ソシオ流通センター駅周辺地区 まちづくりだより



NO. 8

2021.3.31　作成

第4回まちづくり説明会資料を配布しました　■□

　ソシオ流通センター駅周辺地区のまちづくり説明会を予定しておりましたが、新型コロナウイルス感染拡大を受け、令和2年度は書面形式での開催とさせていただきました。
　皆様よりいただいた御意見・御質問に対する回答がまとまりましたので、報告いたします。
　また、補償について多くの御意見が寄せられたため、主な御意見・御質問の後に補償調査の流れを記載させていただきます。

＜実施概要＞

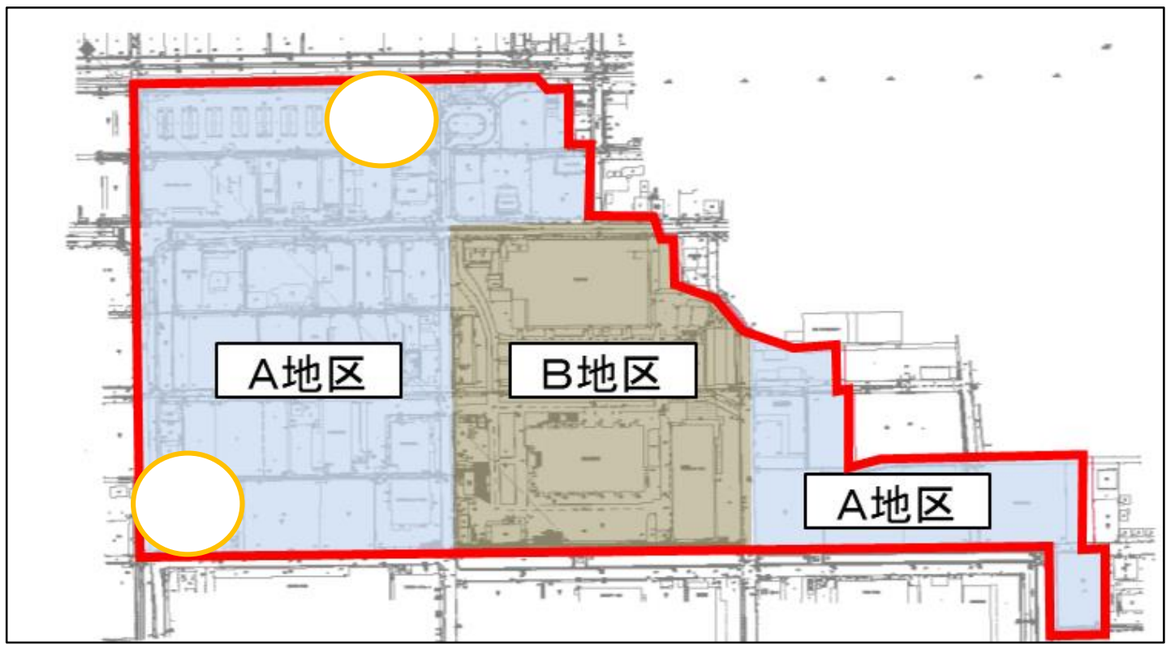
■対象権利者
47名
【内訳】
土地所有者40名、建物所有者7名

■資料内容
・まちづくりのコンセプト
・土地区画整理事業について
・今後の予定　等

主な御意見・御質問

《土地利用計画図について》

Q：住宅を集約するC地区はどこを予定していますか。また、いつ頃決定しますか。
A：C地区は、下図の黄丸2箇所で検討しています。来年度以降、住宅を集約する場所を明示した上でC地区の位置を具体的に定めていきます。



◀説明会資料より

Q：下水道や都市ガスが入るか知りたい。
A：下水道を整備する予定はありません。そのため、地区内で引き続きお住まいになる皆さまには、これまでと同様に合併浄化槽で対応いただき、ガスについては、今後事業を進めていく中で調整を図りながら検討していきます。
なお、上水道は、土地区画整理事業の中で整備を行っていきます。

Q：希望すれば、地区の内外問わず、移転することができるのか。
A：土地区画整理事業の設計図決定後、それに応じた換地設計※を作成します。その中で、移転の必要が生じた場合に移転補償費をお支払いさせていただき、移転していただくことになります。そのため、皆様の御希望で移転できるというものではございません。
※将来の道路や宅地の配置案を計画すること

《補償費について》

Q：補償費がどの程度になるかを知りたい。
A：今後、個々の建物等の調査をさせていただき、補償費の算定を行っていきます。補償費の算定は、国で定められた損失補償基準に基づいて行われます。

Q：地区外に移転する場合と地区内に移転する場合で補償額は異なるのか。
A：算定された補償費の範囲内で、各所有者様の御意向により地区内へ移転するか、地区外に移転するかを判断していただくこととなります。

《その他》

Q：減歩率はどのくらいになるのか。
A：今年度作成した土地利用計画図を基に宅地や道路などの面積を算出し、減歩率を検討していきますので、来年度お示しさせていただきます。

Q：今後も意見交換の機会はあるか。
A：今後もまちづくり説明会を定期的に行っていきます。
なお、疑問や御不明な点がございましたら、随時御説明をさせていただきますので、御連絡ください。

建物補償調査について

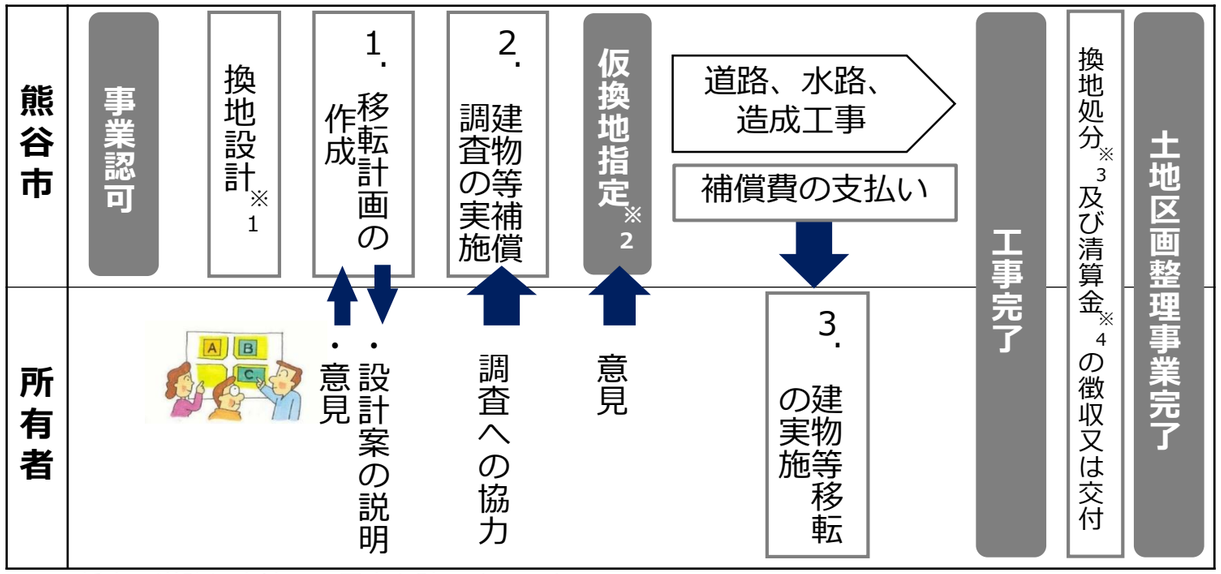
　既存の建物等（庭木や塀などの工作物、建物の中にある家具なども対象）の移転が必要となる場合、金銭補償させていただくための調査のことを**『建物補償調査』**と言います。
　ソシオ流通センター駅周辺地区では、流通業務施設を集約した産業拠点を目指すために土地区画整理事業を行い、道路等の公共施設整備や住宅を集約して産業用地を創出していきますので、御理解いただきますようお願いいたします。

建物補償調査について

【建物補償の流れ】

土地区画整理事業の事業認可後、移転計画を作成し、建物等補償調査を行います。その後、移転に関する協議を行い、工事に着手します。

なお、移転計画の作成や補償調査は熊谷市が実施します。



※1 将来の道路や宅地の配置案を計画すること
※2 配置案に従い、現在の土地に代わって使用可能となる将来の土地を指定すること
※3 事業後の土地の権利関係の変動を確定すること
※4 現在の土地と移転先の土地の間に不均衡が生じる場合に清算する金銭



1．移転計画の作成

熊谷市は、事業の施行にあたり移転の順位や移転方法を決めていきます。

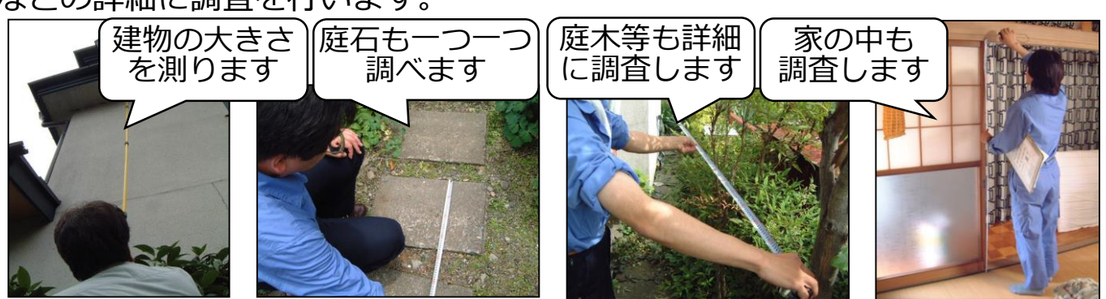
建物の移転方法は、以下のような方法があり、工事の順番等も踏まえた上で決めていきます。

①曳家（ひきや）移転　②地区内での再築移転　③現在の建物を改造　④建物の除却

2．建物等補償調査の実施

建物や工作物等の移転や除却は、土地区画整理事業の一環で行われるため、それに必要な費用は「移転補償費」として支払われます。補償費を算定に先立ち現地の詳細な調査を行います。

調査は、所有者様の了解のもと、専門の調査員が現地に立ち入り、建物などの詳細に調査を行います。



補償の項目

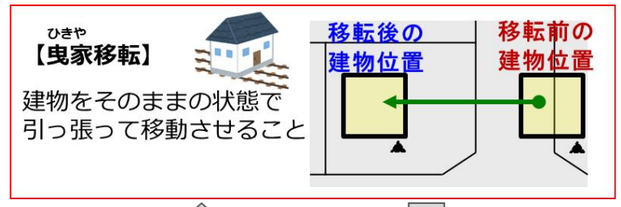
項　目	内　容
Ⅰ．建築物の移転料	建物本体や基礎、電気設備、ガス設備、給排水設備　等
Ⅱ．工作物の移転料	建物廻りの塀や物置、庭石、アスファルト舗装　等
Ⅲ．庭木等の移転料	庭木、生垣、芝、果樹　等
Ⅳ．引越しに伴う費用（動産の移転料）	屋内の家具や電化製品、衣類、屋外の自転車、植木鉢　等
Ⅴ．仮住居の使用に要する費用	移転中の仮住まいの費用
Ⅵ．移転雑費（移転に伴う法令手数料等）	建築物確認申請手数料や建物登記に要する費用、転居通知費　等

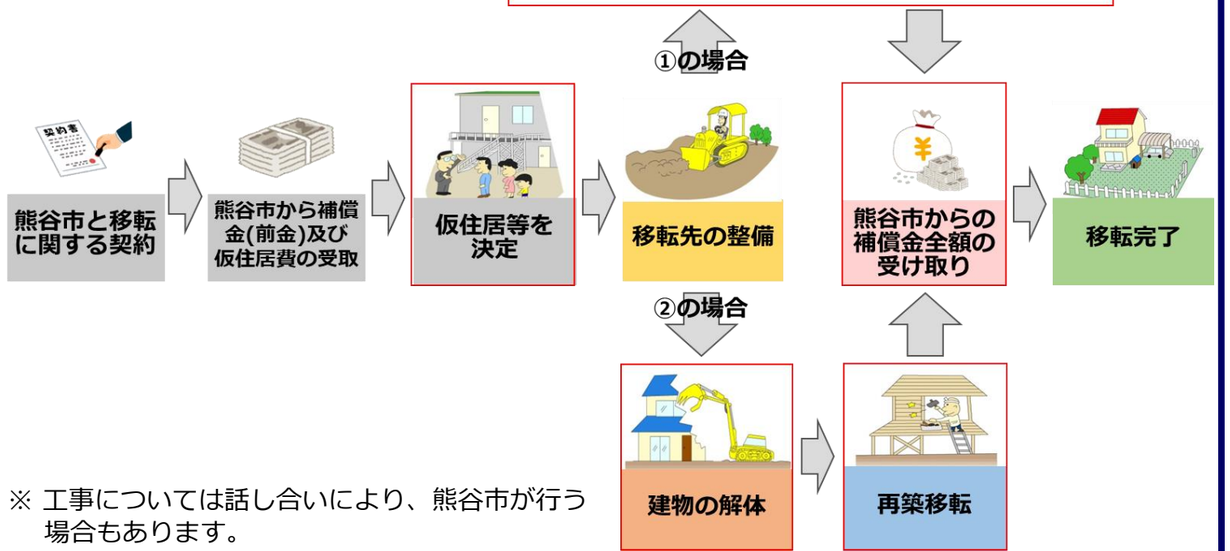


3．建物等移転の実施

主な移転方法として「①曳家（ひきや）移転」と「②地区内での再築移転」の契約から工事完了までの流れは、以下のとおりです。

□：所有者様で行うこと





※ 工事については話し合いにより、熊谷市が行う場合もあります。

お問い合わせ先

熊谷市役所　産業振興部　東部地域開発推進室（本庁舎7階）

TEL：048-580-4622　FAX：048-525-9335

E-mail：tobukaihatsu〔アットマーク〕city.kumagaya.lg.jp