

まちなみ

～人と環境に優しいまちづくりを目指して～



第55号

平成30年11月1日

編集・発行 羽村市区画整理部 区画整理総務課
区画整理推進課

都市計画道路 3・4・12 号線の 擁壁設置工事が完了しました



平成29年9月に着手しました羽村大橋東詰交差点周辺における都市計画道路3・4・12号線及び奥多摩街道等への擁壁設置工事が、関係者の皆様のご協力により、このたび予定どおり完了しました。

都市計画道路3・4・12号線は、瑞穂町の箱根ヶ崎駅西口から、羽村市及び本事業地区内を通り、あきる野市草花へ続く広域幹線道路として、円滑な交通を確保するとともに、地区内の通過交通の抑制を図り、歩行者等の安全な通行を確保することなどを目的に整備を進めているもので、早期の整備完了に向けて、引き続き用地の確保や周辺における建物等の移転、区画道路の築造工事を進めてまいります。

今後も事業の推進にあたりましては、権利者の皆様をはじめ近隣の皆様方のご理解とご協力をよろしくお願いします。

第55号の主な内容

1. 移転補償金算定モデル
2. 建物等の移転補償の流れ

1. 移転補償金算定モデル

今回お示しする「移転補償金算定モデル」は、一例となりますので、権利者の皆様が所有されている建物等の規模・仕様や「移転工法」などにより、補償金額は異なりますのでご了承ください。

なお、建物等の移転に当たっては、事前に、建物所有者等の立ち合いのもとで、建物内装・外装・工作物・樹木等の調査を行ったうえで、建物等の移転補償金を算定し、権利者ごとに補償額を提示いたします。

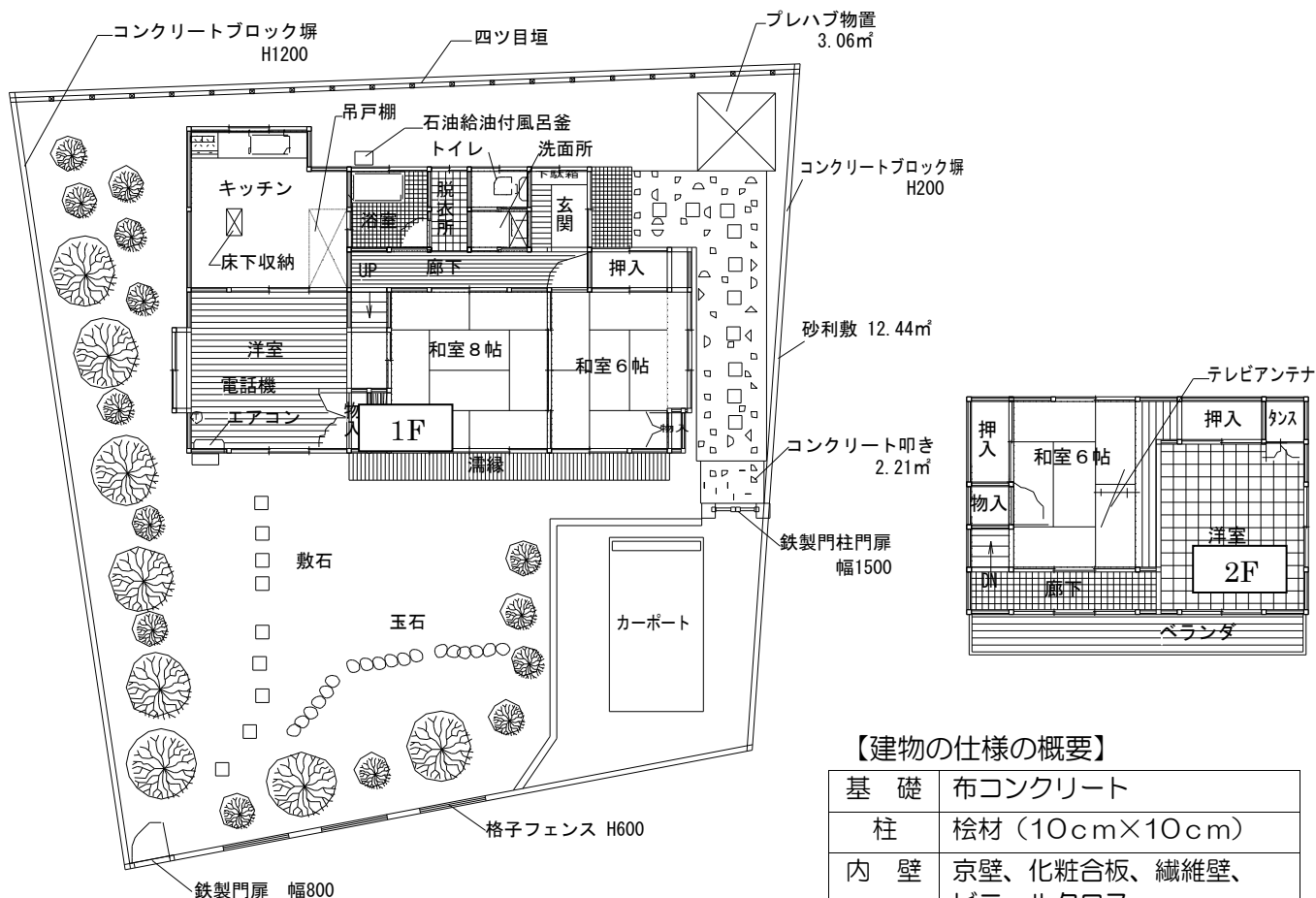
(1) モデル建物について

- ◆ 構造：木造日本瓦葺き2階建て
- ◆ 延床面積：104.34㎡（約31.5坪）
- ◆ 用途：専用住宅
- ◆ 経過年：建築後24年経過
- ◆ 試算時期：平成30年10月時点
- ◆ 建物の程度：公庫住宅程度【建物の仕様の概要のとおり】
- ◆ 敷地面積：178㎡（約53.8坪）

モデル建物は、2階建ての専用住宅で、内装・外装の仕上げや構造材は、仕様にもあるように一般的な材質や形状のものが使用されていることを想定しております。

庭の樹木は高木が少なく、敷地周囲はコンクリートブロック塀に格子フェンス・門扉などで囲まれています。

【モデル建物の平面図（イメージ）】



【建物の仕様の概要】

基礎	布コンクリート
柱	桧材（10cm×10cm）
内 壁	京壁、化粧合板、繊維壁、ビニールクロス
外 壁	モルタルリシン吹き付け
屋 根	日本瓦葺き

(2) 移転工法について

移転の工法は、仮換地の位置・形状・接道状況、従前地と仮換地との距離・高低差・障害物等の状況、建物の形状・構造・用途等を総合的に判断し、合理的な移転工法を検討します。

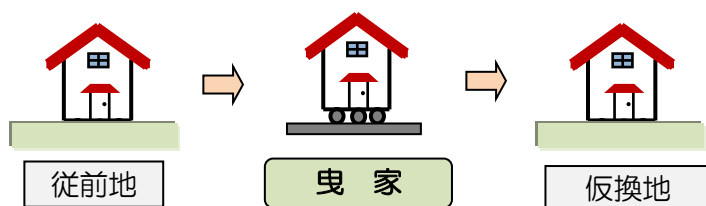
本地区では、円滑な事業推進のため、同時期に一定の範囲の宅地造成や区画道路を整備していく「集団移転手法」を採用しています。

なお、集団移転手法の場合の移転工法は、「再築工法」が基本となります。

【主な移転工法】

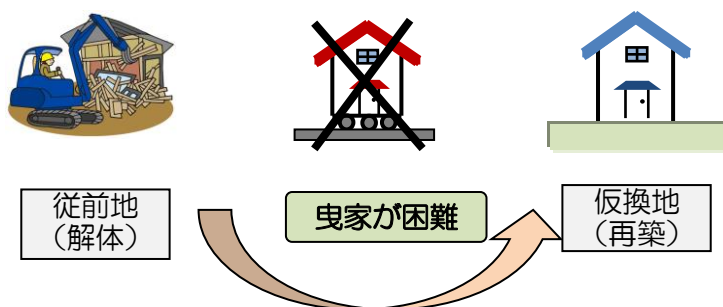
曳家工法のイメージ

従前地にある建物を解体しないで、そのままの状態で仮換地まで曳いていく工法を言います。



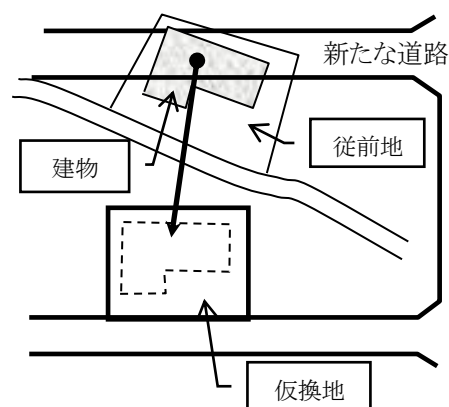
再築工法のイメージ

曳家が困難な場合に、従前地にある建物を解体して、仮換地に従前の建物と同種同等の建物を再築する工法を言います。



◆ 補償金算定モデルの曳家工法の条件

【モデル建物の移転計画図】



【移転工法の条件】

曳家距離	26.5m
回転角度	34.5 度
高 低 差	38cm

(3) 移転補償金算定モデルの移転工法別補償金額試算例

補 償 項 目	補 償 金 額		摘 要
	曳家工法の場合	再築工法の場合	
建築物及び工作物 移 転 料	1410 万円	2150 万円	従前の建物を仮換地へ曳家又は再築するための費用及び門塀、カーポートなどの工作物を再築または移設するための費用です。
竹木土石及び動産 移 転 料	160 万円	160 万円	樹木の移植、庭石などの移設、住居用家財等の引越しに要する費用です。
移 転 雑 費 等	250 万円	410 万円	移転期間中に仮住居を借りるための費用や移転先の選定、官公署などでの手続きに伴う費用、その他移転に要する費用です。
合 計	1820 万円	2720 万円	(消費税相当額を含む)

※ 再築工法における建築物の移転料は、移転時期に同種同等の建物を建てた場合の費用に経過年数を加味し算出した金額であり、「新築費」を補償するものではありません。

なお、補償金額は、物価変動等の社会経済情勢により変動するとともに、皆様の所有されている建物等の状況に応じて異なります。

現在、優先的に整備する地区において建物等の移転を進めており、順次、移転工事の進捗状況を捉え、権利者の皆様への移転に関する説明や協議を、以下のフローを基本に進めてまいります。

なお、移転工法の違いや権利者との協議状況により、フローの順番が前後する場合があります。

```
graph TD; 1[① 移転・補償の説明] --> 2[② 建物等調査<br/>(立会い調査)]; 2 --> 3[③ 建物等<br/>調査内容の確認]; 3 --> 4[④ 補償額の提示]; 4 --> 5[⑤ 仮換地の指定]; 5 --> 6[⑥ 補償契約]; 6 --> 7[⑦ 建物等の移転]; 7 --> 8[⑧ 仮換地の使用開始];
```

① 移転・補償の説明

移転の時期や補償の概要について説明します。
説明に伺う時期は、「⑦建物等の移転」のおおむね1年半から2年前となります。

② 建物等調査
(立会い調査)

補償金算定のため、建物所有者、入居者等の立ち会いのもと、聞き取り調査や建物内外・工作物等の調査を行います。
調査の時期は、「⑦建物等の移転」のおおむね1年前となります。

③ 建物等
調査内容の確認

建築物調書（建物平面図、建物外部・内部仕上一覧、工作物・竹木土石配置図、動産一覧等）を提示し、調査内容について確認いただきます。

④ 補償額の提示

建築物等評価委員会が、建物等の調査内容を踏まえ、改めて建物の外部・内部を調査し、建物評価及び移転工法を決定します。
その後、補償費の積算結果をもとに権利者個々に補償額を提示し、対象となる補償項目や主な補償対象について説明します。
例）「建築物移転費」「工作物移転費」「竹木土石移転費」「仮住居費」「動産移転費」「移転雑費」など

⑤ 仮換地の指定

施行者(市)が戸別訪問し、従前地にかわる仮換地(あらたな土地)の指定通知をお渡します。

⑥ 補償契約

権利者の皆様と施行者(市)で、移転補償契約を締結します。
着手届等の提出をお願いし、書類を提出していただいた後2～3週間、補償金の一部を前払金として権利者へお支払いします。

⑦ 建物等の移転

移転工事（曳き家または取り壊し）は、権利者ご自身で工務店等に発注していただき、従前地を更地の状態で市に引き渡していただきます。
補償金については、従前地が更地になったことを確認した後に、既にお支払いしている前払金を除いた残額をお支払いします。

⑧ 仮換地の使用開始

仮換地（あらたな土地）の造成工事が完了すると使用可能となり、建物の建築等を行うことができます。

羽村駅西口土地区画整理事務所

毎週月曜日～金曜日（祝日を除く）
午前 8 時 30 分～午後 5 時 15 分まで

