

裾野駅西地区まちづくりニュース

編集・発行：裾野市産業振興部区画整理室 裾野駅西地区整備事務所

(〒410-1118 裾野市佐野1068番地の2 TEL055-994-1274 FAX055-994-1279 E-mail shigaichi@city.susono.shizuoka.jp)

土地区画整理事業における 建物などの移転と補償の概要

裾野駅西土地区画整理事業では、一部宅地造成工事に着手します。移転契約を締結された権利者の方には建物等の移転工事を進めていただいております。

移転補償につきましては、移転補償調査のご協力を皆様にお願ひし、移転、工事等のスケジュールに合わせて順次実施させていただきます。

仮換地の指定に伴い、建物の移転など、大変ご迷惑をお掛け致しますが、ご理解とご協力をよろしくお願ひします。

今号では、この移転補償費に関係する事項について説明させていただきます。



移転作業の様子

【移転及び補償の基本的な考え方】

当事業における建築物などの移転等は次の場合に実施できます。

- 仮換地指定を受けた場合。
- 換地を定めない土地において、換地処分前にその使用収益を停止された場合。
- 公共施設工事を実施する場合。

※いずれの場合も、通常生ずべき補償金額により金銭補償され、移転は権利者ご本人で実施していただきます。

※建築物等の移転に際し、権利者が移転等する意志がない場合や補償の協議が不成立の場合は、最終的に、市が移転等を実施（直接施行）します。

【建物の移転工法の概要】

建物を移転させる方法を「移転工法」といい、移転工法には、

- 除却工法 ● 改造工法 ● 曳家工法 ● 再築工法 ● 復元工法

の5種類があり、必要に応じて2以上の工法を併用する場合もあります。

【移転工法選定条件】

建物を移転させる工法を選定するため、次の条件を検討します。

- 移転先である仮換地の面積、形状等の状況。

- 従前の土地から、仮換地までの距離、高低差、障害物の有無等。
- 建物の形態、構造、用途等。
- 建築基準法等の法的な制限。
- 工法により算定した補償費の経済比較。

※補償費を算定するための移転工法は、市が認定します。

※実際に移転する際には、建物所有者が工法を選択し、工事を実施していただきます。

◎曳家工法

本事業の代表的な移転工法で、建物を解体しないで仮換地へ引いていく工法です。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などに採用します。



【移転手続きの流れ】

① 現地調査及び補償費の算定

仮換地が定められると現地調査を実施し、移転に必要な各種費用について、当事業の損失補償基準等に基づき適正に算定します。

② 補償費等の説明

権利者へ個別に説明します。

③ 補償契約の締結

協議の結果、移転に同意いただいた後、市と権利者との間で移転補償契約を締結します。

④ 建物等の移転及び土地の引渡し

その後、建物所有者は直接、工務店等に仮換地への移転工事を発注し、従前地（現地の土地）を更地にして市に引き渡していただきます。移転工事完了となります。

※更地にする際には地下埋設物の撤去も必要になります。



【補償の内容】

① 建物移転料

建物の構造・用途・経過年数等を総合的に判断し、移転等に要する費用（取壊し工事費を含む）を補償します。

② 工作物移転料

門、ブロック塀等の構築物や、電話及び機械設備などの移転等に要する費用を補償します。

③ 立竹木移転料

庭木などの移転等に必要となる費用を補償します。

④ 動産移転料

家財道具、商品、事務用備品などの移転等に必要となる費用を補償します。

⑤ 仮住居補償 **⑥ 仮倉庫補償**

建物の移転等に伴い、仮住居や仮倉庫が必要と認められる場合に、仮住居や仮倉庫の使用に必要な費用を補償します。これは、移転期間中の仮住まいなどに要する家賃等の補償です。但し、市が設置した仮住居や仮倉庫を使用する場合は該当しません。



⑦ 移転雑費補償

移転等に際し、必要となる法令上の手続き費用や上棟式費用等の諸雑費を補償します。

⑧ 借家人補償

移転等に伴い、賃借りの継続ができないと認められ、かつ現在の家賃がこの地域の標準家賃より低額の場合に、その差額を一定期間補償します。

⑨ 家賃減収補償

建物を賃貸している方が、移転により一時的に賃貸料を得ることができない場合、その期間中の管理費相当額を除く家賃収入額を補償します。

⑩ 営業補償

営業されている方が、移転期間中に営業を一時的に休止する必要があると認められる場合に、それによって生じる損失や仮営業所で営業するための費用等を補償します。

⑪ 改葬の補償

墳墓について改葬の必要があると認められる場合に、通常の改葬に要する費用を補償します。

⑫ 祭料

神社仏閣等の宗教上の施設を移転し、又は墳墓については改葬を行う場合に、移転及び改葬に伴う供養、祭料等の宗教上の儀式に通常要する費用を補償します。

⑬ その他

「仮換地の指定に伴う補償」「移転先選定料」「離職者補償」などがありますが、前述の補償項目と同様に、物件によって該当する項目や該当しない項目があります。

※仮換地が指定され、換地先の使用収益が開始されない場合（すぐに建築等を行うことができない場合）は、その期間に係る通常生ずる損失を補償します。

駅西事務所では、当事業について随時相談業務を行っております。お気軽にお越しください。なお、次号では、三間堀川河川改修工事及び移転補償金に伴う税金の取扱いについて掲載する予定です。