

調布都市計画道路
3・4・16号線(岩戸北区間)

用地説明会



狛江市 都市建設部

次第

- 一、開会
- 二、挨拶
- 三、職員紹介
- 四、事業概要及び
用地補償について
- 五、質疑応答
- 六、閉会

事業概要について

- ・ 事業認可とは
- ・ 事業認可概要
- ・ 事業認可区域
- ・ 標準道路横断図
- ・ 事業認可取得に伴う制度

・ 事業認可とは

事業認可とは、都市計画法の規定に基づき、認可権者(国土交通大臣又は都道府県知事)が事業者からの認可申請に対して与える行政処分のことです。事業認可がなされると、様々な制限が発生します。

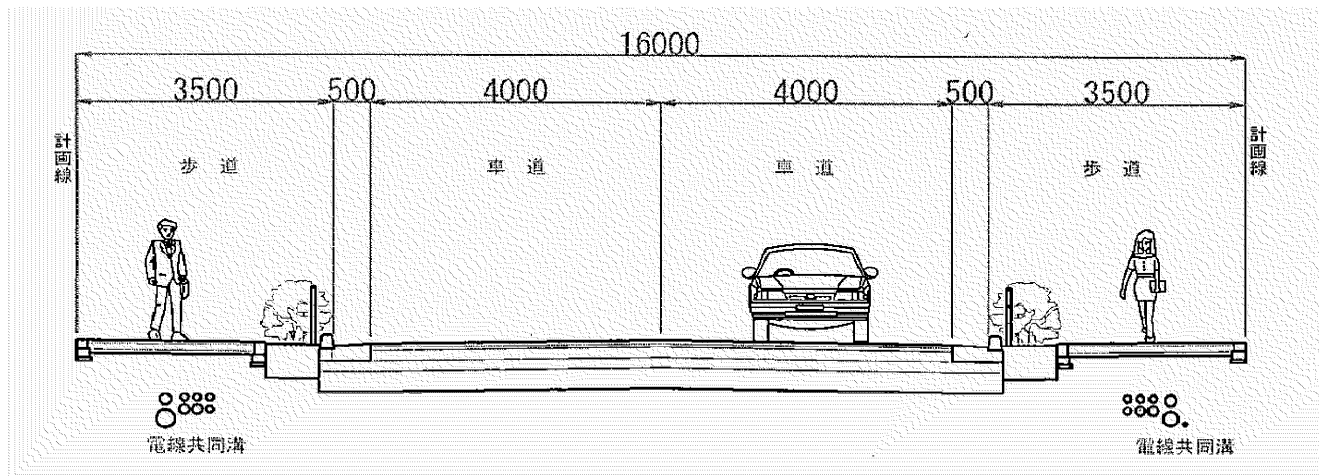
■ 事業認可概要

告示番号	東京都告示第263号
告示日	令和3年3月12日
都市計画事業の種類及び名称	調布都市計画道路事業 3・4・16号和泉多摩川藤塚線
事業施行期間	令和3年3月12日から 令和9年3月31日まで
事業地	狛江市岩戸北四丁目地内

■ 事業認可区域



標準道路横断図



事業認可取得に伴う制度

① 建築等の制限 (都市計画法第65条)

事業地内で次のことをする場合には、制限がかかります。

- ・ 土地の形質の変更
- ・ 建築物や工作物の建設
- ・ 移動の容易でない物件の設置や堆積

② 土地建物の売買の制限 (都市計画法第67条)

事業地内の土地建物を売買する場合は、事前に
買い主や予定金額などを狛江市へ届け出る必要があります。

また、その届け出後30日以内は売買が行えないなどの
一定の制限があります。

・ 事業認可取得に伴う制度

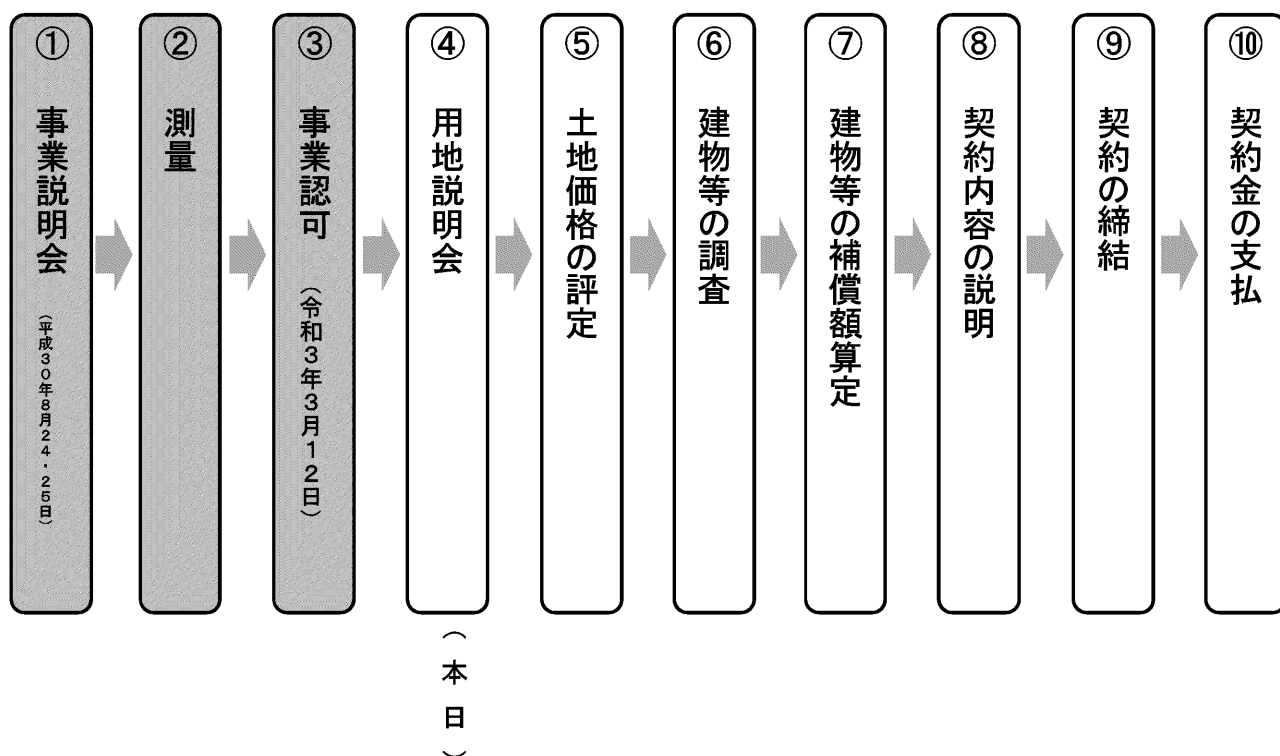
③土地収用法の適用(都市計画法第69条・70条)

土地収用法に規定する事業に該当するものとみなされ、事業認可の告示をもって同法の規定が適用されます。

用地補償について

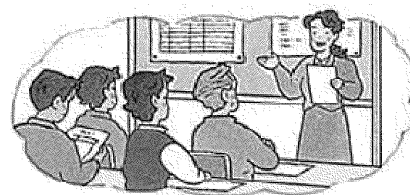
- ・ 用地取得の手順
- ・ 補償内容
- ・ 補償金と税金の関係
- ・ 補償に伴うその他事項
- ・ 話し合いによる用地取得ができない場合
- ・ おわりに

・ 用地取得の手順



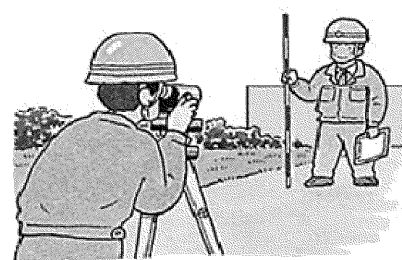
① 事業説明会（平成30年8月24・25日開催）

事業計画の概要、測量作業の内容、事業スケジュール等をご説明いたしました。



② 測量（平成31年度実施済）

公有地と民有地、民有地と民有地の境界を確認したうえで、お譲りいただく土地の区域や面積を確定するため、現地の測量を実施いたしました。



③ 事業認可



●東京都告示第二百六十三号

都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第五十九条第一項の規定に基づき調布都市計画道路事業を認可したので、同法第六十二条第一項の規定により、次のように告示する。

令和三年三月十二日

東京都知事 小 池 百合子

一 施行者の名称

狛江市

二 都市計画事業の種類及び名称

調布都市計画道路事業三・四・十六号和泉多摩川藤塚線

三 事業施行期間

令和三年三月十二日から令和九年三月三十一日まで

四 事業地

収用の部分

狛江市岩戸北四丁目地内

使用の部分

なし

④ 用地説明会

土地・建物所有者、借地人（以下「権利者」という。）の方々に、用地取得の手順や補償内容についてご説明いたします。



⑤ 土地価格の評定

補償対象となる土地の価格を評定します。
評定は「狛江市財産価格審査委員会」にて行います。
なお、この価格は1年ごとに見直します。



⑥ 建物等の調査

計画線内の建物、工作物等について、構造や数量、権利関係等を調査します。

調査の際は、市の担当職員と補償コンサルタント会社の調査員が伺います。

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、調査当日は関係の皆様の立会いをお願いいたします。

⑦ 建物等の補償額算定

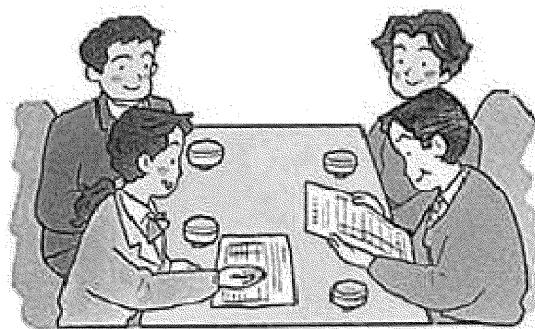
通常生ずる損失補償額として、建物や工作物等の移転費用等の算定をします。

なお、営業している方、建物を賃貸している方等には、算定に必要な書類（確定申告書（写）等）をご提出いただきます。

⑧ 契約内容の説明

補償対象となる土地の面積と価格、建物等の移転補償額について、権利者の方それぞれにご説明いたします。

物件移転等の期限は協議させていただきます。



⑨ 契約の締結

協議が整いましたら、権利者の方とそれぞれ個別に契約を締結いたします。なお、一区画の土地に複数の権利者の方がいる場合は、権利者全員の合意が得られたのちに契約を締結いたします。



⑩ 補償金の支払い

土地売買代金	所有権移転登記が終わったのち、土地所有者の方にお支払いいたします。 なお、分筆および所有権移転の登記手続きは市が行います。
物件移転補償金	契約が締結されたのち、8割相当額以内をお支払いし、物件移転が完了したのちに残額をお支払いいたします。

▪ 補償内容

補償には大きく分けて

「土地売買代金」

「物件移転補償金」

があり、それぞれ次のようなものがあります。

(1) 土地売買代金

土地は、正常な取引価格でお譲りいただきます。

この価格は、地価公示法に基づく公示価格、近隣の取引価格及び不動産鑑定士による鑑定価格等を参考にして、狛江市財産価格審査委員会にて評定します。

なお、この価格は1年ごとに見直します。

また、補償対象となる土地に借地権がある場合には、土地所有者と借地人の方との間で各々の借地（権）配分を契約前に決めていただくこととなります。

(2) 物件移転補償金

事業への御協力に伴って、その土地に建物・工作物等が存在する場合は、事業用地以外への移転をお願いしております。

その際、建物等の移転補償をはじめ、以下の項目で説明する内容を「通常生ずる損失」として補償いたします。

物件移転補償一覧表

補償項目	居住状態 自分の建物に 居住している場合	建物を賃貸借している場合	
		建物所有者	借家人
① 建物移転補償	○	○	—
② 工作物等移転補償 (樹木等を含む)	○	○	○
③ 動産移転補償	○	—	○
④ 仮住居補償	△ 同一敷地内に 建物移転の場合	—	△ 同一敷地内に 建物移転の場合
⑤ 借家人補償	—	—	○ 仮住居以外の場合
⑥ 営業補償	○ 営業者に限る	○ 営業補償または 家賃減収補償の いずれか	○ 営業者に限る
⑦ 家賃減収補償	—		—
⑧ 移転雑費補償	○	○	○

(○があっても、該当する損失が認められない場合には補償はありません。)

・ 補償金と税金の関係

① 5,000万円の特別控除

土地売買代金等の補償金については譲渡所得となります。公共事業に御協力いただく場合は、補償金による譲渡益から、5,000万円が特別控除され、課税対象額となります。

この特別控除は、市から買い取り等の申し出があった6カ月以内に、資産の譲渡をした場合に限り適用されます。また、この事業に対して2年以上にわたって資産の譲渡をした場合は、最初の年に譲渡したものに限られます。

② 代替資産を取得した場合の課税の繰り延べ

補償金については所得税の課税の対象になりますが、公共事業に御協力いただく場合は、原則として、資産の譲渡があった日から2年以内に、その補償金で従前と同種の代替資産を取得した場合には、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。

ただし、将来この代替資産を売却した場合、代替資産の取得費は、市に譲渡した資産の取得費となりますので、税額が大きくなることがあります。

・ その他税の留意点

① 不動産取得税の課税の特例

資産の譲渡をした日から2年以内に代替資産を取得した場合は、不動産取得税が減額されます。

② 固定資産税

土地と建物の固定資産税は毎年1月1日現在、登記簿に所有者として登記されている人に対して、その年の4月1日から始まる年度分が課税されます。

③ その他の事項

国民健康保険料、介護保険料、後期高齢者医療保険料、配偶者特別控除、扶養控除、老齢福祉年金等については補償金が所得とみなされることにより保険料が増加されたり、控除が受けられなくなったり、年金の支給が制限されたりすることがあります。

※ 詳細については、所轄の税務署、都税事務所または区市町村の担当窓口にご確認ください。

- ・ 話し合いによる用地取得ができない場合

市の用地取得は、話し合いによって事業に御協力いただくことを原則としています。

しかし、土地建物等について権利状況を特定できず、協議できないとき、あるいは、十分協議をつくしたうえでなお事業への御協力が得られない場合には、すでに御協力をいただいた多くの方々との関係や、事業の状況等を考えあわせて土地収用法の定める手続きによって、事業をすすめていくこともあります。

- ・ おわりに

今後の個別説明に関しては、市の担当者が対応いたします。事業に関係する訪問や連絡で不明な点、不審な点等がございましたら、必ず市役所に御連絡願います。

また、市役所から皆様に、補償金に関連する金銭の振込を御電話等で要求することはございません。御注意願います。

用地取得と補償は、皆様にご納得いただいた上で契約していただくことを原則としています。私どもも皆様の生活再建を大事と考えています。

ご協力いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

本日は、ありがとうございました。

お問い合わせ先

狛江市 都市建設部

整備課 財産管理係

電話 03-3430-1111