

土地区画整理事業に伴う建物等調査の概要

平成24年8月

秋田市で実施している土地区画整理事業に対する理解をより深めていただくため、建物等調査の概要についてお知らせします。

土地区画整理事業では、現在地にある建物等を仮換地へ移転していただくために、移転補償費の算定基礎となる建物等調査が必要となります。

建物等所有者の皆様から調査内容を十分理解していただくことにより、調査が適切に行われます。この調査結果に基づき、適正な建物等移転補償費が算定され、建物等移転の円滑な推進を図ることができます。

調査の時期

- ◆建物等調査の時期は、建物等移転が予定される年度の概ね前年度に実施します。(ただし、予算措置上、ずれる場合もあります。)

建物等調査の手続きの流れ

事前説明

建物等調査を実施する前に、土地・建物等所有者に対して、仮換地（移転先）に関する詳細説明や建物等調査の概要について秋田市職員が説明に伺います。(調査の承諾後に業務委託を発注)

調査依頼

事前説明後に建物等調査の協力について文書で依頼します。調査協力依頼の際に、秋田市が業務委託した調査員の補償コンサルタント業者名をお知らせし紹介します。

日程調整

事前にお知らせした補償コンサルタント業者から、調査日程の調整のための電話連絡がありますので、立会にご都合のよろしい日時をお知らせください。

調査実施

調査当日は、所有者立会のもと、補償コンサルタント業者が調査を行います。

※調査依頼から調査実施までの期間は、建物等所有者のご都合を伺いながら手続きを進めてまいります。標準的には1週間程度を必要とします。

建物等調査の立会等

立会される方

建物等所有者または建物等に詳しい方の立会をお願いします。

調査期間

調査員は4人程度で、建物等の規模等により1日から2日間の期間が必要となります。

※立会される方には、建物の新築・増築等年月日や増築等の範囲および埋設物等の直接、目で確認できない物件などについて聞き取り調査を行います。

- ◆建物の内部調査 → 概ね1日間 → 必ず立会をお願いします。
- ◆建物の外部調査 → 2日目に渡る場合 → できれば立会をお願いします。
外部調査で立会が困難な場合 → 土地立ち入り調査の承諾をお願いします。
(※なお、調査員に対しては秋田市が身分証明書を発行します。)

調査時に準備をお願いするもの

- ◆建築確認申請書および添付図面
新築や増築等時の建築確認申請書および添付図面(保管している場合のみ)
- ◆賃貸借契約書
貸家やアパート等の場合で家賃収入のある方は、賃貸借契約書
- ◆確定申告書等
店舗等で営業されてる方は、過去3年分の確定申告書や総勘定元帳などの帳簿

調査時の留意事項

- ◆不可視部分等の聞き取り調査
建物調査は、直接、目で確認できる部分と、確認できない部分(不可視部分)等がありますので、次のような物件等の設置等の有無については、建物所有者等から調査員が聞き取り調査を行います。(関係図面がある場合は、準備してください。)

- ①床下収納庫 ②小屋裏部屋 ③基礎杭の設置(杭の種別や本数、直径)
- ④床下の防湿対策工事等(暗渠排水、防湿コンクリートの設置等)
- ⑤床暖房設備 ⑥融雪設備 ⑦ケーブルテレビ・パソコンの配線等

調査の具体的内容

(1)建物調査内容

- ①基本的事項の調査
 - ◆建物等所有権者の調査(所有者の氏名、住所、電話番号等の調査)
 - ◆建物の用途、構造、新築や増築等の年月日および増築等の範囲の調査
 - ◆建物に居住している家族構成等の調査
- ②建築部位の調査
 - ◆建物の基礎、柱材、屋根などに使用されている材料種別の調査や形状寸法の計測
 - ◆建物の床、壁、天井などに使用されている材料種別の調査や使用材の計測
- ③建築設備の調査
 - ◆建物内部の電気、ガス、水道設備などの設置箇所や種別等の調査
- ④建物付随工作物の調査
 - ◆建物に付随するテラス、ベランダなどの材種の調査や形状寸法の計測

(2)工作物(外構)調査内容

- ◆塀(大谷石、ブロック等)、コンクリート叩き、門柱、門扉などの種別の調査や形状寸法の計測および設置年月日の聞き取り調査を行います。
(※境界にある塀等については、自己所有か共有等の聞き取り調査を行います。)

(3)樹木等調査内容

- ◆生垣、観賞樹、果樹、風致木などの樹種、樹高、目通り径などの調査や計測

(4) 動産調査内容

- ◆ 普通引っ越し荷物として取り扱う家財道具等の調査や、容積および重量を把握するための形状寸法の計測

(5) 営業等調査内容

① 貸家、アパート等の用途の場合

- ◆ 建物の移転工事期間中に家賃収益が減収となる場合の補償費として、家賃減収補償を行うための賃貸借契約書の調査

② 店舗等の用途の場合

- ◆ 建物の移転工事期間中に営業を一時休止する場合の補償費として、営業一時休止補償を行うための過去3年間分の確定申告書や総勘定元帳などの帳簿等の調査

(6) その他調査内容

- ◆ 建物全景(四方)、各室(床、壁、天井の部位を記録)、各種設備の写真
- ◆ 動産の写真 ◆ 工作物(外構)の種別ごとの写真 ◆ 樹木の写真

補償費への反映

- ◆ 建物等調査の終了後、建物等の移転に必要な補償費について、調査結果に基づき、補償項目ごとの算定が行われます。

(1) 建物移転補償費

◆ 移転工法の決定

最初に、調査結果に基づき、現在ある建物等について、従前地と仮換地に移転した場合との利用状況等の比較検討や仮換地に移転した場合の法的検討などを行い、移転工法を決定します。
(代表的な移転工法： 曳家移転工法・再築移転工法)

◆ 補償費の算定

次に、現在の建物と同一の構造、規模および使用材料で新築した場合の費用(推定再建築費といいます。)を算定します。
算定した推定再建築費に基づき、曳家移転補償費(補修工事費)や建物の経過年数等に応じた再築移転補償費が算定されます。

(※移転工法の決定や建物移転補償費の具体的な算定方法等については、[「区画整理事業に伴う建物補償費の概要」](#)(秋田市ホームページ)をご覧ください。)

(2) 建物以外の補償費

- ◆ 建物以外の補償費については、調査時に計測した形状寸法等や確定申告書などの調査資料に基づき補償費が算定されます。

○ 工作物移転補償費	ブロック塀等の新設・撤去等の補償
○ 樹木移植等補償費	庭木・生垣等の移植等の補償
○ 動産移転補償費	家財道具等の引っ越し費用の補償
○ 営業(休止)補償費	移転工事期間中の一時休止補償
○ 家賃減収補償費	移転工事期間中の家賃減収の補償
○ 移転雑費	設計・工事管理や登記費用等の補償

移転補償の流れ(建物調査後)

補償金の算定

建物、工作物、立木等の調査結果に基づき、補償基準による適正な補償費の算定を行います。

仮換地の説明

仮換地(移転先)に関する位置や面積等について、詳細に説明します。

移転補償費の説明

移転補償費の詳細や移転スケジュールなどについて、建物所有者や借家人等へ個別に説明します。

仮換地指定の通知

土地区画整理法第98条第1項の規定により、土地所有者等に対して、仮換地(移転先)指定の通知を行います。

移転の通知照会

土地区画整理法第77条の規定により、建物等所有者に対して、移転期限の通知を行うとともに自ら移転等を行う意思の有無について照会します。
(※建物等所有者から移転の意思の有無について、回答(同意)をいただきます。)

移転補償契約の締結

協議の結果、移転に同意をいただいた後に、秋田市と建物等所有者との間で移転補償契約の締結を行います。

移転工事の実施

建物等所有者自らが、業者を選定し移転工事の発注を行い、移転期限までに従前地を更地状態にして、秋田市に引き渡していただくこととなります。

移転補償費の支払い

移転が完了したことを施行者(秋田市)に届出させていただきます。秋田市が現地の完了確認を行ったうえで移転補償費の支払いを行います。(契約締結後、補償契約額の1/2以内の前払い制度もあります。)

最後に、仮換地へ建物等移転が必要となる場合、現在の所有地は、全部または一部が他の方の仮換地や道路用地などに使用されますので、地上および地下にある全ての物件が移転補償の対象となります。

このことを十分ご理解頂き、建物等移転の円滑な推進が図られますよう、建物等調査にご協力をお願いいたします。

秋田市では、予算や移転計画に基づき、できるだけ早期に、仮換地の説明や移転補償費の概要などを説明し、移転対象者と十分協議しながら円滑な建物等移転に努めております。

なお、移転等についての不安や疑問点がある場合は、当事務所へお問い合わせくださいますようお願いいたします。