

都市計画道路 3・6・32号 市川鬼高線（外環東側） 地権者説明会

平成27年5月30日
市川市 都市計画道路課



目次

1.	はじめに	P2
2.	事業区間	P3
3.	整備後の完成イメージ図	P4
4.	都市計画道路の幅員構成	P5
5.	用地買収の手順	P6
6.	補償内容	P17
7.	補償金と税金の関係	P22
8.	用地補償までのスケジュール	P23

1.はじめに

本日の説明会は、都市計画道路
3・6・32号市川鬼高線（外環
東側約650m）整備事業に必要な
土地をお譲りいただくことに関
する補償について、基本的な考
え方を地権者の皆様にご説明する
ものです。

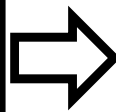
2.事業区間

外環道路東側の交差点から行徳街道との交差点先までの約650m区間を16mに道路拡幅いたします。



3.整備後の完成イメージ図

現況道路幅員 約 10 m

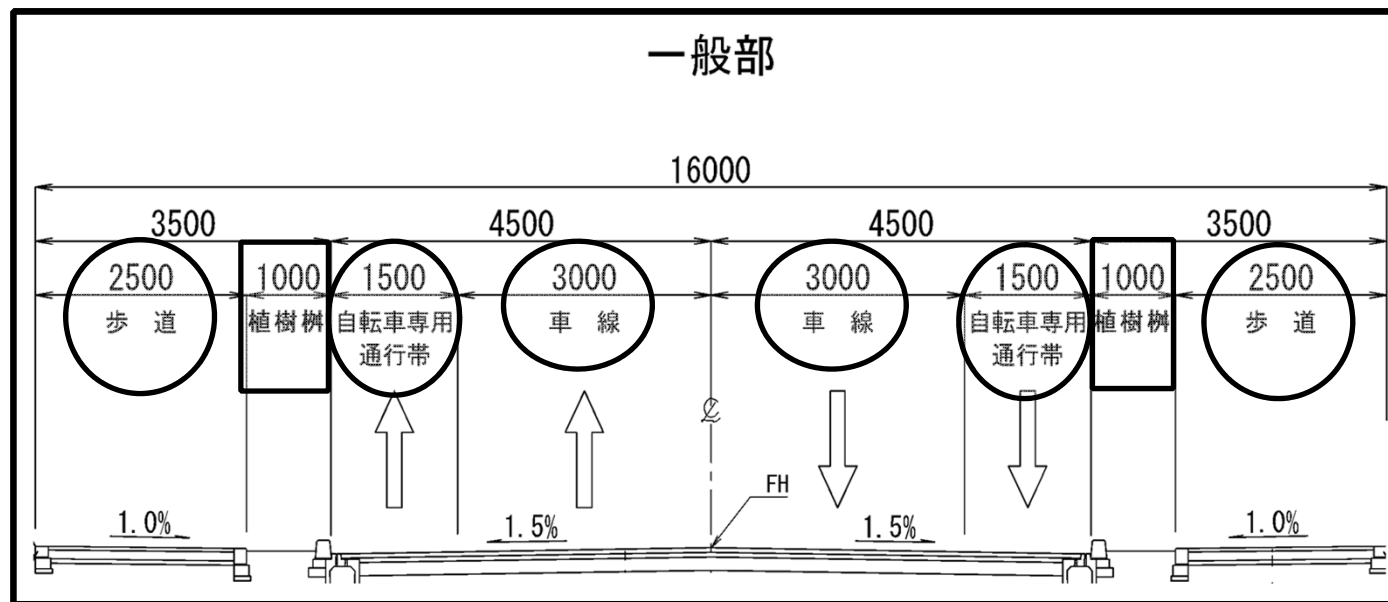


計画道路幅員 16 m



4. 都市計画道路の幅員構成

- 車道（片側 3.0 m × 2）6 m
- 自転車専用通行帯（1.5 m × 2）3 m
- 歩道（片側 2.5 m × 2）5 m
- 植樹帯（片側 1.0 m × 2）2 m



5.用地買収の手順

平成26年
11月29日

①事業
説明会

本日開催

②地権者
説明会

③道路区域
変更決定

平成27年度
実施予定

④用地測量

⑧協議

⑦建物等の
補償額算定

⑥建物等の
調査

⑤土地価格
の算定

⑨契約の
締結

⑩前金の
支払い

⑪土地の
引渡し

⑫後金の
支払い

平成28
～
31年度

①事業説明会

事業計画の概要をご説明致しました。

②地権者説明会（本日）

土地所有者、建物所有者、借地人、
借家人の方々に用地買収の手順、
補償内容についてご説明致します。

③道路区域変更決定

平成２７年度に道路区域の変更決定を行います。

この手続きにともない、事業計画線内の新築・増改築等が制限されます。

（道路法第９１条）

④用地測量（本年７月～）

皆様の土地・建物等が事業計画線に抵触するか、しないかを明確にし、抵触する場合はその面積を明らかにする測量です。

この測量の結果に基づき、事業用地の取得を進めてまいります。

（測量の結果は、ご報告します。）

大変重要な測量です。
皆様のご協力をよろしく
お願い致します。



⑤土地価格の算定

お譲りいただく土地の単価は、下記の資料に基づき算定を行い、総合的に比較検討したうえで決定いたします。

なお、この価格は1年ごとに見直します。

- 近隣類似の取り引き価格からの比準
- 不動産鑑定士による鑑定評価格



⑥建物等の調査

移転していただく建物や工作物等について、その用途、構造、数量、権利関係等を詳しく調査致します。

調査の際は、補償コンサルタントの資格を持つ調査業者が伺います。

正しい調査結果が得られるように、屋内に入らせていただきますので、調査当日は皆様の立会をお願い致します。

⑦建物等の補償額算定

建物、工作物等の移転費用、その他通常生ずる損失補償額を算定致します。

⑧協議（補償内容の説明）

お譲りいただく土地の面積と価格、建物等の移転補償額について、補償対象者それぞれにご説明致します。

建物等の移転、土地の更地引渡し
の期限は協議させていただきます。

⑨契約の締結

補償対象者のご了解をいただきますと、契約を締結致します。

なお、一区画の土地に複数の補償対象者がいる場合は、全員の契約合意が得られた後に契約致します。

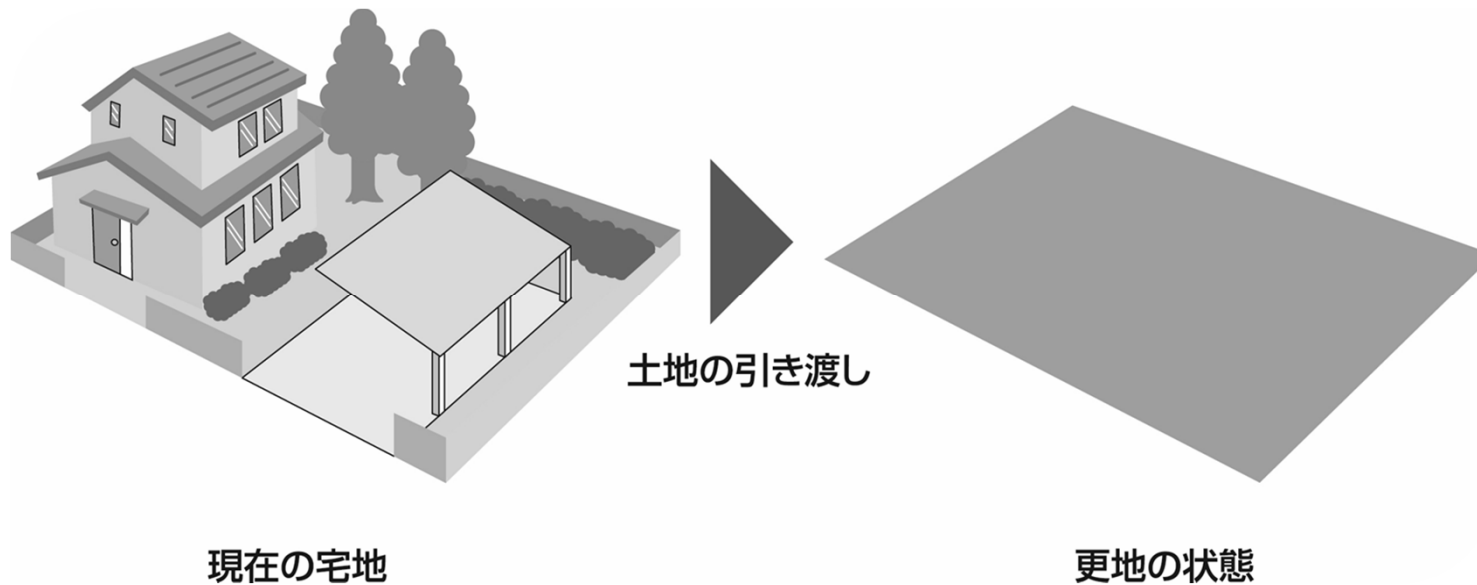


⑩前金の支払い

土地売買代金は、所有権移転登記に必要な書類等を提出いただいた後、7割以内の金額を、ご本人様名義の金融機関の口座にお支払い致します。

⑪土地の引渡し

土地の引渡しは、更地の状態をお願い致します。（建物等の移転は、所有者の方に行っていただきます。）



⑫後金の支払い

移転が完了し、土地の更地引渡しを受けた後、土地売買代金の残金をお支払い致します。

6.補償内容

補償にあたっては、「千葉県施行の公共事業に伴う損失補償基準」に基づいて、公正・適正な金額を算定し、金銭をもってお支払い致します。

物件移転等に対する主な補償

- ア) 建物移転補償
- イ) 工作物等移転補償
- ウ) 動産移転補償
- エ) 移転雑費補償
- オ) その他の補償

ア) 建物移転補償

お譲りいただく土地に建物がある場合、これに移転するために通常要する費用を補償致します。

移転工法は、補償コンサルタントが総合的な検討を行い、最終的に市が判断致します。

新築を基準とした補償ではなく、経過年数を考慮して補償を致します。

解体費用及び処分費用を含みます。

イ) 工作物等移転補償

お譲りいただく土地に門、塀、樹木等がある場合、これらの移転等に通常要する費用を補償致します。

ウ) 動産移転補償

家財道具、店頭商品、事務用品等の移転に通常要する費用を補償致します。

工) 移転雑費補償

建物等の移転に際し、移転先を選ぶための費用、法令上の手続きのための費用、通常要する費用を補償致します。

オ) その他の補償

- 借家人補償

建物の移転により、新たに住居を賃借する場合、従来と同程度の建物を賃借りするために必要な費用を補償致します。

- 営業補償

建物の移転により、一時的に営業を休止する際の固定経費等を補償致します。

7. 補償金と税金の関係

公共事業にご協力いただいた方に、税法上の特典があり、どちらか一方が、適用されます。

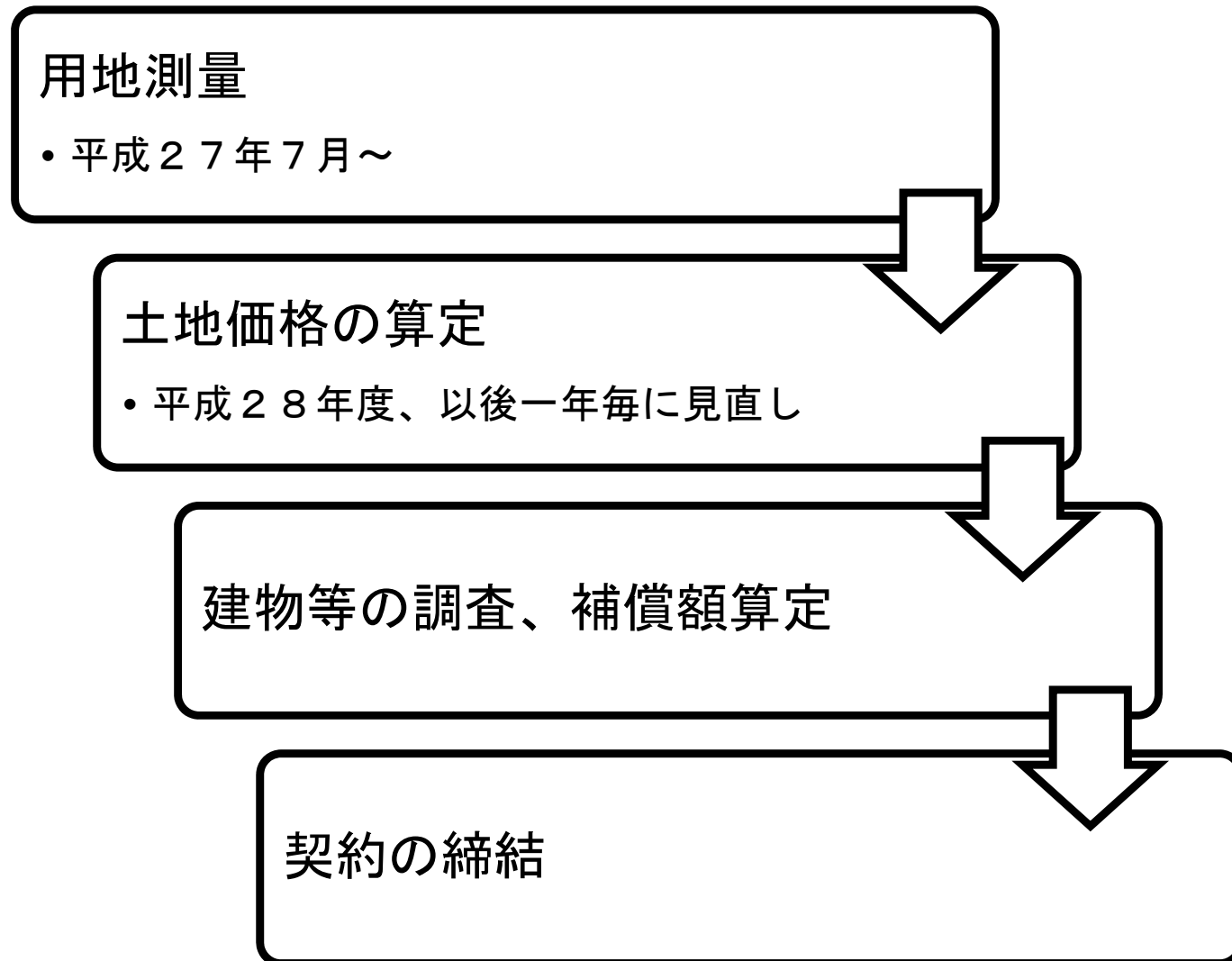
① 5千万円の特別控除

補償金から、その資産の取得費と譲渡費用を控除した額から、さらに5千万円が控除されます。

② 代替資産を取得した場合の特典

補償金のうち代替資産の取得にあてられた部分については、資産の譲渡がなかったものとみなされ、課税されません。

8.用地補償までのスケジュール





**ご静聴ありがとうございました。
本事業にご協力下さいます様、
よろしくお願い致します。**

**お問合せ先
市川市 都市計画道路課
TEL 047(704)0056
7月6日以降
TEL 047(712)6349**