曳家工法による建物補償単価の傾向として、全体の約86%が、**7～11万円/㎡（約23～36万円/坪）**に分布しています。なお、曳家工法では、建物の移転距離・高低差・回転角度等によって、補償費に差が生じることになります。

曳家移転の様子



建物補償費（再築工法）

《建物補償費（再築工法）の算定》

再築工法による建物補償費は、**推定再建築費**（現在の建物を新しく建築すると想定した場合の建築費）に、**再築補償率**（建物の経過年数等に応じ換算する補償率）を乗じて算定した**再築工事費**に、現在の建物の解体費等を算入し、算定します。※再築工事費＝推定再建築費×再築補償率

●補償費を算定する際、一般的な木造建物は主に次のクラスに区分されます。

建物の程度	①公営住宅クラス	②公庫建築クラス
建物の概要	県又は市等が貸付住宅として建てた程度の建物。例えば、軒続き又は1戸建平屋住宅で、居室が2から3部屋程度の小住宅であり、便所、浴室、台所等必要な限度の設備を備えた建物。	住宅金融公庫の融資を受けるにあたり、公庫が基準としている木造住宅工事共通仕様書によって建てた程度の建物。
標準耐用年数	35年	48年

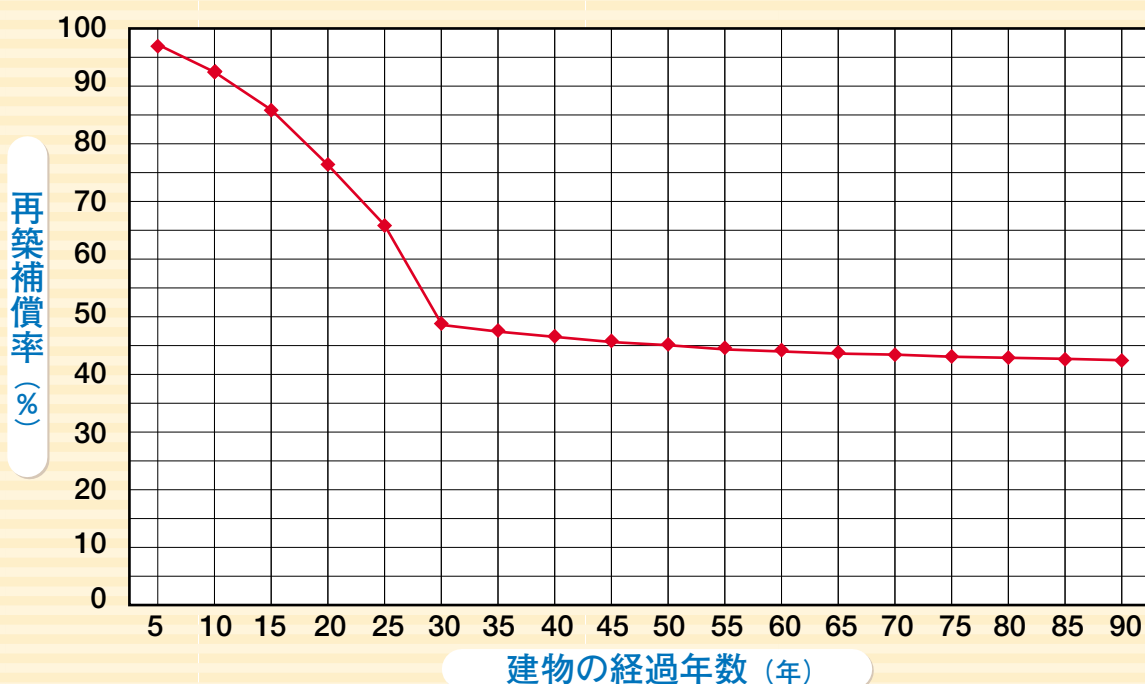


●再築補償率について●

次の各グラフのとおり、再築補償率は建物の経過年数とともに低下します。
なお、一定の経過年数を超過した建物については、現地調査から実質的な耐用年数を何年有しているか判断し、その結果により再築補償率が上昇する場合があります。

①公営住宅クラス

再築補償率（木造：公営住宅クラス）H14基準



②公庫建築クラス



再築補償率(木造：公庫建築クラス)H14基準



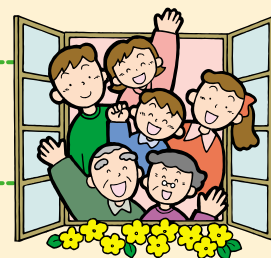
●再築工事費(概算)の計算例(公庫建築クラス)●

例えば、推定再建築費が45万円／坪と想定され、経過年数が25年である建物の場合、グラフより再築補償率は約85%であるため、 $45 \times 0.85 = \text{約}38\text{万円／坪}$ の再築工事費となります。

※移転補償費には建物補償費の他に以下のような種類があり、状況に応じ加算いたします。

建物以外の主な補償

補償項目	補償内容
工作物移転料	塀、門扉、営業用設備、機械設備などの移転費用
立竹木移転料	庭木・生垣などの移転費用
動産移転料	居住用家財道具、店頭商品などの引越し費用
仮住居等補償	移転期間中に仮住まいをする費用 (市仮設住宅を利用する場合、補償なし)
移転雑費	建築確認など法律上の手続費用等
営業補償	移転期間中に営業を一時休止する必要がある場合の補償等 (確定申告資料等から営業実態調査を行い、補償費を算定)



わたしのうち 建ててもいいですか？

Q&A



安城市マスコットキャラクター
「サルビー」



こんにちはサルビーです。わたしの家はとっても古いので建替えをしたいんだ。でも、この南明治地区は区画整理をするけど、家を建ててもいいのかな？市役所の人に聞いてみよう！



Q：わたしの家を建替えたいんですけど、何か問題がありますか？



A：そうだね。きみの住んでいる南明治地区は区画整理事業の予定区域だね。区画整理が始まるとさまざまな「**建築制限**」があるんだ。右のページを見てごらん。**事業がどのくらい進んでいるかによっても制限の内容が違ってくるんだよ。**



Q：都市計画決定したら何もできなくなってしまうんですか？



A：そんなことはないよ。右のページのとおり、**都市計画決定した後でも事業認可までは、申請して許可されれば2階以下の鉄骨造の新築なんかも可能だよ。**



Q：そうかぁー。事業認可後はどうなるんですか？



A：事業認可の告示があると、いよいよ区画整理事業が動き出すことになるね。**認可後に建築行為をする人は許可を受けなければいけないんだ。**



Q：申請すれば許可されるの？



A：**指定された仮換地への建築は、通常の建築確認がとれれば問題なく許可されるよ。**従前地などでの建築行為は「**事業の障害とならない**」と判断されれば許可されるけど、ほとんどの建築行為は「**障害となる**」と思うよ。それに、新築などしてもまた移転になってしまうから、お勧めできないね。



Q：でも、仮換地に建物が建っている場合には、なかなか移転できない場合もありますよね。



A：そうだね。どうしても建築行為をしたい場合は、個々の状況に応じて、**条件付で許可される場合もある**ので、市の担当者とよく相談するといいよ。



わかりました。少し不自由になるけど、将来わたしたちが安心して快適に暮らせる“まち”を造るんだよね。どんな“まち”になるか楽しみだな。

◆土地区画整理事業の流れと建築の制限◆

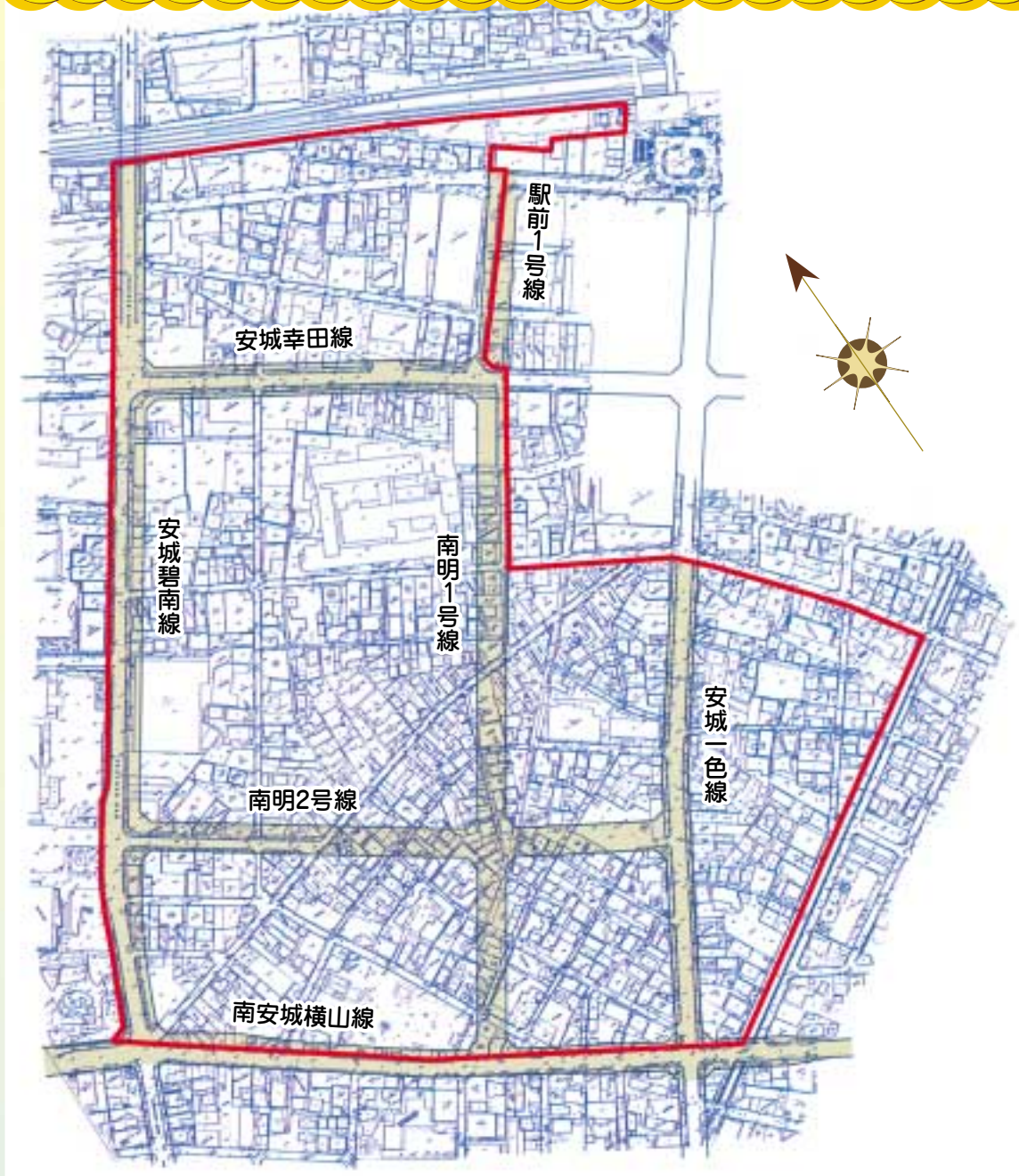


都市計画決定、そして事業計画認可に向けて

現在、市では、今年度の都市計画決定に向けて、県を始め関係機関との協議を進めています。また、地元のまちづくり協議会においても、さまざまな勉強会や協議が重ねられています。今後は、皆さんに都市計画決定の内容をご覧いただく縦覧を実施し、市及び県の都市計画審議会を開催するなど、手続きを進めてまいります。下の図は、都市計画決定を行う安城南明治土地区画整理事業の区域と都市計画道路図（現況との重ね図）です。

都市計画決定の後には、地元の皆さんと一緒に区画道路や公園の配置等について、検討を重ね、事業計画認可へと一歩ずつ進んでまいりますので、今後ともご理解とご協力をよろしくお願いいたします。

安城南明治土地区画整理事業の区域と都市計画道路図



● お問い合わせ先 ●

安城市役所 市街地整備課

Tel 0566-76-1111(代表) Fax 0566-76-0066