

都市計画道路 3・6・3 2号市川鬼高線（外環東側）地権者説明会

議 事 録

期 日：平成 27 年 5 月 30 日（土）

時 間：午前 10 時 30 分～11 時 30 分

会 場：勤労福祉センター分館 3 階大会議室

主 催：市川市道路交通部都市計画道路課

出席者：70 名

1 挨拶（課長）

省略

2 用地等説明

【説明会主旨】

本日の説明会は、都市計画道路 3・6・3 2号 市川鬼高線 外環東側約 650mの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。

【事業内要】

本事業は、都市計画道路 3・6・3 2号の一部区間、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の区間について、道路拡幅を行い、道路機能の強化を図るものです。

【幅員構成】

全体の道路幅を 16mで整備します。現況の道路幅がおおよそ 10mですので、道路幅が約 6m広がることになります。この 16mの幅員に車道、自転車専用通行帯、歩道、植樹帯などの道路に必要な機能を配置します。

【用地買収の手順】

平成 26 年 11 月 29 日に事業説明会を実施しました。本日の説明会の後、今年度に道路区域変更決定を行い、用地測量に着手致します。

平成 28 年度以降、土地価格の算定を行った後、建物等の調査を行い、その結果に基づき、建物等の補償額を算定致します。これらの結果により、皆様にお支払いする補償額が決定しましたら、協議にて補償の内容をご説明致します。補償内容にご了承いただけますと、契約の締結を致します。その後、補償金の前金をお支払いし、市へ土地の引渡しがなされた後に、補償金の後金をお支払いします。

市としましては、用地取得の予定期間として平成 28 年度から 31 年度までの 4 年間を見込んでいます。

【道路区域変更決定】

今年度に道路区域変更決定を行う予定です。

これは、現存する道路の道路区域を拡幅線まで広げるもので、この変更により今回の拡幅線内における建築行為等が制限されます。

この制限は道路法第 91 条を根拠とするもので、皆様の所有権の一部を制限するものですが今後の事業進捗に不可欠な手続きですので、ご理解下さいます様お願い致します。

【用地測量】

本年 7 月から用地測量に着手する予定です。

この測量は、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、抵触する面積を明らかにする測量です。

本日の説明会には、沿道に土地・建物を所有している方、建物にお住まいの方、又は営業している方にお集まりいただきました。今回の説明会のご案内が届いたことを受けて、家屋の改築・お引越し等をお考えの方もいらっしゃるかと思いますが、測量の結果、事業計画線に抵触しないと判明する可能性があることをご了承下さい。

皆様におかれましては、境界や面積のご確認等ご協力お願い致します。

【土地価格の算定】

用地測量の結果、皆様の所有する土地のうち、事業地に抵触する面積が確定した後に、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に基づき、1 平方メートルあたりの土地単価を算定致します。

お譲りいただく土地の面積と土地単価をかけあわせた金額が、土地の売買額となります。土地の単価は、一年ごとに見直しを行います。

【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。

【建物等の補償額の算定】

建物等の調査結果に基づき「千葉県施行の公共事業に伴う損失補償基準」に基づき算定致します。

【協議】

算定した土地の売買価格と補償額について、皆様と協議を致します。

協議の場において、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皆様にご説明致します。

建物等の移転、土地の引渡しの期限については、皆様と協議した上で決定して参ります。

【契約の締結】

金額、引渡しの時期等についてご了解をいただいた後に、契約を締結致します。
一区画に、複数の所有者がいる場合、借地人がある場合、土地と建物の所有者が異なる場合、等々、複数の補償対象者がいる場合、全員の契約合意が得られた後の契約締結となります。

【前金の支払い】

土地売買代金は、二回に分けてお支払い致します。
まず、ご契約締結後、所有権移転登記に必要な書類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。

【土地の引渡し】

土地の引渡しは、更地の状態で引き渡していただきます。
建物等がある場合、建物の移転は所有者の方に行っていただきます。

【後金の支払い】

土地の引渡し後、土地売買代金の3割相当額の残金をお支払い致します。

【補償内容】

土地の売買に付随する補償についてご案内致します。
土地の引渡しについて、土地にある建物等の物件を移転し、更地の状態で引き渡していただきます。これに要する費用については、「千葉県施行の公共事業に伴う損失補償基準」に基づき、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。
主な補償の項目としては、以下のとおりです。

ア) 建物移転補償

お譲りいただく土地に 建物がある場合、建物を移転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。
補償額の算定にあたっては、建築経過年数に応じた建物の補償に加えて、解体費用、処分費用その他必要な費用を盛り込み算定致します。

イ) 工作物移転補償

工作物等の移転補償です。お譲りいただく土地に 門、塀、樹木等がある場合、これらの移転に要する費用を補償致します。

ウ) 動産移転補償

動産移転補償は、家財道具、店頭商品、事務用品等の移転に要する費用を補償するものです。

エ) 移転雑費補償

移転雑費補償は、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、その他の通常要する費用を補償するものです。

オ) その他の補償

その他の補償として代表的なものが、借家人補償と営業補償です。

借家人補償は、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するために必要な費用を補償するものです

営業補償は、建物の移転により、一時的に営業を休止する際の休業中の固定経費等を補償するものです。

【補償金と税金の関係】

公共事業にご協力いただいた方への補償金については税法上の特典が二種類あり、どちらか一方が皆様方の選択により適用されます。

・ 5 千万円の特別控除

補償金から現在の土地の取得に要した額を差し引き、さらに 5 千万円が控除される制度です。

・ 代替資産を取得した場合の特典

補償金の一部または全額を代替資産の取得に充てた場合、その額が課税対象から外されるものです。

【用地補償までのスケジュール】

本年 7 月から用地測量に着手致します。

平成 28 年度から土地価格の算定を行い、その後、皆様方との用地交渉に着手致します。

用地交渉と平行して、建物等の調査等を行い、補償額をご提示し、協議が整いましたら、契約の締結となります。

3 質疑応答

質問	回答
①借家人との交渉は市で行うのか。 ②測量の協力とは具体的にどういうものか。 ③家屋の一部が抵触している場合に、その部分のみ壊すのか、それとも家屋全てを壊す必要があるのか。	①事業者である市で行います。 ②境界立会いのお願いと、所有されている土地についての測量図等の資料があれば拝見させていただきます。 ③家屋の一部が抵触している場合につきましても、まず、家屋調査を実施させて頂き、適切な補償を検討いたします。建物を移転していただく工法は、再築・改造・除却等の工法がございますが、個々に家屋の構造や敷地の状況等、総合的に検討し移転工法を決定させていただきます。その上で、地権者の方のご判断で、市で選定された工法でない工法を選択していただいても構いません。
①残地の取扱いについて、現状の使用ができなくなった場合、買い取ってくれるのか。 ②今回の事業で自己所有の土地を3m収用される。すると残った土地では住宅を建てる土地として利用できない。買い取ると言ってくれないと、交渉にはのれない。	①原則として、道路用地のみの買取りとなり、残地の買取りは致しません。ただし、買収前と後で、土地の価値減少が発生する場合は、その減少分を残地補償として金銭補償させていただきます。残地の買取り要望があった際には、残地面積、形状、隣接地権者への売却可能性等を総合的に判断し、個々に買取りの可否を判断させていただきます。 ②ご所有の土地に関しても、総合的に判断いたしますので、現状では「状況によっては買い取らせていただく可能性もある」という回答になります。

①道路区域の変更により、マンション等の建物の大規模修繕も制限されるのか。 ②契約の締結にはマンション等建物の区分所有者全員の承認が必要なのか。 ③区分所有者全員に税法上の特典（「5,000万円の特別控除」「代替資産を取得した場合の特典」、のどちらか）が摘要されるのか。	①事業地内において増改築がなされるかにより判断いたします。 ②最終的には、所有権移転手続き等、区分所有者の皆様全員のご印鑑や印鑑証明書等をいただく必要があります。その前段階の交渉の時点としてはマンションの管理組合等を通しながらの話し合いになると思います。 ③区分所有者の皆様全員に税法上の特典が摘要されます。
買収された結果、建ぺい率・容積率が法令違反になってしまった場合はどうなるのか。	公共事業のために土地を提供した結果、建ぺい率・容積率が法定基準を超えたとしても既存不適格という状態にはなりますが、是正等の必要はございません。 ただし、次に建替えをする際は、買収後の敷地面積に応じた建ぺい率・容積率の範囲内で建替えていただくことになります。
①今までも団体での説明会は、何度かあったが、関係者個別での説明の機会はないのか。 ②所有している建物に所有者以外の家族が住んでいる場合、その家族にも補償はされるのか。	①今年度の用地測量後、来年度より用地交渉を行う予定であります。その際に補償についての協議の場を個々に設けさせていただきます。 ②金銭での補償となるので、補償金は所有者の方にお支払します。

①なぜ本路線の外環東側約 650mを整備することとしたのか、根拠を教えてください。 ②事業線が所有地にどれくらいかかるのか、詳しい位置図がほしい。 ③外環道路と直接接続はするのか。	①本都市計画道路と行徳街道との交差点改良による交通の混雑の緩和が本路線の選定の理由のひとつです。本路線は外環道路に関連した事業であり、外環道路に接続する優先整備路線の中から、道路ネットワークの構築、整備効果の早期発現等の観点から比較検討し、本路線の外環東側 650mを選定いたしました。 ②今年度 7 月より行う予定の用地測量によって、どのくらいの面積が事業線にかかるのかわかります。それをもって皆様それぞれに、より具体的な位置図等をお示しできると思います。 ③専用部とは直接接続はしません。外環一般部の施工者である国が、マルエツ南八幡店の交差点まで整備します。
①現況交通量及び将来推計交通量はどのくらいか。 ②外環東側 650mを整備し、行徳街道との交差点に右折レーンを作ったくらいで、外環道路が通った際の混雑は緩和できるとは思えない。混雑緩和の為なら他の箇所を整備したほうが効果はあるのではないか。	①現況交通量は 1 日当たり約 4,800 台です。<u>※1</u> 将来推計交通量は 1 日当たり約 7,500 台です。<u>※2</u> ②まず、本事業の目的は混雑緩和だけでなく、歩道空間の拡幅や、自転車レーンを作ることでもあります。また、本事業は、外環道路ができる上で、全体計画の一部としての事業になる為、ご理解をいただきたいと思います。 <u>※1</u> 平成 22 年の道路交通センサスの結果をもとに算出したものです。 <u>※2</u> 平成 42 年度に現都市計画道路の路線が全て整備された、という条件のもとで推計したものです。
本日の質疑応答や議事録を作成し、関係者に配ることは可能か。	本日の内容を記録したものを作成し、事前にご案内をお送りした関係者皆様に後日お配りします。
補償コンサルタントの資格を持つ調査業者とは、単独もしくは複数の業者なのか。もし業者が決まっているなら業者名を教えてください。	調査業者は通常、一社です。 入札を行ったうえで決定するので、現段階では業者は未定です。