

平成 25 年 6 月 28 日

## 東幕張土地区画整理事業



# まちづくり

No. 21

千葉市

千葉市都市局都市部

## 東幕張土地区画整理事務所

〒262-0032 千葉市花見川区幕張町4丁目46番地1

TEL : 043 - 276 - 0456 FAX : 043 - 276 - 1977

メールアドレス:higashimakuhari.URU@city.chiba.lg.jp

## 平成 24 年度の整備状況

- ・建物移転補償 8 戸
- ・道路築造工事 延長 約 234 m
- ・宅地造成工事 面積 約 3,180 m<sup>2</sup>
- ・その他  
下水道工事(駅前線) 延長 110 m

## 平成 25 年度の主な計画

- ・建物移転補償(予定) 18 戸
- ・道路築造工事 延長 約 170 m  
(工事時期 7 月～11 月予定)
- ・宅地造成工事 面積 約 830 m<sup>2</sup>  
(工事時期 7 月～8 月予定)
- ・仮設住宅の新築 3 棟  
(工事時期 8 月～H26.2 月予定)
- ・その他  
下水道工事(駅前線) 延長 30 m  
(工事時期 H26.1 月～3 月予定)

## ※ 重要なお知らせ

住民説明会において、「移転時の建物解体は施行者が実施する」と説明してまいりましたが、国の補助金等で対応することが難しくなり、従来どおり所有者への建物移転補償の中で実施していただきますので、ご理解の程お願いいたします。

## 平成 25 年度 予定箇所図



## 仮設住宅の新築について（お知らせ）

昨年度より、仮設住宅の新築についてお知らせしてきましたが、工事発注手続きに時間を要しております。

今年度中に入居できるように調整しております。

※ 見学を希望される方は当事務所へご連絡願います。

### 既存の仮設住宅





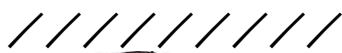
## 来年度(平成26年度)の建物移転について

昨年度より、建物に移転する年の前年度から説明会を実施しておりますが、今年も来年度(平成26年度)の移転対象者に対して説明してまいります。

来年度の移転エリアにつきましては下図のとおりですが、対象の建物については、下水道等の整備状況により異なることがあります。

今後、対象者へは説明会の通知を送付いたしますので、ご出席下さいますようお願いいたします。





## 疑問・質問コーナー



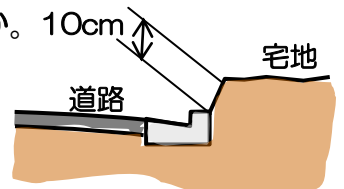
# なるほど!!

## ・・・工事編・・・

### ※ 宅地整地に関する疑問について

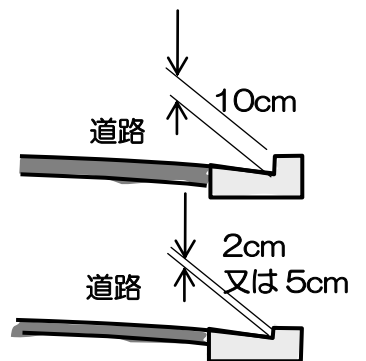
Q1 宅地の高さ（宅盤の高さ）はどのように決めているのですか。

A1 仮換地の地盤の高さにつきましては、隣接する計画道路の境界の高さから決めており、原則10cm程高く整備します。



Q2 下水道やガス管、水道管の接続は施行者（市）が接続（負担）してくれるのか。

A2 下水道につきましては、宅内排水管を接続するための<sup>ます</sup>柵（公設柵）を施行者が仮換地（宅地）の中に設置します。  
また、ガス、水道、その他の施設につきましては個人負担で道路から引き込んで（引き込み管）いただきます。



Q3 宅地と道路の段差を解消したい。

A3 区画道路は排水処理のため道路の端が通常10cm高くなっています。しかし、駐車場の出入口などは5cm又は2cmまで下げて設置することもできますので道路工事の前には、所有者へ確認させていただきます。

## ・・・補償編・・・

Q1 宅地の地耐力の補償はあるのか

A1 田んぼの造成や窪地の埋め立てなどで、地盤が安定していない場合を除き対応はしておりません。当地区は、もともと住宅地であったことから、従来の住宅新築に必要な地耐力があるものと考えています。現在の住宅メーカーでは、躯体部分について10年保証などがありますが、住宅メーカーの保証に基づいた従前地以上の地耐力の補償はありません。



Q2 仮設住宅に荷物が入らない場合どうしたらよいのか。

A2 仮設住宅の利用は、基準を定め権利者の家族人数や既存住宅の広さにより、2DK（約58㎡）又は3DK（約80㎡）とさせていただきます。家族人数が多く荷物も多い場合は3DK（リネットタイプ）を利用させていただくこととなります。

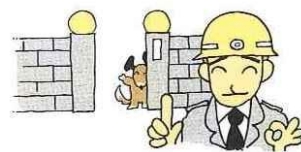




### Q3 ペットは仮設住宅の室内で飼えるのか

A3 仮設住宅は色々な方が利用されます。犬、猫のアレルギー等の問題もあることを想定し、ペットの飼育については、仮設住宅の入居する場所を限定させていただきます。また、仮設住宅の庭で飼われる方については、隣人への配慮もお願いすることになります。

なお、ペットホテル等の補償はありません。



### Q4 仮設住宅以外への対応について

A4 仮設住宅を使用できない場合は、仮住まいをするのに必要な諸費用を算定し補償します。

仮換地へ移転できるまで補償させていただきます。

## ※ 移転順序について

1 建築物等の調査(移転となる建物等について調査します)



2 補償金の算定

3 移転協議(権利者一人ひとりに補償金額の内容を説明します)



4 契約「承諾」(権利者の承諾が得られますと契約となります)



5 移転の実施(契約に基づいて、移転期間内に移転を行っていただきます)

建築の制限・土地の分筆・権利の申告・仮換地証明発行「手数料は証紙から現金対応(H25.4.1)へ変更されました」等に関することは東幕張土地区画整理事務所まで問い合わせください。

#### 《建築行為等の制限》

区画整理施行区域内で、土地の形質の変更、建築物その他の工作物の新築、増改築、又は移動の容易でない物件の設置などを行おうとするときは、千葉市長の許可を受けなければなりません。(土地区画整理法第76条) 建築行為等を予定される方は事前に当事務所に相談頂きますようお願いいたします。

#### 《土地分筆》

区画整理施行区域内の土地の分筆・合筆登記を行おうとするときは、事前に当事務所までご連絡下さい。

#### 《権利の申告》

区画整理前の土地について、借地権等の権利(所有権以外の未登記の権利)を有し、又は有することとなった場合は、申告することとされています。(土地区画整理法第85条)

#### 《仮換地証明の発行》

建物登記、相続などで、「仮換地証明書」が必要なときは、申請できます。その場合、手数料「1通につき300円(現金)」が必要となります。

#### 《お願い》

土地の所有権移転登記などにより、所有者等が異動した場合は、当事務所までご連絡下さい。

この事業に関するご質問等は、東幕張土地区画整理事務所(下記)までご連絡下さい。

TEL 043-276-0456

FAX 043-276-1977

Eメール hlgashimakuhari.URU@city.chiba.lg.jp