

都市計画道路3・4・15号 地権者説明会

令和8年5月

市川市 道路交通部 道路建設課



いつも新しい流れがある 市川

目次

1. はじめに
2. 事業区間
3. 道路幅員構成
4. 整備後の完成イメージ図
5. 用地取得の手順
6. 補償内容
7. 補償金と税金の関係
8. 今後のスケジュール

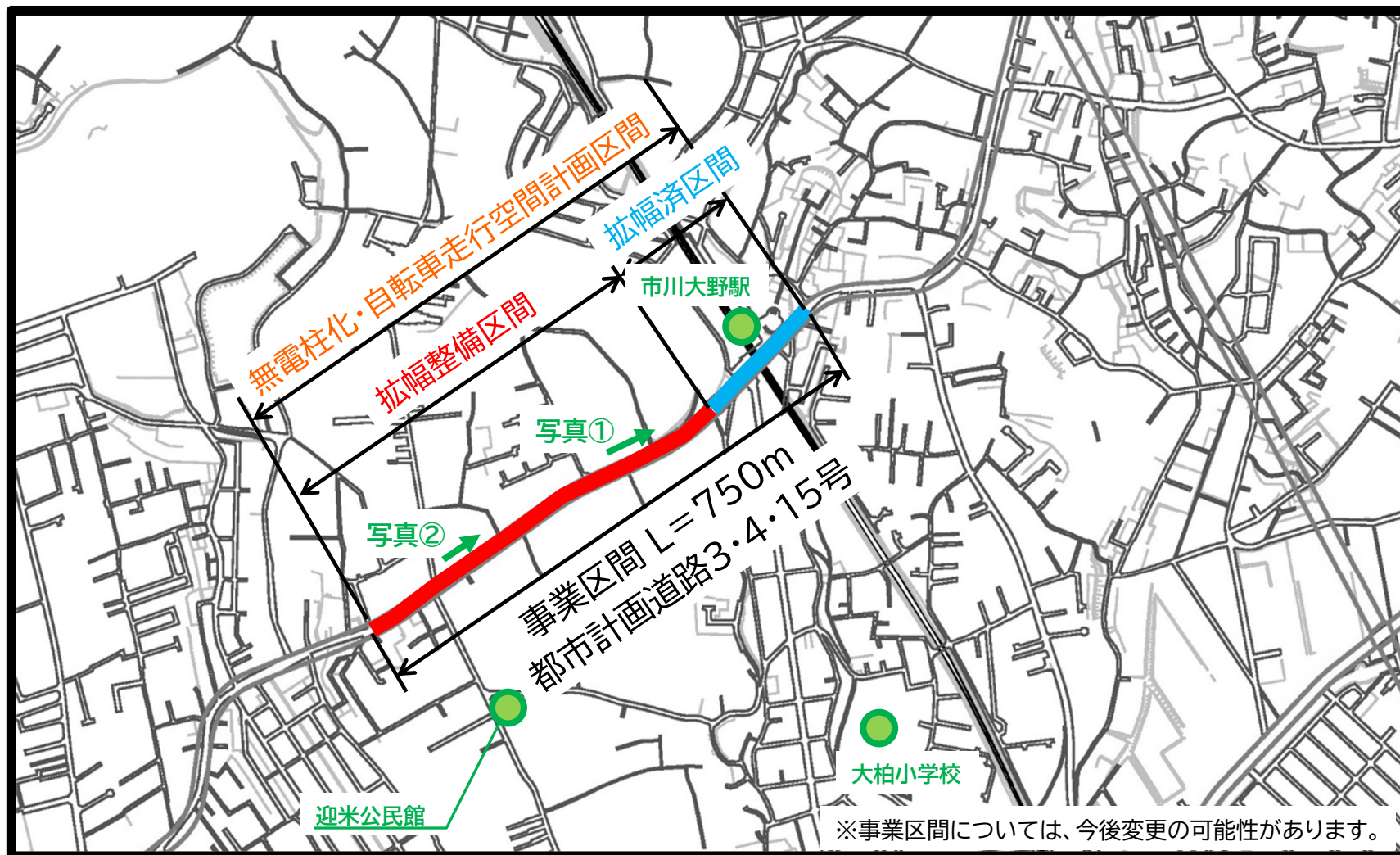
1. はじめにー説明会の目的

本日の説明会は、
都市計画道路3・4・15号整備事業に必要な
土地をお譲りいただくことに関する補償について、
地権者の皆様にご説明するものです。

目次

1. はじめに
2. 事業区間
3. 道路幅員構成
4. 整備後の完成イメージ図
5. 用地取得の手順
6. 補償内容
7. 補償金と税金の関係
8. 今後のスケジュール

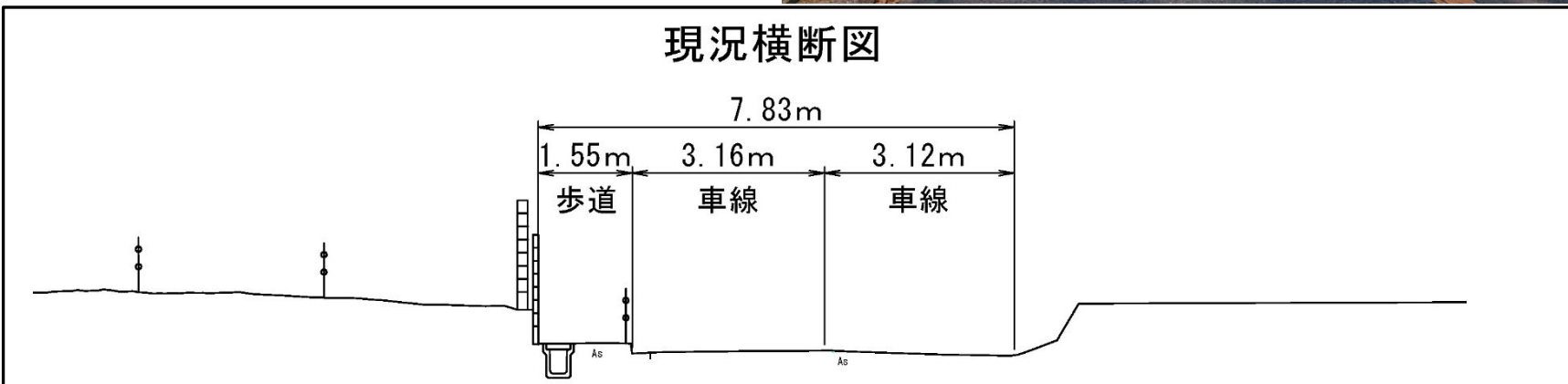
2. 事業区間



2. 事業区間－現況



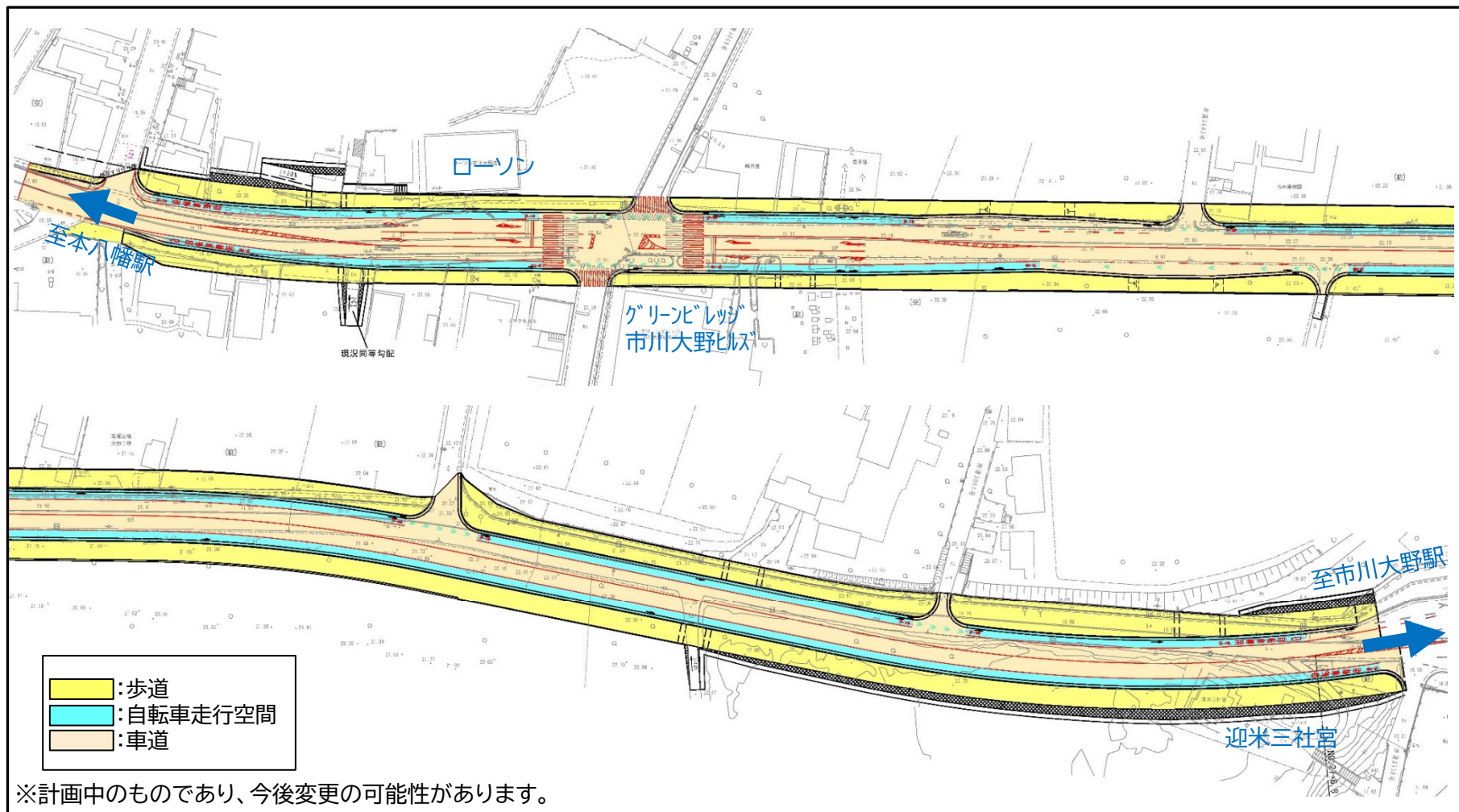
現況横断図



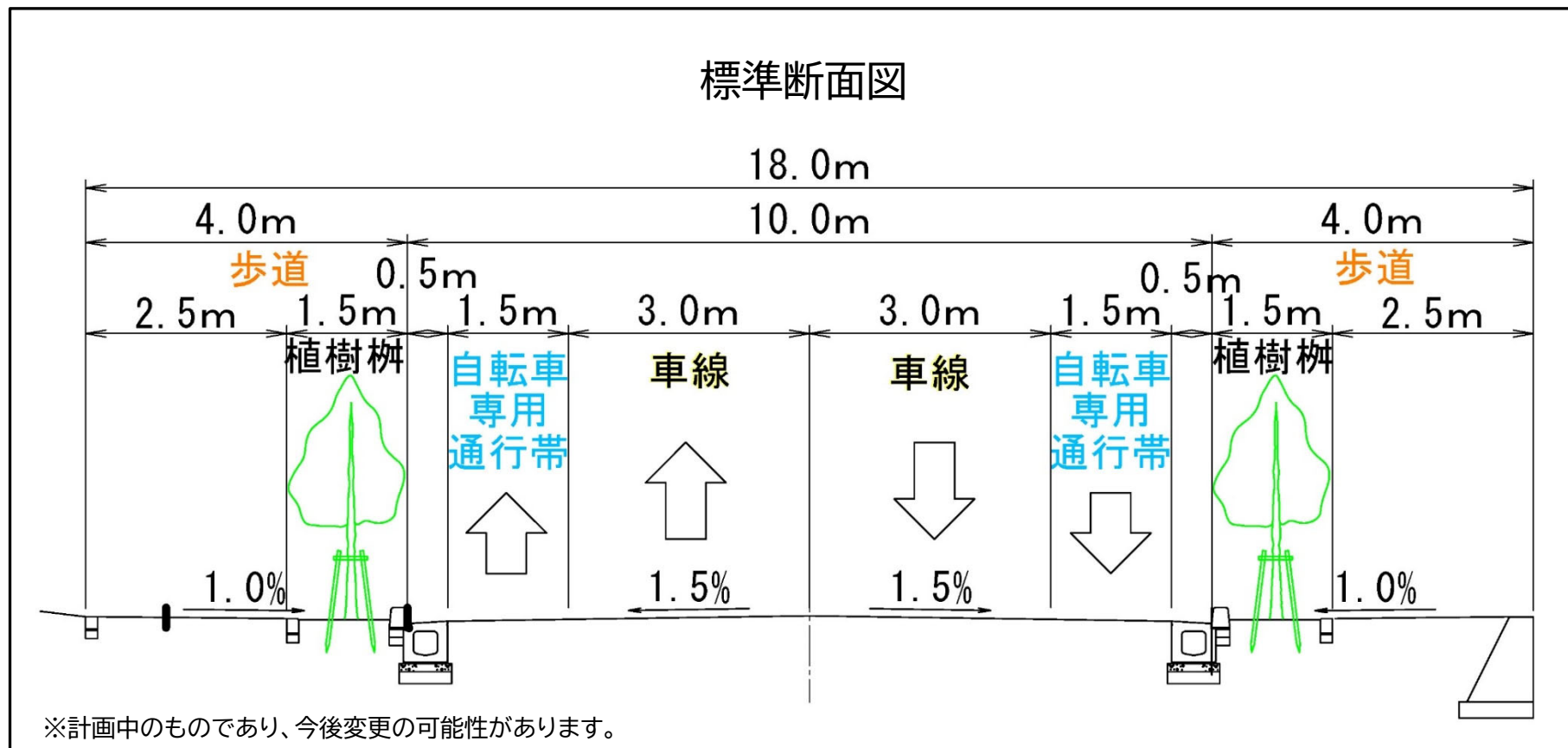
目次

1. はじめに
2. 事業区間
3. 道路幅員構成
4. 整備後の完成イメージ図
5. 用地取得の手順
6. 補償内容
7. 補償金と税金の関係
8. 今後のスケジュール

3. 道路幅員構成



3. 道路幅員構成



目次

1. はじめに
2. 事業区間
3. 道路幅員構成
4. 整備後の完成イメージ図
5. 用地取得の手順
6. 補償内容
7. 補償金と税金の関係
8. 今後のスケジュール

4. 整備後の完成イメージ図

整備前



整備後



(仮称)市川市大野町2丁目PJ 第10号図 (2) 2024.06.27 2枚

Axis

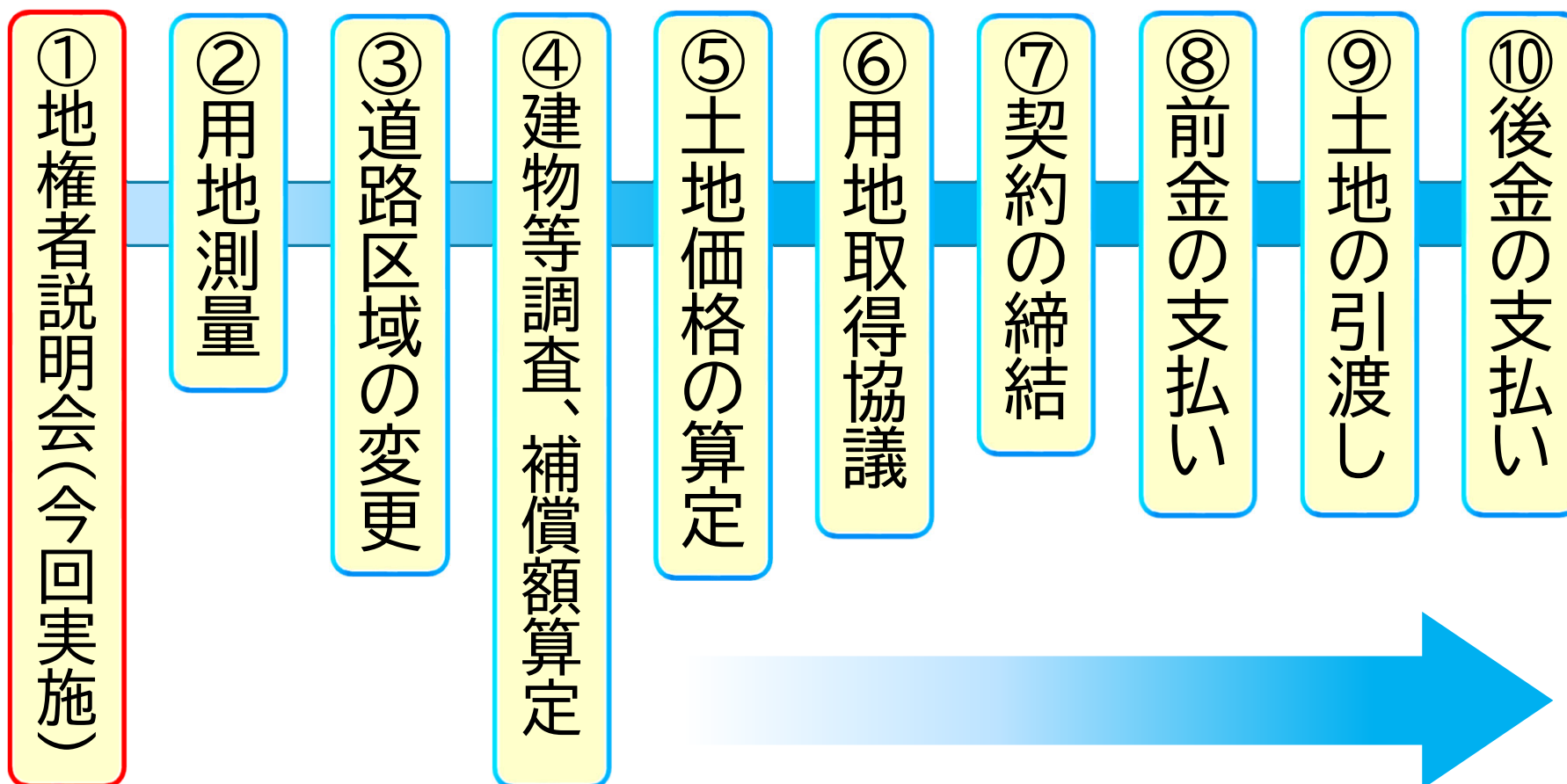
目次

1. はじめに
2. 事業区間
3. 道路幅員構成
4. 整備後の完成イメージ図
5. 用地取得の手順
6. 補償内容
7. 補償金と税金の関係
8. 今後のスケジュール

5. 用地取得の手順

令和8年度

令和9年度～



5. 用地取得の手順

②用地測量

- ・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. 用地取得の手順

③道路区域の変更

- ・令和9年度に、本事業で拡幅する部分について道路区域を変更予定(道路法第18条1項)
 - ・この手続きに伴い、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)
- ⇒以降は土地の形質変更や建築行為等について市川市の許可が必要

5. 用地取得の手順

④-1.建物等調査、補償額算定

- ・移転対象の建物や工作物等の用途、構造、数量、権利関係等を調査します。
- ・調査は補償コンサルタント(市の委託業者)が行います。
- ・補償額は調査結果に基づき、建物や工作物などの移転費用やその他通常生ずる金額を算定致します。

④-2.皆様へのお願い

- ・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、皆様の立会をお願い致します。

5. 用地取得の手順

⑤土地価格の算定

- ・お譲りいただく土地の単価は、近隣類似の取引引き事例を参考に、不動産鑑定士の鑑定評価に基づき、決定いたします。

路線価ではありません。

- ・この価格は1年ごとに見直します。



5. 用地取得の手順

⑥用地取得協議

- ・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。



5. 用地取得の手順

⑦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。
- ・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。



5. 用地取得の手順

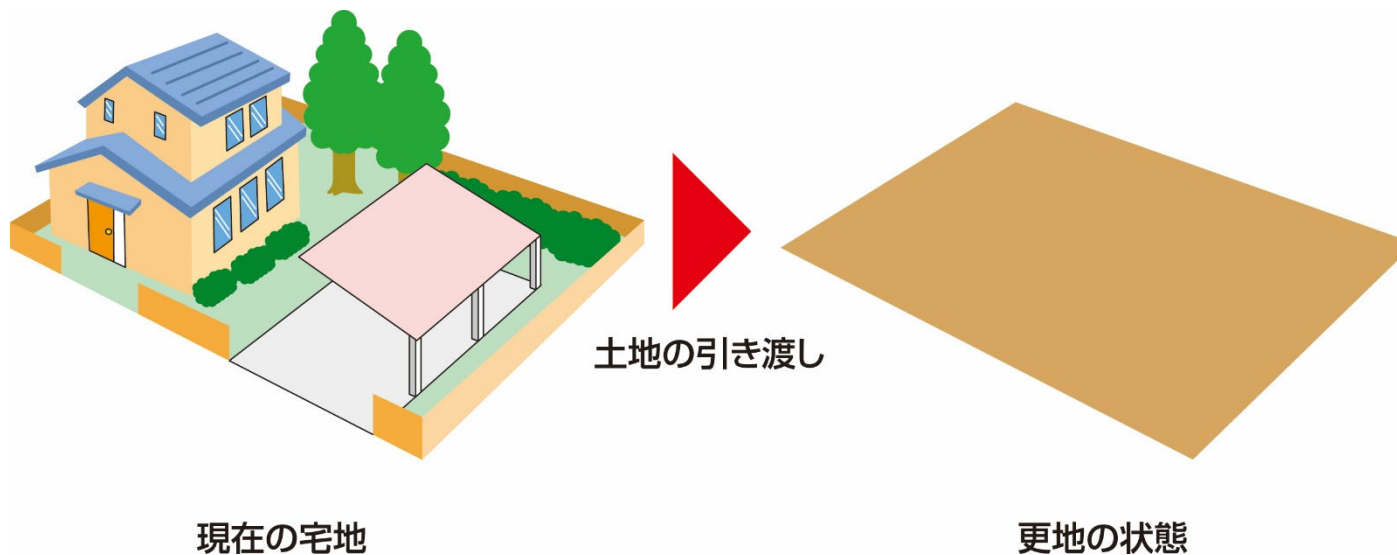
⑧前金の支払い

- ・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致します。

5. 用地取得の手順

⑨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。)



5. 用地取得の手順

⑩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致します。

目次

1. はじめに
2. 事業区間
3. 道路幅員構成
4. 整備後の完成イメージ図
5. 用地取得の手順
6. 補償内容
7. 補償金と税金の関係
8. 今後のスケジュール

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)建物及び工作物等移転補償 | イ)動産移転補償 |
| ウ)移転雑費補償 | エ)その他の補償 |

6. 補償内容

ア)建物及び工作物等移転補償

- ・お譲りいただく土地に建物、工作物(門、塀等)がある場合、これを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。

6. 補償内容

イ) 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致します。

ウ) 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致します。

6. 補償内容

工)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致します。

・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致します。

目次

1. はじめに
2. 事業区間
3. 道路幅員構成
4. 整備後の完成イメージ図
5. 用地取得の手順
6. 補償内容
7. 補償金と税金の関係
8. 今後のスケジュール

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。

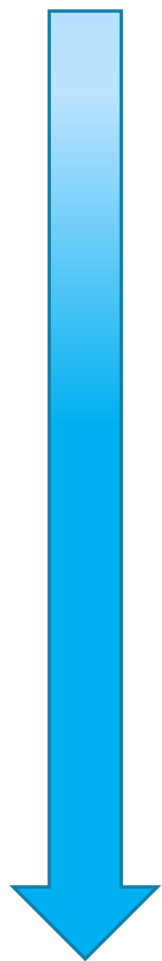
②代替資産を取得した場合の特例

補償金のうち代替資産(土地や建物等)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。

目次

1. はじめに
2. 事業区間
3. 道路幅員構成
4. 整備後の完成イメージ図
5. 用地取得の手順
6. 補償内容
7. 補償金と税金の関係
8. 今後のスケジュール

8. 今後のスケジュール



用地測量(令和8年7月～)

道路区域の変更(令和9年度予定)

建物等調査、補償額・土地価格の算定

用地取得協議

契約の締結