

# 市川都市計画道路3・4・12号北国分線 地権者説明会

## 議 事 録

期 日：平成27年9月5日（土）  
時 間：午前10時30分～11時30分  
会 場：市川歴史博物館 2階講堂  
主 催：市川市道路交通部都市計画道路課  
出席者：25名

### 1 挨拶（課長） 省略

### 2 用地取得の手順等の説明

#### 【説明会主旨】

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にご説明するものです。

#### 【事業概要】

市川都市計画道路3・4・12号北国分線は、県道松戸原木線と外環道路を結ぶ延長約930mの市内の主要な幹線道路です。

この内、県道松戸原木線接続部から市川都市計画道路3・4・37号堀之内線接続部までの延長約650mが堀之内土地区画整理事業の際に整備されておりますので、今回は、同地点から外環道路接続部までの延長約280m区間を整備いたします。

なお、整備区間としては、市川都市計画道路3・4・37号堀之内線接続部との交差点改良も含まれますので、整備延長としては約400mとなります。

#### 【道路幅員構成】

代表的な道路幅員は全体で29mとなります。

幅員構成としては、車道、路肩、自転車道、歩道、それから事業区間の起点と終点で約12mの高低差があることから、高架部分に転落防止柵を設置する地覆幅を両側に設け、17m幅員となります。また、この道路の両側に6mの副道を設けますので、合計で29mとなります。

#### 【用地取得の手順】

平成26年11月22日に都市計画変更説明会を開催しました。

この説明会で説明した計画を本年7月の市川市都市計画審議会へ付議し、適当であるとの答申をいただき、8月14日に都市計画変更決定を行いました。

これにより、本日、地権者説明会を開催させていただきました。

この後の手順としては、道路認定及び道路区域決定を行い、用地測量に着手致します。

平成 28 年度以降、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。同時に土地価格も算定致します。これらにより、皆様方への補償額の算定ができましたら、協議にて補償内容及び補償額をご説明致します。補償内容と補償額にご了承いただけますと、契約の締結をさせていただきます。その後、補償金の前金をお支払いし、市へ土地の引渡しをなされた後に、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概ね 4 年間を見込んでいます。

### **【道路認定及び道路区域決定】**

本年 9 月の市議会を経て、道路認定及び道路区域決定を予定しております。

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。皆様ご所有の土地の一部に制限がかかることとなりますが、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】**

9 月下旬より用地測量に着手する予定です。

この測量は、事業に必要な土地の面積を出すために実施するもので、これにより、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。

皆様方におかれましては、土地境界の確認等へのご協力をお願い致します。ご案内は別途、通知致します。

### **【建物等の調査】**

事業線に建物や工作物等が抵触している場合、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。正確な調査結果が得られるように敷地内、建物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。

### **【建物等の補償額及び土地価格の算定】**

建物等の調査結果を基に、移転に必要となる建物等の補償額を算定いたします。同時に土地の価格も算定いたします。

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 平方メートルあたりの土地単価を算定致します。

事業線への抵触面積に土地単価をかけあわせた金額が、土地売買額となります。

## 【用地取得協議】

土地売買額と移転補償額の算定ができますと、用地取得協議となります。

協議の場においては、地権者、関係人等の補償対象者の方々へ個別に補償内容についてご説明致します。

建物等の移転、土地の引渡しの期限についても、協議した上で決定してまいります。

補償内容について、ご不明な点がございましたら、協議の場において担当者にお申し付け下さい。

## 【契約の締結】

土地売買額、移転補償額、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、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】

土地売買額と移転補償額は、基本的に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、これらの移転工事、解体工事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、土地売買額と移転補償額の3割相当額の残金をお支払い致します。

## 【補償内容】

移転補償の内容についてご説明致します。

土地の引渡しについては、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

取得させて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) 工作物等移転補償

取得させていただく土地に門、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致します。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致します。

## ウ) 動産移転補償

動産移転補償は、家財道具等の屋内動産や屋外動産等の移転に要する費用を補償致します。

## 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、移転通知費用、その他の通常要する費用を補償致します。

## オ) その他の補償

その他の補償として代表的なものをご説明致します。

借家人補償は、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り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例が二種類あり、どちらか一方を選択して確定申告をしていただくことにより特例の適用が受けられます。

### ・ 5千万円の特例控除

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例

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】

9 月議会を経まして、道路認定及び道路区域決定を予定しております。

9 月下旬より用地測量に着手致します。

平成 28 年度から皆様方との用地取得協議に着手致します。協議の際は、建物等の調査や土地価格の算定を行い、補償額をご提示し、協議をさせていただきます。

協議が整いましたら、契約を締結させていただき、移転工事後、土地を更地にて引渡していただき、完了となります。

### 3 質疑応答

質問	回答
<p>①用地測量後は、今回のような全体の説明会はないのか。</p> <p>②以前、問合せ際に、基本的に道路にかかる部分しか取得しないと言われたが、そこだけでは移転が出来ないと思うので不安である。</p> <p>③移転先もその補償額の中で自分が探さないといけないのか。</p>	<p>①今後、全体的な地権者説明会を行う予定はございません。今後は個別に説明させていただくこととなります。</p> <p>②土地は基本的に道路にかかる部分のみの取得となります。残る土地が従前の土地より価値減となる場合は、その価値減分を残地補償として金銭で補償させていただきます。</p> <p>残地を買い取ってもらいたいというご要望があれば、隣接地所有者の買取希望確認等も含め総合的に検討した上で、買収の可否を判断させていただきます。</p> <p>③ 移転先についても基本的にはご自身で探していただくこととなりますが、物件の情報提供等のお手伝いはさせていただきますと考えております。</p>
<p>①防音壁を造ってもらいたい。</p>	<p>①防音壁設置の計画はございませんが、ご意見として承ります。</p>
<p>①価格変動により、購入時より相場が変わっているが、土地価格の算定は、現在価格での算定となるのか。</p> <p>②補償額算定から土地の引渡しまでの時間はどれくらいになるのか。 契約しても移転先がすぐに見つからないこともあると思うが。</p> <p>③提示された補償額について、検討する時間はあるのか。</p>	<p>①土地を取得する時点での価格となります。地価変動については、近隣に移転する場合、近隣土地も同様に変動しているため移転は可能と考えておりますので、ご理解下さい。</p> <p>②ケースバイケースになり、建物が抵触している場合は、柔軟に対応したいと考えてはおりますが、概ね契約後1年以内に移転していただくことを想定しております。</p> <p>③補償額のご提示後すぐに契約というわけではなく、金額的にご了承をいただいた後に契約を締結させていただきます。</p> <p>補償額は年度毎の算定になりますので、年度が変わればその年度の額で算定をし直して提示します。</p>

<p>④移転先を探す費用は自己負担となるのか補償されるのか。補償される場合、どのような算定になるのか。</p>	<p>④移転雑費という補償項目の中で不動産仲介手数料相当の補償をさせていただきます。算定は現在の土地と同程度の土地を取得するのに必要な手数料相当額を算定致します。また、建物の建築に伴う登記費用等も補償させていただきます。</p>
<p>①計画道路内に共有地があるが、調査は終わっているのか。</p>	<p>① 現在、権利者調査を進めており、年度内には権利者を特定する予定です。</p>
<p>①道路幅員の端部が道路境界という認識で良いか。その場合、排水施設は道路内に整備されるという認識で良いか。</p>	<p>①幅員端部が道路境界となり、排水施設も道路内に整備します。</p>
<p>②計画平面図（1/500）は見られるのか？</p>	<p>② 1/500 の図面を都市計画道路課にて縦覧しています。</p>
<p>①前回の説明会で予測交通量が9,500台と言われたが、それが市内のどの辺りの交通量と同程度なのか、具体的にどの程度の騒音なのか、わからない。その上で、防音壁等の設置を要望したい。</p> <p>②用地取得の協議について、個別ではなく団体での説明会や相談会を開いてもらえるのか。</p>	<p>①両側に整備する6mの副道により、距離減衰が考えられるため、防音壁の設置は計画されておりません。 防音壁の要望が何点かあったので、持ち帰って報告します。</p> <p><u>※末尾に補足回答があります。</u></p> <p>②個人毎に状況が異なると思いますので、個別に対応することとなりますが、何人かを対象にその様な場を設けることは、可能だと思います。</p>
<p>①移転すると、長年住み慣れた住環境が変わり、なじめるかどうか精神的に不安である。そのような状況になることを理解し事業を進めてもらいたい。</p>	<p>① わかりました。留意して進めます。</p>
<p>①防音壁の設置について今後検討すると言われたが、その結果は、いつどうやって返事をしてくれるのか。</p> <p>②イメージ図を見ると1m位のフェンスは付いている様だが、車からの落下物の危険性も含め、是非、3m位の防</p>	<p>①防音壁設置の必要性について検証する時間等も必要なため、今の時点でいつ報告できるかは回答できません。</p> <p>②転落防止柵は必ず付きますが、高さ等は道路詳細設計で決定します。その中で、防音効果、遮音効果のある工作物の採用等も</p>

音壁の設置をお願いしたい。	含めて検討し、検討結果が示せる状況となれば市のホームページでお知らせしたいと考えております。
①税控除は一事業につき一回だと思うが、外環道路事業で補償を受けたため、今回の事業で税控除はできなくなるのか。	①外環道路の事業は、今回の事業とは別になりますので、税控除は受けられます。用地測量後、市川税務署と事前協議を行いますので、これにより別事業となり税控除が適用されるものと考えております。

### 補足回答

Q) 予測交通量 9,500 台/日は、市内のどの辺りの交通量と同程度なのか？

A) 県道高塚新田市川線（市川市曾谷 2 丁目 7-2 北消防署曾谷出張所付近）の 24 時間交通量が、9,213 台/日となっております。（平成 22 年度 道路交通センサスより）

Q) 9,500 台/日がどの程度の騒音なのか？

A) 交通量が近似している県道高塚新田市川線（市川市東国分 2 丁目）での道路騒音は、昼間 65dB、夜間 60dB となっております。（平成 25 年版 市川市環境白書より）

今回整備する市川都市計画道路 3・4・12 号北国分線は、車道端部から路肩、自転車道、歩道、地覆、副道の各幅の合計で 11.5m の距離があることから、道路騒音の距離減衰が見込めます。