

えちごやま

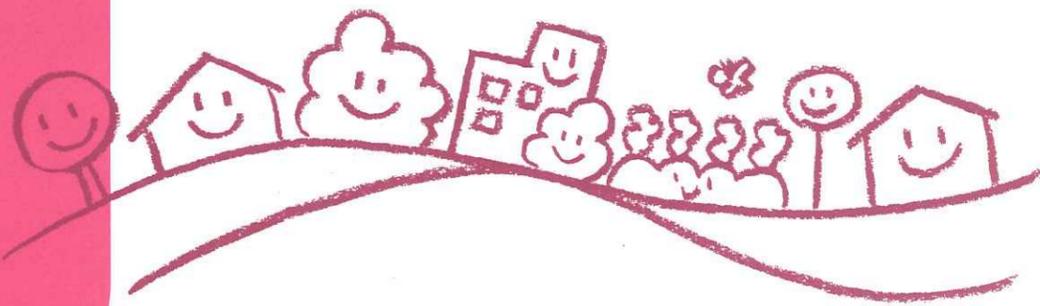
まちづくりのパンフレット



えちごやま ● まちづくりのパンフレット

平成19年6月

発行:和光市越後山土地区画整理組合



仮換地指定に向けた準備を進めています。

区画整理組合では、越後山地区のまちづくりを進めるために、

さまざまな調査や設計等の作業を進めてきました。

今後の事業のおおまかな流れは、次のとおりです。

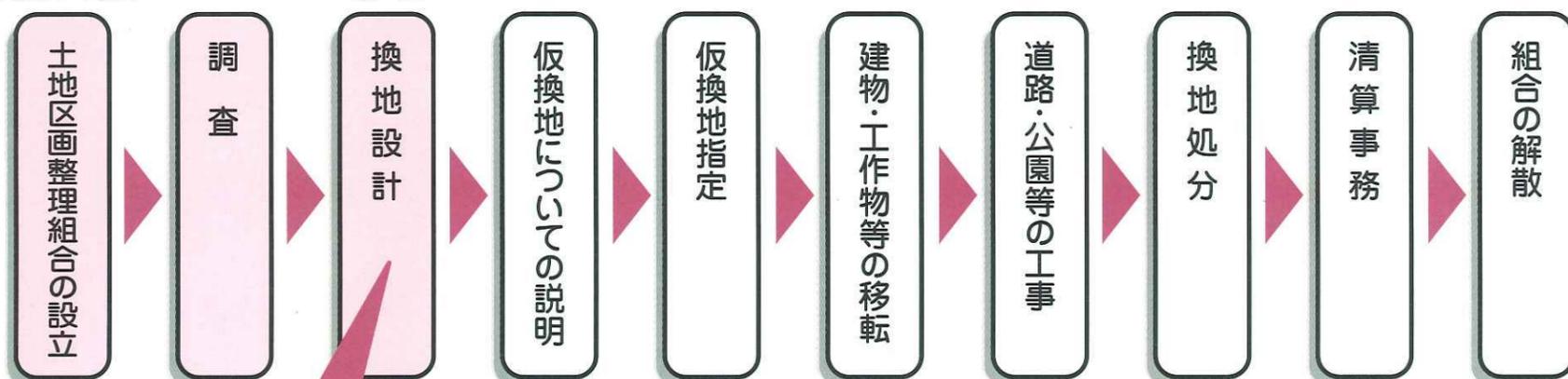
そのなかで、区画整理組合では、仮換地指定に向けた準備として、

現在、換地設計を進めています。

事業の基本的な流れ

平成17年8月

現在



●現在、仮換地指定に向けた換地設計のなかで、主にこのような業務を行っています。

- ◆**土地評価基準**:それぞれの土地の価値が、区画整理施行前と施行後でどのように変化するかを算定するにあたり、土地評価の方法を定めます。土地区画整理法にもとづき、適正で均衡のある土地評価を行うために、『土地区画整理事業実務標準』をもとに越後山地区の地域特性等を考慮して定めました。
- ◆**換地設計基準**:換地設計の方法や換地の位置・地積・形状などについての基準を定め、この基準にもとづき換地設計を行います。土地区画整理法にもとづき、適正で均衡のある換地設計を行うために、『土地区画整理事業実務標準』をもとに越後山地区の地域特性等を考慮して定め、施行後の宅地の地積の適正化を図るため、小規模な宅地に関する基準についても定めました。
- ◆**換地設計**:土地評価基準や換地設計基準にもとづき、施行前の土地の状況などを考慮しながら、施行後の各街区に換地を割り込んでいます。

※土地評価や換地設計の仕組みについては、『まちづくりのパンフレット』18年8月号をご覧ください。



移転等の補償とは？

補償とは？

- 区画整理事業により、みなさまが現在お持ちの門、へい等の工作物などを移転や除却された場合、組合は通常生ずべき損失を補償します。
- この補償費は、組合の事業費から充てられます。
- 現在のみなさまの生活維持や事業費軽減の観点から、できるだけ移転等の補償が発生しないように進めていきたい考えです。



補償の考え方

- 移転等の補償が発生した場合には、移転する工作物等の価額等を、関東用地対策連絡協議会が定めた補償基準にもとづき算定して、組合がみなさんに補償金をお支払いします。



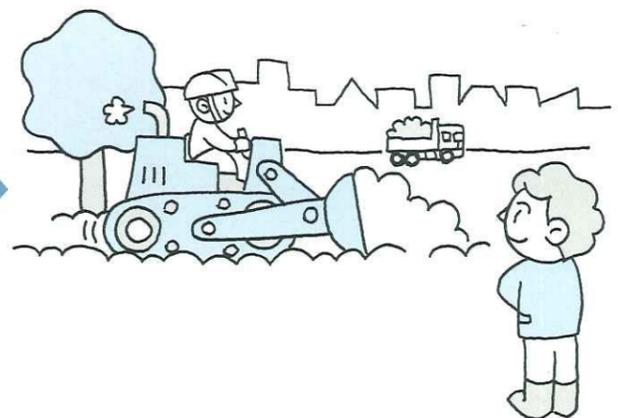
- そのうえで、移転等の工事を、みなさんで行っていただきます。
- 組合で支払う補償金を元に、施行前よりもりっぱな門やへい等を建てることも可能ですし、逆に組合で支払った補償金が余ったとしても、組合に返す必要はありません。(ただし、一時所得として課税対象になることもあります。)
- 要するに、『施行前の工作物等の移転費用等を「補償金」という形でみなさんに対して金銭で補償する』ということです。

補償の進め方

- 通常、仮換地指定の後、整地や道路工事等に入る前に、移転等の工事を行います。ただし、仮換地指定前にみなさんの協力を得られた場合には、移転等の工事を行います。



- 移転等の工事を行う前に、補償について組合で算出した補償金額にもとづき、みなさんにお支払いします。



補償の種類

越後山地区では移転等の補償として、主に以下のような場合が考えられます。

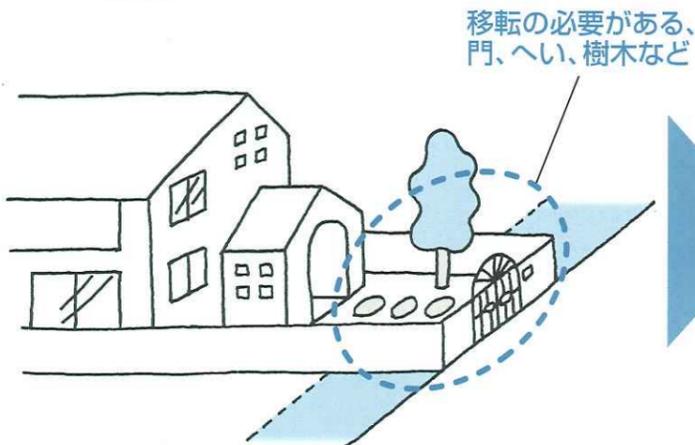
- A** 建築物や門、へい、小屋などの工作物、庭木などの移転補償
- B** 収穫樹や造園用樹木などの立竹木の補償
- C** 農地の立毛補償
- D** 店舗等の営業補償

移転等の補償のイメージ

越後山地区で主に考えられる移転等の補償について、分かりやすくイメージすると次のとおりです。
(注:あくまでもイメージです。補償は個々の物件ごとに決まります。)

A 建築物や門、へい、小屋などの工作物、庭木などの移転補償

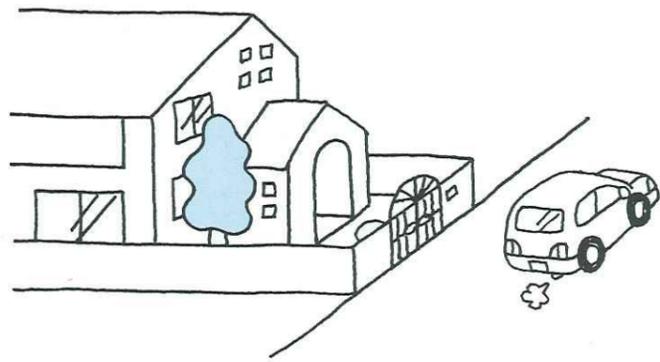
工事前のイメージ



移転の必要がある、
門、へい、樹木など

●門・へい・樹木等

工事後のイメージ



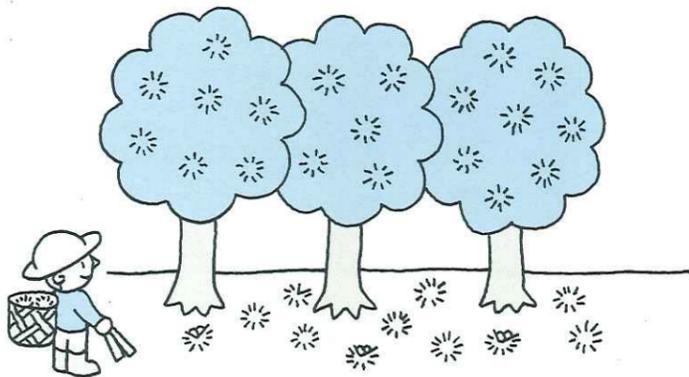
●門・へい・樹木等を移転

補償の 基本的な考え方

仮換地に伴い家屋や門・へいなどの工作物を移転する費用や庭木の移植などをする費用を補償します。

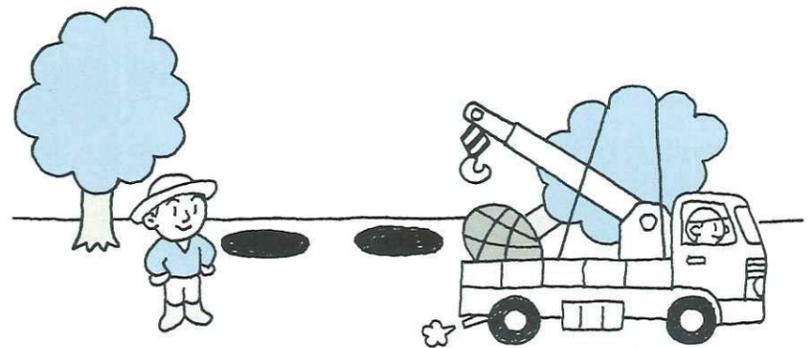
B 収穫樹や造園用樹木などの立竹木の補償

工事前のイメージ



●現在、農地にある果樹(収穫樹)

工事中のイメージ



●果樹(収穫樹)の移植等

補償の 基本的な考え方

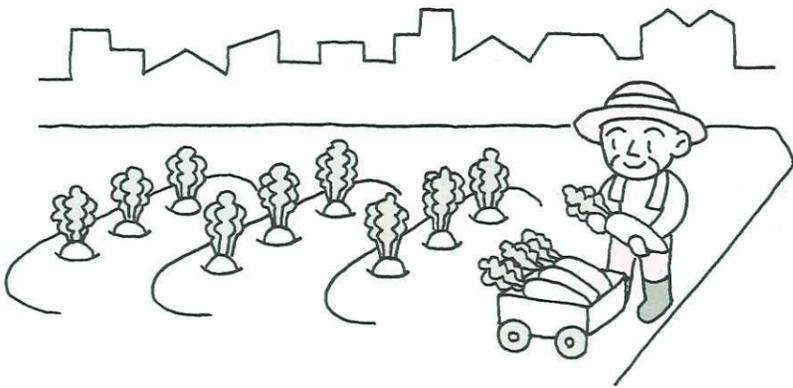
収穫樹(栗や柿など)や造園用の樹木等の移植などをする際の費用を補償します。

移転等の補償のイメージ

越後山地区で主に考えられる移転等の補償について、分かりやすくイメージすると次のとおりです。
(注:あくまでもイメージです。補償は個々の物件ごとに決まります。)

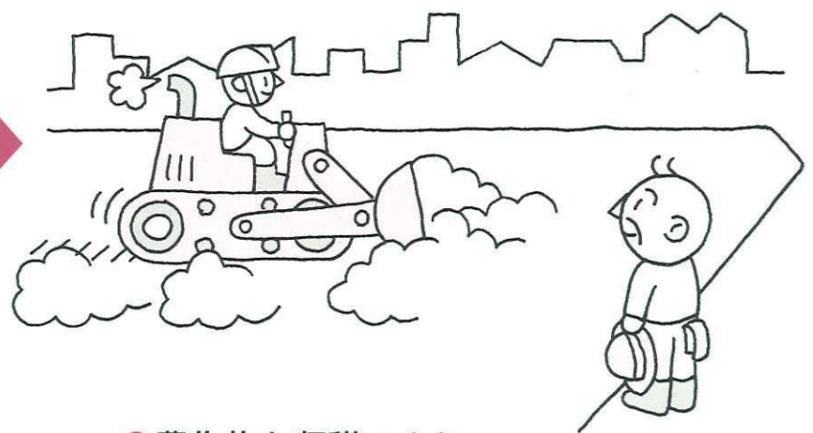
C 農地の立毛補償

工事前のイメージ



●農作物のある農地

工事中のイメージ



●農作物を収穫できない

補償の 基本的な考え方

農作物(立毛)がある農地で、その農作物を収穫できない場合に補償します。

D 店舗等の営業補償

工事前のイメージ



●現在の敷地に建つ店舗等にて営業

工事中のイメージ



●移転等のため商売を一時休止

補償の 基本的な考え方

移転等により店舗等で営業ができない場合、営業の一時休止による損失を補償します。



和光市越後山土地区画整理組合

【連絡先】組合事務所

住所：埼玉県和光市南一丁目20-34 電話：048-462-2611

発行日：平成19年6月
発行者：和光市越後山土地区画整理組合
企画制作：共和コンサルタント株式会社
デザイン：みどりデザイン