

	質問		回答
Q.1	換地を受ける意向だったが、提示された換地先に納得がいかなかった場合、売却意向に変えることはできるのか。	A.1	換地先に納得できないからといって、売却等に意向を変更することはできません。その他の選択肢を選ばれた場合も同様に意向の変更はできません。 なお、令和9年度以降に土地区画整理事業の平均減歩率や市街地再開発事業の概略の権利変換率をお示しする予定のため、これらを参考に判断いただければと存じます。
Q.2	土地区画整理事業の施行地区から5隣保は除かれているがなぜか。	A.2	5隣保内の道路は開発事業により整備済みであり、土地区画整理事業を実施する必要性がないためです。 なお、5隣保でも下水道が未整備ですが、周辺の道路整備等を行えば、整備は可能であると考えます。
Q.3	地区内に建つマンションは一棟だけか。	A.3	市街地再開発事業で整備するマンションは、現時点では一棟を想定しており、概ね100戸程度を想定しています。 マンションに住みたいという人が多い場合は、再検討する余地はありますが、マンションの規模を拡大すると、その分戸建て用地が減ってしまうため、全体のバランスを踏まえた検討が必要であると考えています。
Q.4	近年は物価の変動が大きく、社会情勢も不安定である。補償費については、平均減歩率を提示する令和9年度に決まった金額で確定し、その後見直しは行われないのか。	A.4	土地区画整理事業に係る建物移転補償費は、事業認可後に補償調査を実施した上で、初めて提示することとなります。この建物補償費は補償契約を締結する時点の単価に基づき算定されます。 一方、市街地再開発事業では、事業認可後に評価基準日が設定され、その時点の単価を基準として評価します。
Q.5	建築物の老朽度等の測定については、家の中まで全て調べるのか。	A.5	家屋の内部まで立ち入った調査は実施しません。 基本的には、登記簿により建築年数を確認するなど、机上での整理を中心とした作業となります。
Q.6	意思決定の際、播磨町と書面の取り交わしは行うのか。	A.6	意思決定の段階では、播磨町と契約書のような書面の取り交わしは行いません。 なお、実際の売買を行う場合には契約書を締結することとなります。
Q.7	希望する場所に仮換地されない場合、仮換地の位置変更は可能か。	A.7	換地設計の段階で、仮換地の内容については地権者に説明した上で指定を行います。仮換地の位置を変更すると他の地権者の仮換地に影響があるため、原則として換地位置の希望は出せません。 また、換地設計には照応の原則という、従前地とできる限り同じ条件の位置に換地する考え方があります。このため、申出対象の街区(再開発をする街区)への換地を希望しない限り、従前地から離れた位置に仮換地が指定されることはありません。 ※土山駅北地区での換地については、今後の勉強会で改めてご説明いたします。