

# 市川都市計画道路3・4・12号 北国分線地権者説明会

平成27年9月5日  
市川市 都市計画道路課

## 目次

1.地権者説明会の目的	P3
2.事業区間	P4
3.道路幅員構成	P5
4.整備イメージ図	P6
5.用地取得の手順	P8
6.補償内容の説明	P18
7.補償金と税金の関係	P23
8.今後のスケジュール	P24

## 1. 地権者説明会の目的

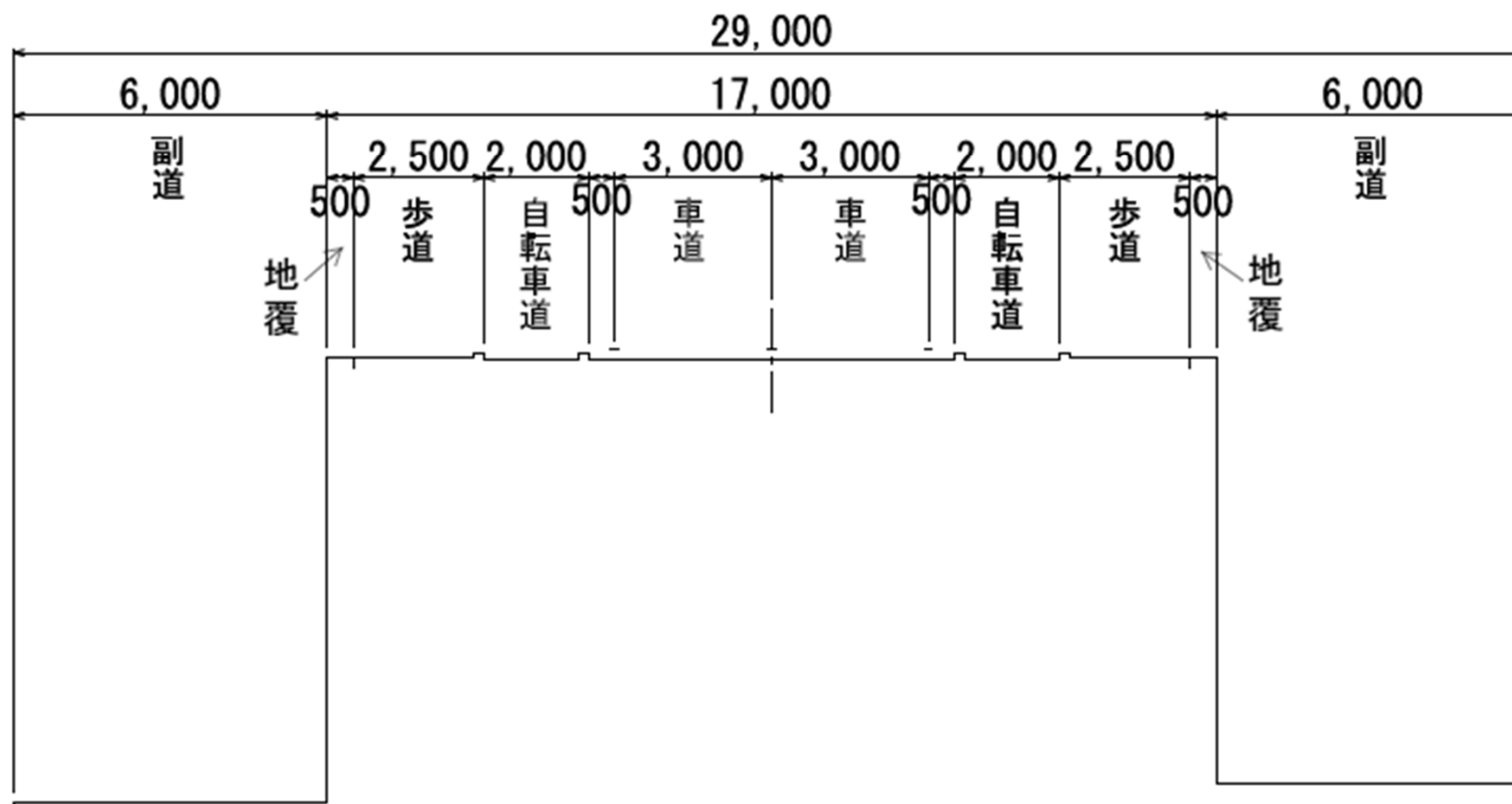
本日の説明会は、市川都市計画道路3・4・12号北国分線の整備事業に必要な土地を取得させていただくことに伴う補償について、基本的な考え方を地権者の皆様方にご説明するものです。

## 2. 事業区間



### 3. 道路幅員構成

一般部 W=29m



## 4. 完成イメージ図 (起点側：外環道路接続部)



## 4. 完成イメージ図 (終点側：高架部)



## 5. 用地取得の手順





### ③地権者説明会(本日)

用地取得の手順、補償内容等についてご説明いたします。

### ④道路認定及び道路区域決定 (平成27年9月議会)

道路区域が決定されますと、道路法第91条により、事業計画線内の建築行為等が制限されます。

## ⑤用地測量(平成27年9月下旬以降)

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。



## 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いたします。

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、敷地内、家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いたします。

## ⑦建物等の補償額及び土地価格の算定

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いたします。

土地の価格は、公示価格や近隣類似の取引事例等を参考とした不動産鑑定士による鑑定評価に基づき、1㎡あたりの土地単価を算定いたします。



## ⑧用地取得協議(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、補償対象者へ個別にご説明いたします。

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、契約を締結いたします。

なお、一区画の土地に複数の補償対象者がいらっしゃる場合等は、全員の契約合意が得られた後に契約いたします。

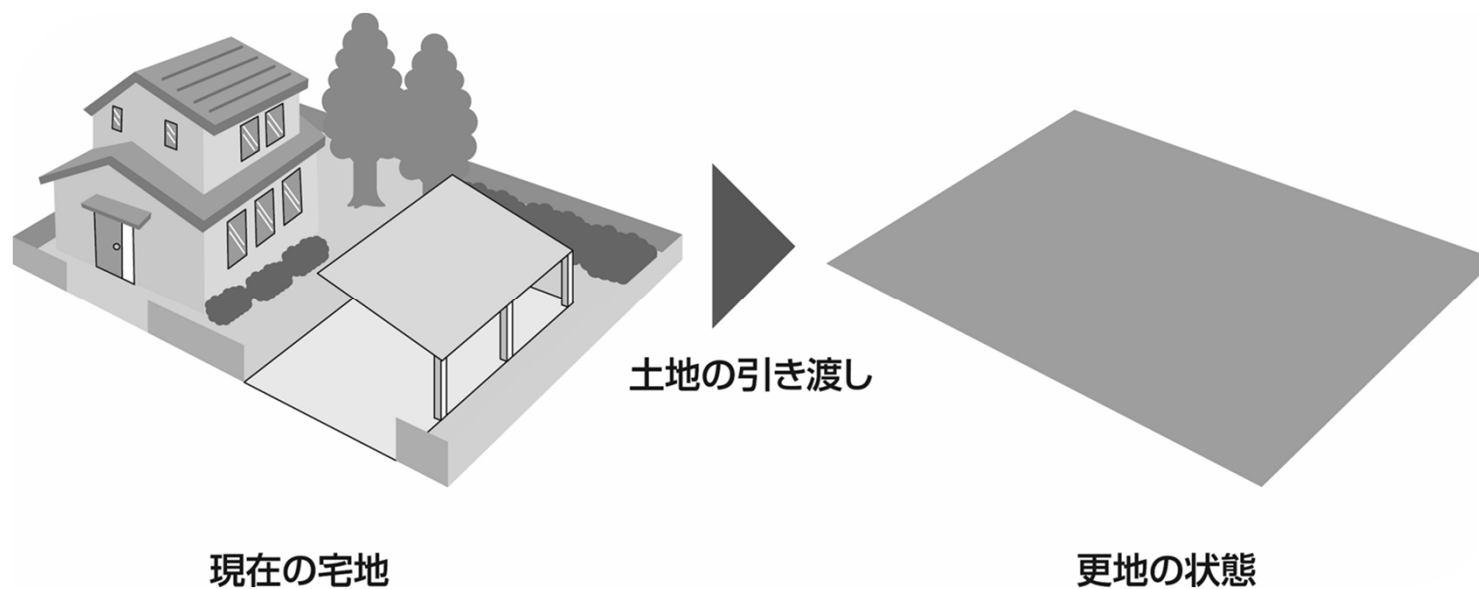


## ⑩前金の支払い

土地売買代金と移転補償金は、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いたします。

## ⑪土地の引渡し

土地の引渡しは、更地の状態をお願いいたします。（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、土地売買代金と移転補償金の残金をお支払いいたします。

## 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いたします。

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、建物を移転する費用を補償いたします。

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、塀等の工作物がある場合、設置経過年数に応じた費用を補償いたします。また、樹木等がある場合は、これらの移転に要する費用を補償いたします。

## ウ) 動産移転補償

家財道具等の屋内動産や屋外動産等の移転に通常要する費用を補償いたします。

## エ) 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、移転通知費用、その他の通常要する費用を補償いたします。

## オ)その他の補償

### 借家人補償

借家にお住まいの方が、建物の移転により、新たに住居を賃借する場合、従来と同程度の住居を賃借するために必要な費用を補償いたします。

### 営業補償

事務所等の移転が必要となった際、一時的に営業を休止する必要がある場合に、休業中の固定経費等を補償いたします。

## 7.補償金と税金の関係

公共事業にご協力いただいた方は、税法上の特例を受けることができます(どちらか一方となります)。

### ①5千万円の特別控除

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例

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. 今後のスケジュール

道路認定及び道路区域決定  
(平成27年9月)

用地測量  
(平成27年9月下旬以降)

用地取得協議  
(平成28年度以降)

契約の締結

土地の更地引渡し



ご清聴ありがとうございました。

お問合せ先

市川市 都市計画道路課

〒272-0033

市川市市川南2-9-12

(市川南仮設庁舎)

TEL 047-712-6349