



石見町・日吉町まちづくり通信

【第14号】
平成30年8月
夏号

発行
倉敷駅周辺
開発事務所
086-434-8671

日吉町の小規模説明会を開催しました

日吉町の小規模説明会（街区ごとの説明会）を5月28日（月）から6月18日（月）まで計13回開催しました。大変多くの方々にご出席いただき、誠にありがとうございました。

説明会では、権利者のみなさまそれぞれの換地先、今後の事業の流れ、補償内容、税の制度についてご説明しました。仮換地先の街区の方々と初めて顔を合わせた方もおられたほか、移転の時期などを具体的に考えたいという機会になったのではないかと思います。

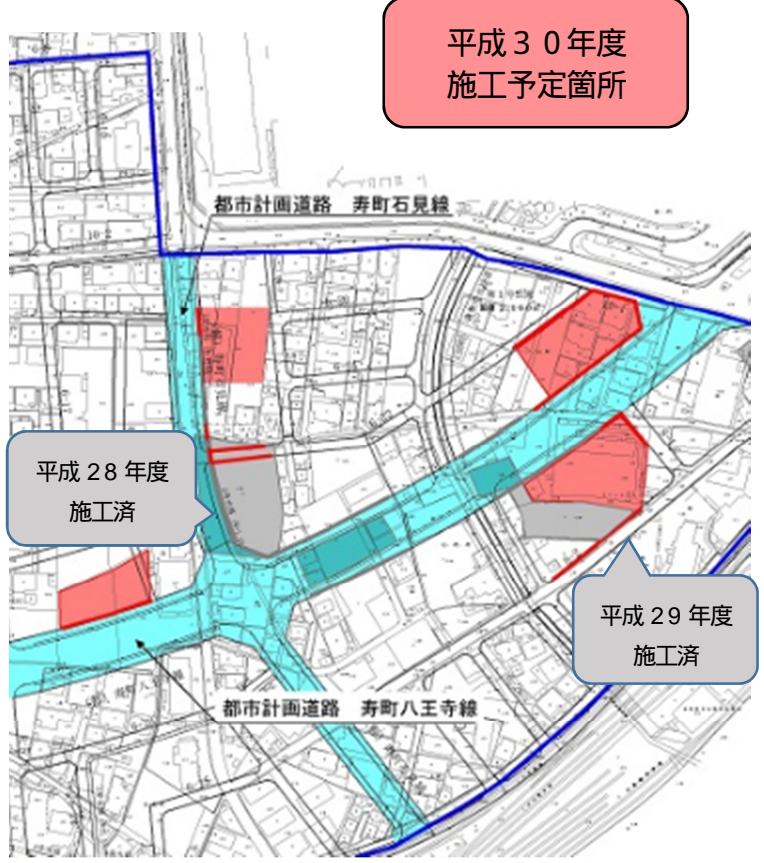
「ご都合がつかなくなったり遠方にお住まいであったりするため欠席された方には後日、訪問・電話でご説明しました。

みなさまからいただいたご質問のうち、主なものを裏面に掲載していますのでご覧ください。また、説明会で多く質問をいただきました補償費の算定についても一例を掲載しています。

「ご不明な点などがありましたら、当事務所までご連絡ください。」



今年度の工事予定



換地先で初めての建物が完成

まちづくり通信春号でお知らせしていた換地先で初めての建物が完成しました。

この建物は、既存の道路やライフラインを用いて使用収益を開始した敷地に建設されたものです。今後も宅地造成、道路、ライフラインの工事を行い、順次使用収益を開始してまいります。



第30回審議会を開催しました

第30回土地区画整理審議会を5月23日（水）午前10時から当事務所で開催しました。

報告事項は、第29回審議会議事録の内容について、「現在の状況と今後の予定について」の2件でした。

審議会議事録は、当事務所ホームページに掲載するほか、倉敷市情報公開室（本庁舎2階）でも閲覧することができます。



建物の解体工事について

石見町では、物件補償契約を締結された方の転居と建物等の解体工事が始まっています。

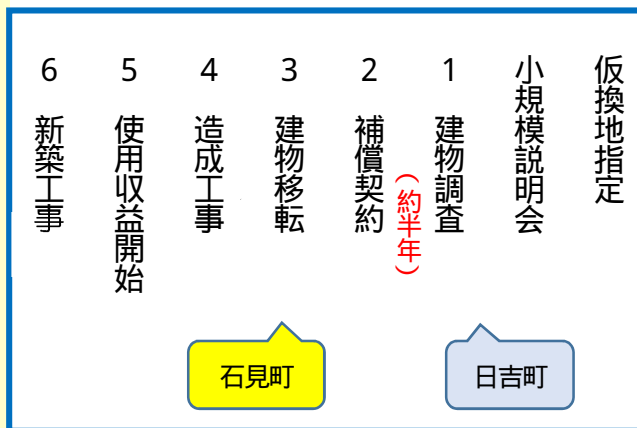
解体工事には、当事務所から建物所有者様を通じて解体業者に対し、近隣のみなさまに十分な配慮を行うようお願いしていますが、お気づきの点などがありましたら、当事務所までご連絡ください。



日吉町も移転計画策定へ

昨年小規模説明会を行った石見町では、2月にお示した移転計画に基づいて、現在建物調査（下図①）や建物移転（下図③）等が進んでいます。

今年度は、日吉町においてもみなさまの移転時期などに関するご要望をお伺いし、石見町と同様に移転計画を策定してまいります。



編集後記

平成30年7月豪雨で被害を受けられたみなさまに、心よりお見舞い申し上げます。

被災当日は当事務所でも警戒態勢を取り、職員が出動して区域内の見回りや土のうの提供などを行いました。

被災後は当事務所の職員も毎日交代で災害力レキの回収や被災証明書発行のための調査などの災害対応業務に従事しています。今後も被災地への対応を支援しつつ、区画整理事業の進捗に尽力してまいります。



区画整理 Q & A

<p>Q 1 : 換地先の場所や状況については分かりましたが、移転などの時期はいつごろになるのですか。</p> <p>A 1 : 石見町については昨年 2 月にお知らせしましたが、日吉町についても今後、建物調査時期、移転時期、使用収益開始時期(建物新築できる時期)を文書でお知らせします。また、いったん仮住居に転居する必要があるかどうかについてもお知らせします。</p>	<p>Q 2 : 区画整理を機に農業をやめようと思います。換地後の土地について、農地から宅地への造成工事はしていただけますか。</p> <p>A 2 : 農地から宅地への造成工事は市が行います。隣地の方が農業を続けられるなど土留めの設置が必要な場合についても市が工事を行います。</p>	<p>Q 3 : 私は高齢のため換地先に新築はせず、アパートか施設に入ろうと考えています。新築しなくても構いませんか。</p> <p>A 3 : 換地後の土地は、みなさまの判断で利活用していただいて構いません。新築しなくても補償費は変わりませんし、受け取られた補償費は特別控除の対象になります。</p>	<p>Q 4 : 今住んでいる家はかなり古く、傷んでいます。どれくらい補償費をいただけるのですか。</p> <p>A 4 : 補償額は建物の現在価値を補償するもので、建物の経過年数により基準で決められた補償費を計算します。 右下に築 40 年・木造・100 m²の建物の例を示しています。</p>
<p>Q 5 : 仮住居は自分で探さなければならないのですか。</p> <p>A 5 : 仮住居はみなさまご自身で探していただきます。ご希望があれば当事務所でも物件に関する情報を収集して提供させていただきます。駅東の再生住宅は現在満室ですが、退去などにより入居できるようになればご紹介いたします。</p>	<p>Q 6 : 仮住居費用はどれくらいいただけますか。仮住居が手狭だと今の荷物が全部入らないのではないかと心配です。</p> <p>A 6 : 仮住居費用は「標準家賃×現在の建物の居住面積」で計算します。 仮住居費用より安い物件を仮住まいとした場合、手狭になる可能性があります。差額をお返しいただく必要はありません。</p>	<p>Q 7 : 仮住まい中に利用できる仮倉庫を建設することですが、何を入れられますか。</p> <p>A 7 : 今回建設する仮倉庫については、戸外の物置に収納しているものなど、防犯・断熱性能などを必要としない荷物を収納していただくことを想定しています。 ただし、戸数には限りがありますので、空きがない場合、利用できないことがあります。</p>	<p>Q 8 : 庭木の仮植場を用意することですが、水やりなどもしていただけますか。</p> <p>A 8 : シルバー人材センターに委託して水やり等を行う予定です。 移植は枯れるリスクが高く、また税の特例の適用も受けられませんので、伐採(税の特例の適用あり)も視野にご検討ください。</p>
<p>Q 9 : 補償金に税金はかかりますか。</p> <p>A 9 : 補償金は課税対象となりますが、課税の特例(譲渡所得から最大 5 千万円の特別控除等)を受けることができます。なお、項目によっては特例を受けられないことがありますので、具体的には税務署に確認をしながらご説明いたします。</p>	<p>Q 10 : 平成 31 年 10 月から消費税が上がる予定になっていますが、消費税が上がれば新築費用も高くなってしまわないのですか。</p> <p>A 10 : 消費税率が上がればそれに合わせて補償額も変更になるものと考えています。</p>	<p>Q 11 : アパートの入居者との交渉や転居費用の支払いはどうなるのですか。</p> <p>A 11 : アパートの入居者の方とは市が個別に交渉し、転居費用の補償を行います。 アパートの所有者のみなさまは、入居者の方に対し、退去が必要となったことのご連絡をお願いします。</p>	<p>Q 12 : アパートを解体しても換地先が使用できなければ家賃収入が途絶えます。補償はしていただけるのですか。</p> <p>A 12 : 解体が終わってから使用収益開始までの期間に加え、使用収益開始から建物完成までの期間について、補償基準により家賃収入相当額を補償します。</p>

土地区画整理事業の補償(主なもの)

補償項目	物件の例	内容
建物等移転料	住居・アパート等	建物の現在価値
工作物移転料	ブロック塀・門扉等	工作物の現在価値や移転費用等
立竹木移転料	庭木・果樹等	樹木の現在価値や伐採費用等
動産移転料	家財道具	移転に関する費用
移転雑費	手続費用等	設計監理料等
解体費用	建物・工作物	解体、廃材処分等の費用

補償費の算定例

- ・専用住宅
- ・築 40 年
- ・木造 2 階建
- ・延床面積 100 m²



補償項目	金額
建物等移転料	12,500,000 円
工作物移転料	800,000 円
立竹木移転料	700,000 円
動産移転料	200,000 円
移転雑費	3,500,000 円
解体費用	2,300,000 円
合計	20,000,000 円



補償額の調査報告書