



まちなみ

～人と環境に優しいまちづくりを目指して～

第68号 令和6年9月15日

編集・発行 羽村市まちづくり部区画整理課

羽村駅西口土地区画整理事業の 評価員を選任しました

第5期第2回羽村駅西口土地区画整理審議会において、評価員（3名）の選任について審議し、審議会の同意を得て、原案どおり可決しました。

評価員に選任された方は、次のとおりです。

なお、任期は、定められていません。

| 氏名 | 資格 | 経歴 |
|--------------------|--|---|
| てつたに よしひろ 鉄谷 義宏 | ・不動産鑑定士 ・土地家屋調査士 ・司法書士 ・宅地建物取引士 | 羽村市固定資産鑑定評価員 日野市土地区画整理事業評価員 等 現 有限会社 鉄谷不動産鑑定事務所 代表 |
| まつい としあき 松井 俊明 | ・不動産鑑定士 | 羽村市固定資産鑑定評価員 東村山市廻田町一丁目土地区画整理事業評価員 等 現 有限会社 松井総合鑑定 代表 |
| さとう あつし 佐藤 淳 | ・不動産鑑定士 | 八王子市固定資産鑑定評価員 八王子税務署の鑑定評価員(路線価) 等 現 佐藤不動産鑑定事務所 代表 |

※ 施行者（市）は、土地評価基準を定める時や各宅地の評価などを行う時に、適正な評価を行うため、評価員の意見を聴かなければなりません。

評価員は、土地区画整理審議会とは異なり、各評価員が独立しています。

第68号の主な内容

1. 移転補償金算定モデル
2. 6か年の事業計画

1. 移転補償金算定モデル

今回お示しする「移転補償金モデル」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。

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会いのもとで、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。

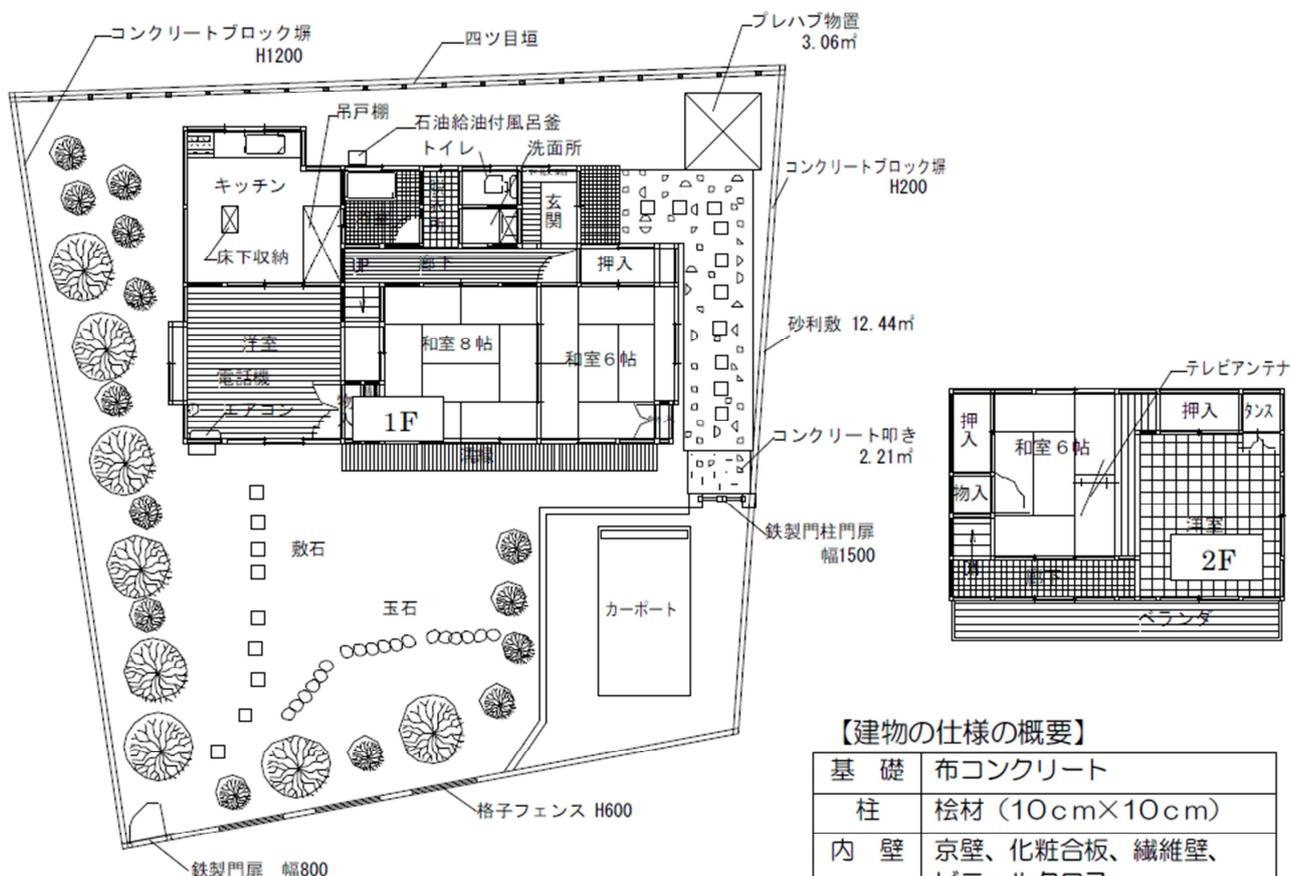
(1) モデル建物について

- ◆ 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：令和5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 |

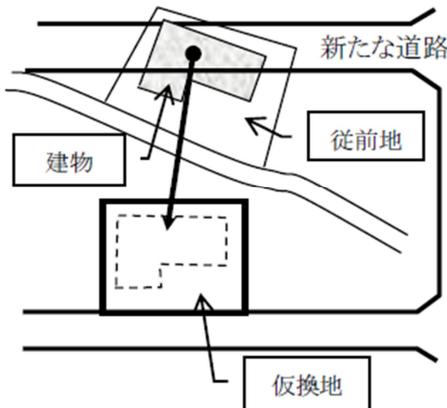
(2) 移転工法について

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。

本地区では基本的に、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。

【モデル建物の移転計画図】



◆ 補償金算定モデルの曳家工法の条件

| | |
|------|-------|
| 曳家距離 | 26.5m |
| 回転角度 | 34.5度 |
| 高低差 | 38cm |

◆ 補償金算定モデルの再築工法の条件

仮換地先が整備済みで、直ちに再建できる場合のため、仮換地先の土地が使用できない期間分の仮住居等費用は含まれていません。

(3) 移転補償金算定モデルの移転工法別補償金試算例

| 補償項目 | 補償金額 | | 適用 |
|----------|---------|---------|--|
| | 曳家工法の場合 | 再築工法の場合 | |
| 建築物移転料 | 1,510万円 | 2,700万円 | 従前の建物を仮換地へ曳家又は再築する費用です。 *基礎取り壊し費用や建物解体費用等を含みます。 |
| 工作物移転料 | 330万円 | 330万円 | 門扉、カーポート等の工作物を再築または移設する費用です。 |
| 竹木土石等移転料 | 110万円 | 110万円 | 樹木の移植、庭石等を移設する費用です。 |
| 動産移転料 | 90万円 | 90万円 | 住居用家財等の引っ越しに要する費用です。 |
| 仮住居等費用 | 50万円 | 90万円 | 移転期間中に仮住居を借りるための費用です。 *移転工期の設定 曳家：2.5ヶ月、再築：5ヶ月 |
| 移転雑費 | 230万円 | 370万円 | 移転先の選定、官公署等での手続きに要する費用、 その他移転に伴う費用です。 |
| 合計 | 2,320万円 | 3,690万円 | (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。

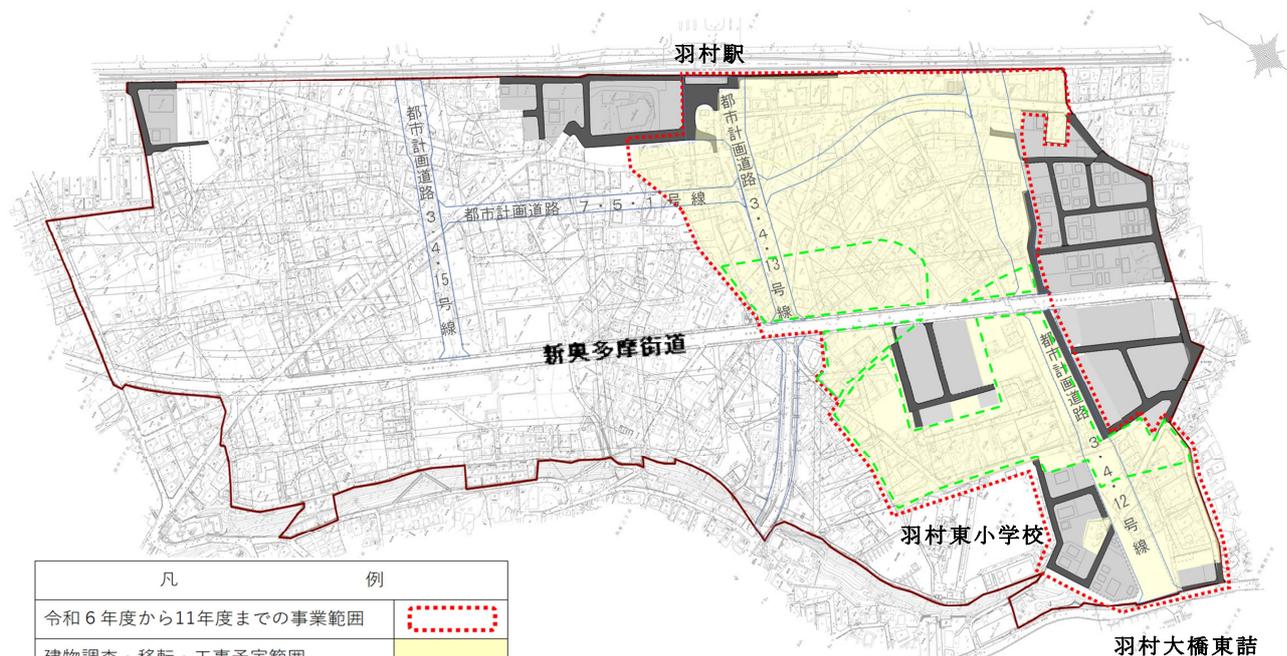
※ 補償金額は、物価変動等の社会経済情勢により変動するとともに、皆様の所有されている建物等の状況に応じて異なります。

※ 仮住居等費用は、当該モデルにおける標準的な移転工期で算出した金額となります。

集団移転による建物の解体後に宅地造成工事を行う場合など、仮換地先がすぐに使用できない場合は、その期間の仮住まいに要する費用を追加で補償します。

2. 6か年の事業計画

羽村駅西口土地区画整理事業の「令和6年度から令和11年度までの6か年の整備予定」について、詳細をお知らせいたします。



| 凡 | 例 |
|--------------------|---|
| 令和6年度から11年度までの事業範囲 | |
| 建物調査・移転・工事予定範囲 | |
| 埋蔵文化財調査想定箇所 | |
| 過年度工事施工済箇所 | |

【6か年の事業計画】

(千円)

| 項 目 | | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 | 合計 |
|------------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 委 託 費 | 事務費 | 534,004 | 456,333 | 510,610 | 444,649 | 472,997 | 570,172 | 2,988,765 |
| | 工事費 | 1,568,996 | 1,853,667 | 1,907,390 | 1,884,351 | 1,946,003 | 1,030,828 | 10,191,235 |
| | 工事件数 | 1件 | 3件 | 3件 | 3件 | 3件 | 5件 | 18件 |
| | 移転棟数 | 19棟 | 49棟 | 38棟 | 37棟 | 36棟 | 11棟 | 190棟 |
| 合計 | | 2,103,000 | 2,310,000 | 2,418,000 | 2,329,000 | 2,419,000 | 1,601,000 | 13,180,000 |
| 財 源 内 訳 | 国・都補助金 等 | 663,750 | 1,055,000 | 1,042,750 | 970,000 | 1,035,000 | 237,500 | 5,004,000 |
| | 市負担金 | 1,439,250 | 1,255,000 | 1,375,250 | 1,359,000 | 1,384,000 | 1,363,500 | 8,176,000 |
| | 合計 | 2,103,000 | 2,310,000 | 2,418,000 | 2,329,000 | 2,419,000 | 1,601,000 | 13,180,000 |

■ 羽村市役所内 まちづくり部区画整理課

【電 話】042 - 555 - 1111 (内線 280・281)

■ 羽村駅西口土地区画整理事務所

【所 在 地】羽村市羽東 1-29-35

【電 話】042 - 570 - 7474

【開 所 日】毎週月曜日～金曜日 (祝日を除く)

【開所時間】午前 10 時から午後 4 時まで

まちなみバックナンバー
(市公式サイト)

