

都市計画道路 3・4・15 号地権者説明会

議 事 録

期 日 : 令和 8 年 5 月 16 日(土)

時 間 : 午前 10 時 30 分～11 時 30 分

会 場 : 迎米公民館

主 催 : 市川市 道路交通部 道路建設課

出席者 : 41 名

1 挨拶(課長)

省略

2 計画等説明(括弧内は説明会資料スライドの該当ページ)

【説明会主旨】(2 ページ)

本説明会は、都市計画道路 3・4・15 号本八幡駅前線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。

【事業区間】(4 ページ)

本事業区間は、都市計画道路 3・4・15 号の一部区間、市川大野駅前からバス通りを本八幡駅方面に向かい、迎米交差点バス停付近までの約 550mです。併せて、拡幅整備済の市川大野駅前約 200mを含め、無電柱化と自転車走行空間の整備を計画しております。

【道路幅員構成】(8 ページ)

道本事業区間の拡幅区間について、道路幅員は都市計画決定どおり18mで整備いたします。現況道路の幅員はおおよそ8mですので、約10m道路が広がることとなります。車道部は、現在と同じく車線が上下2車線で、車線の幅は3mとなります。そして、その自動車の車線の歩道側に、上下線とも、幅 1.5mの「自転車専用通行帯」を設置し、幅4mの歩道に植樹柵の設置などを検討しております。また、迎米バス停付近の交差点については、右折レーンの整備などを計画しております。

【用地取得の手順】(12 ページ)

本日の地権者説明会のあとの流れとしまして、今年度内に用地測量を実施いたします。

令和 9 年度以降に道路区域の変更を実施し、事業線に建物等の物件が抵触している場合は、建物等の調査をさせていただきます。

その結果に基づき、建物等の移転補償額を算定し、並行して土地価格の算定も行います。これらにより、皆様方への補償額の算定ができましたら、用地取得協議にて補償内容及び補償額をご説明させていただきます。

補償内容、補償額にご了承いただけますと、契約を締結させていただくこととなります。

その後、補償金の前金のお支払い、市へ土地の引渡しがなされた後に、補償金の後金のお支払いとなります。

市としましては、用地取得の予定期間として令和 9 年度から令和 12 年度の 4 年間を見込んでおります。

【用地測量】(13 ページ)

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らないか、抵触する場合、その面積が明らかとなります。地権者の皆様方には、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。

【道路区域の変更】(14 ページ)

用地測量が完了しますと、その結果に応じて道路区域を変更いたします。これは、現存する道路の道路区域を計画線まで広げるもので、この変更により、今回の計画線内における、土地の形質変更や、建築行為等について、道路管理者である市川市の許可が必要となります。

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ございますが、今後の事業進捗に不可欠な手続きでございますので、ご理解下さいますようお願い致します。

【建物等調査、補償額算定】(15 ページ)

道路区域の変更が完了しましたら、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。

調査結果を基に、千葉県が定める公共事業に伴う損失補償基準に基づき移転費用などの補償額を算定致します。

【土地価格の算定】(16 ページ)

建物等の調査と並行して土地価格の算定を行います。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、近隣類似の取引事例を参考にし、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。

この価格は路線価とは異なるものです。お譲りいただく土地の面積と 土地単価をかけあわせました金額が、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。

【用地取得協議】(17 ページ)

建物等の補償額と土地価格が算定できましたら、用地取得協議に移ります。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、地権者、関係人等の補償対象者の方々へ個別にご説明致します。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。

補償内容について、ご不明な点ございましたら、この協議の場にて担当者にお申し付け下さいます様、お願い致します。

【契約の締結】(18 ページ)

補償金額、引渡しの時期等について、ご了解をいただきましたら、契約の締結をさせていただきます。一区画の土地に複数の所有者がいらっしゃる場合、借地人がいらっしゃる場合、土地と建物の所有者が異なる場合等、補償対象者が複数いらっしゃる場合、契約に関し、全員の合意が得られた後に契約締結となります。

【前金の支払い】(19 ページ)

契約を締結致しましたら、土地売買代金と移転補償金を、基本的に二回に分けてお支払い致します。まず、契約締結後、所有権移転登記に必要な書類を提出していただいた後、契約額の7割以内の金額を、ご本人様名義の金融機関口座へお振込み致します。

この前金のお支払いに合わせて、具体的に移転工事等を進めていただくこととなります。

【土地の引渡し】(20 ページ)

建物等を移転いただきましたら、土地の引渡しでございます。土地の引渡しは、更地の状態で引渡しさせていただきます。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】(21 ページ)

土地の引渡しが完了しますと、後金のお支払いとなります。土地売買代金と移転補償金の契約額の3割相当額となる残金をお支払い致します。

【補償内容】(23 ページ)

事業線にかかる土地に存する建物等の物件につきましては、移転をしていただき、更地の状態で土地を引渡しいただくこととなります。

これら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。移転補償の主な項目としては以下のとおりです。

ア)建物及び工作物等移転補償(24 ページ)

お譲りいただく土地に建物や門、塀等の工作物がある場合、建物の移転に要する費用を補償致します。移転工法は、調査をする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。

補償額の算定にあたっては、建築経過年数に応じた建物補償に加え、解体工事費用、処分費用、その他必要な費用を盛り込み算定致します。

イ)動産移転補償(25 ページ)

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。

ウ)移転雑費補償(25 ページ)

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。

エ)その他の補償(26 ページ)

その他の補償としまして、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、貸家があり、建物の移転により新たに住居を賃借する場合は、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するものです。

営業補償は、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するものです。

【補償金と税金の関係】(28 ページ)

公共事業にご協力いただいた方の補償金につきましては、税法上の特例としてご覧の二種類があり、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。

【今後のスケジュール】(30 ページ)

今年の7月より用地測量に着手致します。境界確認のための立会い等、皆様にご協力をお願い致します。ご案内は別途通知させていただきます。その後、令和9年度に道路区域の変更を予定しております。

道路区域の変更が完了しましたら、皆様との用地取得協議に着手致します。協議の際は、家屋等の調査や土地価格の算定を行い、その上で補償額を提示し、協議をさせていただきます。協議が整いましたら、契約の締結となります。

その後、移転工事に着手していただき、土地を更地にて引渡していただき、完了となります。

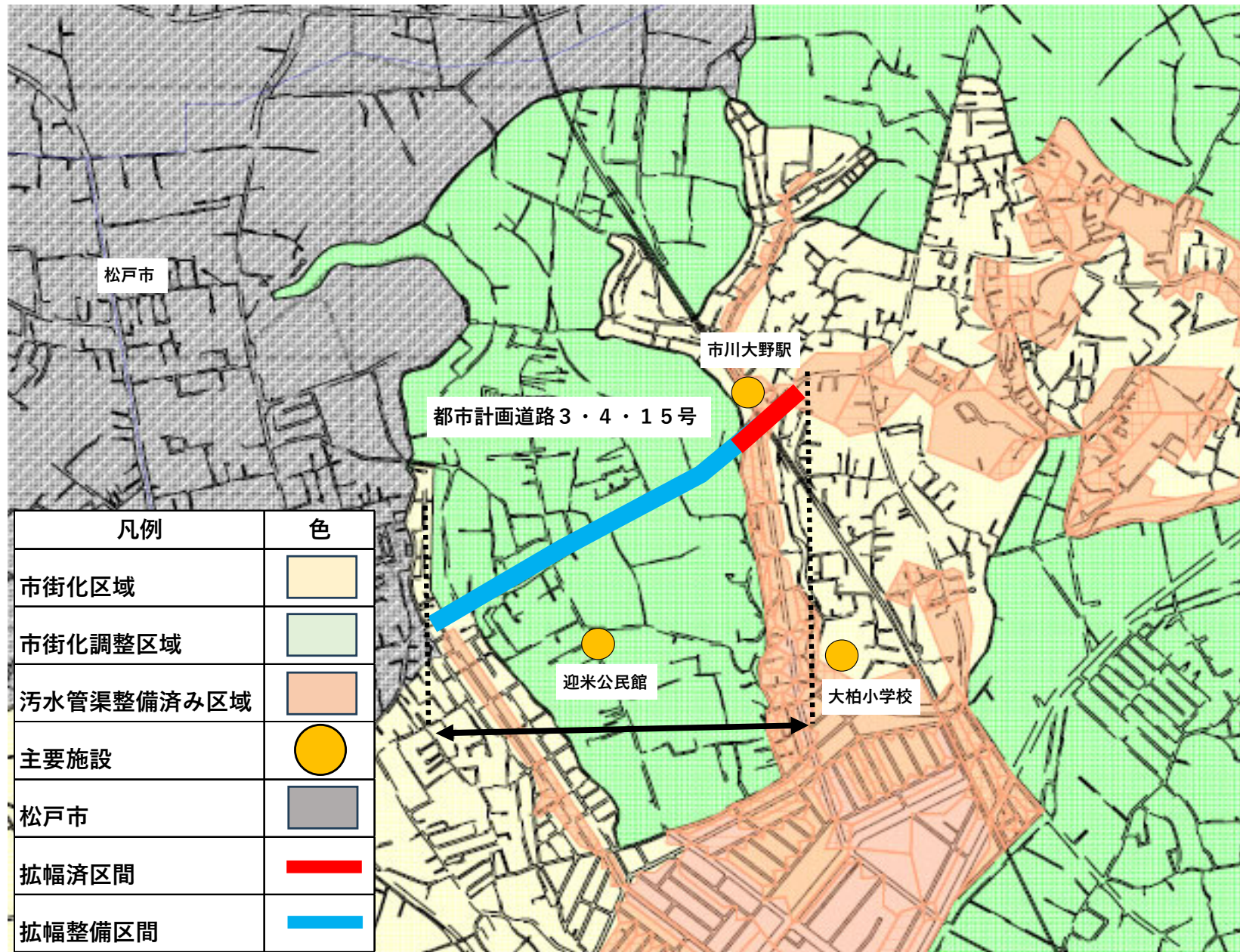
3 質疑応答

質問	回答
共有地の契約交渉は、共有者それぞれに対して個別に行うのか。	共有者の皆様全員に対し、個別に補償内容をご説明したうえで契約を進める。
建物や工作物の補償は、新築基準ではなく現在価値での補償になるとのことだが、古い門や塀など再利用できないものを作り直す場合、不利益が大きいのではないか。	補償は新築価格ではなく、現在価値を基準として算定する。 これは、道路事業によって生じる損失を補填し、事業対象者と対象外の方との公平性を保つためである。 なお、建物等の状態によって補償額は異なり、新しいものほど補償額は高くなる。 また、解体費用や移転費用については別途補償する。
現在価値補償の考え方は理解できるが、本来まだ使えたものを予定より早く建て替えなければならず、短期的にみると、早期の建て替えや資金準備などで、負担が大きいのではないか。	補償額については、物件の経過年数や使用可能期間を考慮して算定している。 そのうえで、解体費や移転費についても別途補償を行う。
今回の道路整備区間はどこまでか。 また、なぜ今回この区間だけ整備するのか。	今回の整備区間は、駅側付近からローソンを過ぎた坂の途中付近までを予定している。 一度に長区間を整備すると事業期間が長期化するため、一定区間ごとに整備を進める計画である。
都市計画道路全体の中で、なぜこの区間が優先されているのか。 マミーマートの交差点の方が渋滞している。	駅に近く、歩行者や自転車の利用が多いこと、また交差点部で渋滞が発生していることなどから、優先的に整備する判断をしている。 また、地元からの要望があり、この区間の事業を進めている。 マミーマートの交差点については市としても渋滞は把握しており、別途検討している。

質問	回答
下水道が未整備なのに道路だけ先に整備するのは非効率ではないか。後で掘り返すことにならないか。	下水道整備は別部署の所管となるが、ご意見は共有する。 対象箇所を確認したうえで、下水道整備計画について担当課から説明する予定である。 【以下、下水道建設課からの回答】 本市では、公共下水道の未普及早期解消を目標とし、現在は市北部の市街化区域を中心に整備を進めている。 その一方で、今回の整備予定箇所周辺は市街化調整区域となっているので、現時点で整備時期等の具体的な計画は決まっていない。 また、道路の整備時期の見通しも今後具体的にになっていくものと思われるので、道路整備事業の進捗にあわせて、道路下へ埋設する下水道管の位置について協議を行うなど、道路を所管する部署との情報共有に努めつつ、引続き、安全性、経済性、環境への影響等を考慮した効率的な整備手法等を検討していく。
市民から見ると道路も下水道も同じ市の事業なので、部署を超えて連携してほしい。	ご意見として受け止め、関係部署と情報共有を行いながら進めていく。
今回出た下水道の質問について、前回の説明会でも出ていたので、回答を示してほしい。	本日の質問内容や後日回答事項について整理し、市のウェブサイトで周知する予定である。
下水道整備について、どこまで整備済みで、どこが未整備なのか地図等で示してほしい。	担当課と調整し、可能な範囲で分かりやすい資料を用意したいと考えている。 【下水道建設課作成の別紙 1 参照】
大雨時の排水対策や道路照明の計画はどうなっているか。	道路両側に側溝を整備し、現在より排水性能を向上させる計画である。 また、道路照明についても基準に基づき必要な明るさを確保できるよう整備する。

質問	回答
マンション管理組合との契約や交渉にあたり、理事会等にも出席して説明してもらえるか。	必要に応じて理事会等へ出席し、個別説明を行う予定である。
説明会の内容や質疑応答は公開されるか。	説明会での質問内容や回答を整理し、市のウェブサイトへ掲載する。 欠席者にも資料や掲載案内を送付する予定である。

污水管渠整備状況図（都市計画道路 3・4・15号周辺）



4 意見提出用紙回答

質問	回答
近年、住宅の急増により朝は車での外出を控えるほど歩行者・自転車が増加している。安全性を考慮して、歩行者も車もより良い形での新しい道路がつくられることを望む。	ご要望内容を踏まえて事業を進めていく。
近年の降水量変化でも崖地が崩落しないよう、雨水が下の道路に迷惑をかけにくい形状に設計してもらいたい。	道路と高低差があり斜面となる場所については、道路への崩落を防ぐために擁壁等によって保護するほか、擁壁の背後地に降った雨を排水する水抜きや側溝などの施設についても設計基準に準じて設計していく。
敷地入口を色々な車種が利用するので、車の底面がすったりしないよう入り易い形でお願いしたい。	車両の出入りに支障が出ないように設計、施工していく。
工事期間は果樹の販売時期を必ず外していただきたい。	工事期間中全ての区間で工事を行う訳ではないが、工事を実施する際は、果樹園の出入り確保や、営業看板で周知するなどの対策についてご相談しながら工事を進めていくため、ご理解頂きたい。
崖地から道路側にせり出した桜があるが、木の補償等も考慮してもらいたい。	事業地内にある立木については、移植・伐採・取得のいずれかの方法により補償する。立木の種類及び生育状況と果たしている効用・用途を調査の上、移植の可能性や経済的合理性等を考慮して補償額を算定する。
歩道に凹凸があると車椅子で通るのにとても苦労する。平らな歩道にしてもらいたい。	バリアフリー基準に適合するよう設計、施工していく。
工事中に砂埃、騒音、人の声、悪臭が発生すると思う。その影響を直に受ける道路に面している部屋と、マンション全体の他の部屋が同じ補償金ではおかしいと思う。その点をマンション側と話し合ってもらいたい。	工事の騒音や振動については、より少ない施工方法を採用するよう、検討する。 補償内容についてはマンション管理組合と話し合い、全ての部屋の所有者に個別にご説明する。

質問	回答
家に入る車の為に歩道が車道に向かって傾斜している箇所があり、側溝の上しか歩けない。傾斜がある歩道は年寄り、車椅子、ベビーカーは通れない。 歩道が一部切り下げられている箇所もあり、少しの上り下りが足の弱い人、車椅子、ベビーカーには危険。 やむを得ず車道を歩いた場合もすぐに歩道へ戻れるよう、ガードレールは横棒でふさがず縦棒の杭にしてもらいたい。 迎米交差点バス停付近から梨風苑バス停付近が底となるような急坂になっており歩道もなくとても危険。高低差をなくして平らな道にしてもらいたい。	整備後の歩道が現状より幅員が広くなることや、道路の改築に伴ってできる限り宅地面と道路面の高低差を小さくすることで、現状のような宅地出入り部で強い傾斜となったり、歩道が切り下げられて波打つ箇所はなくなるものと想定しているが、留意して設計、施工していく。