

区画整理事業に伴う建物補償費の概要

はじめに

今回は、秋田市で実施している土地区画整理事業に対するご理解を深めていただくため、移転補償費のうち大きな割合を占める建物補償費の概要についてお知らせします。

土地区画整理事業では、仮換地（移転先）が定められると、現在ある建物は仮換地へ移転していただくことになります。

仮換地へ建物を移転する場合、秋田市が移転補償費をお支払いします。移転補償費により、建物所有者が建物の移転や建替等工事を行っていただくことになります。

移転手続きの流れ

(1)現地調査および補償費の算定

仮換地が定められると詳細な現地調査（物件調査）を実施し、移転に必要な各種費用について、本市区画整理事業の損失補償基準等に基づき、適正に補償費を算定します。

(2)補償費等の説明

補償費については、建物所有者や占有者（借家人等）へ個別に説明させていただきます。

(3)補償契約の締結

協議の結果、移転に同意いただいた後に、市と建物所有者等との間で移転補償契約を締結します。

(4)建物等の移転および土地の引き渡し

その後、建物所有者は直接、工務店等に、仮換地への移転工事を発注し、従前地（現在の土地）を更地状態（地下埋設物等もすべて撤去が必要です。）にして、秋田市に引き渡していただき、移転工事の完了となります。

移転工法

建物を移転させる方法を「移転工法」といい、移転工法には、①除却工法②改造工法③曳家工法④再築工法⑤復元工法があり、必要に応じて2以上の工法を併用する場合があります。

(1)移転工法選定条件

補償金を算定する際の移転工法は、以下の条件を考慮して、秋田市が認定します。

- ①移転先である仮換地の面積、形状等の状況
- ②従前の土地から、仮換地までの距離、高低差、障害物の有無等
- ③建物の形態、構造、用途等
- ④建築基準法などの法制的な制限
- ⑤各工法により算定した補償費の経済比較

(2)移転工法採択要件

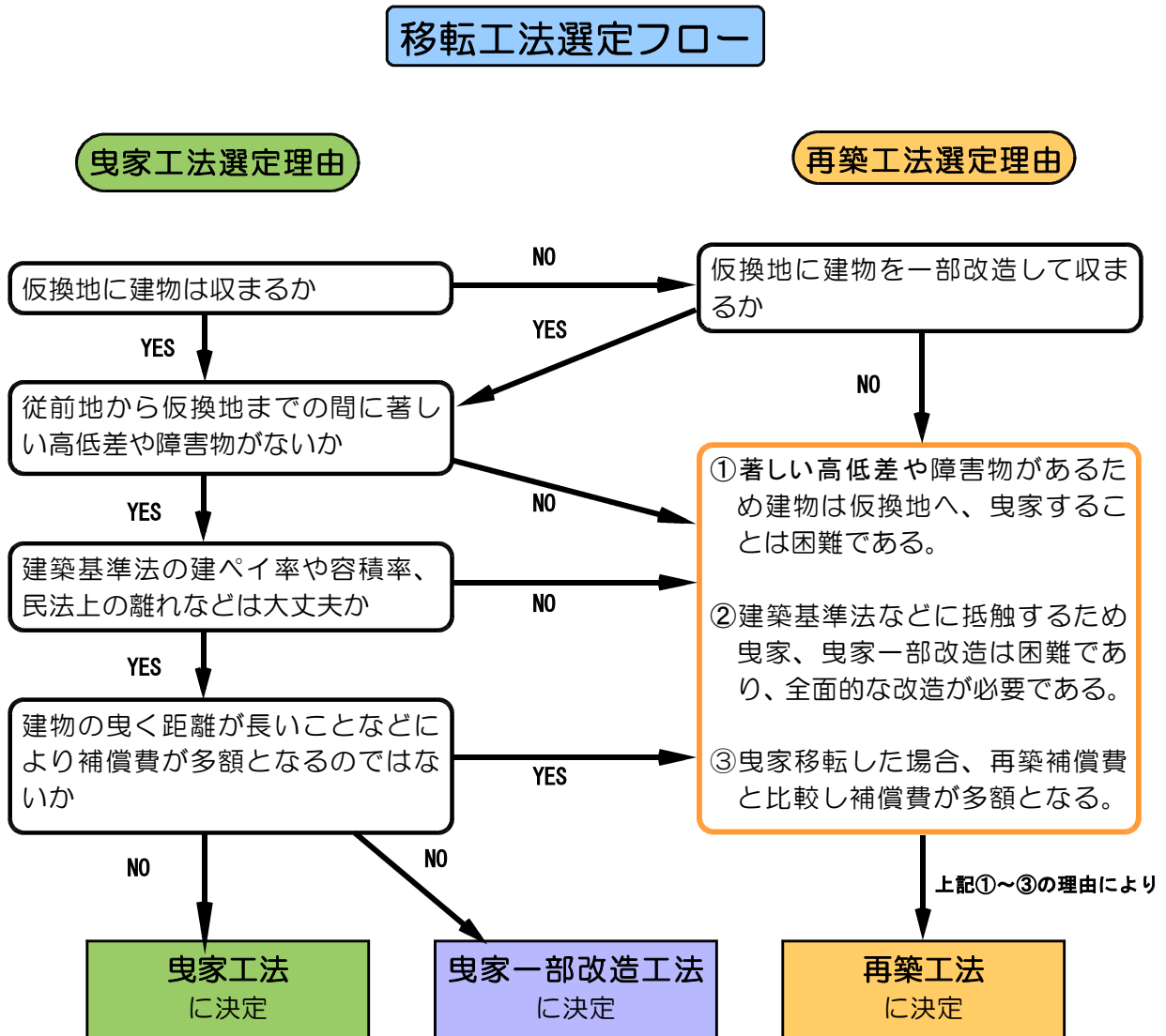
本事業の代表的な移転工法として曳家工法と再築工法がありますが、その工法は次の採択要件により決定します。

- ①曳家工法 建物を解体しないで仮換地へ曳いていく工法
従前地と仮換地との間に障害物や著しい高低差がない場合等に採用。
- ②再築工法 建物を解体し、仮換地に従前と同種同等の建物を再築する工法
従前地と仮換地との間に障害物や著しい高低差等がある場合や、曳家工法が困難な場合などに採用。

※なお、補償費を算定するための移転工法は、秋田市が認定しますが、実際に移転する際には、建物所有者が自ら工法を選択し、移転工事を行っていただきます。

(3)移転工法の決定の流れ

土地区画整理理事業の代表的な移転工法である曳家工法と再築工法は、次の流れ（考え方）により、建物移転補償金額を算定するために秋田市が認定します。



※上記理由のほかに、次のような条件においても、曳家一部改造工法や再築工法に認定される場合があります。(改造部分の面積割合や経済比較などにより移転工法が認定されます。)

- ・ 建物は、仮換地に収まるが、道路の位置が従前地と違う場合（玄関や車庫の付け替えが必要となる。）
- ・ 建物は、仮換地に収まるが、土地の形状が従前地と違う場合（建物の方位が変わることにより、日照条件を従前と同等のものとするため、間取りの変更や窓の付け替えが必要となる。）

建物補償費

(1) 曳家補償費

- 曳家工法による建物移転補償費の算定式

$$\text{曳家補償費} = \text{曳家工事費} + \text{補修工事費}$$

- 曳家補償費のめやす

曳家補償費の推定再建築費（新築費）に対する割合は、約40%～50%です。

推定再建築費とは：現在と同じ建物を新築すると想定した場合の建築費（建物内部の設備工事費用も含まれます。）

※曳家補償費には、曳家工事費や補修工事費のほかに、従前の建物基礎等の解体費も補償されます。

※曳家補償費は、建物の移転距離・高低差・回転角度・経過年数などによって、補償費に差が生ずることになります。

(2) 再築補償費

- 再築工法による建物移転補償費の算定式

$$\text{再築補償費} = \text{推定再建築費} \times \text{再築補償率}$$

推定再建築費とは：現在と同じ建物を新築すると想定した場合の建築費（建物内部の設備工事費用も含まれます。）

再築補償率とは：建物の経過年数に応じた現存建物の評価率等

※再築移転補償費には、再築補償費のほかに従前の建物等の解体費も補償されます。

- 補償費を算定する際の建物の程度（区分）

補償費を算定する際に、一般的な木造住宅の程度の判断基準は次のとおりです。

建物の程度	①公営住宅程度	②公庫住宅程度
建物の概要	県又は市等が貸付住宅として建てた程度の建物で、長屋又は戸建平屋住宅で、居室が2～3程度であり、便所、浴室、台所等の必要最小限の設備を備えた程度の小規模な住宅。	住宅金融公庫の融資を受けるにあたり、公庫が基準としている木造住宅工事共通仕様書によって建てた程度の住宅。
標準耐用年数	35年	48年

- 再築補償費のめやす

再築補償率は、建物の経過年数が増えるとともに低下していきます。主な経過年数ごとの再築補償率(%)は次のとおりです。

木造建物再築補償率表（H23年度基準）

経過年数 建物程度	20年	25年	30年	35年	40年	48年
公営住宅程度	68%	57%	53%	49%	44%	別途算定
公庫住宅程度	83%	76%	67%	60%	57%	52%

※なお、この再築補償率は変動する場合があります。

※移転補償費には建物補償費の他に、以下の種類の補償費があり、状況に応じて加算いたします。

建物以外の主な補償費

補償項目	補償内容
工作物移転補償費	塀、門扉、機械設備などの移設等費用
樹木移転補償費	庭木、生垣などの移植等費用
動産移転補償費	居住用家財道具、店頭商品などの引っ越し費用
仮住居等補償費	移転工事期間中の仮住まい費用 (市仮設住宅を利用する場合は、補償なし)
移転雑費補償費	建築確認や登記などの手続に必要な費用
営業補償費	移転工事期間中に営業を一時休止する場合の補償等 (営業実態調査を行い、確定申告資料等に基づき補償費を算定)
家賃減収補償費	賃貸住宅(貸家、アパート等)の移転工事期間中の家賃収益が減収となる場合の補償費

問い合わせ先

秋田駅東地区土地区画整理事務所
補償担当

電話 018-834-2204