

# まちづくり・かわら版

## 平間・東地区のまちづくり情報誌

矢上幼稚園のさざんか



仮換地指定状況

(平成16年12月6日現在)

仮換地数	925画地
仮換地指定数	16画地
仮換地指定率	1.7%



**No.26**

**平成16年12月24日**

編集・発行

施行者：長崎市

(東長崎土地区画整理事務所)

今年もいよいよ師走を迎え、寒さも次第に厳しくなってきましたが、皆様方におかれましては、ますますご健勝のこととお喜び申し上げます。

さて、今回の“まちづくり・かわら版”では、7月30日から8月12日に行った、仮換地(案)の供覧期間中に、皆様からいただいた要望を集計しましたので掲載しています。なお、要望をいただいた方には後日、個別にご回答いたします。

また、仮換地指定の際の、建物などの移転補償の取り扱いについて掲載しています。

なお、仮換地(案)の供覧期間は終了しましたが、権利者の方はいつでも仮換地(案)を閲覧することができます。

### 「もくじ」

● 仮換地(案)の要望について	2ページ
● こんなときは届出をお願いします。	3ページ
● 建物などの移転補償について	4ページ
● 土地区画整理審議会の報告	6ページ
● 今後のスケジュールについて	8ページ

# 仮換地(案)の要望について

下の表は、7月30日から8月12日に行った、仮換地(案)の供覧期間中に、たくさんの要望をいただきましたが、それを内容別に集計したものです。(複数要望をいただいたものについては、別々に集計しています。)

要 望 内 容	今回の要望件数	仮供覧時の 要望件数
仮換地の位置・形状・面積などに関する要望	117件	177件
事業計画(道路や減歩率など)に関する要望	65件	65件
補償に関する要望	13件	16件
工事(整地)に関する要望	22件	29件
その他の要望	14件	13件
延べ要望件数	231件	300件

目立った要望は、仮換地の位置・形状・面積などに関するものでした。その中には、**保留地の購入に関する要望**がありました。

土地区画整理事業では、原則的に減歩で土地の面積は減少しますが、換地後の土地の広さを従前の宅地(現在の土地)なみの広さまで確保したいなどの要望については、同じ街区内に保留地があり、他の画地との調整で隣接したところに保留地を設定できるなどの条件を整えば、保留地の優先販売が可能となるよう検討しています。この件に関しては、この後の“まちづくり・かわら版”で改めて詳しくお知らせします。



## 区画整理のことば

### かんち 換地

区画整理後に利用していただく土地(宅地)のことです。

### じゅうぜん たくち 従前の宅地

現在利用されている土地のことです。

区画整理後に利用していただく土地(**換地**)に対して、区画整理前(**従前**)に利用されていた土地(**宅地**)という意味です。

※ 区画整理事業では、公共用地(道路・公園等)以外の土地は、登記簿の地目や現況が山林や田であっても、すべて**宅地**と呼びます。



# こんなときには届出をお願いします。

## 建築物等の許可申請について

平間・東地区土地区画整理事業が始まり、事業を進めるうえで支障となる可能性のある行為を規制するため、施行地区内で次のような行為をされる場合は、**土地区画整理法第76条第1項の規定に基づき、あらかじめ長崎市長に許可申請**していただく必要があります。

- ① **建築物(家屋、倉庫、車庫など)や工作物(ブロック塀や擁壁など)の新設、増改築**を行う場合



- ② **土地の形質を変更**する場合(例えば土地の**切土**や**盛土**による**宅地造成**など)



- ③ **重さが5トン以上の移動が容易でない物件(庭石など)の設置や堆積**を行う場合



## 所有権移転の届出

**売買、贈与、相続**などにより土地の所有権が移転した場合は、東長崎土地区画整理事務所に備え付けております**所有権移転届出書**を提出していただく必要があります。



## 所有権以外の権利の申告

土地区画整理事業では、従前(整理前)の土地の位置、地積等をもとに換地(整理後の土地)を定めることになっています。このため、施行者(長崎市)は、所有権をはじめとするその他権利を登記簿に基づいて調査しています。しかし、**登記していない所有権以外の権利(借地権や地役権など)を有している場合は、皆様から権利の申告をしていただく必要があります。**

**申告がない場合は、土地区画整理事業を進めるうえで権利のないものとして取扱われます。**

この権利の申告は、基本的に**事業施行中いつでも行えます。**

ご不明な点は、担当までお問い合わせください。

# 建物などの移転補償について

土地区画整理事業では、皆様に仮換地が指定されますと、従前地に支障となる建物等（建物・工作物・庭木等）を「移転」または「除却」していただくことになります。

建物や工作物等の移転または除却は、土地区画整理の一環として行われるものですから、それに必要な費用は「移転補償費」として支払われます。

移転補償費は、所有者別に行う建物等の調査の結果をふまえて、施行者が仮換地の位置、形状等を勘案し、作成した移転計画（移転工法、移転時期等）をもとに、**国が定めた「補償基準」に基づいて補償額を算定**し、所有者の方に提示のうえ決定いたします。

この場合、**移転または除却は、所有者の方自身**で行っていただく方法をとっています。

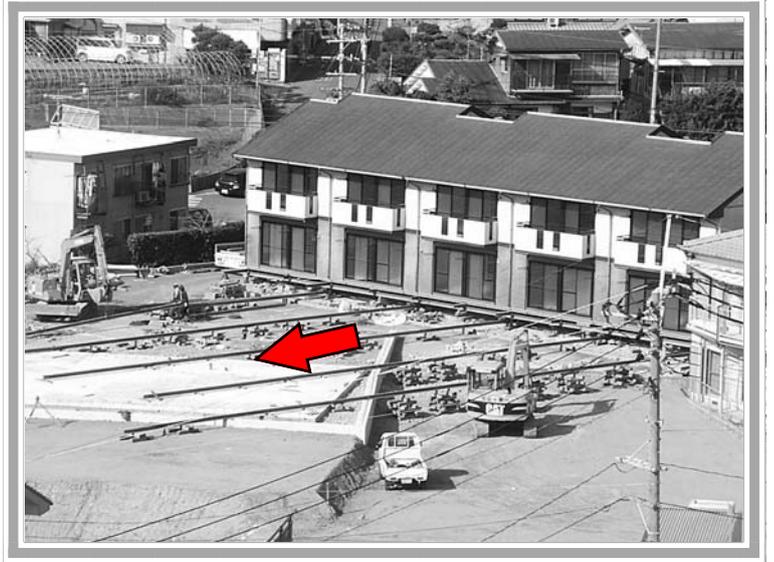
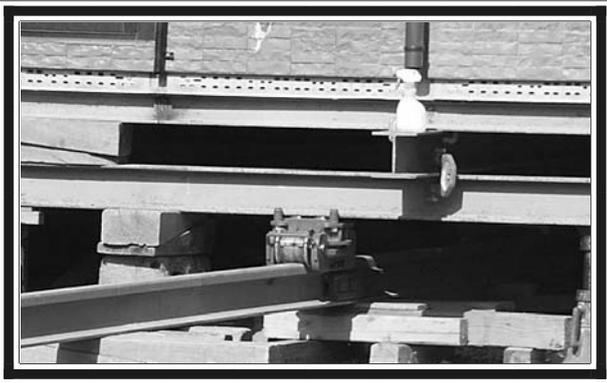
## 移転補償金の種類と内容

補償項目	補償内容	補償対象者
建物移転料	通常妥当と考えられる移転工法によって、建物を従前地から仮換地先へ移転するために必要な費用。 (例) 曳家工法：曳家工事費＋補修工事費 改造工法：切取・切取面補修工事費＋残存部の一部改造築費 再築工法：現在価額＋運用益損失額＋解体費	・所有者
工作物等移転料	門、塀、物置、電話、カーポート等移転に要する費用。	・所有者 ・借家人
動産移転料	居住家財・店頭商品等の引越し費用。	・所有者 ・借家人
仮住居等補償	建物の移転期間中に一時仮住居を必要とする場合、その仮住居を借りるために必要となる費用。	・所有者 ・借家人
営業休止補償	店舗や工場などが移転することにより、通常の営業活動を一時休止する必要があると認められる場合は、営業休止期間中の収益減（従業員の休業手当・固定的経費等）に対する費用	・経営者
家賃減収補償	建物を賃貸している方（家主）が、その賃貸している建物の移転期間中、家賃が入らない場合は、家賃相当額から管理費・修繕費相当額を控除した額の費用	・借家の家主
立木等の補償	一般庭木等の移植又は伐採に要する費用	・所有者
移転雑費	仮住居を探す費用、法令上の手続に要する費用、その他移転に必要な費用。	・所有者 ・借家人
その他	農業補償等があり、調査のうえ実態にあった補償を行います。	

## 建物移転(曳家工法)の1例紹介

建物移転の方法でよく用いられる曳家工法の写真です。平間町での施工風景を掲載しました。曳家工法にも色々な方法がありますが、参考までにご覧下さい。

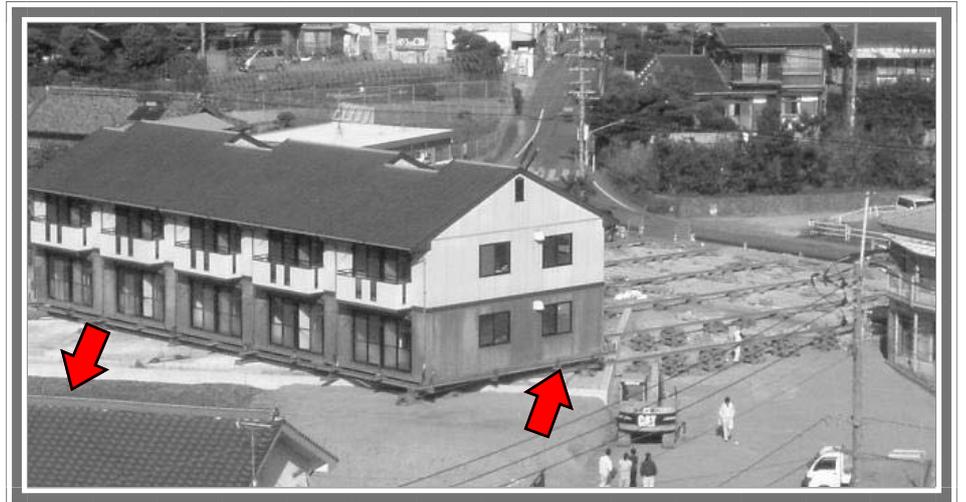
建物をレールに乗せて滑らせる連動ローラー装置です。(写真：下)



建物を曳く前の写真です。曳家するために、建物をレールの上に乗せている状態で、左前方へ曳いていきます。(写真：上)

建物を曳きはじめて、1時間経過したもので、約30メートル移動しています。

この後、建物も向きを変えます(写真：右)



建物の向きを変え終えた状態で、移動はこれで終了です。

建物の右側に矢上町山手線(点線)が通ります。(写真：左)



# 土地区画整理審議会の報告

平成16年度に入りまして、平間・東地区土地区画整理審議会を3回開催いたしました。(第12回～第14回)

審議のあらましを紙面でご報告いたします。なお、土地区画整理審議会の会議録はいつでも閲覧できますので、東長崎土地区画整理事務所にお問い合わせください。

## 第12回 土地区画整理審議会(平成16年5月開催)

### ①評価員の選任について

人事異動に伴い新たな評価員(1名)の選任について、同意されました。

### ②仮換地の指定について

5・29街区(画地数8画地)の仮換地指定について、承認されました。

### ③その他

#### (1)仮換地(案)の供覧時期の説明

修正後の仮換地(案)の供覧を7月下旬から8月上旬に実施すること。

#### (2)質疑応答

- ・保留地の配置について
- ・盛土工事の施工方法
- ・陳情の対応について



## 第13回 土地区画整理審議会(平成16年7月開催)

### ①仮換地(案)(換地割込み(案))の修正について

昨年の仮供覧時に権利者からいただいた要望を取り入れ修正した仮換地(案)を諮問し、承認されました。

### ②仮換地(案)(換地割込み(案))について

事業計画の変更を含めた形で昨年假供覧してましたが、県から申請どおりの変更の認可を受けたので、改めて同案について、承認されました。

### ③換地設計の軽微な変更の取扱いについて

換地設計のうち、軽微な変更については施行者かぎりで行うことについて、承認されました。（ただし、変更を行ったものについては、審議会へ報告をします。）

#### 軽微な変更の例

- ・換地の実質を変更しないもので、登記の変更、従前の宅地の分割または合併を行うもの
- ・換地の実質が変更するもので、換地の面積の増減が5%または20㎡以下のもの。
- ・仮換地（案）の図面などで明らかに記載の誤りであるもの。

## 第14回 土地区画整理審議会(平成16年9月開催)

### ①仮換地指定にかかる土地区画整理審議会の意見聴取の取扱いについて

仮換地指定の効力発生日、及び仮換地指定案の軽微な変更について、換地設計のうち、登記、名義変更など軽微なものについては施行者かぎりで行うことについて、承認されました。

### ②仮換地の指定について

1・3・22・88・89街区(画地数12画地)の仮換地指定について、承認されました。

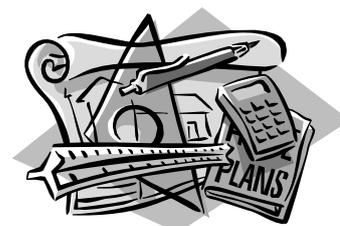
### ③その他

#### (1)仮換地(案)供覧の結果について

供覧の要望件数などの結果を報告しました。(2ページをご参照ください。)

#### (2)質疑応答

- ・現在の事業進捗状況
- ・事業費の増額分について
- ・事業区域内の建築規制について



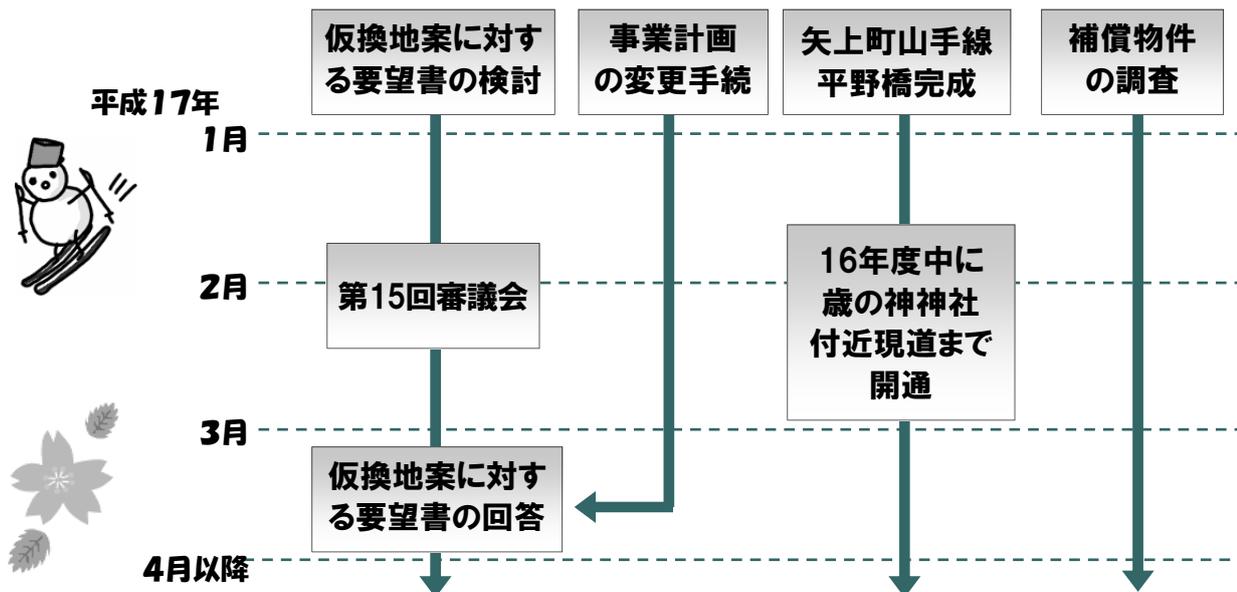
# 今後のスケジュール

要望書の個別回答を今年度末までには、行うように予定しています。

工事では、平野橋が完成し、来年3月までには歳の神神社付近まで開通を予定しています。また、工事に伴い矢上町山手線、現川線沿線を中心に補償物件の調査を行っていきますので、ご協力をお願いします。



※ 現時点での予定であるため、変更の可能性もありますので予めご了承ください。



ご不明な点やその他ご質問等がございましたら、下記担当者までお気軽にお問い合わせください。今後とも、平間・東地区土地区画整理事業に対するご理解、ご協力をお願いいたします。



編集・発行 施行者：長崎市（東長崎土地区画整理事務所）

〒851-0133

長崎市矢上町247番地の5

担当 換地係 金原、中村隆  
補償係 出口、濱崎

お気軽にご相談ください。

電話 095(839)5381

FAX 095(837)1046

## 案内図

