

用地説明会

次第

- 1 開 会
- 2 密集地域整備担当課長挨拶
- 3 職員・委託事業者紹介
- 4 補償内容等説明（スライド）
- 5 今後の予定
- 6 質疑応答
- 7 閉 会

日時：令和6年6月29日（土）14：00～15：30

場所：新小岩北地区センター・ホール

説明会の目的

本日の用地説明会は、事業区域の補償対象となる関係権利者の皆様に、事業の概要、一般的な用地取得の手順、補償のあらまし、今後の予定等について説明し、皆様のご理解とご協力をいただくため行うものです。

本日の説明事項

- 1 密集事業について
- 2 用地取得・補償のあらまし
- 3 物件等調査、補償金の算定
- 4 契約のための協議
- 5 契約の締結
- 6 契約金の支払い
- 7 土地の引渡し
- 8 税金の優遇措置について
- 9 今後の予定

1 密集事業について

密集事業の取り組み

葛飾区では、地震に関する地域危険度が高く、老朽化した木造建築物が特に集積し、震災時に甚大な被害が想定される地域として4地区（このうち2地区は事業完了）で密集事業を実施し、重点的に防災まちづくりを進めてきました。

＜堀切二丁目周辺及び四丁目地区＞
区域面積：68.5ha
密集事業：平成27年度
～令和6年度

＜四つ木一・二丁目地区＞
区域面積：25.7ha
密集事業：平成15年度
～令和5年度（完了）

＜東四つ木地区＞
区域面積：40.0ha
密集事業：平成10年度
～令和4年度（完了）

＜西新小岩五丁目地区＞**新規**
区域面積：22.3ha
密集事業：令和6年度
～令和15年度

＜東立石四丁目地区＞
区域面積：19.5ha
密集事業：平成20年度
～令和6年度



密集事業の取り組み

道路の拡幅整備前・整備後（東立石四丁目地区の例）



整備前



整備後

[計画の目的]

令和3年10月6日、自治町会から「西新小岩五丁目地区防災まちづくり構想」が提案されました。

区では、提案された地区の将来像「災害に強く安心して住み続けられるまち」の実現に向け、事業手法やスケジュールなどを示した「西新小岩五丁目地区防災街づくり計画」を策定しました。

本計画に基づき、地域にお住いの方や土地・建物等の権利者の皆様のご理解とご協力を得ながら、防災街づくりを推進します。

[防災街づくりの目標]

地区の骨格となる防災生活道路の拡幅整備や建物の不燃化建替えの促進により、消防活動困難区域を解消するとともに、不燃領域率※を46%から70%に改善し、燃え広がらない・燃えないまちを目指します。

※不燃領域率とは、市街地の燃えにくさを示す指標です。建築物の不燃化や道路、公園などの空地の状況から算出します。70%を超えると延焼による焼失率は、ほぼゼロとなります。

西新小岩五丁目地区防災街づくり計画

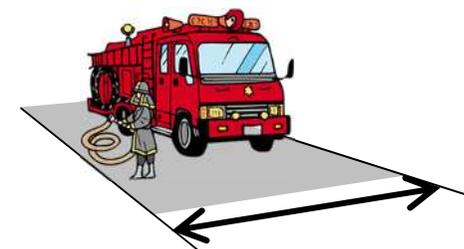
方針 1

地区の骨格となる防災生活道路の拡幅整備

取組

幅員6m以上の防災生活道路

A路線及び**B路線**の整備



幅員6m以上

事業

密集事業

道路新設や道路拡幅により、消防車などの緊急車両が通れる幅員6メートル以上の道路を整備するほか、公園などのオープンスペースを確保し、防災性向上と居住環境の整備を総合的に行うことで、災害に強いまちづくりを進める事業です。

主な効果

- 消防活動困難区域の解消、消防活動の円滑化
- 震災時の避難路の確保
- モンチッチ公園（防災活動拠点）へのアクセス向上

密集事業の整備計画 ～西新小岩五丁目地区～

防災生活道路A路線・B路線 拡幅整備



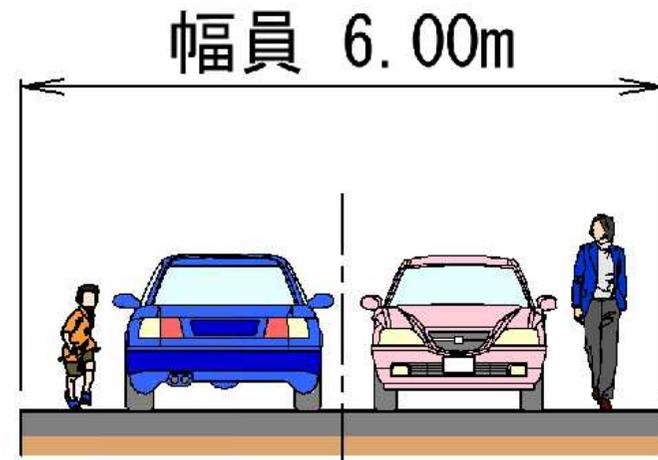
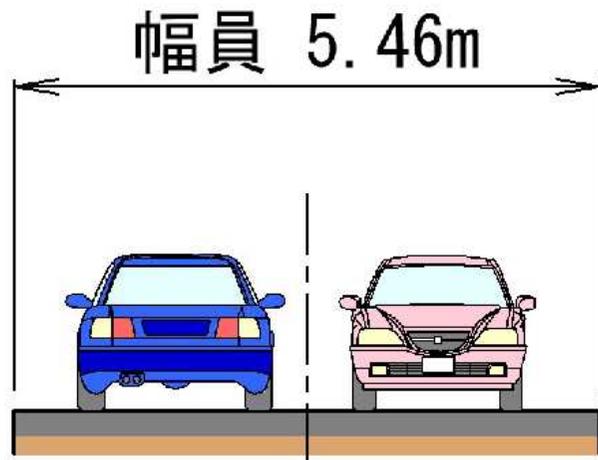
密集事業の整備計画 ～西新小岩五丁目地区～

A路線 イメージ 1-1' 断面

現況



計画



今後関係機関との協議により変更になることがあります。

密集事業の整備計画 ~西新小岩五丁目地区~

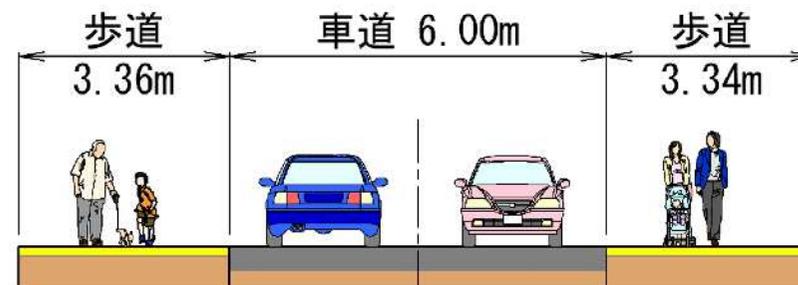
A路線 イメージ

2-2' 断面

現況



計画



今後関係機関との協議により変更になることがあります。

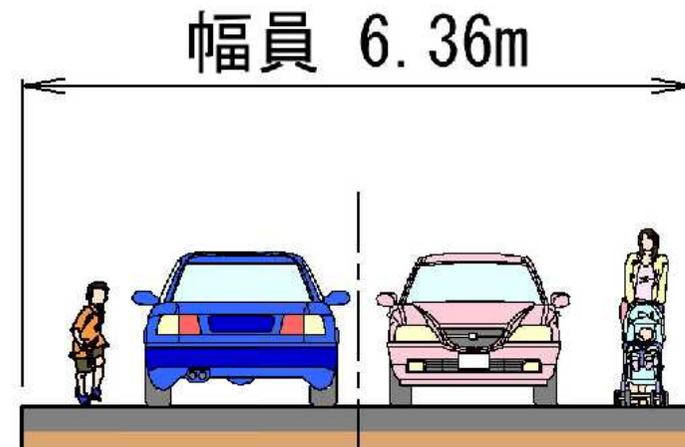
密集事業の整備計画 ～西新小岩五丁目地区～

B路線 イメージ 3-3' 断面

現況



計画



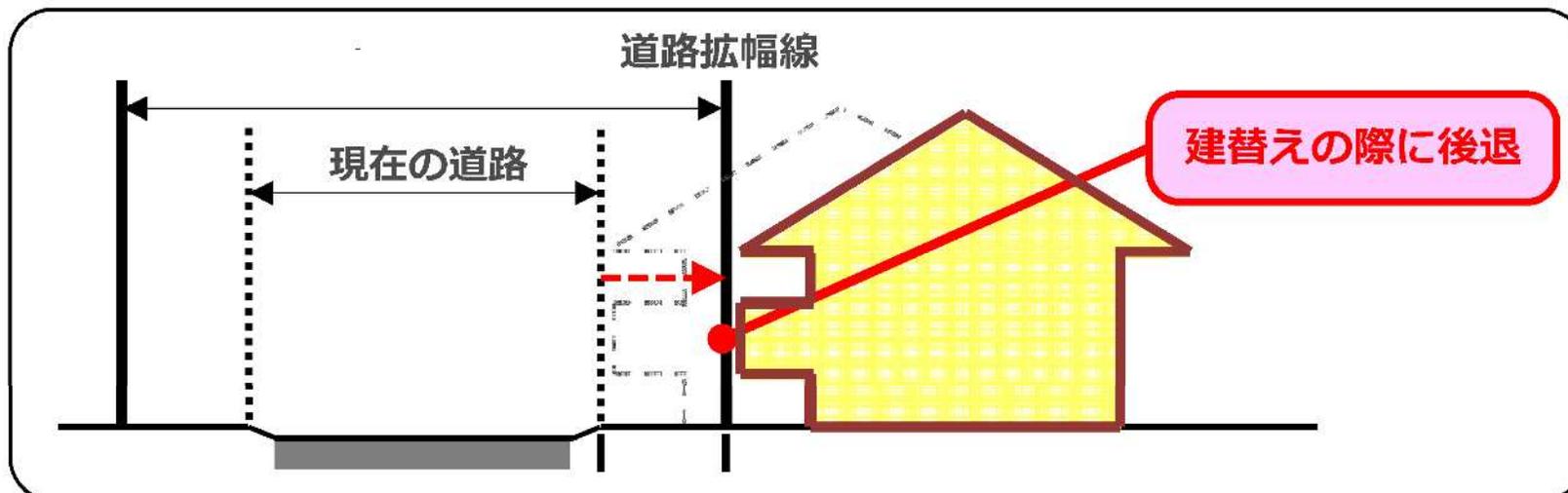
今後関係機関との協議により変更になることがあります。

密集事業の事業期間 ～西新小岩五丁目地区～

事業期間 令和6年4月～令和16年3月

※事業の進捗状況によっては、期間を延伸する場合があります

- 国の補助金を活用し、期限を定めて重点的に整備を行います。
- 事業期間を過ぎると、建物等の補償金をお支払いすることができなくなります。
- 地区計画の決定（令和7年3月予定）以降は、建替えの際に道路拡幅線まで後退していただきます。





① 現況測量

現在の道路の形や皆様の家の形などを測量します

令和4年度

② 拡幅路線の検討

測量の成果をもとに、道路拡幅線を詳細に決定します



③ 説明会・面談会

事業の内容をご説明いたします



令和5年度

④ 用地測量

事業に関係する用地の面積などを把握するために、再度、測量します

令和5年度

⑤ 事業着手の手続き

区は、事業計画書を作成し、国や東京都への事業着手の手続きを行います



⑥ 用地説明会・相談会

具体的な補償内容と今後のスケジュールについてご説明いたします

令和6年度以降

⑦ 物件等調査

道路拡幅のため移転等が必要な建物、工作物等を調査させていただきます

⑧ 補償金の算定

区は、土地価格の評価や、建物・工作物等の補償金の算定を行います

令和6年度以降

⑨ 契約のための協議

用地の取得や建物の移転などについて、個別に協議させていただきます

⑩ 道路区域への編入

区は、道路拡幅予定地を「道路」として位置付けるための手続きを行います



⑪ 契約、補償金のお支払い

話し合いがまとまると、契約書を交わし、補償金をお支払いいたします

⑫ 物件移転

移転が必要な場合は、建物や工作物を移転していただきます



⑬ 工事

用地取得の進捗状況を見ながら、道路の整備に着手します

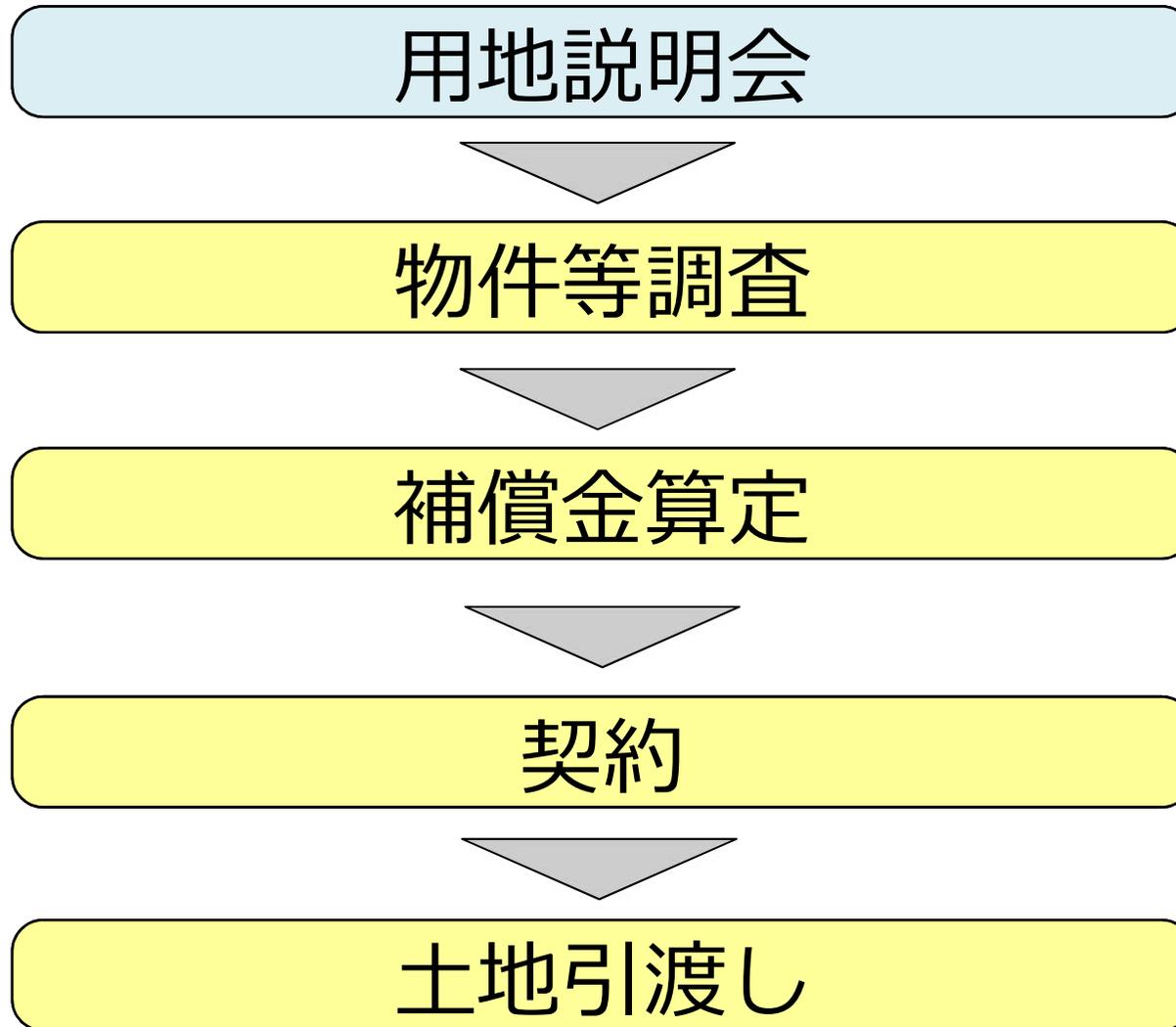


整備後のイメージ



2 用地取得・補償のあらまし

用地をお譲りいただくまでの主な流れ



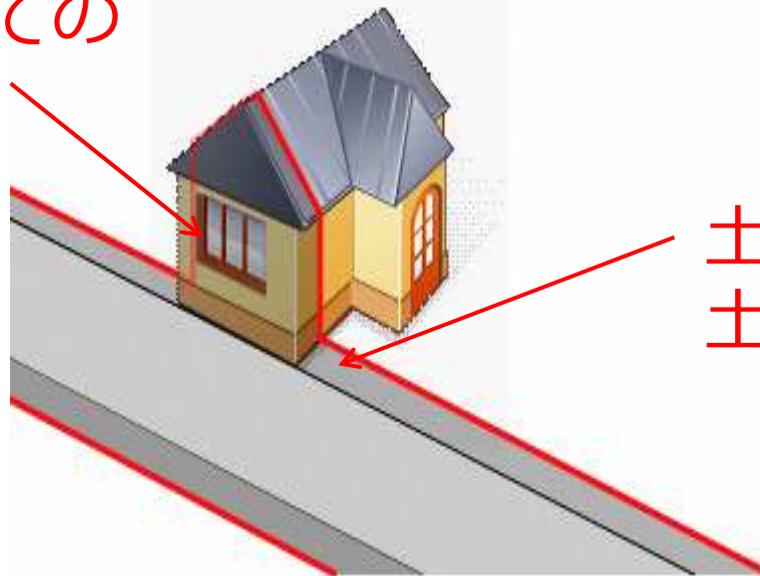
用地取得・補償について

防災生活道路の整備にあたり、沿道の方々から道路用地を取得させていただきます。その際に、

- ・ 道路用地となる「土地」
 - ・ その土地にある「建物等」
- の補償金をお支払いします。

【用地取得・補償のイメージ】

建物等に対しての
補償金



土地に対しての
土地売買代金

補償の概要

<補償を受けられる方>

土地

- ・所有者
- ・借地権等
を持つ方



<補償の種類>

土地売買代金

拡張部分の土地の代金

建物・ 工作物等

- ・所有者
- ・借りて
いる方



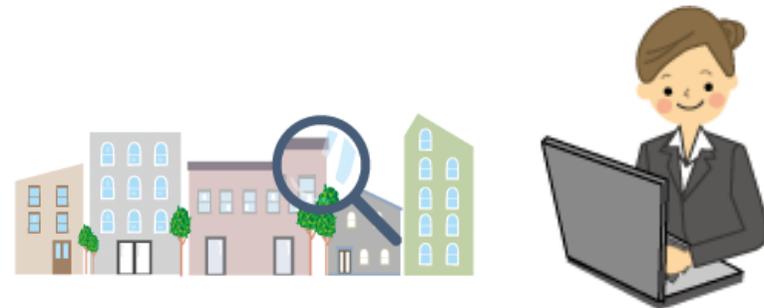
物件移転補償金

建物・工作物等に移転
する費用や移転に伴う
損失等の補償金

ここでご説明させていただく補償内容は概要であり、
具体的には権利者様ごとに異なります。

土地売買代金について

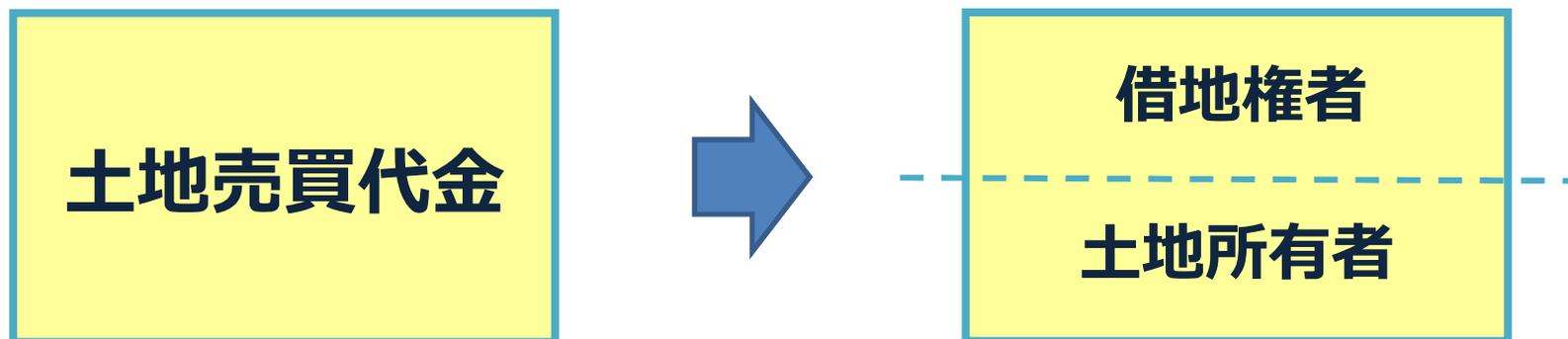
- 土地価格は、不動産鑑定士による鑑定価格、地価公示法に基づく公示価格等を勘案して決定します。
- この価格は、1年ごとに見直しを行います。



土地に借地権がある場合

取得する土地に「借地権」がある場合

⇒土地所有者と借地権者との間で協議し、
土地売買代金の配分比率を決めていただきます。



土地に借地権がある場合

借地権の配分協議

土地売渡代金配分協議成立届

西新小岩五丁目地区住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）に伴う道路用地として売渡す土地の売渡代金を下記のとおり配分することに当事者間で協議が成立したの
でお届けします。

記

- 1 土地の所在及び地積
葛飾区西新小岩五丁目○番○のうち ○. ○m²
- 2 土地の売渡代金 ○, ○○○, ○○○円
- 3 配分内訳

区 分	配分率	金 額	備 考
所有権者	○%	○円	
借地権者	○%	○円	
計		○円	

補償の概要

<補償を受けられる方>

土地

- ・所有者
- ・借地権等
を持つ方



<補償の種類>

土地売買代金

拡張部分の土地の代金

建物・ 工作物等

- ・所有者
- ・借りて
いる方



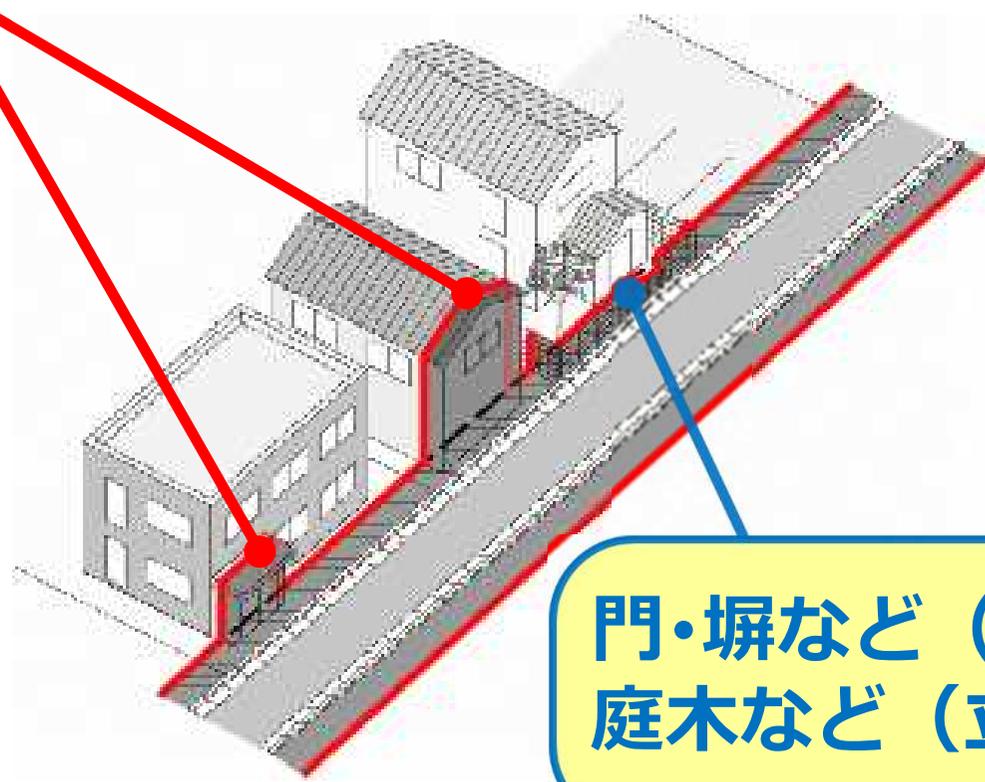
物件移転補償金

建物・工作物等を移転
する費用や移転に伴う
損失等の補償金

ここでご説明させていただく補償内容は概要であり、
具体的には権利者様ごとに異なります。

物件移転補償について

建 物



門・塀など (工作物)
庭木など (立木)

物件移転補償について

物件移転補償とは、皆様が所有されている建物などを移転していただく費用のほか、引越しや法令上の手続きにかかる費用など、移転に伴って通常生じる損失に対する費用を想定して、原則として金銭で補償するものです。

物件移転補償の種類

- ①建物移転補償
- ②工作物等移転補償
(門、塀、庭石、庭木など)
- ③動産移転補償
(家財道具、店頭商品など)
- ④仮住居補償
- ⑤借家人に対する補償
- ⑥家賃減収補償
- ⑦営業補償
- ⑧移転雑費補償

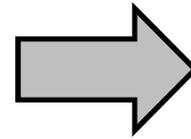
※補償項目は権利者様ごとに異なります

①建物移転補償のあらまし

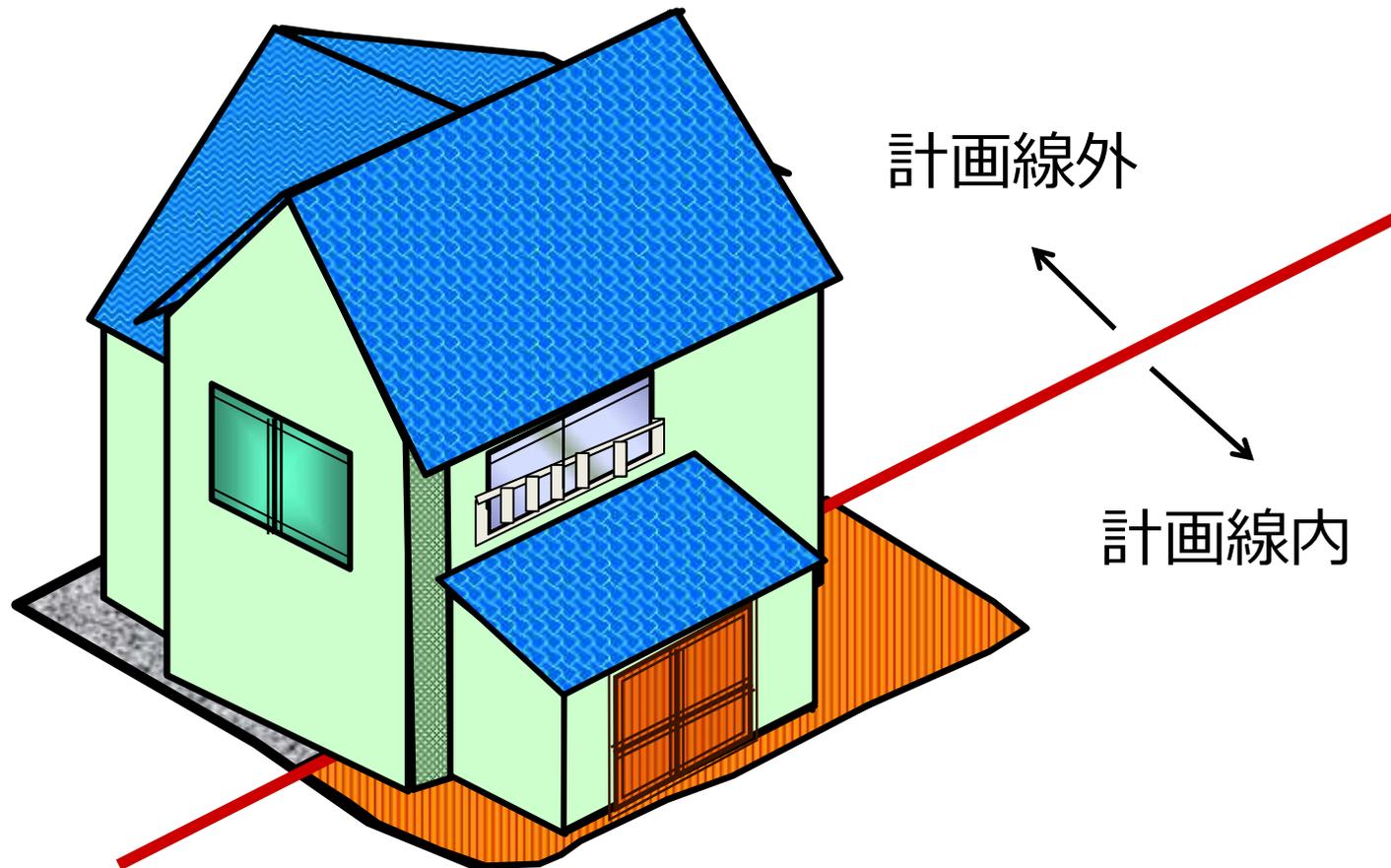
建物を通常妥当と認められる移転先と移転工法によって移転するのに要する費用を補償します。

建物の移転工法とは (例) 再築工法

建物の一部が計画線にかかっている

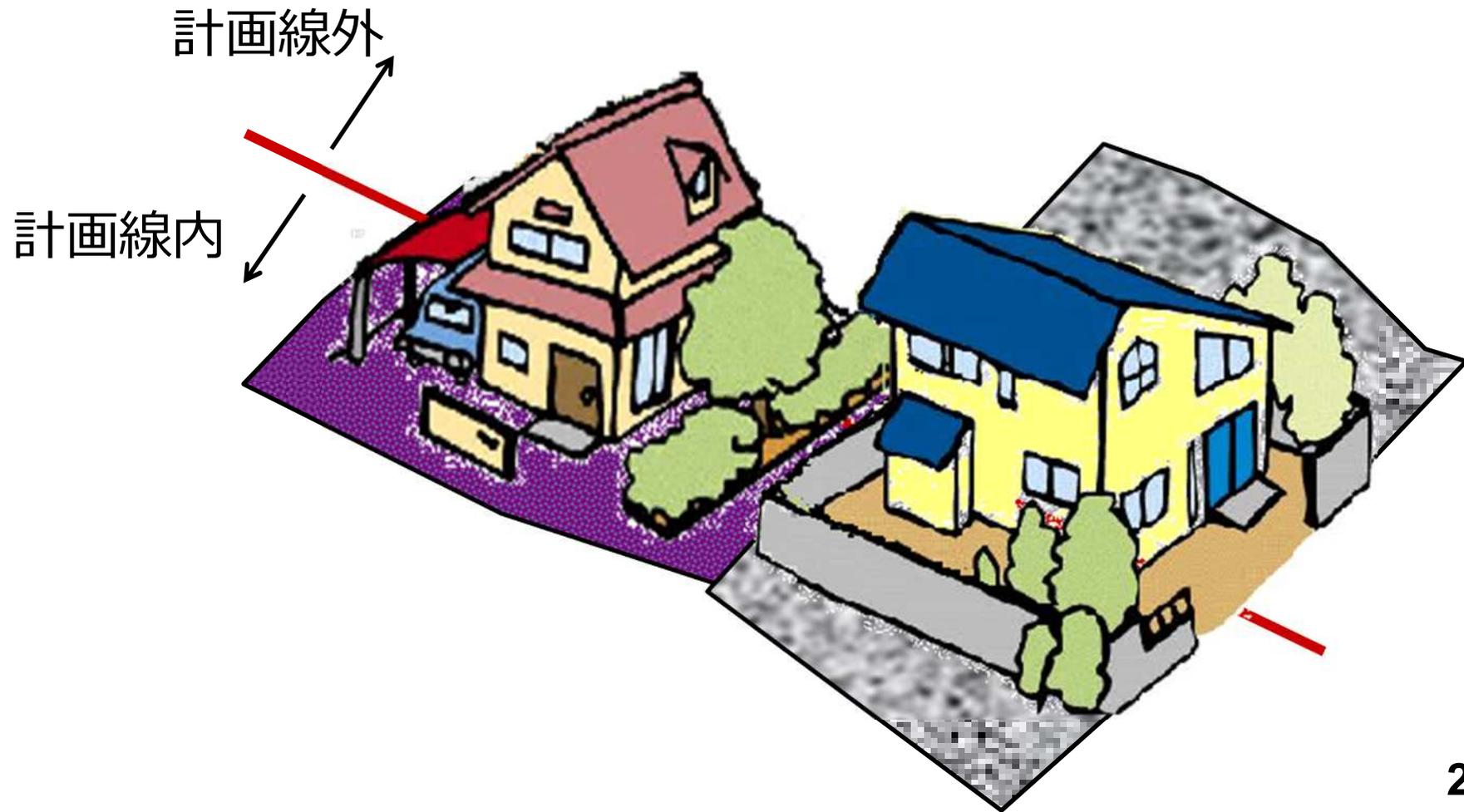


構内再築



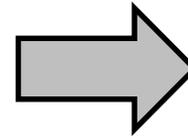
建物の移転工法とは (例) 再築工法

建物の大部分が計画線にかかっている



建物の移転工法とは (例) 再築工法

建物の大部分が計画線にかかっている



構外再築



建物の移転工法とは

このほか、建物の一部を除却、改造する工法などもあります。

建物の移転方法については、敷地の広さ、建物等の配置、構造、利用形態によって補償範囲が異なりますので、個別にご相談させていただきます。

② 工作物等移転補償のあらまし

現在の門・塀、立木等の移転等に必要な費用を補償します。



③ 動産移転補償のあらまし

家財道具、店頭商品、事務用備品等の移転に必要な費用を補償します。



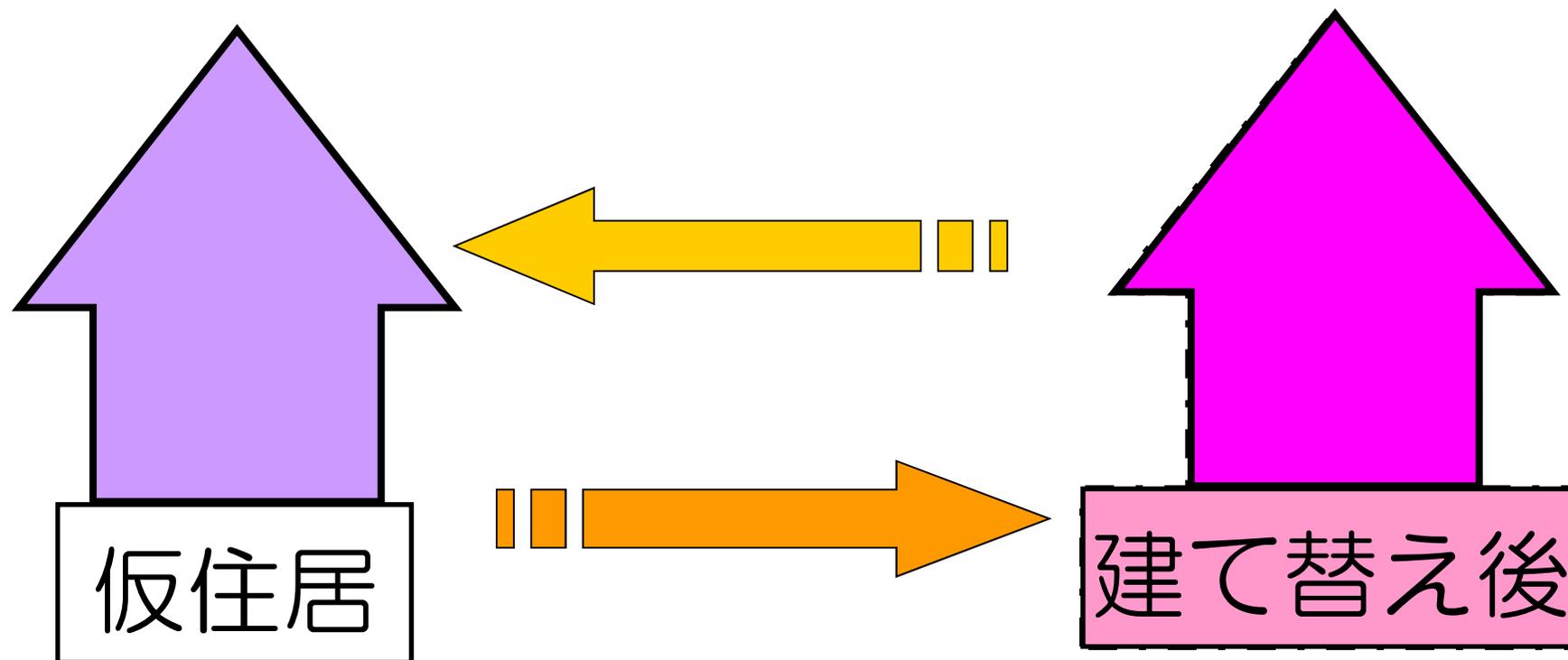
タンス等の家財



倉庫の荷物

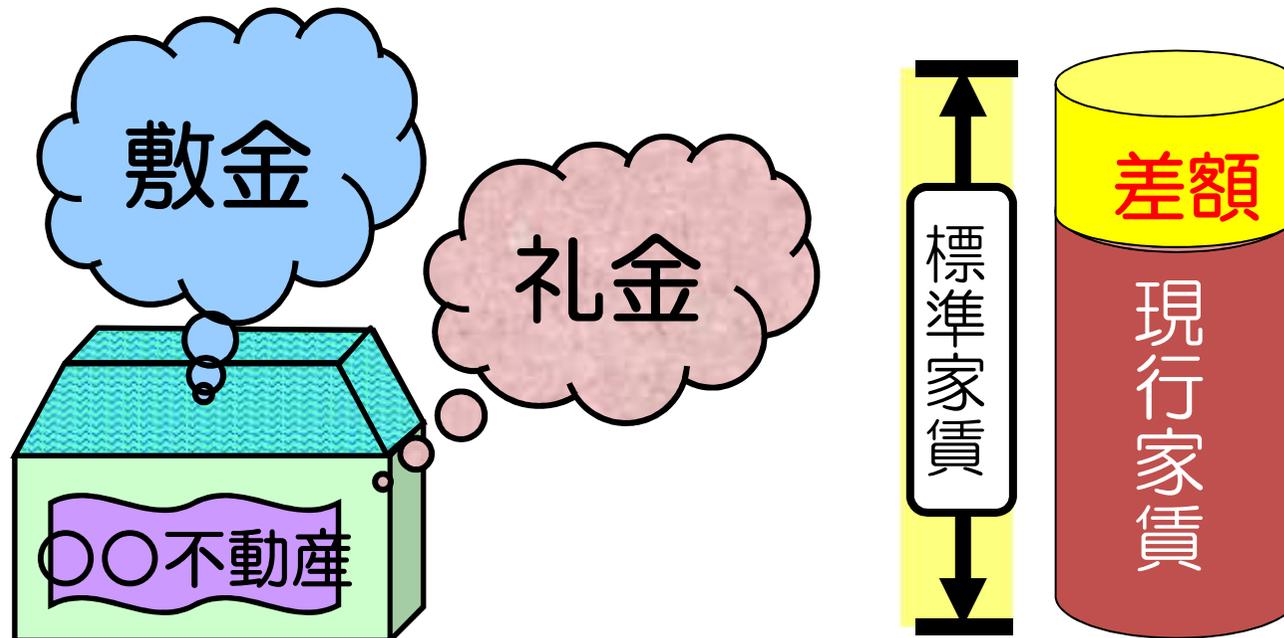
④ 仮住居補償のあらまし

建物の移転工事中、仮住居が必要な場合に仮住居を借りるために通常必要となる費用補償いたします。



⑤借家人に対する補償のあらまし

- ・ 現在と同程度の物件を借りるものとして、補償金を算定します。
- ・ 家賃については、現在の家賃が一般的な家賃より低額と認められる場合に、その差額を一定期間補償します。



⑥家賃減収補償のあらまし

移転期間中家賃が入らないことになる場合は、家賃収入相当額から管理費相当額を控除した額を補償します。



⑦ 営業補償のあらまし

建物等の移転に伴い通常営業を一時休止せざるを得ないと認められる場合、休業によって受ける損失を補償します。

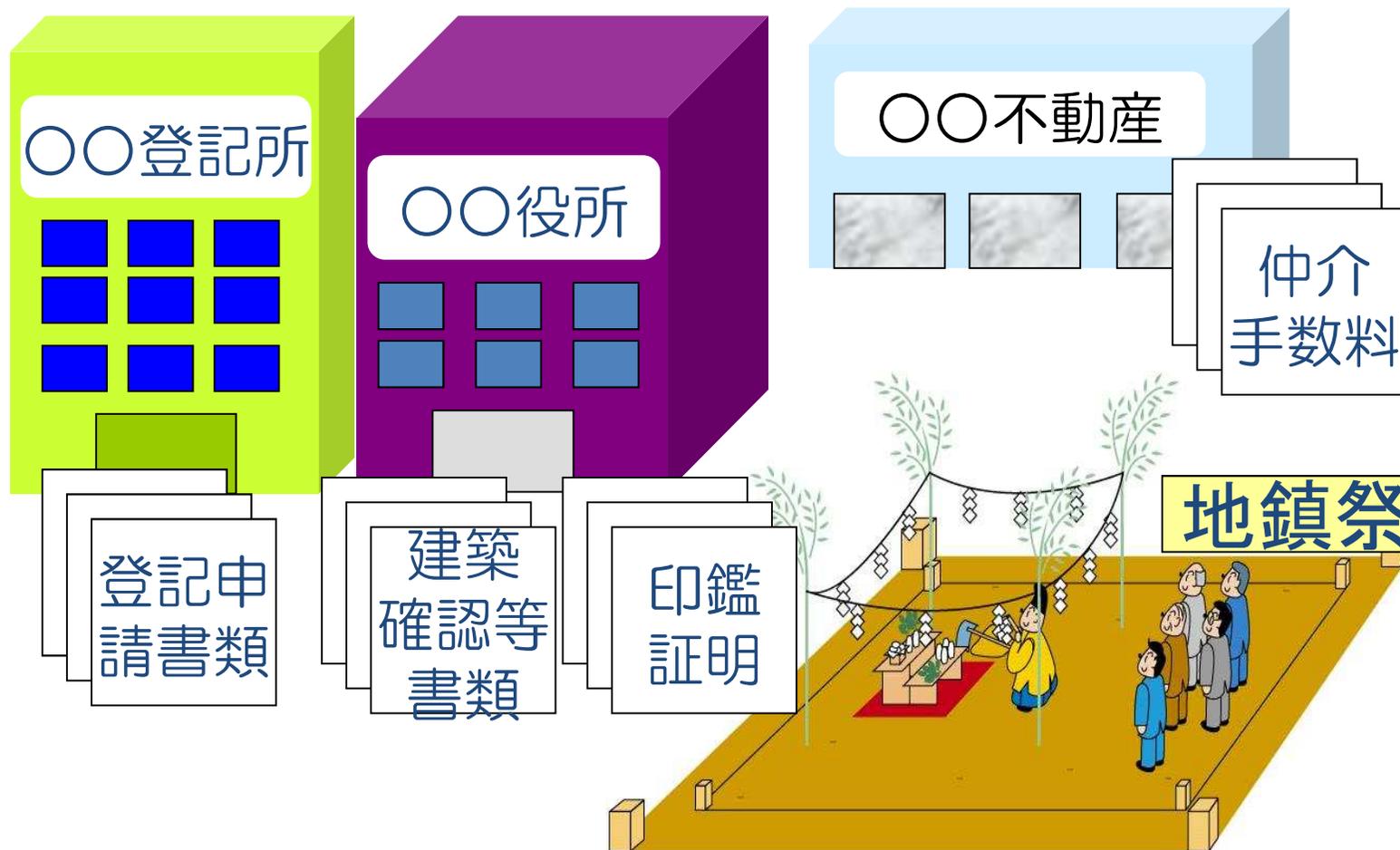
- ・ 収益減の補償
- ・ 固定的経費の補償
- ・ 従業員の休業手当の補償
- ・ 得意先喪失に対する補償

※ご提出いただく営業申告書や
税務申告書に基づいて算定します。



⑧ 移転雑費補償のあらまし

移転先を選ぶための費用、法令上の手続きのための費用等を補償します。



物件移転補償について

これらの物件移転補償は「損失を**想定して、金銭で**補償するもの」です。

“実際にかかった費用を補償する”

“区が決めたとおりに移転しなければならない”

・・・というものではありません。

**★補償金を使って、どこに・どのように移転
するかは、ご自身でお決めいただけます**

**★工事や引越しの業者の選定・手配もご自身で
行っていただきますようお願いいたします**

3 物件等調査、補償金の算定

物件等調査

目的 補償金算定に必要な基礎データとするため

対象 建物、工作物、立木など

内容 構造、数量、寸法、権利関係等



物件等調査

手順

①委託事業者から事前連絡

②訪問・調査【半日～1日】

* 建物内、敷地内の調査となるため、
権利者の方の立会いをお願いします。

* 建物や工作物の寸法を測ったり、建物
各部の材質や内部造作の仕上げなども
調べます。記録のため、各部屋の部材
や設備等の写真撮影を行いますので、
あらかじめご了承ください。

③物件調査書等の作成

補償金の算定

物件等調査の結果をもとに、損失補償基準に基づき補償額を算定します。



4 契約のための協議

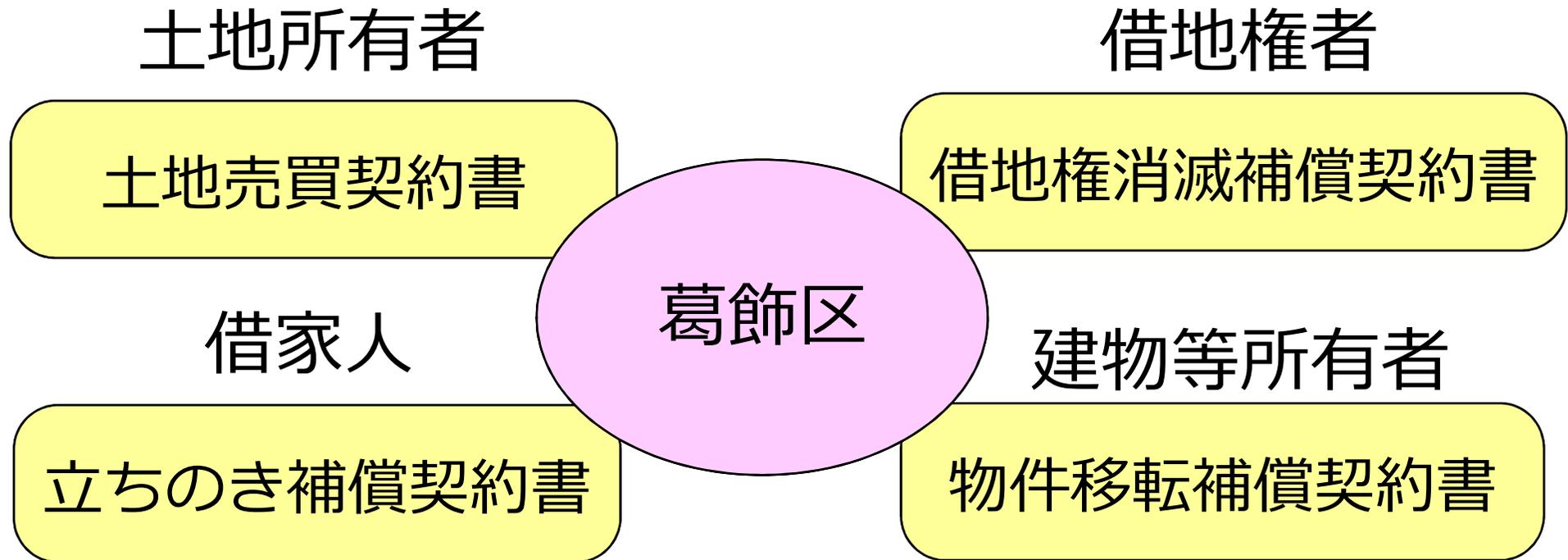
契約のための協議

土地の取得範囲・価格や
建物等の補償範囲・補償額などについて、
権利者の方にそれぞれ個別に金額を提示し、
その内容を説明いたします。



5 契約の締結

契約の締結



借地・借家等で複数の権利者がいる場合、契約は、土地所有者・借地権者・建物所有者・借家人等、全員の合意が得られた後、同時点での契約締結となります。

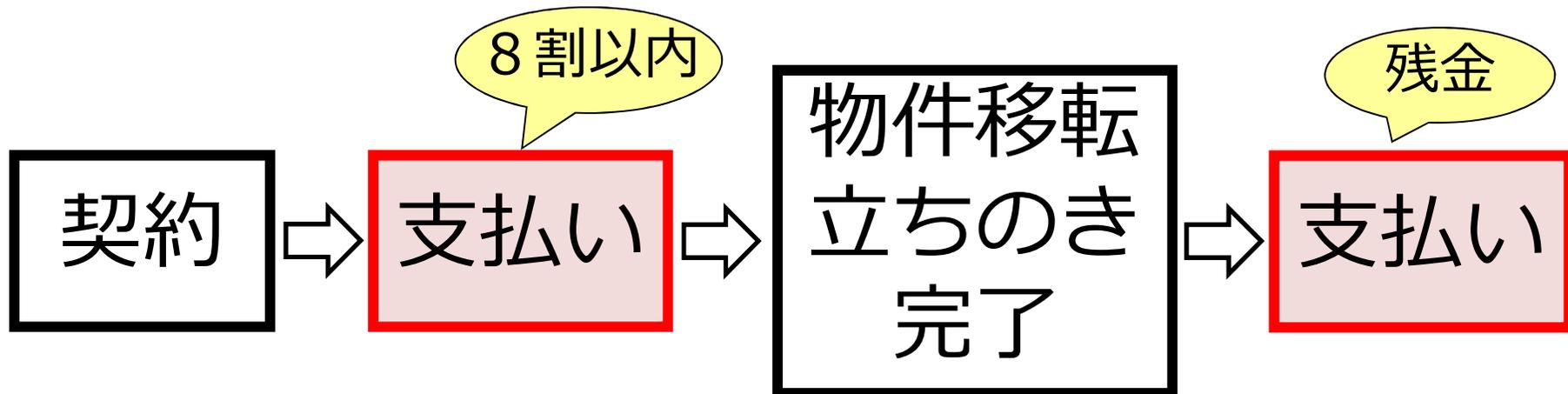
6 契約金の支払い

契約金の支払い

【土地売買代金・借地権消滅補償金】



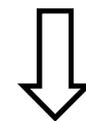
【物件移転補償金・立ちのき補償金】



7 土地の引渡し

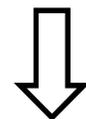
土地の引渡し

区 分筆登記、
所有権移転登記を行います

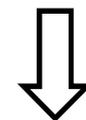


権利者の方

建物等に移転し、更地
にしていただきます。



区 完了の確認



土地の引渡し



8 税金の優遇措置について

税金の優遇措置

概要

土地、建物・工作物の補償金は「譲渡所得」にあたり、課税の対象になりますが、補償金のうち「対価補償金」には優遇措置があります

具体的には…

- ・ 土地の売買
- ・ 建物の全部解体
- ・ 工作物・立木等の伐採・除却
- ・ 借家人補償など

税金の優遇措置

優遇措置には2種類あります

5,000万円
の
特別控除

代替資産の
取得による
課税の繰延べ

どちらか1つを選ぶことができます

税金の優遇措置 ～5,000万円特別控除～

概要

対価補償金と取得費等との差額のうち、5,000万円までが特別控除の対象となります。

(対価補償金 (区への売却額))

|

(取得費 (関係権利者が入手した時の価格)
+ 譲渡費用 (売却時の仲介手数料など))

|

(特別控除 5,000万円)

||

課税譲渡所得金額 ←この所得に対し課税されます

税金の優遇措置 ～5,000万円特別控除～

条件

- ・ 区から買取り等の申出があった日から **6か月以内**に契約いただいた場合に適用されます。
- ・ 年をまたいで2回以上に分けて契約した場合は、**最初の年のみ**適用されます。
(同じ年で複数契約の場合は合算可能)

税金の優遇措置 ～5,000万円特別控除～

※留意事項

- ・ 公的手当を支給されている方は、5,000万円の特別控除前の金額が所得とみなされるため、所得要件を超えてしまい翌年の手当が不支給となる場合があります。
- ・ 所得額に応じて介護保険料等の負担が増える場合があります。

税金の優遇措置

5,000万円
の
特別控除

代替資産の
取得による
課税の繰延べ

どちらか1つを選ぶことができます

税金の優遇措置 ～代替資産の課税の繰延べ～

概要

補償金で同種同等の資産を取得した場合に、その譲渡をなかったものとみなし、課税しないというものです。

(譲渡資産 (補償金) の額)

|

(代替資産の取得額)

||

課税譲渡所得金額

←補償金の残額に対しては課税されます

税金の優遇措置 ～代替資産の課税の繰延べ～

条件

- ・ 代替資産は、契約締結日から **2年以内** に取得する必要があります。
- ・ 代替資産は、譲渡資産と **同種同等** である必要があります。

税金の優遇措置 ～代替資産の課税の繰延べ～

※留意事項

- ・ 代替資産として認められるかどうかについては、必ず税務署に確認してください。

- ・ 将来、今回の補償金で取得した資産を譲渡した際には、元の資産の取得費をもとに所得税が課税されます。

$$(\text{譲渡資産の額}) - (\text{元の取得費}) = \text{課税譲渡所得金額}$$

- ・ 補償金に残額が生じた場合、所得が多くなったものとみなされ、結果、介護保険料が高くなったり、手当が支給されなくなることがあります。 60

税金の優遇措置

5,000万円
の
特別控除

代替資産の
取得による
課税の繰延べ

税金の優遇措置が受けられるかどうかは
必ず税務署に確認してください。

道路区域への編入

税金の優遇措置を受けるためには・・・

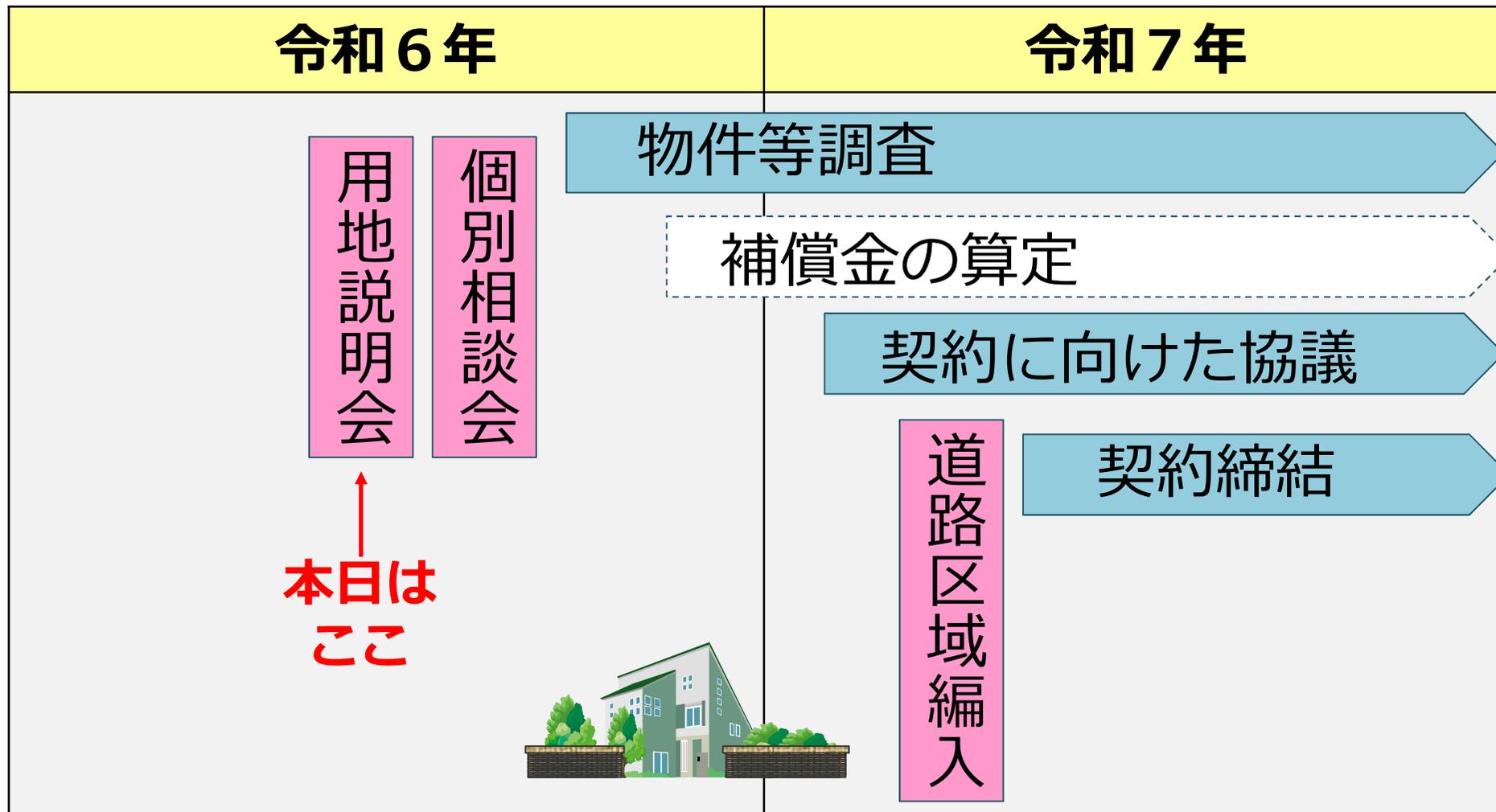
将来、道路となる部分の土地をあらかじめ道路区域に編入し、「区が管理する道路」として位置付ける必要があります。

⇒道路として位置付けられると、その区域内では、土地の形質変更（盛り土など）や工作物の新築などを行う際に区の許可が必要になります。

* 時期：令和7年3月（予定）

9 今後の予定

今後の予定



※個別の状況によってスケジュールは前後しますので
ご了承ください