

第35回 中須賀町地区まちづくり協議会

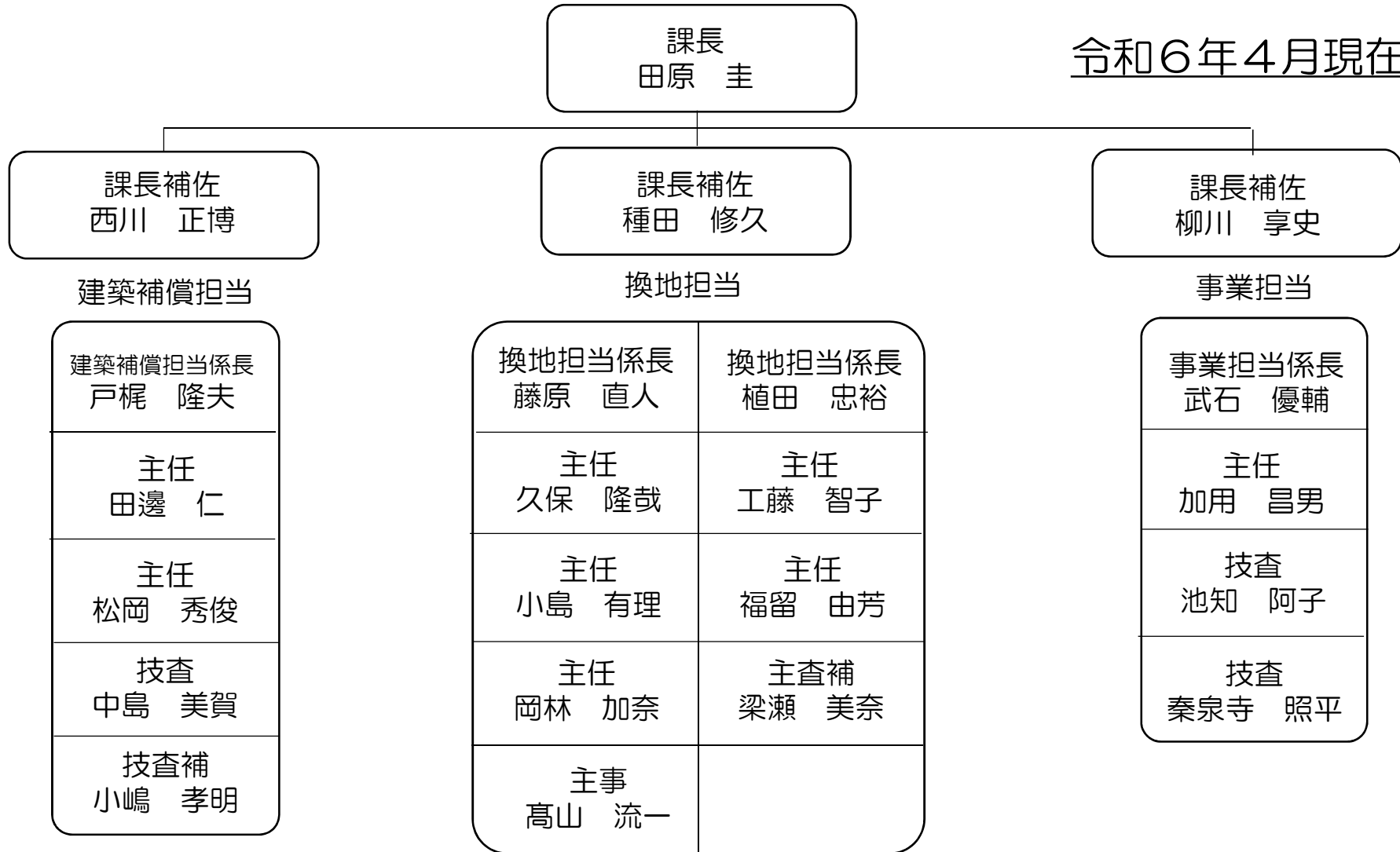
協働によるまちづくり ～もくじ～

1	令和6年度市街地整備課の体制	2
2	第19回中須賀土地区画整理審議会の概要報告	3
3	今後のスケジュール	4
4	仮換地の引渡しについて（4ブロック）	
1)	仮換地の引渡しまでの流れ	5
2)	仮換地への建築開始までの流れ	8
3)	換地処分までの住所決定の例	10
5	工事の概要（4・5ブロック）	13
6	建物調査・移転補償について（6ブロック）	
1)	調査範囲	17
2)	建物調査の流れ	18
3)	課税上の取り扱い	21
7	コミュニティ住宅の仮住居使用の開始について	22
8	その他	
1)	上水・下水道整備の負担金等(上下水道局から)	23
2)	中須賀町地区の下水道整備について(上下水道局から)	33
3)	電柱の配置計画(四国電力送配電から)	34

令和6年4月21日（日）

1 令和6年度 市街地整備課の体制

令和6年4月現在



令和6年度：22名（建築職6名，事務職10名，土木職6名）

2 第19回中須賀土地区画整理審議会の概要報告

日時：令和6年2月22日（木曜日） 14時～

場所：市街地整備課 2階会議室

会の内容

- 事業の進捗状況について
- 中須賀土地区画整理事業評価員の選任について（諮問）
- 仮換地指定後の軽微な変更について（報告）



3 今後のスケジュール

※時期, 期間については予定

(令和6年4月現在)

年度 (西暦)		R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R11~ (2029~)	
月		4	3	4	3	4	
4ブロック	街路工事・ 測量等	↔ ◎ 7/1 仮換地の引渡し (34・36街区)		↔ 仮換地の引渡し (17街区)			清算金の徴収・交付 換地処分・新地審決定(新住所に変更)
5ブロック	契約・移転	↔ (R6.4月~8月) (市の都合により一部の方)					
	街路工事・ 測量等	↔ 仮換地の引渡し (10・11・12・14・15・16街区)					
6ブロック	建物調査	↔ (R6.3月~5月)					
	補償説明・ 契約・移転	↔ (R6.9月~R7.2月)					
	街路工事・ 測量等	↔ 仮換地の引渡し (8・9・13・41・42街区)					
7ブロック	建物調査	↔ (R7.3月~5月)					
	補償説明・ 契約・移転	↔ (R7.9月~R8.2月)					

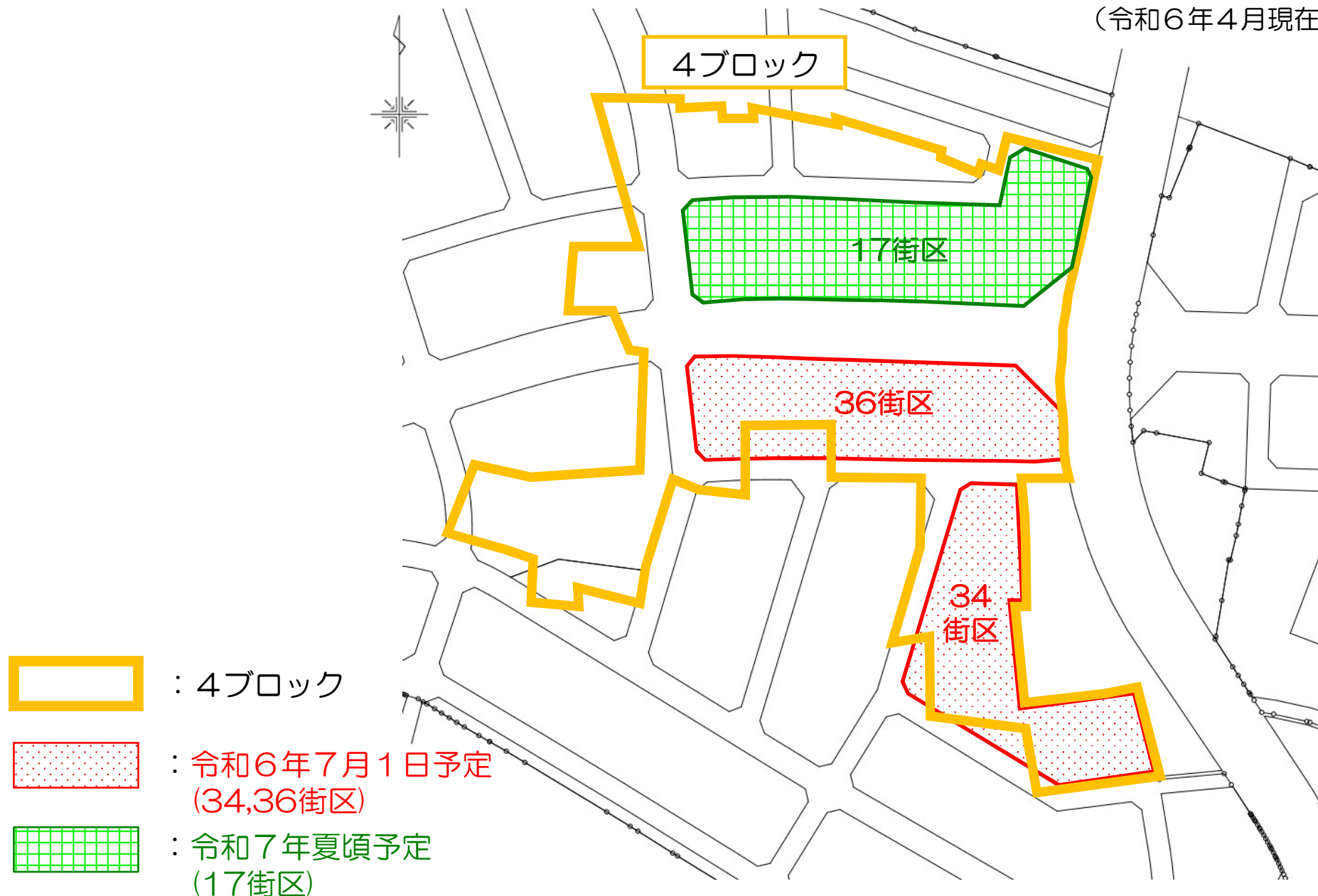
※ 仮換地引渡しの日(使用収益開始日)は, 隣接するブロックとの接点工事等があるため街区ごとに異なります。工事進捗に応じて個々に説明します。

※ 上のスケジュールは, 建物の移転状況等により, 変更が生じる場合があります。

※ 7~9ブロックについても, 同様の流れで進めていく予定です。

4 仮換地の引渡しについて 1) 仮換地の引渡しまでの流れ

(令和6年4月現在)



4 仮換地の引渡しについて

1) 仮換地の引渡しまでの流れ

使用収益開始の手順【仮換地】 34・36街区	
① 現地確認の連絡 (ご案内文書送付)	R6.5月下旬頃
② 現地確認	R6.6月上旬～ 中旬頃
③ 使用収益開始の通知書送付	R6.6月下旬頃
④ 使用収益開始	R6.7.1 予定

使用収益開始に先立ち 現地確認

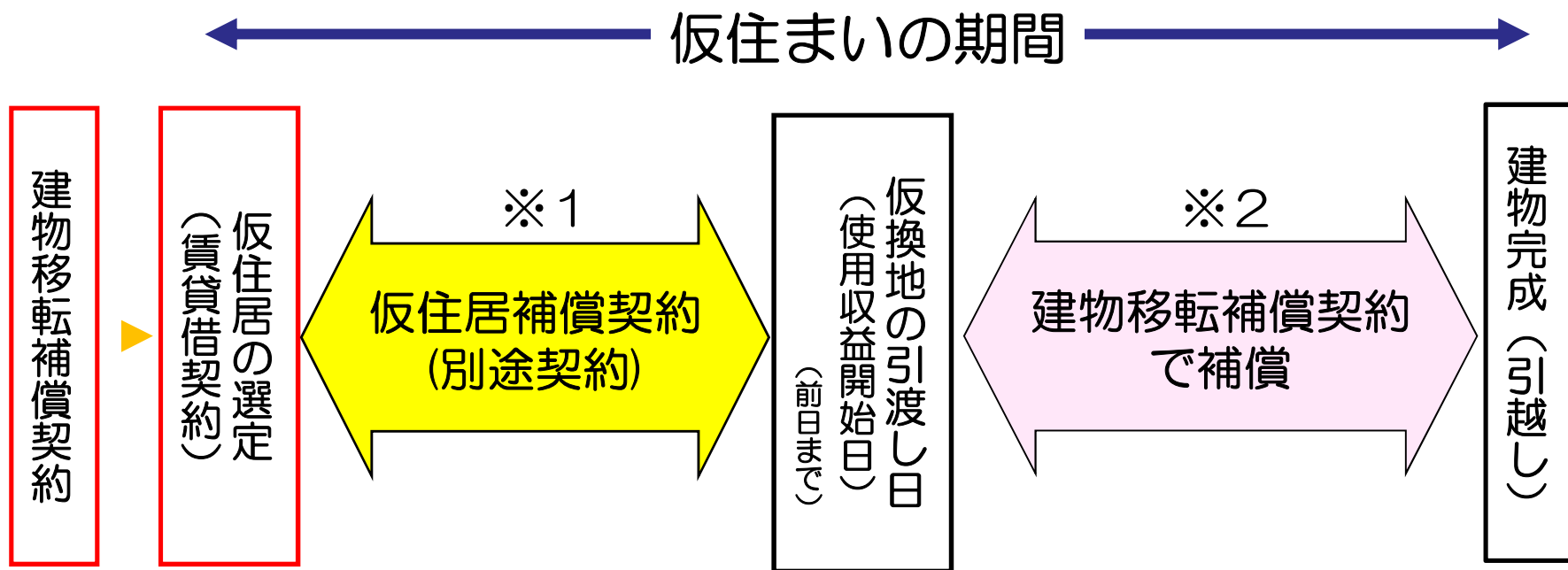
～確認事項～

- 境界明示をした画地の確認
- 下水道取付管の位置確認
- 間口や奥行き寸法の確認



4 仮換地の引渡しについて 1) 仮換地の引渡しまでの流れ

仮住居の家賃補償は、建物移転補償契約に含まれるものと、別途契約（年度毎更新）を行うものがあります。



※1 建物移転補償契約前の仮住居補償金、土地の権利の移転（売却等）があった場合の権利移転後の仮住居補償金はお支払いできません。また、仮住居が自己所有物件等、賃貸借契約が無い場合等は、移転対象建物の解体完了月の初日から仮住居補償金をお支払いいたします。

※2 移転補償契約時の仮住居補償は、仮換地の引渡し日（使用収益開始日）から建物完成（引越し）までの標準建築期間の補償となります。
建物完成が標準建築期間を超えたとしても、追加の補償はありません。

仮換地への建築開始(34・36街区)

使用収益開始の日は令和6年7月1日(予定)ですが、仮換地の現地確認後、建築工事着工までに必要な準備等(※)での使用は可能です。なお、準備等の際は自身の仮換地以外へ無断で立ち入らないでください。

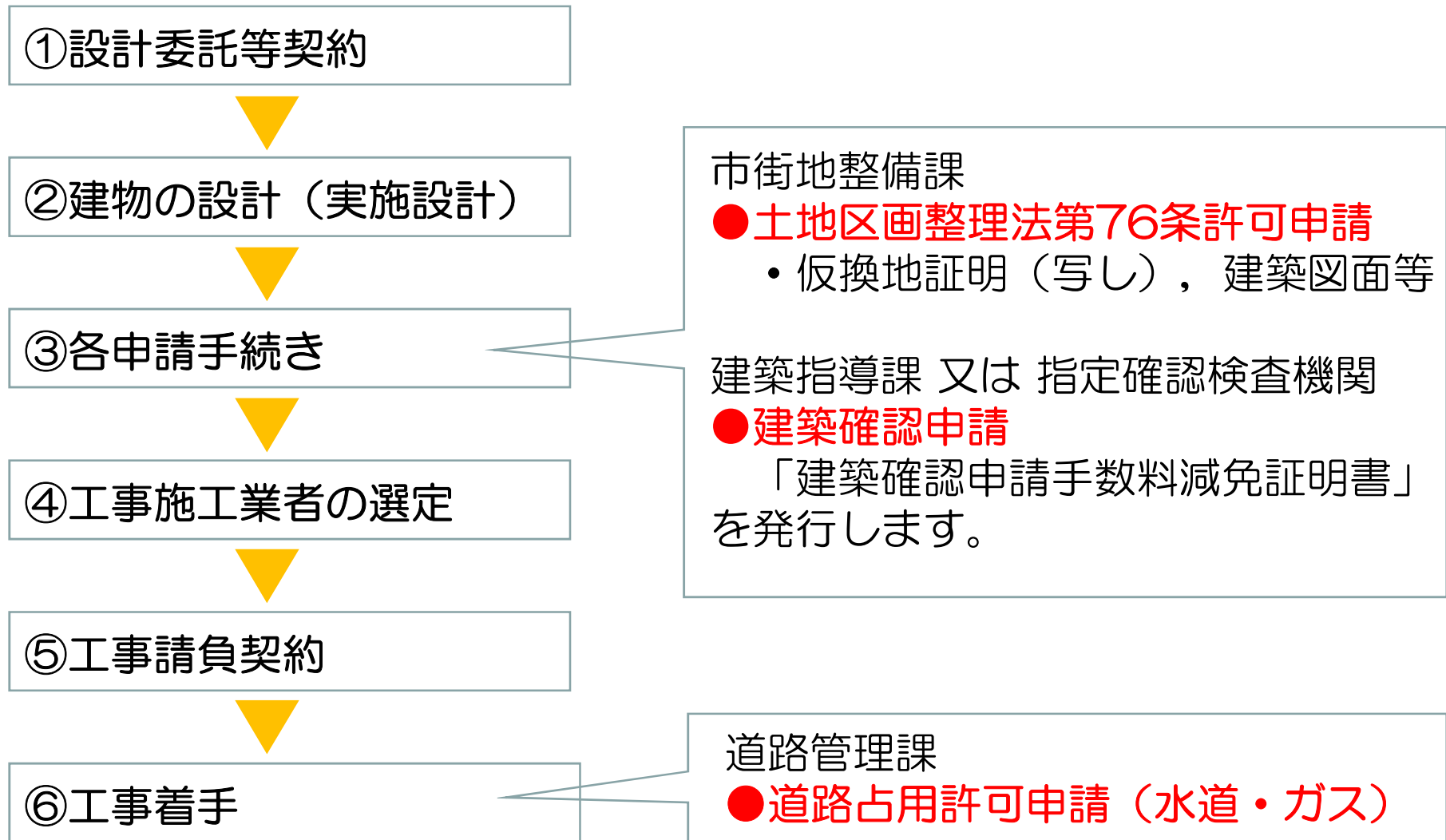
※準備等：地盤調査，地鎮祭，仮囲い，仮設柱，仮設トイレ，資材の搬入，準備等に伴う駐車に限る。

今回変更点(波線部分):現地確認後，使用収益開始までの間にできることを波線部分に限定しました。

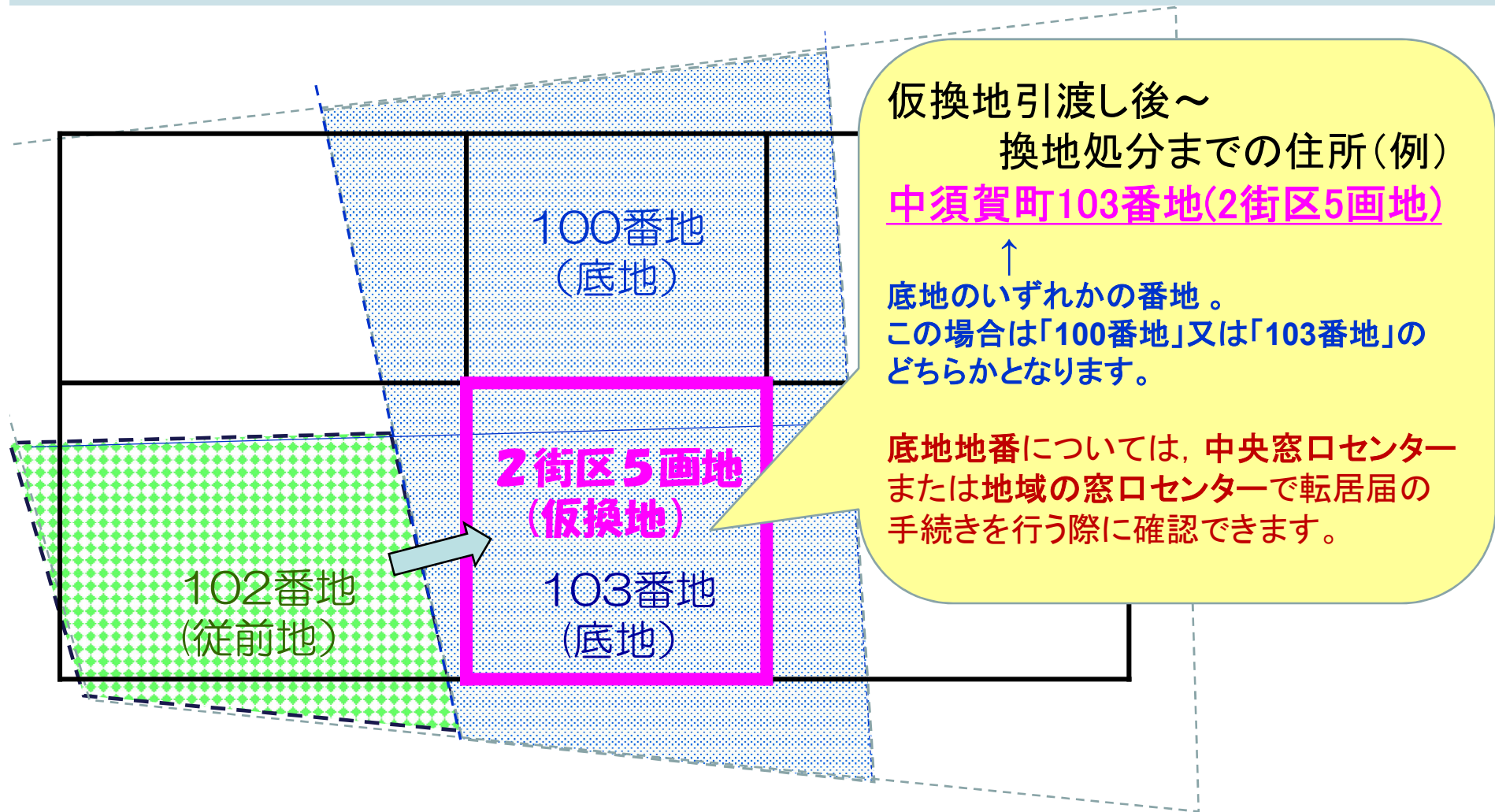


4 仮換地の引渡しについて 2) 仮換地への建築開始までの流れ

(例) 建築設計事務所に設計を依頼する場合



4 仮換地の引渡しについて 3) 換地処分までの住所決定の例



換地処分後は新しい番地に振り替わります。



4 仮換地の引渡しについて

3) 換地処分までの住所決定の例

【引っ越しに伴う各種手続きについて】

仮換地に引っ越したら、14日以内に転居・転入届を中央（又は地域の）窓口センターへ提出してください。

◎手続きが必要なもの<市役所関係>

※は地域の窓口センターでも受付可

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">・マイナンバーカード(※)・住民基本台帳カード(※)・国民健康保険
(保険証(※), 限度額認定証(※)など)・児童扶養手当・子ども医療受給者証(※)・ひとり親家庭医療受給者証・介護保険
(保険証(※), 負担割合証(※)など) | <ul style="list-style-type: none">・身体障害者手帳・療育手帳・精神障害者保健福祉手帳・保育施設・幼稚園・小・中学義務教育学校
(校区が変わる場合)・放課後児童クラブ・上下水道 |
|--|--|

上に記載が無いものであっても、転居に伴い世帯構成が変更となった場合は手続きが必要となるものもありますので、詳細は関係部署へお問い合わせください。

◎手続きが必要なもの<市役所以外>

- 自動車運転免許証
- 自動車検査証（125cc超のバイクを含む）
- 不動産登記簿（所有者の住所）
- 勤務先等（社会保険，国民年金第3号被保険者など）
- 国立，県立，私立学校等（通学中の方）
- 個人で契約，届出をしているもの
（電気，ガス，電話，NHK，インターネット，各種保険，
銀行，クレジットカードなど）
- 郵便物の配達（郵便局） など

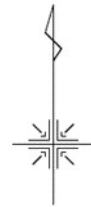
※必要に応じてそれぞれの機関等にご確認の上，手続きを行ってください。


5 工事の概要 (一期工事：4・5ブロック)

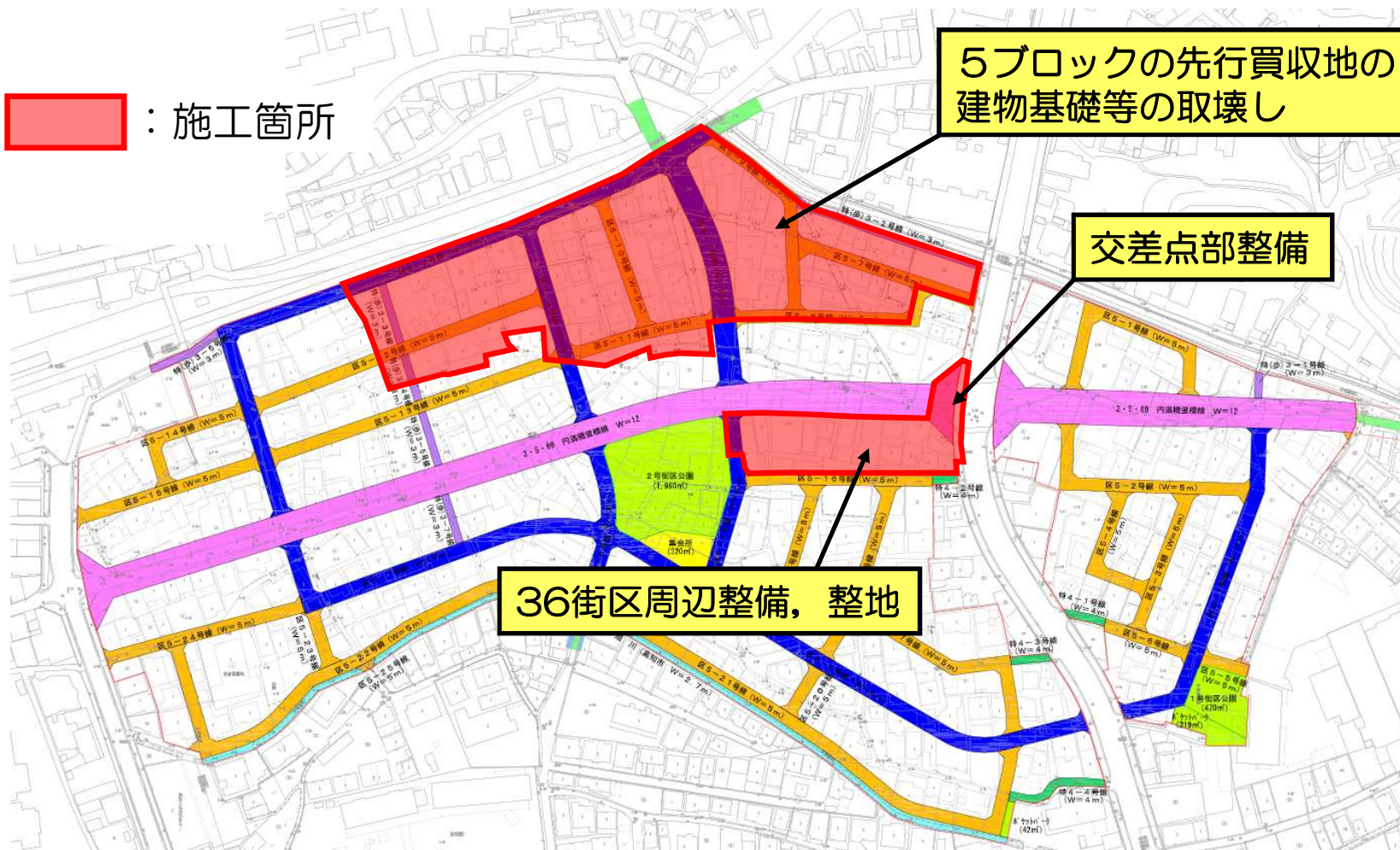
工事名：中須賀区整街路等築造工事（その5）

施工業者：株式会社山豊

完成予定：令和6年10月4日



：施工箇所



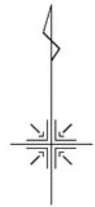
5 工事の概要 (二期工事：5ブロック)


工事名：中須賀区整街路等築造工事（その5-2）

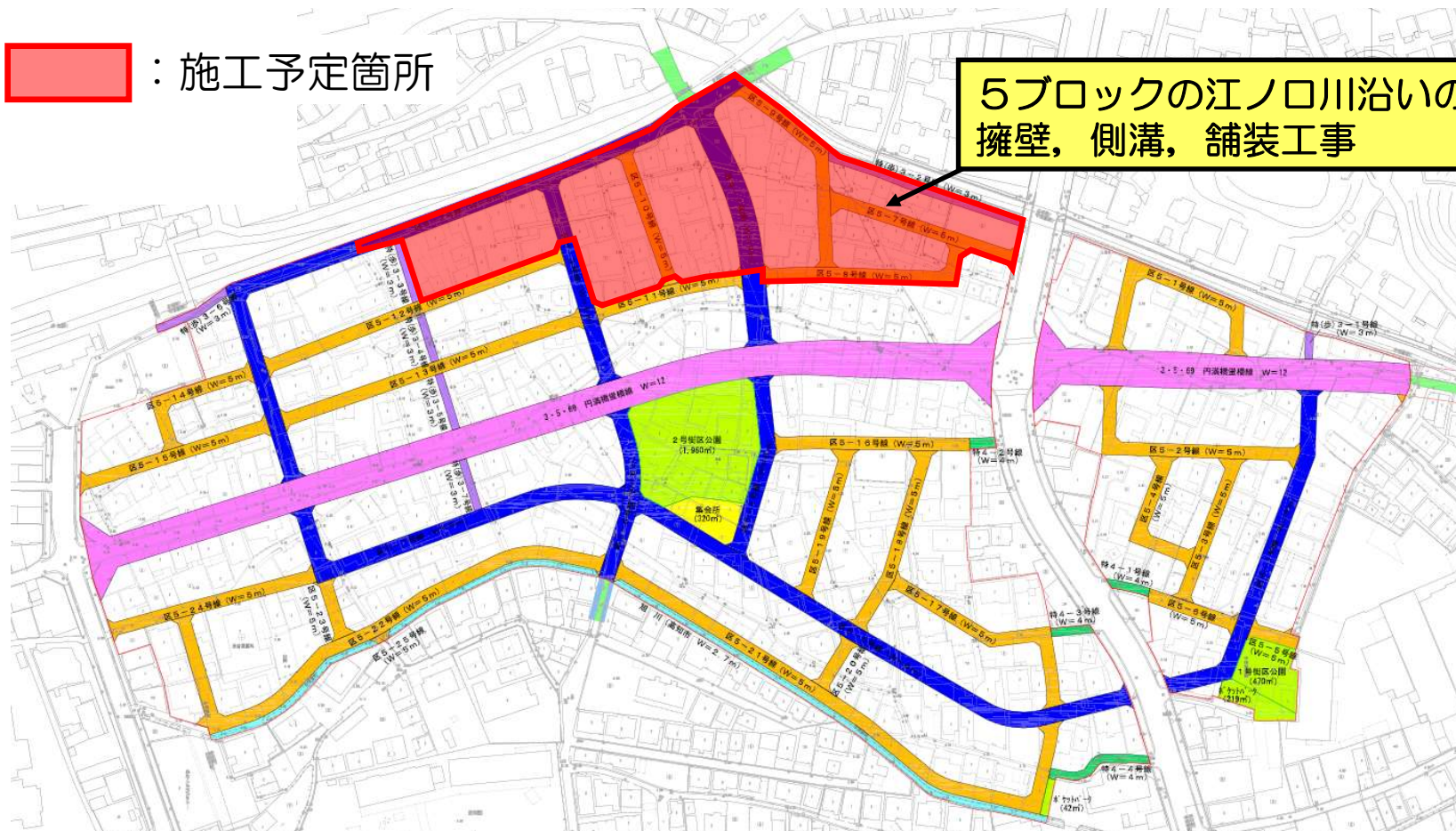
着工予定：令和6年8月頃

完成予定：令和7年2月中旬

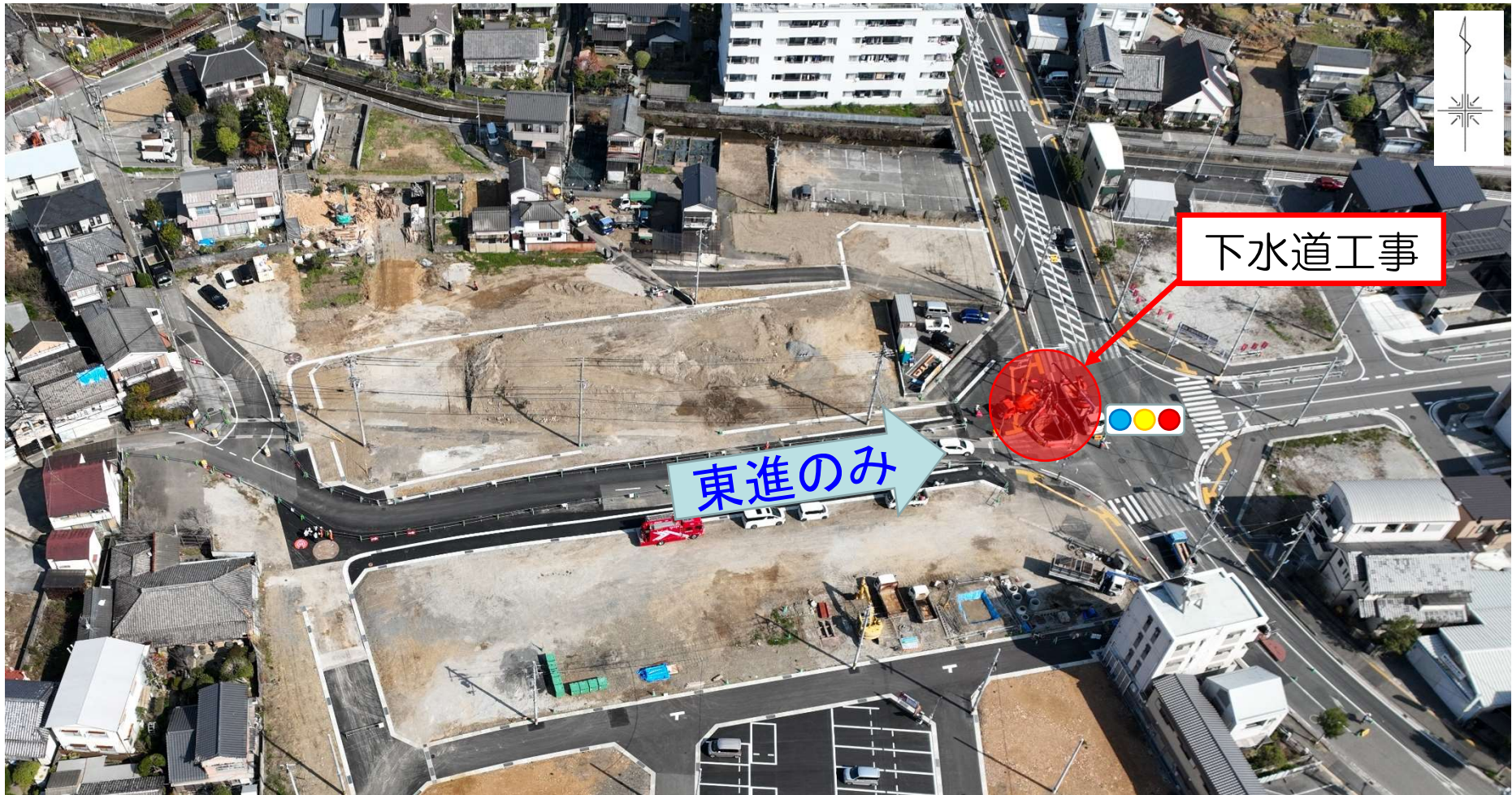
※工事の時期及び範囲（特にブロック境）については、変更が生じる場合があります。



：施工予定箇所



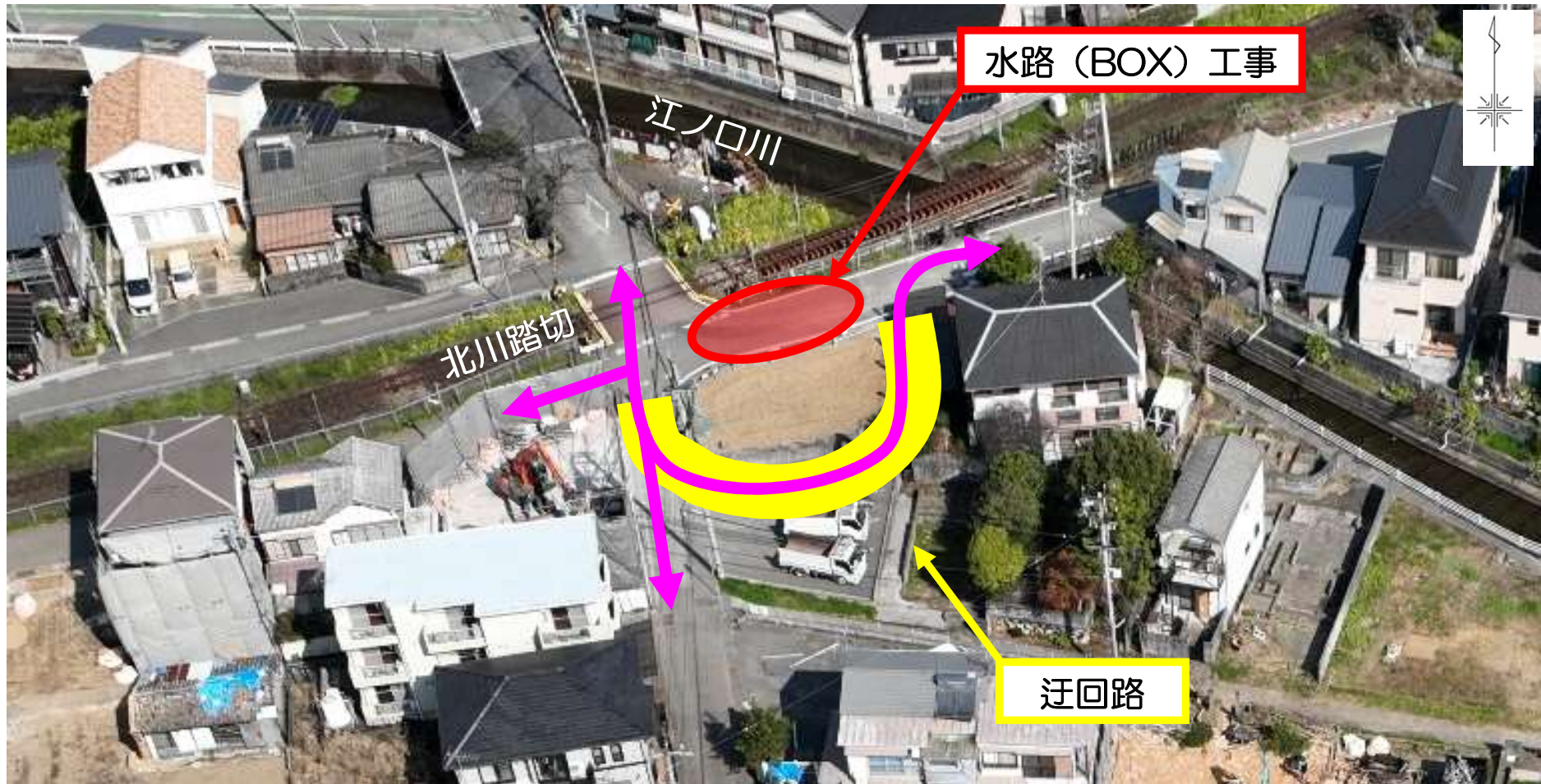
5 工事の概要 (信号交差点の車両通行について)



(令和6年3月8日撮影)

※引き続き交差点付近で下水道工事を行うため、現状どおり車両については東側への一方通行のみとなります。

5 工事の概要 (北川踏切付近の迂回路について)



(令和6年3月8日撮影)

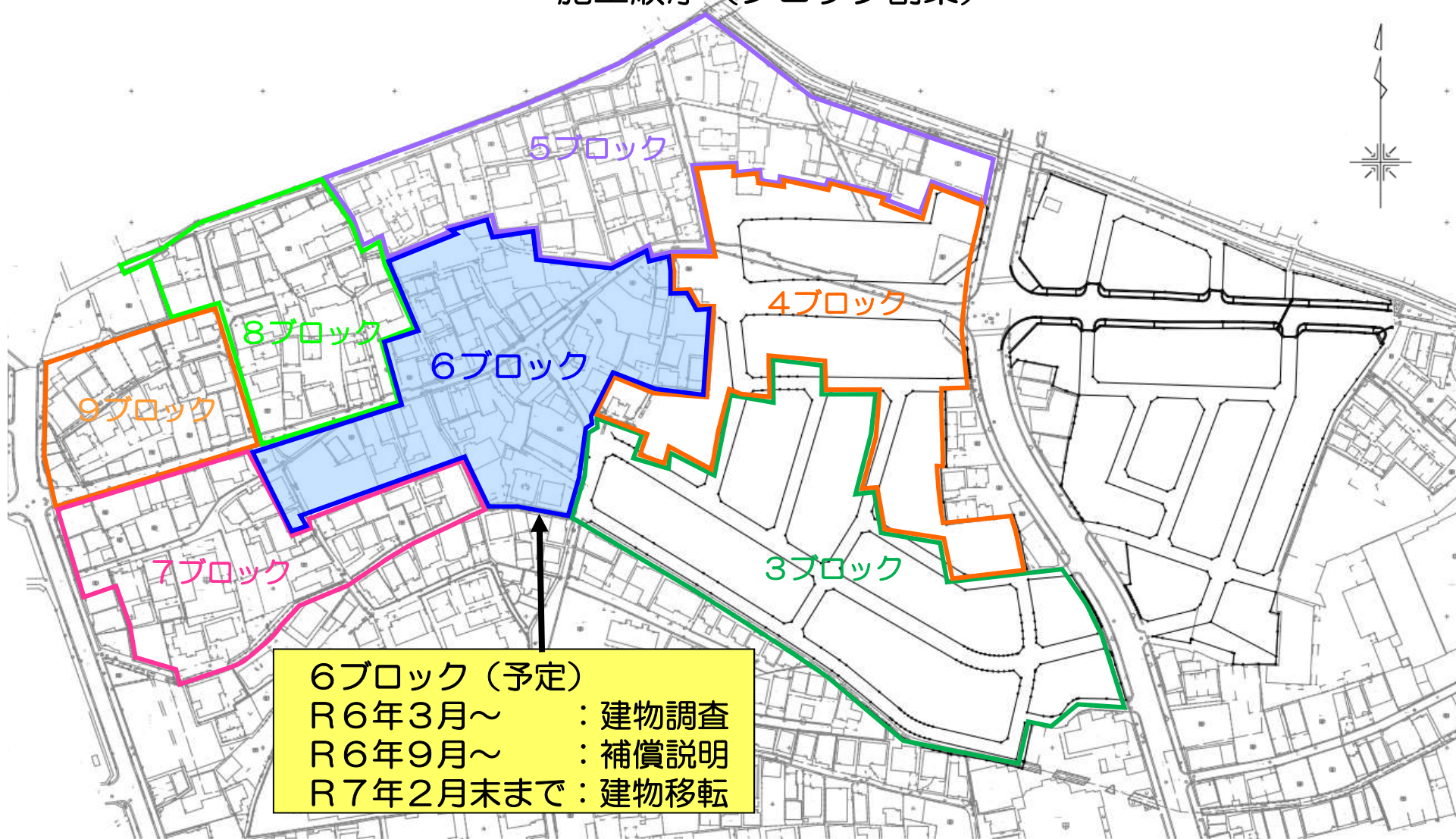
※令和6年度二期工事において、現道部分にて水路 (BOX) 工事を行うため、その期間は迂回路を設置する予定です。

6 建物調査・移転補償について

1) 調査範囲

(令和6年4月現在)

施工順序（ブロック割案）

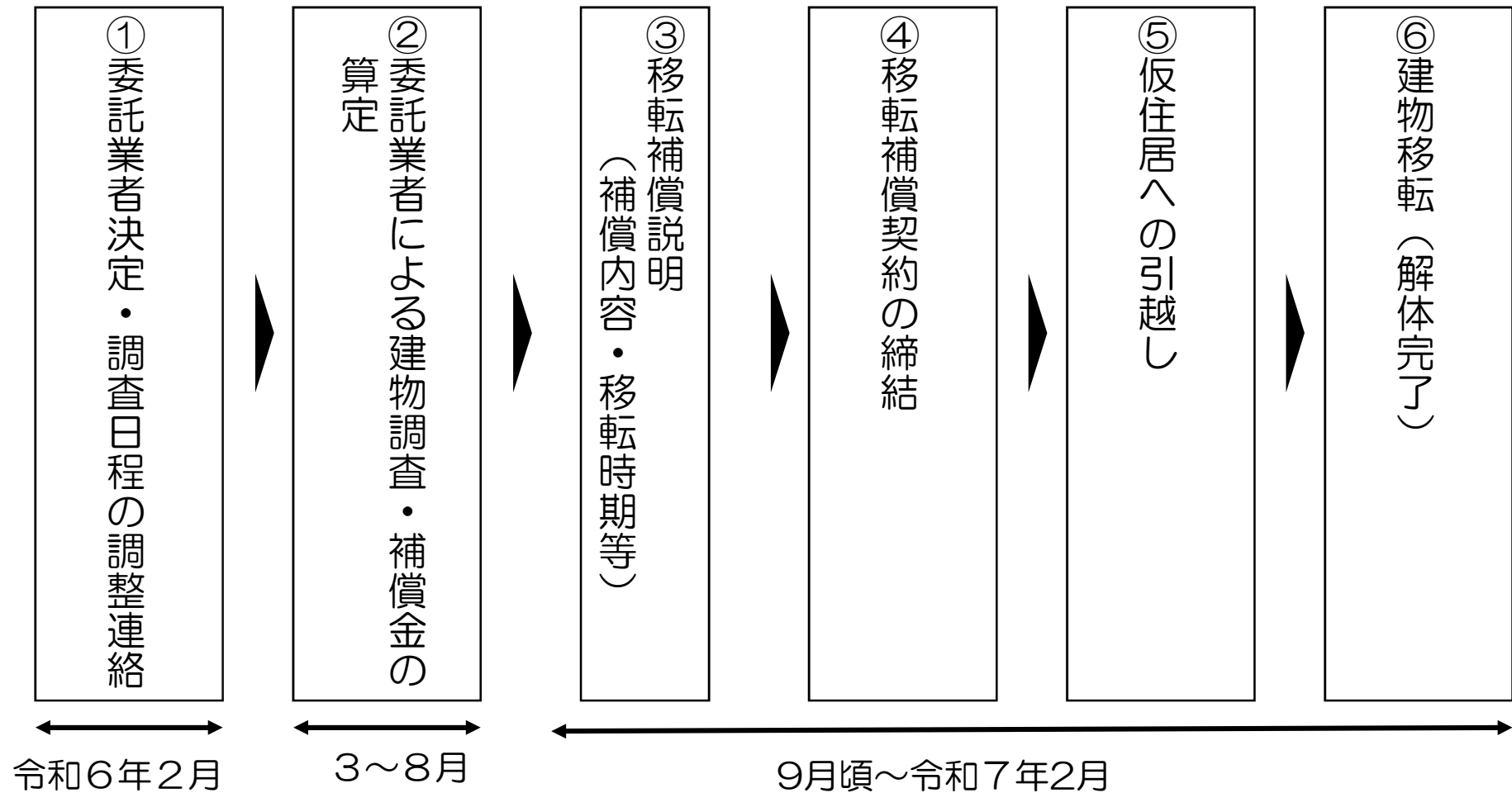


※ブロックの境目の方や仮換地の場所等により、調査時期が異なる場合があります。

6 建物調査・移転補償について

2) 建物調査の流れ

契約締結・建物移転までの流れ（6ブロック）



～建物調査の様子～



建具の寸法調査



外壁の寸法調査



工作物の調査



庭木等の調査

所有者等の了解のもと、委託業者が現地に立ち入り、建物や敷地内の工作物、庭木等について詳細に調査を行います。

6 建物調査・移転補償について

2) 建物調査の流れ

～一般的な補償の項目～

下表のような項目で補償を行います。（一般的な項目のため該当しないものもあります。）
建物所有者と占有者が異なる場合、それぞれに補償することとなります。

補償の項目	内 容
① 建物の移転料	建物本体や設備 等
② 工作物の移転料	建物廻りの塀や物置 等
③ 立木の移転料	庭木, 生垣, 芝 等
④ 動産の移転料	屋内動産(建物内の家具, 電気製品, 什器 等)
	屋外動産(建物廻りの雑品)
⑤ 仮住居等の使用に要する費用	移転中の仮住まいの費用
⑥ 家賃減収補償	貸家の移転での家賃の減収分の補償
⑦ 祭し料	稲荷様や墓などの宗教施設の移転に伴う祈とう料, 供物料
⑧ 移転雑費	移転に伴う法令手数料等の諸雑費
⑨ 営業休止の補償	営業を休止する場合の休止期間中の収益減
⑩ 仮換地の指定等に伴う補償	仮換地と従前の土地の両方が使用できない場合の損失の補償



※⑩は移転補償契約とは別途行います。

6 建物調査・移転補償について 3) 課税上の取り扱い

●補償金の課税上の取り扱い

建物等移転補償金のうち、建物移転料、工作物移転料等は、5,000万円の特別控除の適用があります。

補償項目	所得の区分	補償金の区分・課税上の取り扱い
建物移転料 工作物移転料 立竹木補償金（伐採）	譲渡所得	対価補償金（特例適用あり） 5,000万円の特別控除 （又は代替資産取得の特例）
立竹木補償金（移植） 動産移転料 仮住居補償金 移転雑費補償金	一時所得	移転補償金（特例適用なし） 補償金をその交付の目的に沿って 支出した額は収入に算入されません。 ※一時所得には50万円の特別控除があります。
家賃減収補償金	不動産所得	収益補償金（特例適用なし）

※上記は一般的な取り扱いについて示したものです。詳しくは所轄税務署にご相談ください。

- ・補償契約後、高知市から税務署及び補償対象者へ補償金の明細等を記載した証明書（収用証明書等）を発行いたします。確定申告をされる際には、この証明書の添付が必要です。

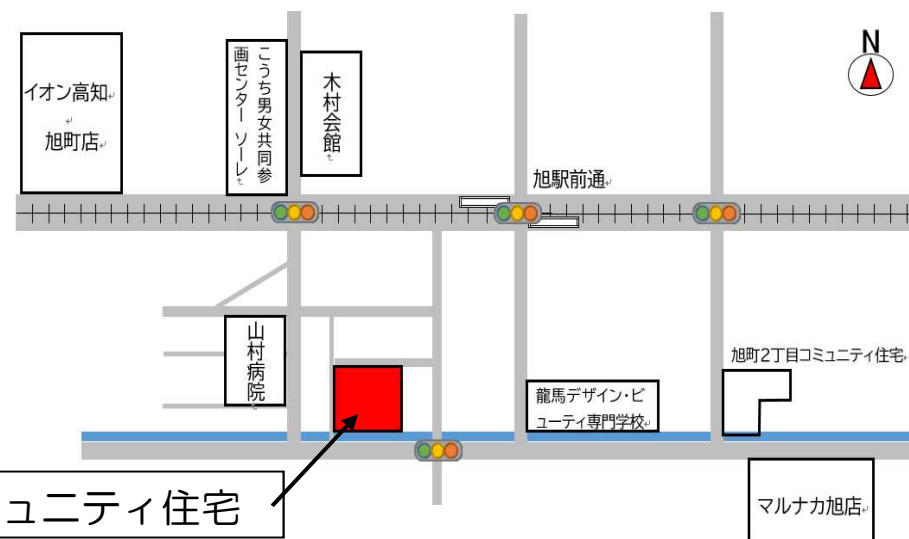
7 コミュニティ住宅の仮住居使用の開始について

中須賀土地区画整理事業におけるコミュニティ住宅の管理に支障のない範囲内で、事業の施行に伴い建築物の建替え等を行う移転対象者の方に、仮住居の選択肢のひとつとして、令和5年度からコミュニティ住宅の仮住居使用を開始いたしました。

高齢等により仮住居先を探しても見つからずお困りの方は補償説明の際、個別にご相談ください。

※平成27年3月10日（事業計画決定の公告日）以前から継続して中須賀町の事業施行区域内に居住している方が対象です。

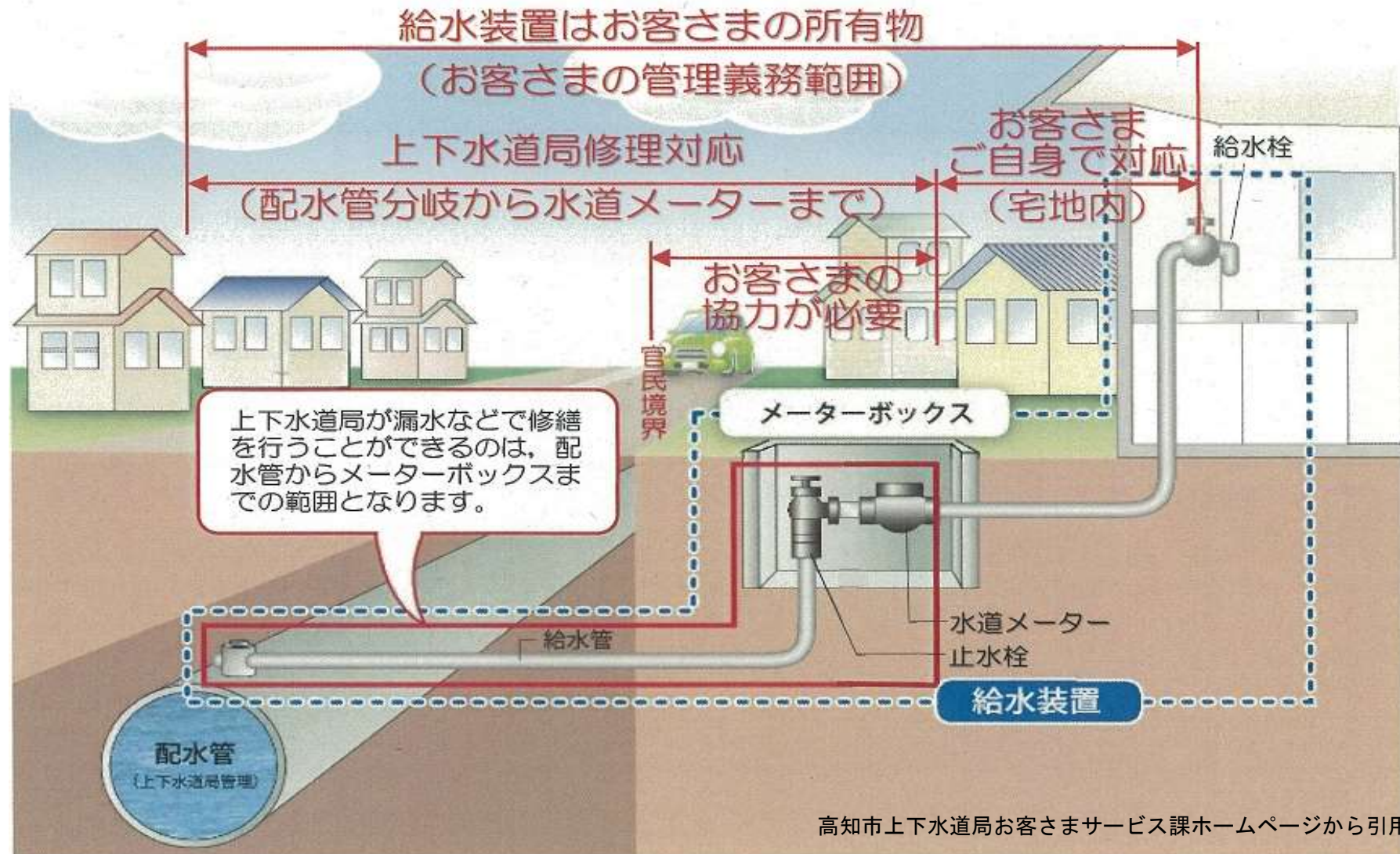
※コミュニティ住宅でのペット飼育は禁止です。



8 その他

1) 上水・下水道整備の負担金等

◆上水道の 給水装置(宅内引込管)の管理や権利の区分について



高知市上下水道局お客さまサービス課ホームページから引用

8 その他

1) 上水・下水道整備の負担金等

◆上水道の 給水装置(宅内引込管)の使用者及び所有者の確認と異動について

使用されている(使用されていた)給水装置の

①現在の使用者の名義 ②水栓番号 ③所有者の名義

のご確認をお願いします。

○建築工事のうち給水装置に関係する工事には、上下水道局への手続や申請が必要です。

○給水装置の所有者の名義が実際の使用者と異なっている場合があります。

例：亡くなられた親族，以前の土地及び建物の所有者，不動産業者など

○申請時に，給水装置の申請者(使用者)と上下水道局に届出をしている給水装置の所有者が異なっていると，これまでの権利を継続できず，新設分担金の全額の負担が生じてしまいます。

◎前のもの-新しいもの=差額・・・権利継続で差額のみで対応可

そのためには、所有者名義の確認→使用者と違う場合は変更が必要です。

変更があった場合の届 →「給水装置所有者異動届」の提出

8 その他

1) 上水・下水道整備の負担金等

給水装置の使用者及び所有者の確認方法について

①使用者の確認方法は、

○使用水量のお知らせ

○お電話で「使用者名義のお名前とご住所」をお伝えしていただき、
顧客データと一致すればお答えします

②水栓番号の確認方法は、

○上記と同様

○水栓シール

③所有者の確認方法は、

○免許証や保険証など住所・氏名のわかるものをお持ちの上
で上下水道局へお越してください。

☆高知市指定給水装置工事事業者や不動産会社であれば確認や手
続きの代行が可能です。



☆上下水道局料金お客さまセンター

電話番号088-832-1132

8 その他

1) 上水・下水道整備の負担金等

給水装置の所有者の異動に関する手続き

所有者が変わっており、これまで通り権利を継続させたい場合には上下水道局への『給水装置所有者異動届』の提出が必要です。

異動届には“新旧所有者本人の署名、署名でない場合は記名・押印”が必要です。

ただし、旧所有者が亡くなっているなど、署名または記名・押印が不可能の場合は、異動を証明する書類の添付が必要となります。

例：土地登記簿謄本の写し(法務局発行)

売買契約書、誓約書 など

注意：前所有者との関係によって必要となる提出書類が異なってきます。

所有者名義は個人情報にあたるため、本人以外にお伝えすることは、できませんが、不動産会社や高知市指定給水装置工事事業者であれば確認や関係手続の代行が可能です。

建築工事の際、あるいは換地処分（令和11年度の予定）までに上水道指定工事事業者へご相談ください。

換地処分までに手続きを完了する必要があります。

8 その他

1) 上水・下水道整備の負担金等

給水装置所有者異動届

(記載例 1 新旧所有者本人の署名または記名・押印あり) (記載例 2 旧所有者本人の署名または記名・押印なし)

給水装置所有者異動届 (記載例 1)

水 検 番 号	〇〇〇〇〇〇	受 付	令和 年 月 日 No. —
給水装置場所	※ 給水装置設計台帳、添付書類の土地登記簿謄本または不動産売買契約書に記載している地番若しくは住居表示を記載してください。 高知市〇〇町〇丁目〇〇〇番〇〇号		
上記の給水装置の所有者異動をお届けします。 また、上記の件に関し万一事後において紛争及び疑義等が生じた場合には、新旧所有者の責任において解決することを誓約いたします。			
※ 署名してください。(法人の場合、記名又はゴム印可。)			
旧所有者 住 所	高知市〇〇町〇丁目〇〇〇番〇〇号		
氏 名	水道 一郎		
(※) 本人が手書きしない場合は、記名押印してください。			
※ 署名してください。(法人の場合、記名又はゴム印可。)			
新所有者 住 所	高知市〇〇町〇丁目〇〇〇番〇〇号		
ふりがな	すいどう たるう 水道 太郎		
氏 名	水道 太郎		
(※) 本人が手書きしない場合は、記名押印してください。			
高知市上下水道事業管理者 様 令和〇〇年〇〇月〇〇日			
いづれかを○で囲ってください。			
提 出 者	(所有者・指定工事業者・その他)		
氏 名	〇〇不動産会社		
添 付 書 類	誓約書・土地登記簿謄本・登記未完了の場合売買契約書・その他		

直筆

直筆

※太枠内水検番号・給水装置場所を誤って記載した場合、新所有者の印鑑を押印してください。

給水装置所有者異動届 (記載例 2)

水 検 番 号	〇〇〇〇〇〇	受 付	平成 年 月 日 No. —
給水装置場所	※ 給水装置設計台帳、添付書類の土地登記簿謄本または不動産売買契約書に記載している地番若しくは住居表示を記載してください。 高知市〇〇町〇丁目〇〇〇番〇〇号		
上記の給水装置の所有者異動をお届けします。 また、上記の件に関し万一事後において紛争及び疑義等が生じた場合には、新旧所有者の責任において解決することを誓約いたします。			
旧所有者 住 所			
氏 名 (※)			
(※) 本人が手書きしない場合は、記名押印してください。			
※ 署名してください。(法人の場合、記名又はゴム印可。)			
新所有者 住 所	高知市〇〇町〇丁目〇〇〇番〇〇号		
ふりがな	すいどう たるう 水道 太郎		
氏 名	水道 太郎		
(※) 本人が手書きしない場合は、記名押印してください。			
高知市上下水道事業管理者 様 令和〇〇年〇〇月〇〇日			
いづれかを○で囲ってください。			
提 出 者	(所有者・指定工事業者・その他)		
氏 名	〇〇不動産会社		
添 付 書 類	誓約書・土地登記簿謄本・登記未完了の場合売買契約書・その他		

直筆

※太枠内水検番号・給水装置場所を誤って記載した場合、新所有者の印鑑を押印してください。

添付書類が必要

8 その他

1) 上水・下水道整備の負担金等

誓約書 (旧所有者本人の署名または記名・押印がない場合に必要)

誓 約 書

高知市上下水道事業管理者 様

令和 年 月 日

住 所

氏 名 (※)
(※)本人が手書きしない場合は、記名押印してください。

私は、この度、高知市 _____ の給水装置が附帯する
不動産（土地・建物）を取得しましたが、当該給水装置の旧所有者から下記の理由により署名・
捺印を得ることができません。

つきましては、別紙（不動産登記簿謄本・不動産売買契約書）の添付により当該給水装置所有
者異動届の提出をご承認下さい。

なお、下記の理由は事実と相違なく、又、万一事後において旧所有者との紛争及び疑義が生じた
場合は全て新所有者の責任において解決し貴職にはご迷惑をかけないことを誓約します。

記

旧所有者との連署ができない理由(具体的に)

～お問い合わせ先～

高知市上下水道局 お客さまサービス課

電話番号 088-821-9231

FAX 088-843-6521

8 その他 1)上水・下水道整備の負担金等

公共下水道の整備によって汚水が衛生的に排除されて生活環境が改善されます

受益者負担金の制度

都市計画法第75条に基づき、公共下水道が整備されることによって利益を受ける区域の方に、所有する土地の面積に応じて、建設費の一部を負担していただく制度です。固定資産税のように毎年賦課されるのではなく、一つの土地に 一度だけ賦課 されるものです。

受益者(納めていただく方)

年度当初(4/1)に賦課対象区域に土地を所有する方。
なお、土地所有者と借地人等との協議により届出た場合はその方を受益者とみなします。
納付書は、初年度の6月前半にお手元に送付いたします。



負担金の金額 … 土地の面積に単位負担金額を乗じた金額(10円未満切捨て)

単位負担額 = 1平方メートル当り220円 (対象の面積: 仮換地後の面積)

負担金算定の例と分割納付と一括納付について

☆仮換地の面積が100㎡のケース 面積100㎡ × 1㎡単価220円 = 22,000円(負担額)

○分割納付 年4回 × 5か年 = 20回の 分割払い 1回の支払いは1,100円

※金額によって1回目の納付額は端数調整のため少し高くなる場合があります。

○一括納付 一括納付では、**報奨金(10.6%)の適用**があります。※6月内の納付が必要

受益者負担金の額が22,000円の場合

22,000円 × 10.6% = 2,330円(差額・10円未満切捨て)

22,000円 - 2,330円 = 19,670円

お支払いをいただくのは 19,670円 となります。



8 その他 1)上水・下水道整備の負担金等

○賦課対象の方とお支払いの時期について

下水道の供用開始の翌年度の4月1日現在の土地所有者に賦課されます。

- 一括払納付の方は、お手元に届く納付書で6月内にお支払いください。
なお、6月内にお支払いがない場合は、分割納付の対象となり、報奨金による割引措置の適用ができなくなりますのでご注意ください。
- 分割納付の方は、初年度の7月から1回目(第1期目)の納付となります。

負担金額	納付方法	納付方法(詳細)	納期
2,000円未満	一括納付	初年度の6月中に一括納付(前納報奨金なし) 初年度に送付する一括納付用納入通知書で納付してください。	初年度6月1日~同月末日
2,000円以上 10,000円未満の場合	一括納付	初年度の6月中に一括納付(前納報奨金10.6%)	第1期:7月1日~同月末日 第2期:9月1日~同月末日 第3期:11月1日~同月末日 第4期:1月1日~同月末日
	分割納付	初年度第1期~第4期の全4回に分割納付 初年度一括納付用納入通知書による納付がなかった場合、各納期ごとに納入通知書を送付します。	
10,000円以上の場合	一括納付	初年度の6月中に一括納付(前納報奨金10.6%)	
	分割納付	5年間(各年度第1期~第4期の年4回)全20回に分割納付 初年度一括納付用納入通知書による納付がなかった場合、各納期ごとに納入通知書を送付します。	

○負担金のお支払場所・・・最寄りの銀行、信用金庫、農協、コンビニエンスストア、アプリ決済など

※ 分割納付の場合は、口座振替を四国銀行、高知銀行、高知信金及び高知市農協での取扱いとなります。

8 その他 1)上水・下水道整備の負担金等

下水道使用料は、污水管の清掃・修繕や水再生センターでの汚水処理の費用にあてられるものです。(ご家庭等→污水枝管→污水本管→水再生センター→浦戸湾へ)

下水道料金表(月額)

下の料金表にて得た金額に100分の110を乗じて得た額(1円未満に端数があるときは、その端数金額を切り捨てた額)

区 分		排除した汚水の量	料金	使用料速算式
一 般 汚 水	基本料金	0m ³	1,030円	
	従量料金 (1m ³ につき)	1m ³ から 10m ³ まで	27円	27円×使用水量(m ³) + 1,030円
		10m ³ を超え 20m ³ まで	138円	138円×使用水量(m ³) - 80円
		20m ³ を超え 30m ³ まで	166円	166円×使用水量(m ³) - 640円
		30m ³ を超え 50m ³ まで	197円	197円×使用水量(m ³) - 1,570円
		50m ³ を超え 200m ³ まで	258円	258円×使用水量(m ³) - 4,620円
		200m ³ を超え1,000m ³ まで	315円	315円×使用水量(m ³) - 16,020円
		1,000m ³ を超えるもの	350円	350円×使用水量(m ³) - 51,020円
浴 場 汚 水	基本料金	100m ³ まで	1,850円	
	従量料金 (1m ³ につき)	100m ³ を超えるもの	17円	17円×使用水量(m ³) + 150円



下水道使用料は、2か月ごとに上水道使用料と同時に納付いただきます。

8 その他 1)上水・下水道整備の負担金等

♠下水道使用料の計算例♠


一般家庭2か月の排出量が42立方メートルの場合

使用料は月割り計算しますので、1か月の排出量を21立方メートルとして、速算式により計算

$$166円 \times 21\text{m}^3 - 640円 = 2,846円$$

$$2,846円 \times 110/100 = 3,130円$$

$$2か月分は, 3,130円 \times 2か月 = \underline{6,260円}$$

 お支払いをいただくのは 6,260円 となります。

- 下水道使用料は、上水道料金と同時に2か月ごとの納付となります。
- 下水道の使用を開始するときや、休止、廃止及び再開するときは申し出が必要です。
- 下水道の使用を開始するときや、休止、廃止及び再開するときの基本料金は、日割計算により算定します。

●くわしいことは、次のところへお問い合わせください

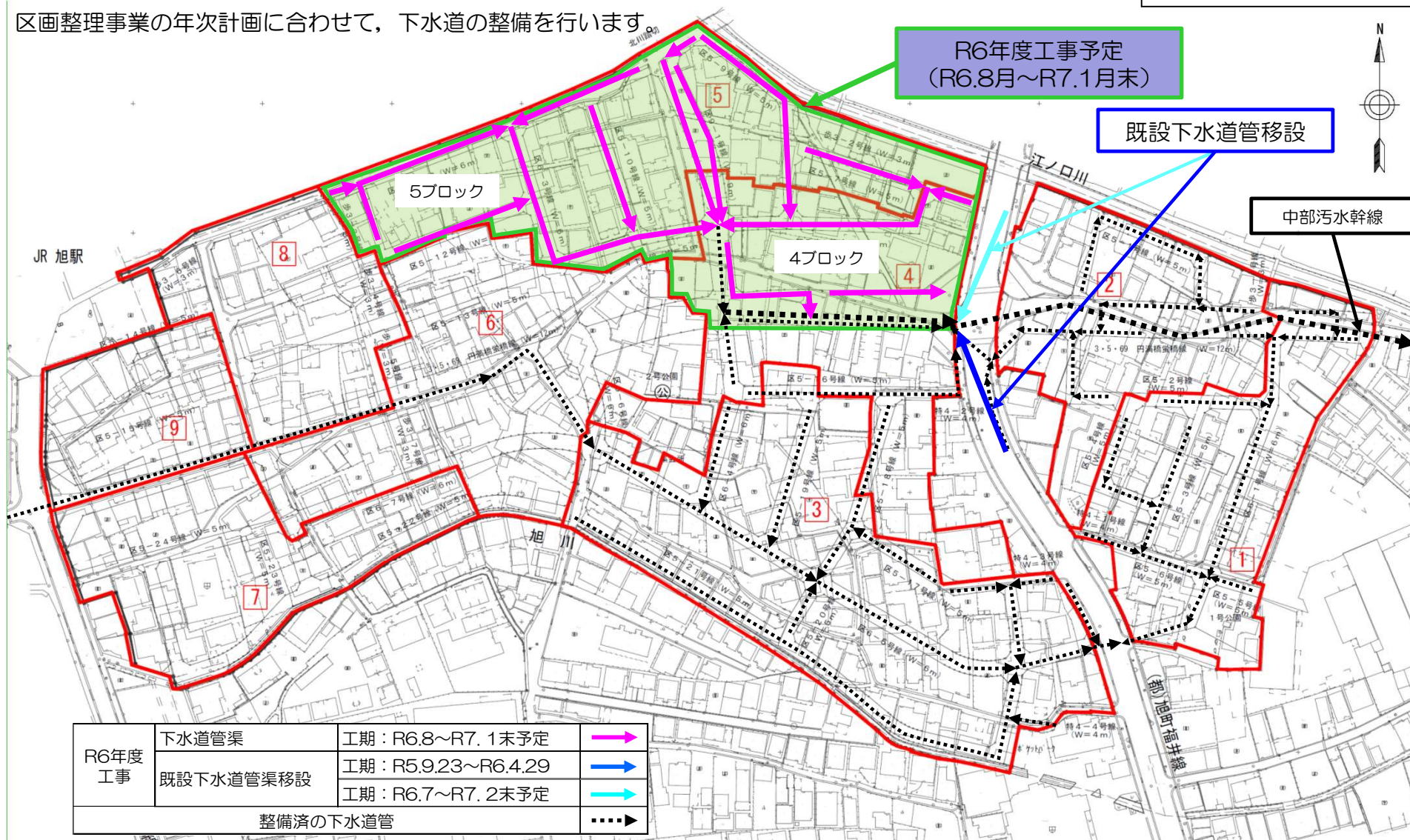
各種お申し込み・お支払いのご相談・・・上下水道局料金お客さまセンター

TEL (088)832-1132

8 その他 2) 中須賀町地区の下水道整備について

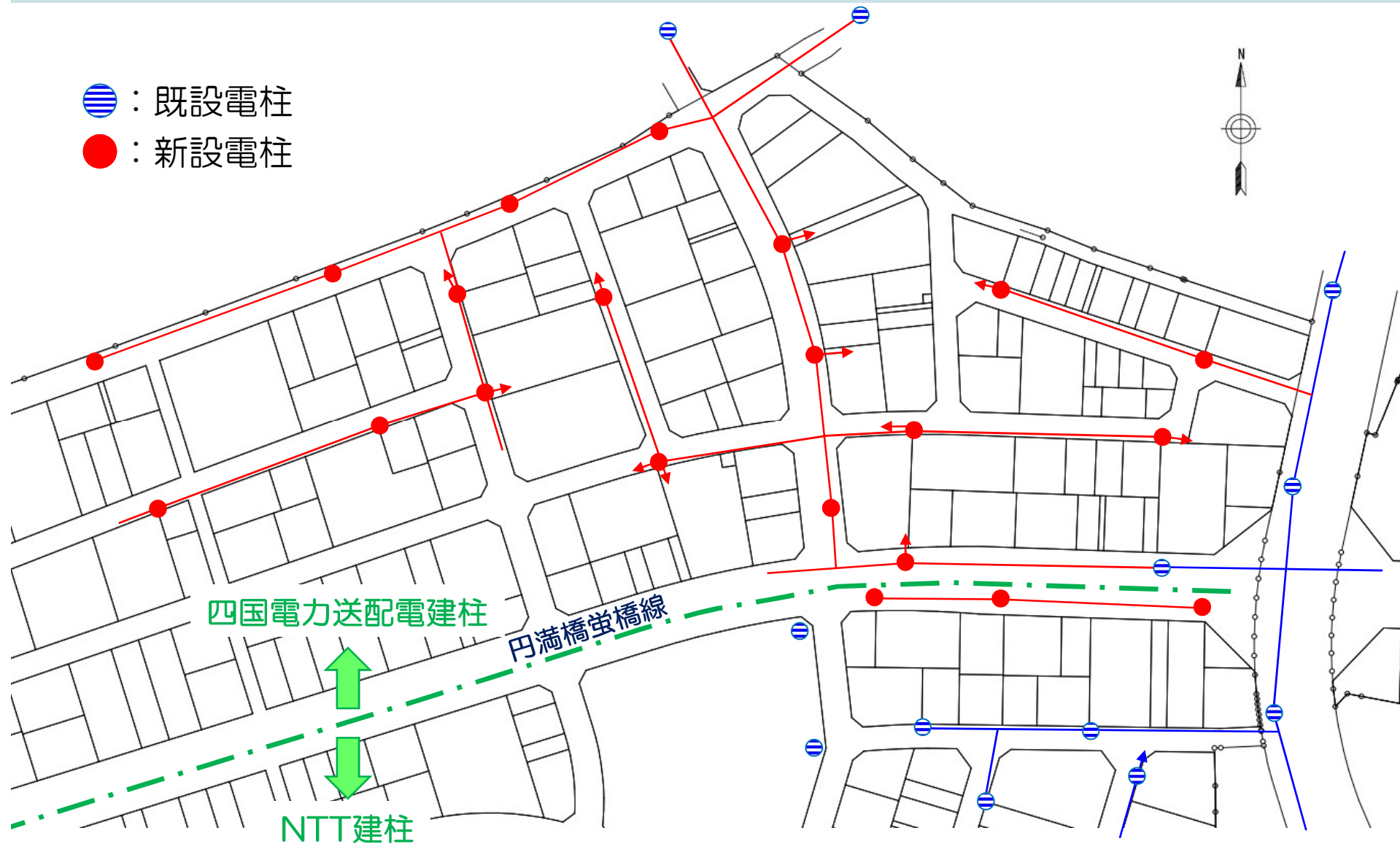
高知市上下水道局
下水道整備課・管路管理課
令和6年4月21日

区画整理事業の年次計画に合わせて、下水道の整備を行います。



* 旭町福井線の歩道及び車道部でも工事を行うために、通行規制を行います。
規制内容等につきましては、工事前に皆さまに改めてお知らせいたします。

8 その他 3) 電柱の配置計画 NTT・四国電力送配電新設計画図(4・5ブロック)



※円満橋蛭橋線を境に、北側については四国電力送配電、南側についてはNTTがそれぞれ建柱します。

8 その他 3) 電柱の配置計画 NTT・四国電力送配電新設計画図 (4・5ブロック)

