

まちづくりニュース

発行/芝第2・第5地区
蕨芝線・芝神根線沿道
まちづくり協議会
平成26年 8月

記事:第12回・第13回協議会(第2回・3回新協議会)開催報告、個別相談会の開催について

8月に個別相談会を開催しています！

個別相談ご希望でまだご予約されていない方は、まだ予約に空きがありますので、お電話(048-280-1207)にてご連絡ください。*下記日程で都合がつかない場合、他の日程で調整させていただきます。

第2回、第3回協議会を6月、7月に開催し、移転補償と土地評価、将来の住まい方についてご紹介しました。

今後は、売却意向や将来の暮らし方などについてお話を伺うため、個別相談会を8月に開催し、その結果を反映したまちづくりプランを作成します。プランに基づく事業化について、合意の判断を行うために、事業化判断アンケートを予定しています。

H26年度以降

H26年6月

第12回 『移転補償と土地評価について』

H26年7月

第13回 『将来の住まい方について』

H26年8月

個別相談会

第14回 『まちづくりプランについて』

第15回 『まちづくりプランについて』

事業化判断アンケート 実施

第16回 『今後の進め方について』

合意の得られたところから事業手続きに進む

個別相談会開催の概要(予約制)

目的

- ・この事業に伴う関係権利者の皆さんの様々な不安や悩みをお聞きします。
- ・道路にかかる土地・建物の状況や補償の概要、移転先の考え方を紹介し、売却・残留意向、将来の暮らし方などについて意見を伺います。

残留希望者 } を調整 → 再配置
 売却希望者 }
 ↓
 道路整備

権利者の意向を実現
 (残りたい人、売りたい人等)
 有効な土地利用実現
 (残地や不規則交差点の解消)
 幹線道路整備
 (地区のまちづくり最優先目標を実現)

対象

土地・建物が道路にかかる権利者、その他、個別相談ご希望の道路整備に関わる関係地権者

日程

平成26年
8/ 2(土) 3(日) 5(火)
7(木) 8(金) 9(土)
12(火)

時間

10:00~17:00
お一人につき45分程度 (17:00以降も対応。
(受付19:00まで、8/3を除く。))



第12回協議会（第2回新協議会）開催報告

テーマ：土地評価と用地買収価格について、建物補償について

日時：平成26年6月7日（土） 10:00～11:30

場所：川口市立芝市民ホール3F 出席者：協議会会員24名

土地評価と用地買収価格について

通常、譲っていただく土地の価格は、正常な取引価格によるものとされており、公示価格、基準価格、取引事例価格、不動産鑑定評価額などを基にして適正に算定します。

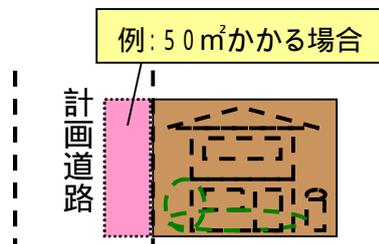
現時点では不動産鑑定評価を行っていないので、H25年度の相続税路線価を基に概ねの用地買収価格を試算し、ご紹介しました。

〔用地買収価格の算定式〕

$$\text{用地買収価格} = \text{道路にかかる土地面積} \times \text{土地価格（標準価格} \times \text{個別要因【} \pm \text{】）}$$

個別要因・・・土地の個別要因により、土地価格が上下します。角地や道路に複数面している土地等は標準価格に加算されます。一方、不整形あるいは道路に未接道の土地等は、標準価格から減価されます。

算定例



例えば、道路に50㎡（15坪）かかる17万円/㎡の標準的な土地
= 50㎡ × 17万円/㎡ × 個別要因なしの場合
= 850万円

土地価格は毎年変動していきます。
実際に買収する年度の土地価格は変わります。

建物補償について

建物補償の考え方、移転工法、移転方法、補償の項目について説明し、再築工法による建物移転補償の算定方法をご紹介しました。

〔補償の考え方〕

適正で公平な補償を行うため、定められた「補償基準」により補償金を算定します。

移転となる建物の残地や移転先の状況、移転する前の価値及び機能を失わないように条件を考慮して、通常妥当と認められる移転工法を決定します。その方法による移転に要する費用を補償します。

公平・公正な補償

・個々にバラバラな査定では困ります。
・主観的な判断が入っては困ります。
・公に統一された考え方が必要です

関東地区用地対策連絡会で監修された補償基準を基に移転補償金を算出

損失補償基準に基づく補償

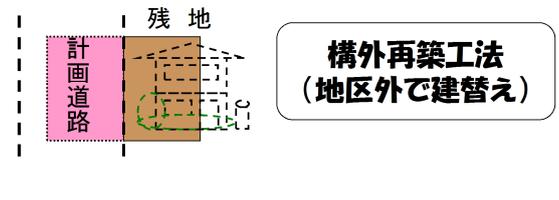
〔移転工法〕

残地で再建が可能な場合、曳家工法や構内再築工法、改造工法等が考えられます。残地で再建が不可能な場合、構外再築工法となります。

【残地で再建が可能な場合】



【残地で再建が不可能な場合】



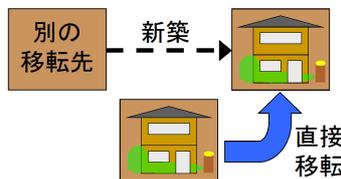
などがあります。

〔移転方法〕

構外再築工法など移転地へ直接移転が可能な場合、「直接移転」となります。構内再築工法など、建物を壊してから建て替える場合、仮住まいが必要な「中断移転」となります。

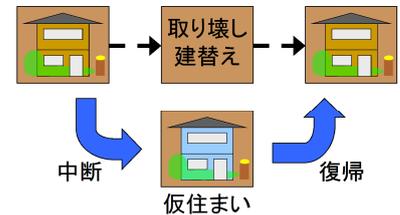
【直接移転】

移転先へ直接移転が可能な場合



【中断移転】

建物を壊してから、建て替える場合



〔建築移転補償の項目〕

建築移転補償の項目は移転の条件によってそれぞれ異なります。事業化した後、建物等の調査により補償金を算定します。

建物移転補償

- ・建物を移転するために必要な移転工事費用です。
- ・建物の構造や用途、建築経過年数、移転工法等によって補償される移転工事費用は個々に異なります。

庭木等移転補償

- ・庭木等の移植等に要する費用です。

動産移転補償

- ・引っ越しに要する費用です。

工作物移転補償

- ・建物以外の門やブロック塀などを移転するために必要な工事費用です。

移転雑費の補償

- ・移転に伴う建築確認申請などの手続きに要する費用です。

～ その他の補償

- ・仮住居費補償、家賃減収補償、営業補償があります。

〔再築工法による建物移転補償の算定方法〕

建物移転補償(再築の場合) = 推定再建築費 × 再築補償率

推定再建築費

所有する建物と同種同等の建物を現時点で新しく建てた場合の建築費です。

再築補償率

現在の建物の用途や等級、建物の構造、建築後の経過年数に基づき決定されます。

一定の経過年数を超過した建物については、現地調査から実質的な耐用年数を何年有しているか判断し、その結果により再築補償率が上下する場合があります。

建物用途や構造、築年数に応じた補償費の例を7つ紹介しました。

第13回協議会（第3回新協議会）開催報告

テーマ：将来の住まい方について

日時：平成26年7月12日（土） 10:00～11:30

場所：川口市立芝市民ホール大会議室 出席者：協議会会員26名

将来の生活設計について

整備に合わせて、どのような住まい方が考えられるか、住まい方の事例をご紹介しました。また、建て替え費用や固定資産税、市の支援制度等も紹介しました。

現在この地区にお住まいの方



住宅の形態

- ・二世帯住宅を建てたい
- ・小規模な住宅に建て替えたい
- ・共同住宅に住みたい

住宅の設備・間取り

- ・段差を解消したい
- ・日当たりや風通しを良くしたい
- ・台所や風呂場を使いやすくしたい
- ・敷地内に駐車スペースが欲しい

住む場所 ・この地区に住み続けたい ・地区外へ移り住みたい

現在商売をされている方



- ・活気がある商店にしたい
- ・設備を改善したい
- ・後継者に店を譲りたい
- ・これを機に商売をやめたい

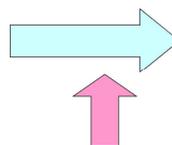
将来の住まい方の例の紹介【戸建住宅にお住まいの方、現在商売されている方】

- ・建て替える場合
(不満箇所を改善し、建て替える場合、小規模住宅にする場合、二世帯住宅にする場合)
- ・曳家で移転する場合
- ・共同住宅に住む場合
- ・高齢者向け住宅に住む場合



建て替え前

木造2階建て
延べ床面積100㎡
戸建住宅



建物移転補償金

+

自己負担



建て替え後

木造2階建て
延べ床面積100㎡
戸建住宅

【住まい方の例（不満箇所を改善し、建て替える場合）】

その他ご紹介した内容（事例）

戸建てを建て替えた場合の費用

- ・大手住宅メーカーや地元工務店等で建て替える場合の費用

戸建とマンションの固定資産税

- ・同規模で比較した場合の固定資産税を試算

川口市の支援制度

- ・無料建築相談、生け垣や屋上緑化等に対する制度など

お問い合わせ

発行：芝第2・第5地区蕨芝線・芝神根線沿道まちづくり協議会

事務局：川口市 都市整備部 区画整理課

住所：〒334-0011 川口市三ツ和 1-14-3

T E L: 048-258-1110(代表) Eメール: 130.05000@city.kawaguchi.lg.jp