

ひと・とき・みずの流れるまちづくり

# しもかいどう 下街道

(区画整理だより)

発行 平成 17 年 8 月 (第 1 号)

発行：新富士駅南地区整備室

富士市柳島 82 番地の 9

Tel 0545 - 65 - 7680

## 発行にあたって

関係者の皆様におかれましては、本事業にご理解とご協力をいただき誠にありがとうございます。

事業計画策定の時点では、全体説明会を開催させていただきましたが、事業計画決定の公告以降は、権利者の方々と個別に換地案の調整をさせて頂き作業を進めております。

今後は、今回配布いたします「下街道(区画整理だより)」を発行して、当該年度の事業の内容と当面の予定をお知らせしますので、よろしくお願いたします。

なお、題名の「下街道」は、本地区を東西に結ぶ歴史ある道であり、また本地区に馴染み深いことから、過去から未来に繋ぐまちづくりという意味で付けさせていただきました。



## 換地設計と仮換地指定について

平成 12 年 9 月 7 日に事業計画決定の公告をしました。その後、皆様の換地をどのように定めて行くべきか(換地設計) 土地利用計画意向調査を参考にさせていただきながら換地案を作成し、平成 15 年 7 月から個人説明会を開催しました。現在、この案に対して要望をいただいた方を含めて調整をさせていただいております。

他の権利者と調整することで、要望に近づけられる場合は、調整をさせていただいておりますが、換地は、土地区画整理法に定める照応の原則(宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等)を総合的に勘案しながら定めることを基本としています。

このため、全ての要望が実現できることにはならないことをご理解願います。

なお、この調整ができました方の中で、これからの施工計画とも整合を図りながら権利者約 380 名(土地に対して権利を有する方を含む)の内約 100 名の権利者の方について昨年 11 月と本年 8 月に仮換地指定をさせていただきました。

約 280 名の権利者の方々につきましては、本年度と来年度で仮換地指定をして行く予定でありますので、換地がどのようなものか、今後説明に伺いますのでよろしくお願いたします。



## 本年度事業について

本年度は、昨年に引き続き仮換地指定と移転補償の基となる建物移転補償調査の実施、平成 18 年度から予定しています建物移転に必要な仮住宅建設予定地（2 号公園敷地内）の造成工事や進入路の工事並びに建物移転補償を行います。

また、土地区画整理審議会委員の任期が本年 12 月 24 日で満了となることから審議会委員の選挙を執行いたします。

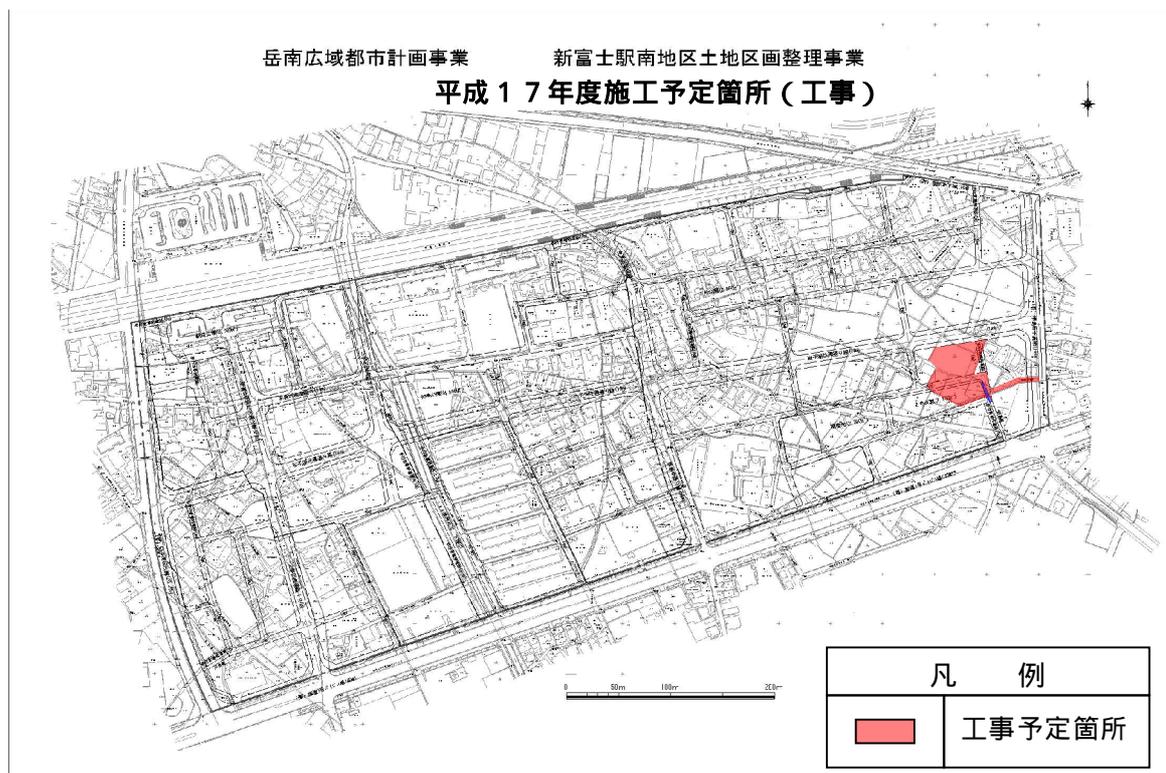
本年度の主な事業予定は以下のとおりです。

平成 17 年

- 4 月 ~ 仮換地の調整・「まちづくり推進会」の開催
- 7 月 第 1 回審議会（平成 17 年度 第 1 回仮換地指定について）
- 8 月 仮換地指定通知の発送（平成 17 年度 第 1 回）
- 9 月 土地区画整理審議会選挙期日の公告・建物移転補償調査
- 10 月 選挙人名簿の縦覧・進入路工事・造成工事
- 11 月 選挙人名簿の確定・選挙すべきそれぞれの委員（土地所有者と借地権者）の数の公告・候補者の受け付け
- 12 月 審議会委員選挙の投票・・・審議会委員選挙については詳しい資料を 9 月に権利者宛に郵送いたします。

平成 18 年

- 1 月 第 2 回審議会（会長の互選・平成 17 年度第 2 回仮換地指定について）
- 2 月 仮換地指定通知の発送（平成 17 年度 第 2 回）



## 新富士駅南地区まちづくり推進会について

「新富士駅南地区まちづくり推進会」(以下「まちづくり推進会」)は、平成13年に本地区の将来を住みよい街とするために権利者の代表の方々により発足しました。

「まちづくり推進会」では、公共施設(道路、河川、公園など)の空間のあり方や整備方針について検討し、平成15年6月に街並み景観形成計画提言書として市長に提出しました。

今後は、事務局を都市計画課から新富士駅南地区整備室に移し、「まちづくり推進会」の皆様と協働してより良いまちづくりをして行くこととなりました。

このため、本年4月25日に役員の改選と、規約の一部を改正して新たにスタートをいたしましたのでお知らせします。



## お知らせ・・・住宅等の維持補修について



事業計画決定の公告以降、建物等が制限無く建ちますと移転等の事業費が大きく膨らみますので、換地処分の公告の日までは、施行地区内の建築行為等に制限がかかっております。

仮換地が使用できる前に従前地に建物を建てますと、その建物を仮換地に移転する必要性が生じるため、主要構造部が木造及び鉄骨造りの階数が二階建て(地階の無いもの)以下で、延べ床面積が200平方メートル未満の建物ならば建築を許可できますが、移転の際には権利者の方が自らの費用で仮換地に移転する条件が付きます。

また、土地の形質の変更などをする場合も同様の取り扱いとなります。

しかし、現在の住宅が雨漏りや水周りが腐りだしたなどで補修の必要性が生じた場合、または東海地震が心配で建物の補強をしたい方がおられると思います。このような方は新富士駅南地区整備室にご相談下さい。

## 整備室よりお願い

権利者の方から換地案の要望をいただき、整備室では最大の努力をしておりますが、住宅が建てこんでおり小規模宅地が多いことから大変難しい状況です。

一人の方を調整するのに何人かの調整を必要としますので、次の方の調整に取りかかるのに何ヶ月もかかる場合があります。

要望を出したのにどうなっているかと思われる方がいるものと存じますが、もう暫くの時間を頂きますのでよろしくお願い申し上げます。

また、事業期間は平成26年度までとなっておりますが、本地区は市街化率が高く建物移転戸数も約250戸と多く、実際の移転をしていきますとこれ以上の期間を要すると考えております。

このため、移転計画の工夫を凝らして一日も早く完成する努力をして参りますので、よろしくご協力をお願いします。



## 区画整理事業に伴うミニ問答

問1：換地設計とは何ですか？

答：整理前の土地に対して、どのように換地を定めたらよいか、その計算をして図面に割込み、換地図を作成することをいいます。



問2：仮換地の指定とは何ですか？

答：従前の宅地の所有者に対し、工事のためなど必要に応じ、順次仮換地の位置、地積及び仮換地指定の効力の発生の日を通知するものです。

問3：建物を移転する場合、補償してもらえるのですか？

答：仮換地指定がされ、整理前の土地にある建築物やその他の工作物及び立竹木等を仮換地へ移転する場合には、その移転に通常必要と認められる費用は施行者が補償します。

また、移転期間中に必要な仮住まいの費用や商売をやっている方の移転期間中の休業補償など土地区画整理事業が原因で生じた損失は、適正な算定のもとに補償されます。

問4：建物移転補償費に対する税金の優遇措置はありますか？

答：施行者から建物移転補償費を支払われた場合には、5,000万円の特別控除と代替資産の課税の繰り延べのどちらか一方を選んで受けることができます。

- ・ 5,000万円の特別控除

譲渡所得（移転補償費） - 5,000万円の特別控除（譲渡所得金額が5,000万円に満たない場合には、その譲渡所得金額までが特別控除になります）

- ・ 代替資産の課税の繰り延べ

支払われた移転補償費（対価補償金）で代替資産（原則として譲渡した資産と同種のもの）を取得した場合には、代替資産の取得に充てられた金額については、譲渡がなかったものとみなされます。

これらの特例は個々で適用が異なり、確定申告も必要となりますので、詳しくは税務署へご相談下さい。

問5：いつから工事が始まりますか？

答：平成17年度秋以降から

2号公園街区内東側の造成工事、

工事車両の進入路の工事（2号公園街区東側）に着手します。

平成18年度には

施行地区東端水田地域の造成工事（38街区付近）、2号公園街区に仮住宅建設、建物移転（4件程度）を予定しています。



\*用語の説明など区画整理事業に関することについては、個人説明会（平成15年7月）の際に資料として配布しました「新富士駅南地区土地区画整理事業の仮換地について」にも載せていますのでご覧下さい。