

**武蔵野都市計画道路 3・4・2号線  
(天文台通り)  
用地説明会**

令和元年7月28日

武蔵野市 都市整備部 用地課

まちづくり推進課

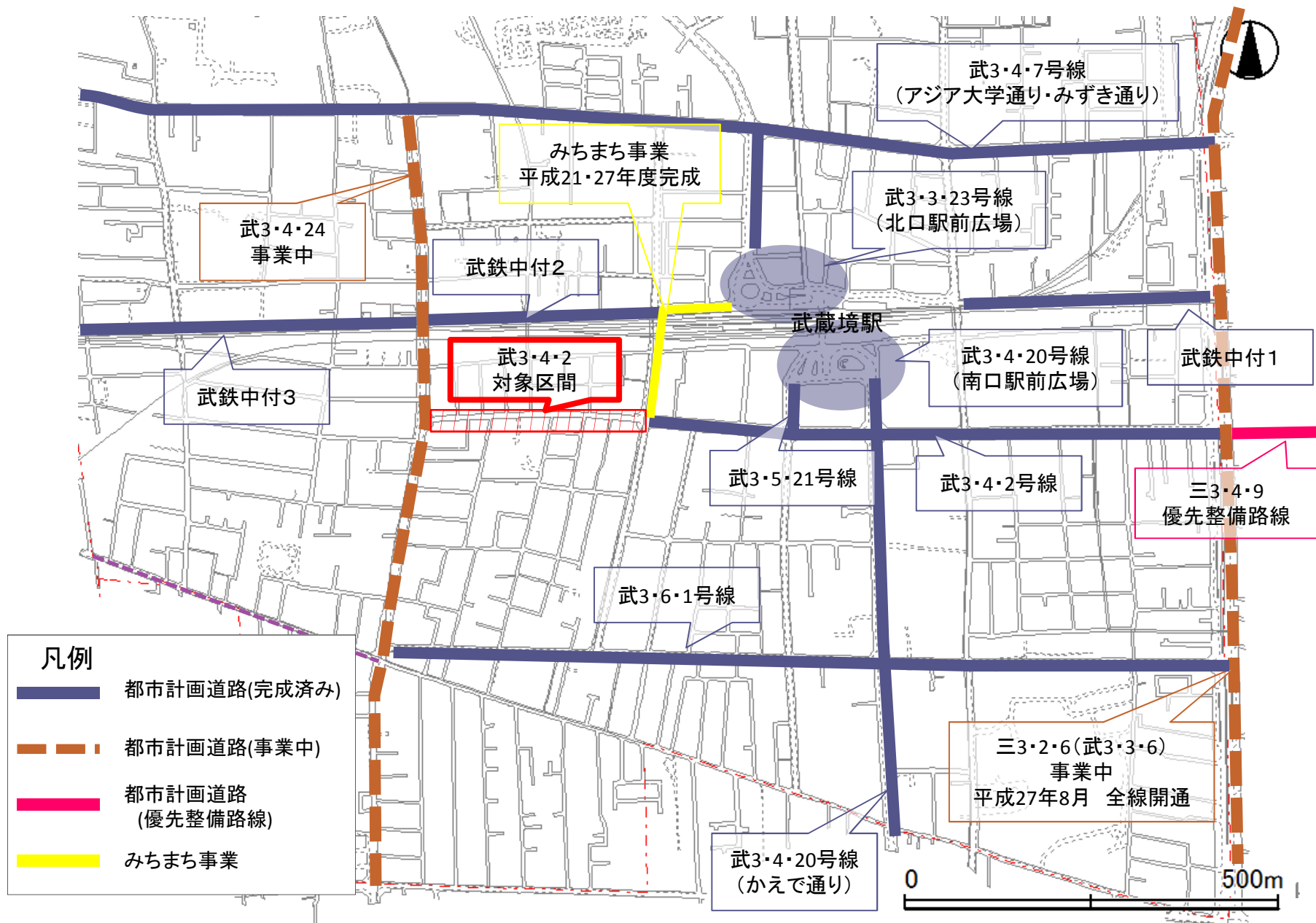
# 本日の次第

- 道路事業の概要
- 公共事業と補償
- 質疑
- 個別説明



# 道路事業の概要

# 武3・4・2号線の周辺道路の整備状況

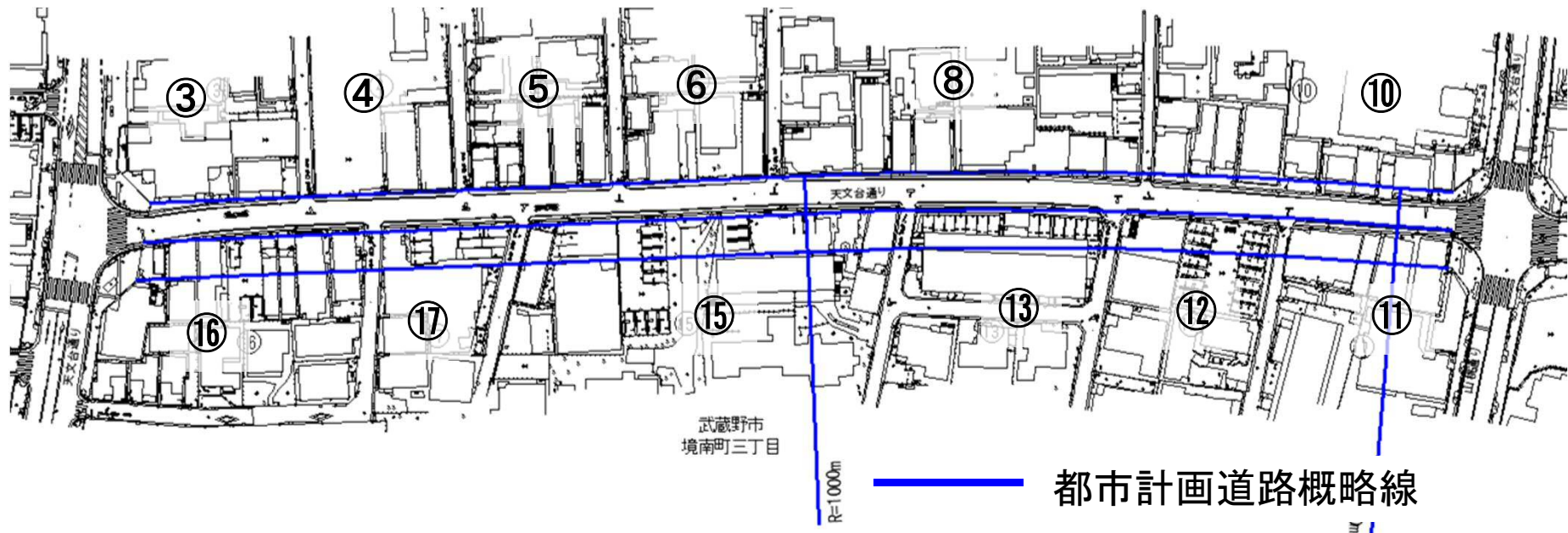


## これまでの経緯について

平成29年3月	第3次みちづくり・まちづくりパートナー事業に採択
平成29年7月～8月	第1回関係者ヒアリング
平成29年10月22日	第1回意見交換会
平成29年11月～平成30年3月	現況測量調査
平成30年3月4日	第2回意見交換会
平成30年3月～4月	第2回関係者ヒアリング
平成30年6月23日	第3回意見交換会・事業概要及び測量説明会

# 路線概要について

名称	武蔵野都市計画道路 3・4・2号線
都市計画決定	昭和37年7月26日 建設省告示第1,776号
区間・延長	約280m 武蔵野市境南町三丁目3番～11番 (武蔵野都市計画道路3・4・24～市道第80号線(山桃通り))
計画幅員	16m (現況約7.4m)
管理区分	東京都(都道123号線)



# 事業目的

## (1) 交通機能の向上

- 歩道が整備されることにより、歩行者の安全な通行が可能となり、通学路としても安全性が高まります。
- 自転車については、歩行者と分離されることにより安全性が高まります。
- 東側に連続する完成区間(境南通り)や近年整備された周辺幹線道路との交通ネットワークが確保され、円滑な交通環境が整備されます。

## (2) 防災性の向上

- 沿道の建物の建替えが進むと、木造住宅密集地域の解消につながります。
- 道路幅員の拡幅により、延焼遮断帯として機能します。

## (3) 沿道景観の向上

- 無電柱化により、防災機能の向上のみならず、良好な景観形成が図られます。
- 確保した歩道に植樹を行うことにより、緑の空間形成が図られます。

## 第3次みちづくり・まちづくりパートナー事業とは

### 目的

都道のうち、事業化計画における優先整備路線以外で、地元市町村から要望の強い路線を東京都と市町村が連携協力して整備を行い、地域のまちづくりに寄与すること。

### 事業主体

市町村(＝武蔵野市)

### 事業期間

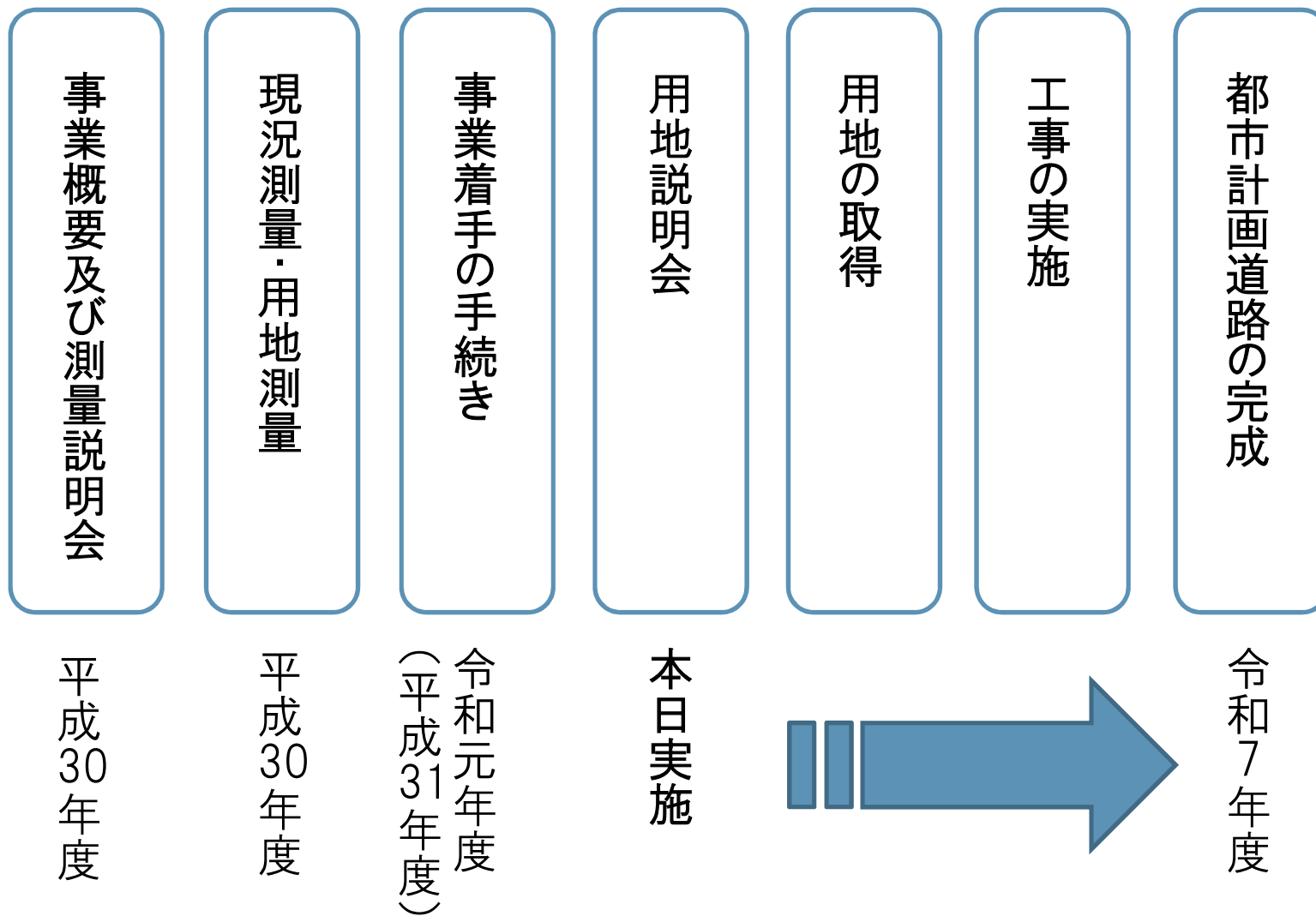
平成29年度から平成38年度(令和8年度)

### 事業費

用地・補償等に係る費用 → 東京都  
設計・工事に係る費用 → 市町村



# 事業スケジュール



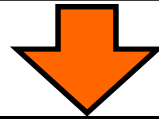
# 公共事業と補償

# 用地をお譲りいただくまでの主な流れ

事業説明会



測量



用地説明会

# 補償を受けられる方の範囲

- ①土地の所有者
- ②土地に関して地上権、賃借権などの所有権以外の権利を持つ方
- ③土地にある建物や工作物などの所有権を持つ方
- ④建物などについて賃借権などの所有権以外の権利を持つ方

※武蔵野市との「契約締結前」に売却や転居などにより該当しなくなった方は、**補償の対象となりません**

# 補償の種類

土地売買代金

物件移転補償金

パンフレットの  
P.3~4に  
「補償のあらまし」  
を記載して  
ございます

# 土地価格の評価

お譲りいただく土地の価格を  
評価いたします

土地の価格は、事業  
認可日を基準として

**「1年ごと」**に見直  
します



# 土地価格の評価

当該事業の影響を  
排除した価格

更地価格

正常な価格

3者の  
不動産鑑定

公示  
価格

取引  
価格

鑑定  
価格

武蔵野市  
財産価格審議会

# 借地権の配分協議

土地売買代金の借地権割合は  
土地所有者と借地権者の間で  
協議して配分を決めていただ  
きます

土地所有者

協議

借地権者



## 補償の種類

### 物件移転補償金

建物移転補償

工作物移転補償

立木補償

動産移転補償

仮住居補償

借家人に対する補償

営業補償

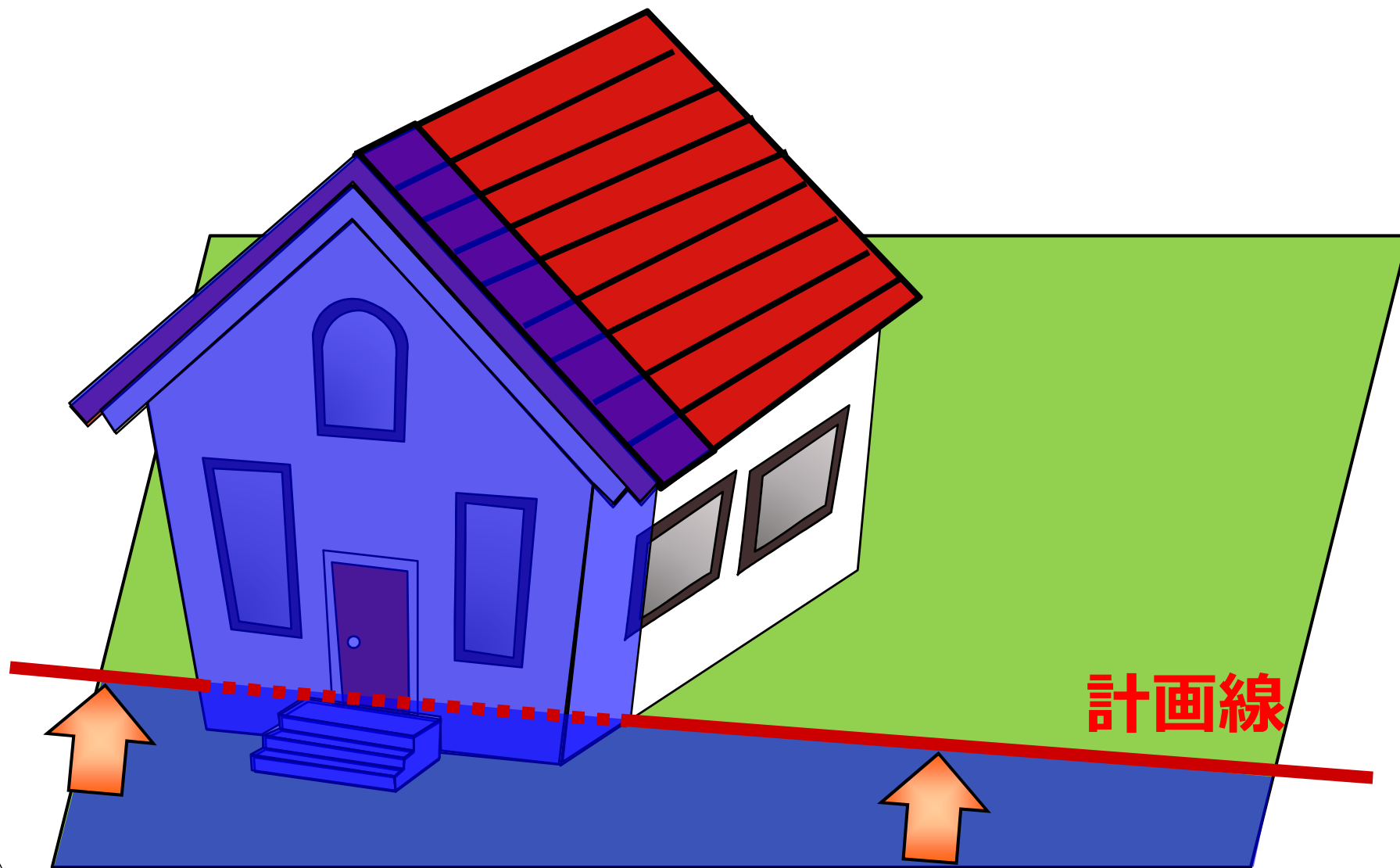
家賃減収補償

移転雑費補償

# 建物移転補償



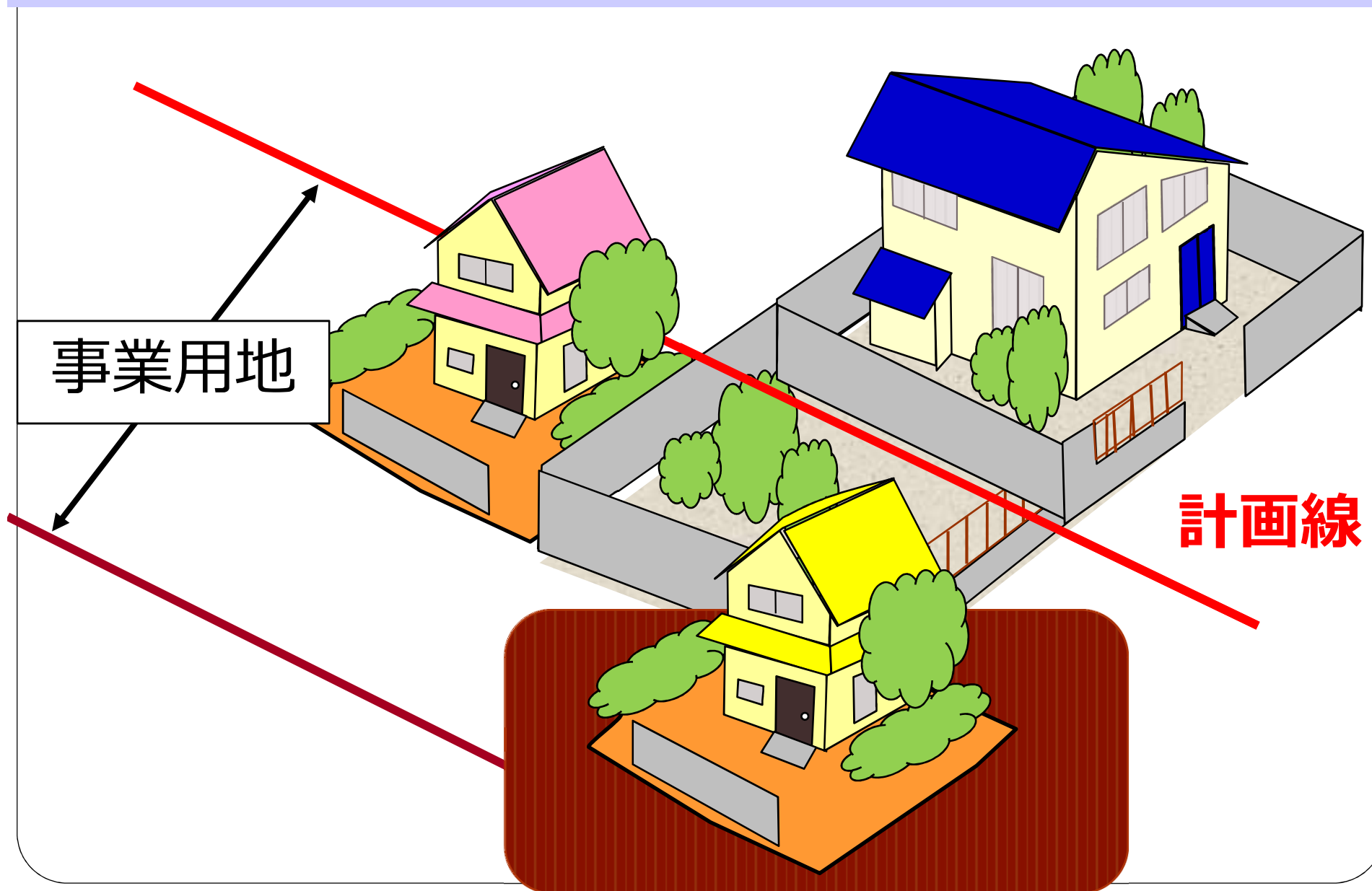
# 建物移転補償



# 建物移転補償



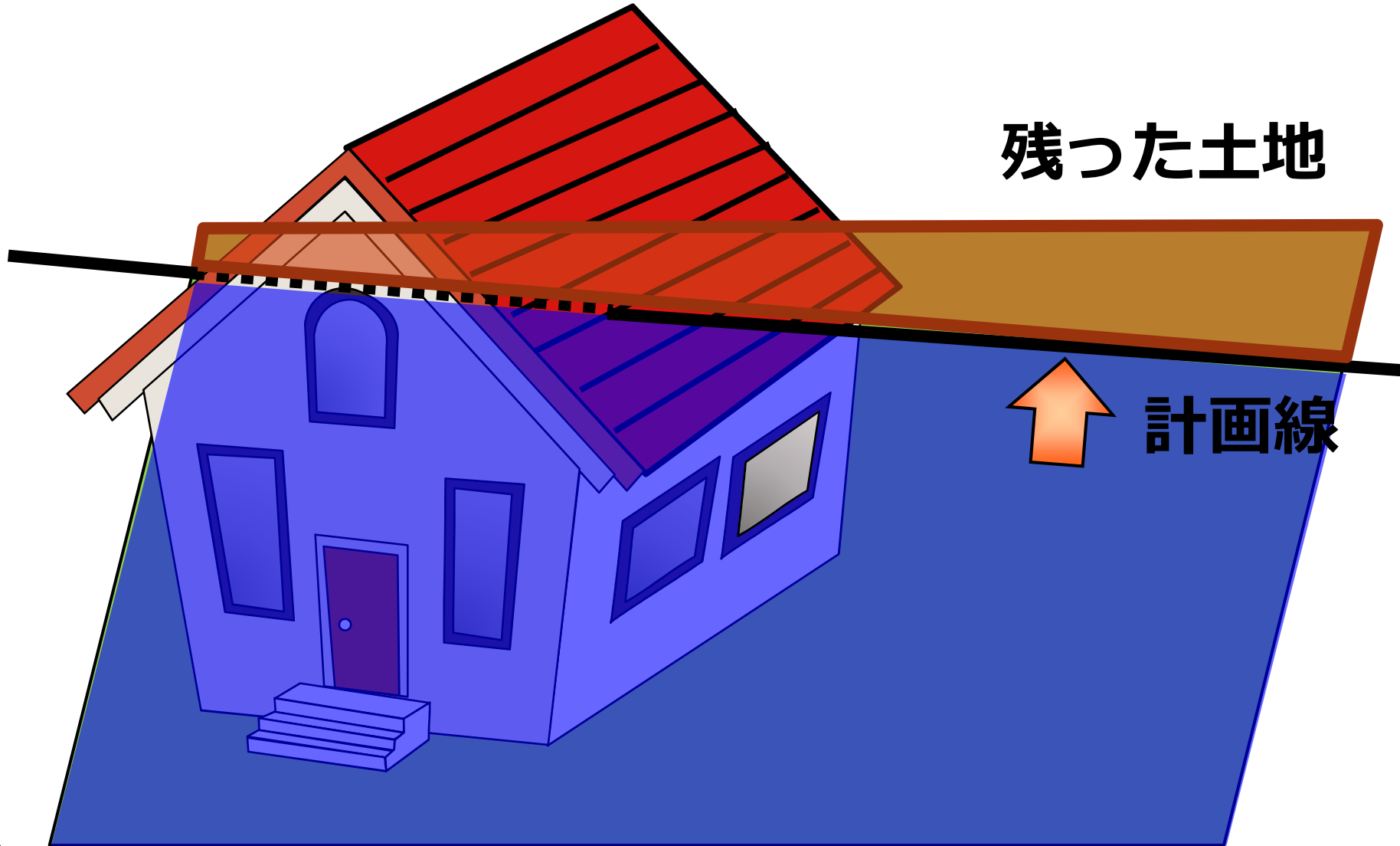
# 建物移転補償



# 残地補償

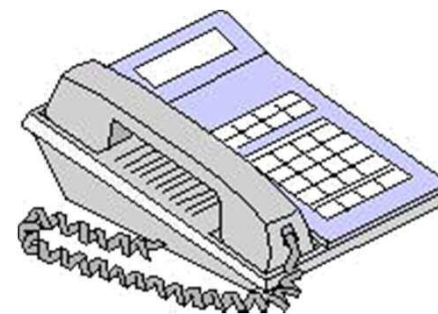
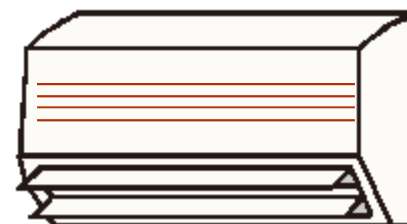
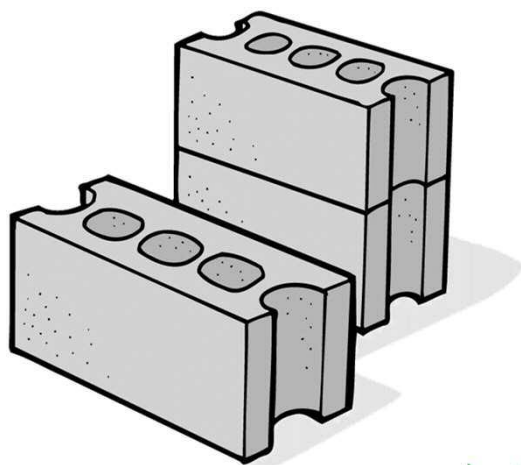
残った土地

↑ 計画線



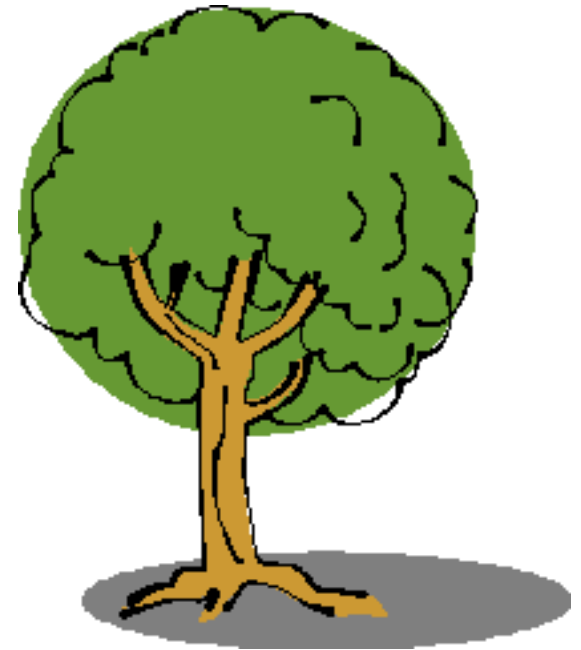
# 工作物移転補償

お譲りいただく土地にある  
門、塀、庭石類等の移転等に  
要する費用を補償いたします



# 立木補償

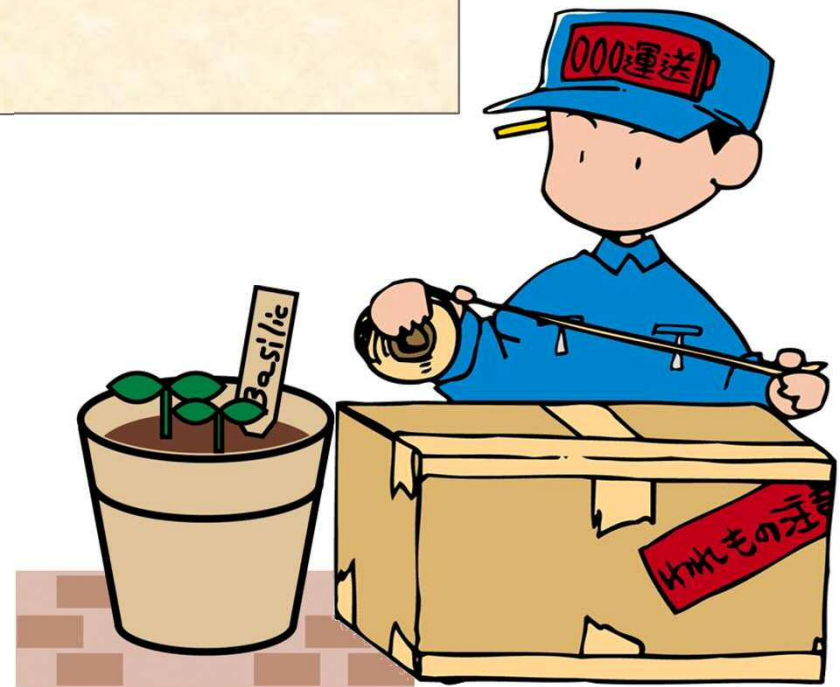
お譲りいただく土地にある  
樹木を移植等するために  
要する費用を補償いたします



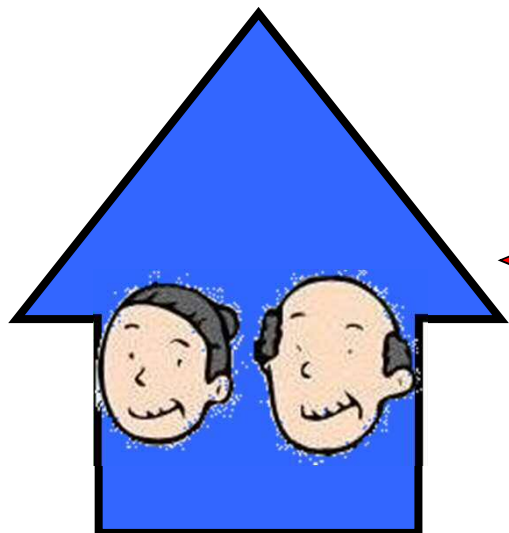


# 動産移転補償

家財道具、店頭商品、事務用  
備品等の移転に要する費用を  
補償いたします

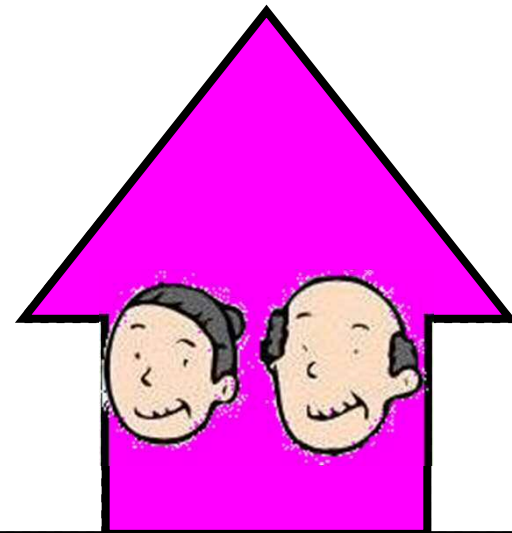
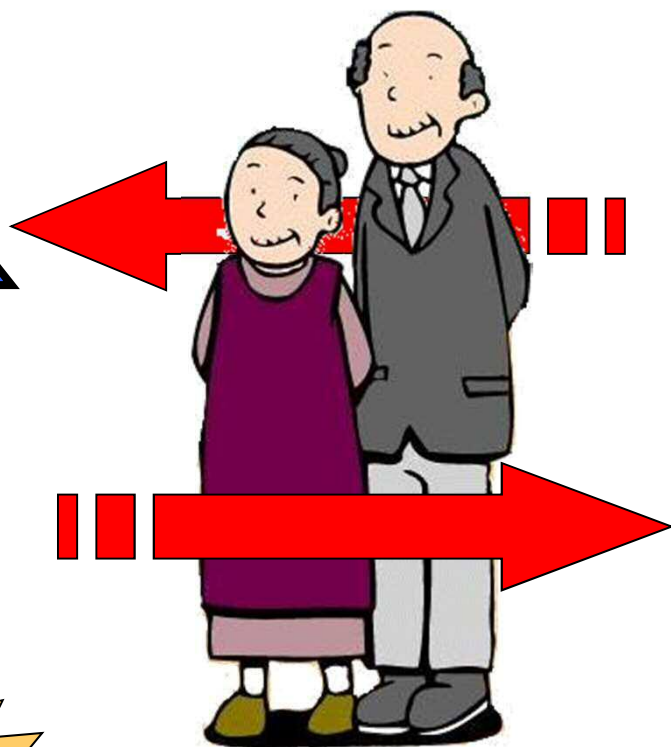


# 仮住居補償



仮住居

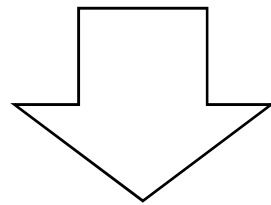
借入れに  
要する費用



建て替え後

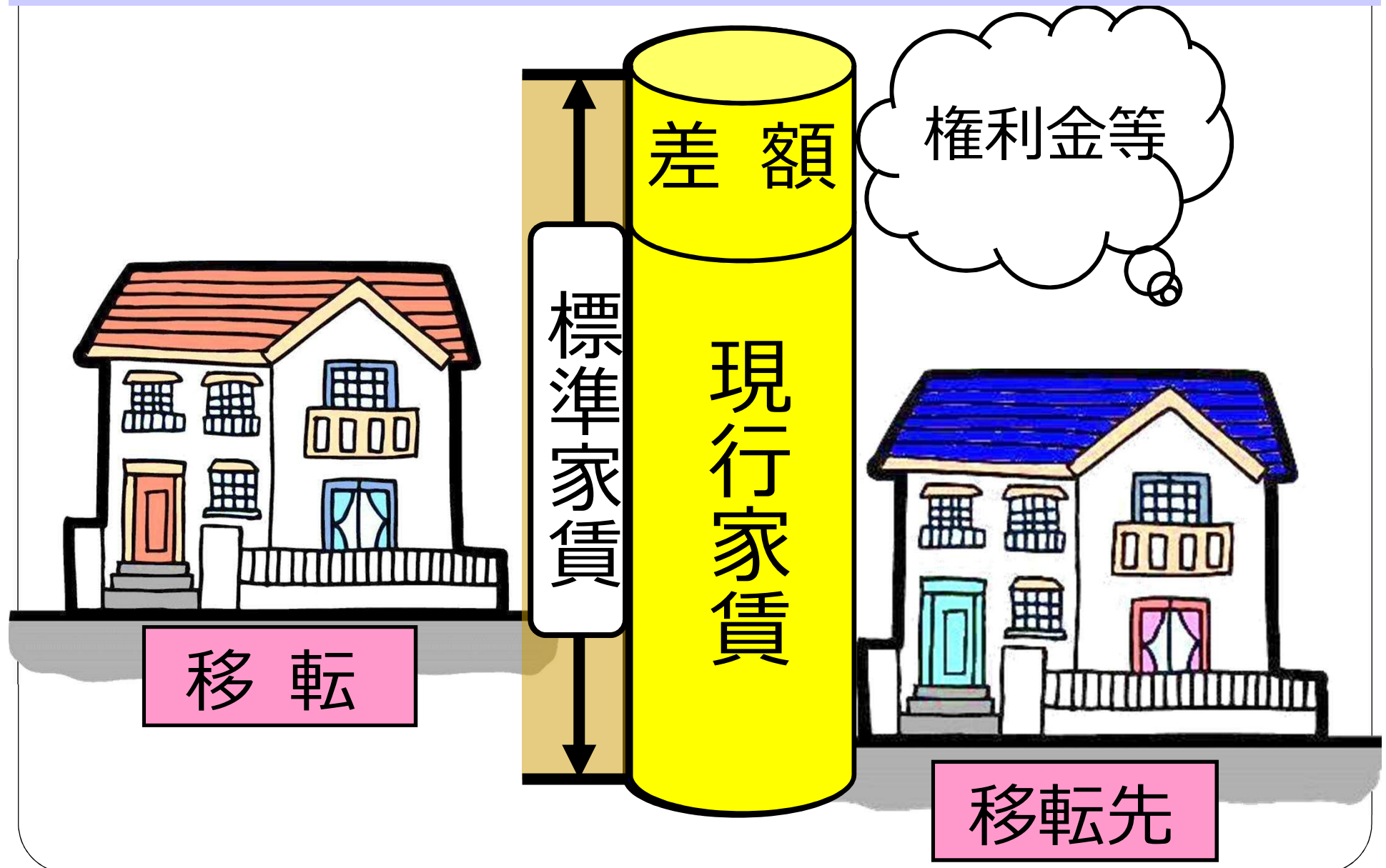
# 借家人に対する補償

家主と借家契約を続けることが  
難しいと認められるとき



従来と同程度の建物や部屋などを  
借りるために新たに要する費用を  
補償いたします

# 借家人に対する補償



# 営業補償

## FLOWER

固定的経費

期間中の収益減

一時休業

従業員に対する  
休業手当

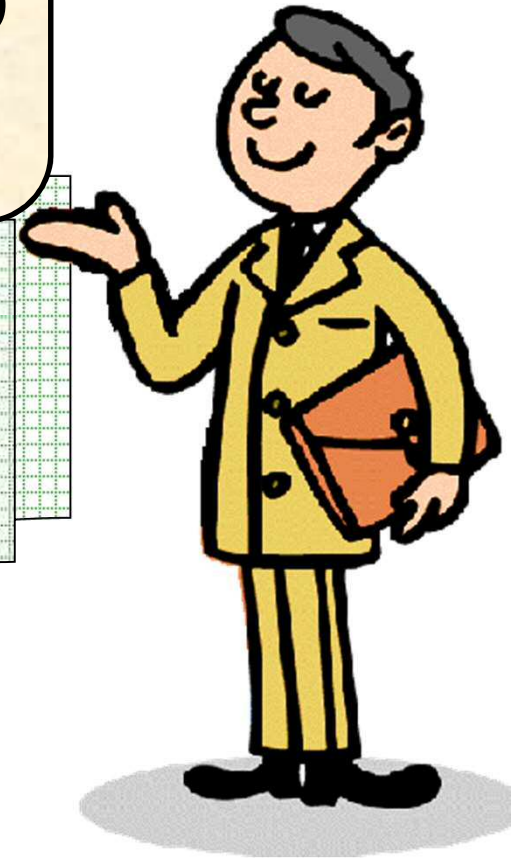
得意先喪失



# 営業補償

税務申告書等に基づいて  
算定しますので、提出の  
ご協力をお願いします

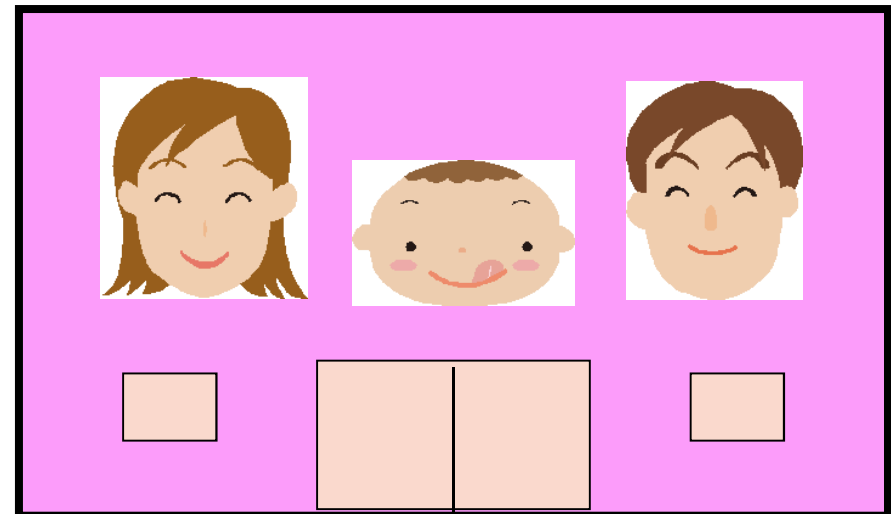
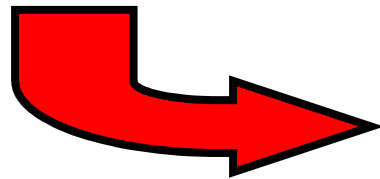
営業許可等  
変更届出



# 家賃減収補償

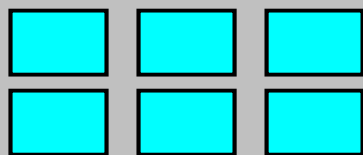
移転

移転期間中の  
家賃収入減を補填



# 移轉雜費補償

〇〇登記所



登記  
申請書類

〇〇役所

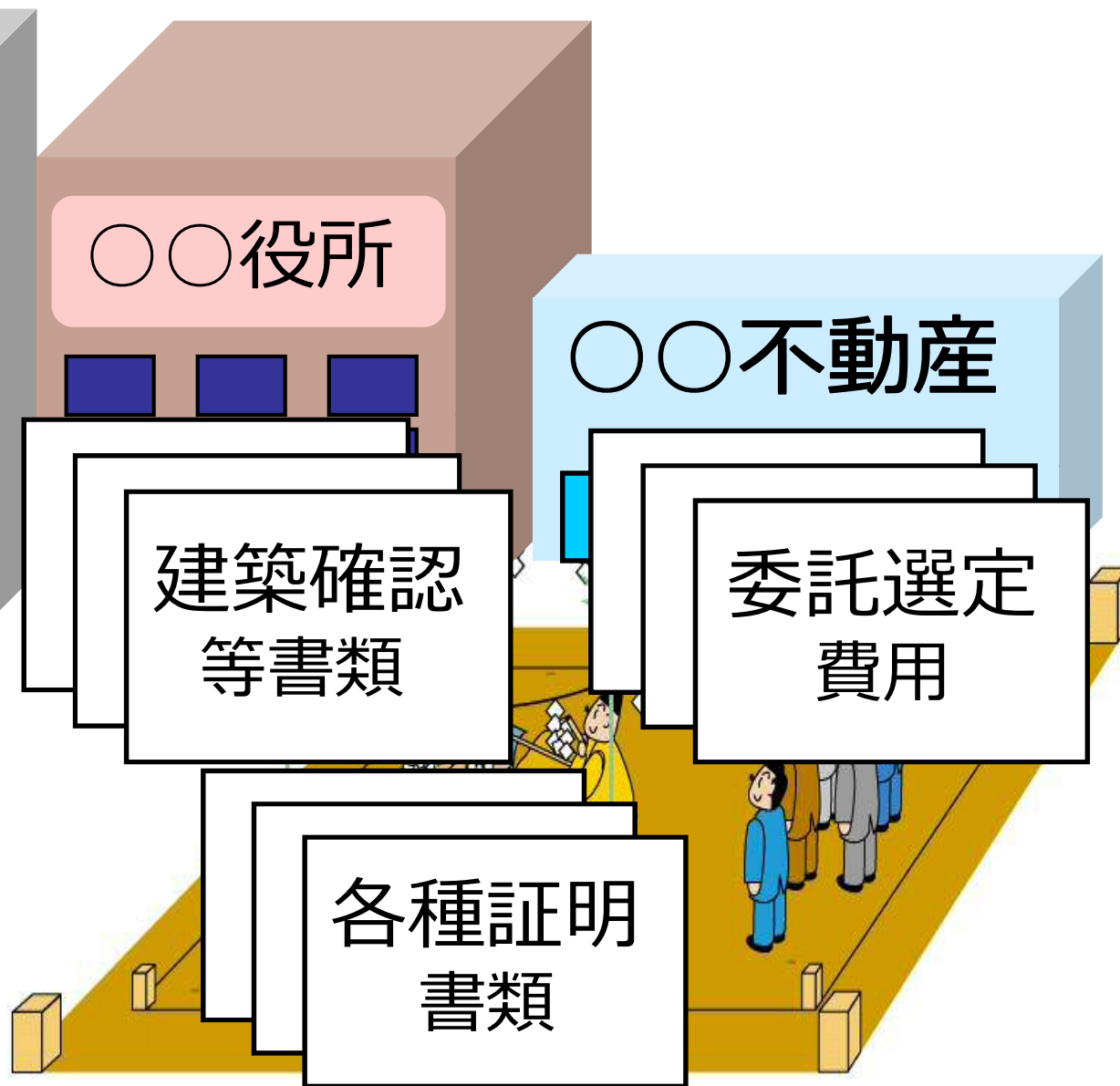


建築確認  
等書類

〇〇不動産

委託選定  
費用

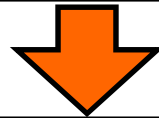
各種証明  
書類





# 用地をお譲りいただくまでの主な流れ

物件調査



補償金算定



契約

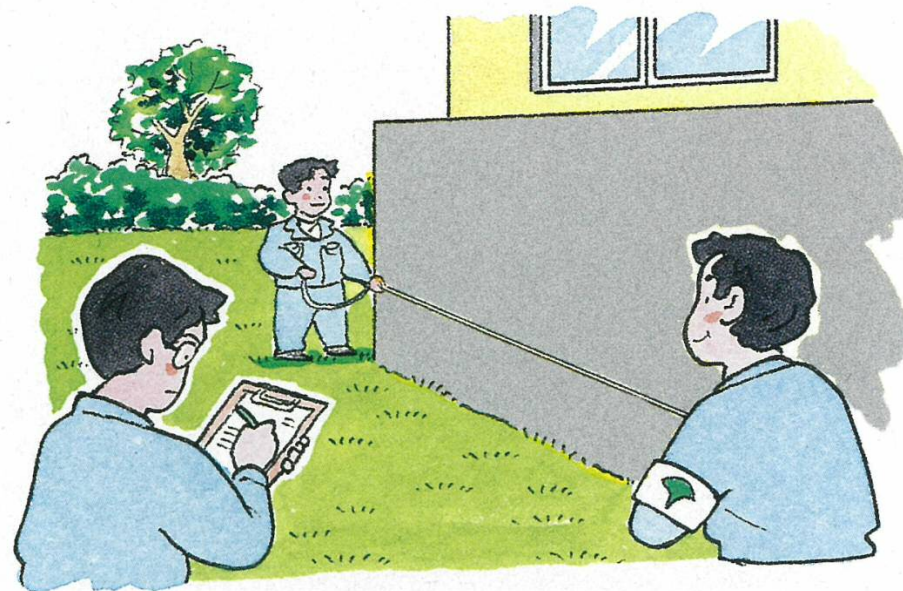


土地引渡し

# 物件調査

建物や工作物  
※構造、数量等

権利調査



# 物件調査の手順

事前連絡

訪問・調査

図面作成

補償金の計算の基礎データ



# 調査会社

- 物件調査は、武蔵野市が業務委託した業者が行います（※調査前に市が紹介いたします）
- 作業員は、武蔵野市の腕章の着用及び武蔵野市発行の身分証明書を携帯します



31武都用第〇〇号	身分証明書	顔写真
氏名	〇〇 〇〇	
	昭和〇〇年〇月〇日生	
勤務先	〇〇〇〇〇〇	
住所	〇〇〇市〇〇町〇-〇-〇	
	上記の者は武蔵野市施行の下記委託に従事する者であることを証明する。	
	記	
1. 件名	〇〇〇〇物件調査委託	
2. 委託場所	武蔵野市境南町三丁目地内	
3. 委託期間	自 令和元年〇月〇日	
	至 令和元年〇月〇日	
	令和元年〇月〇日	
	武蔵野市長 松下 玲子	
		公印

# 契約のための協議



土地代金や物件移転  
補償金は、個別に金  
額の提示をします



# 契約の締結

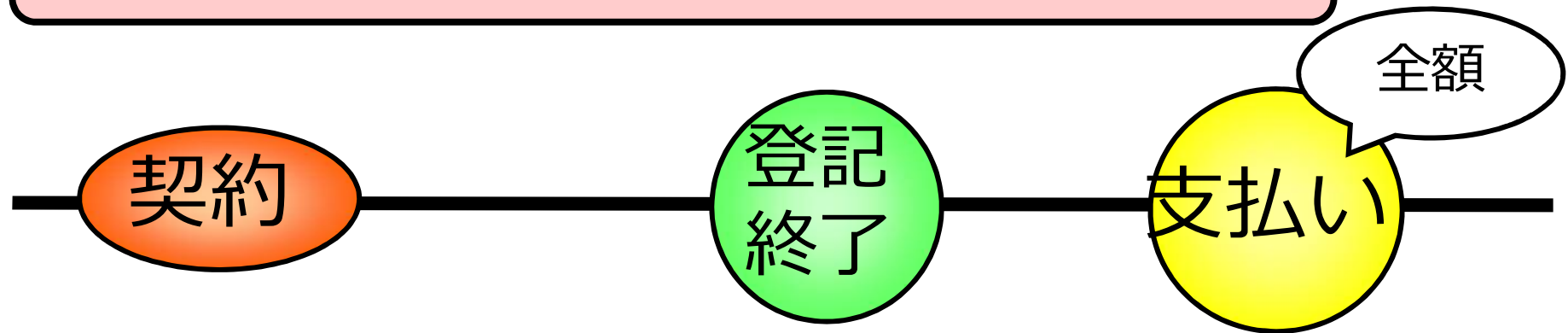
- 土地売買契約書
- 借地権消滅補償契約書
- 物件移転補償契約書
- 立ちのき補償契約書



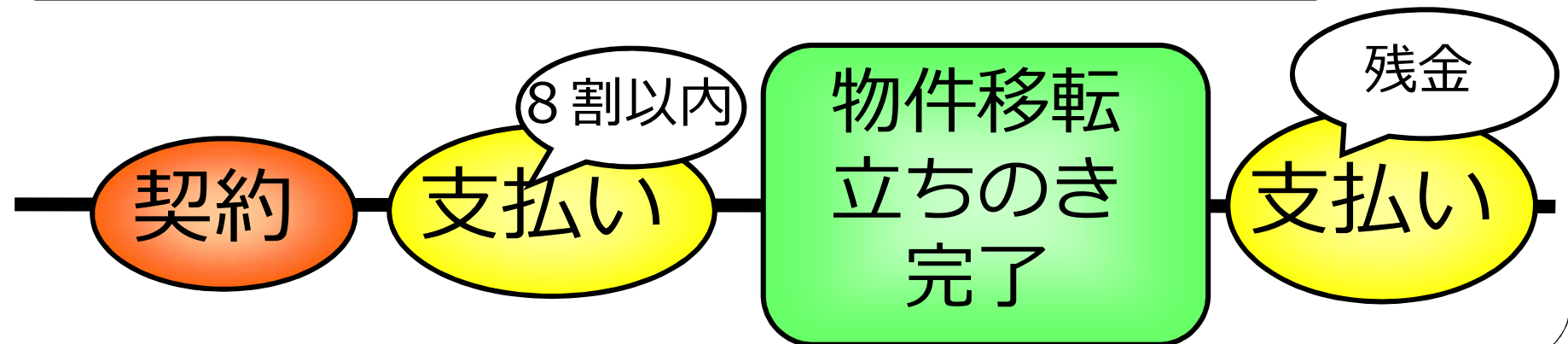
権利者の方が複数の場合は、**同時点で契約する必要があります**

# 補償金のお支払い

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



# 土地の引渡し

お譲りいただいた土地は、  
武蔵野市で所有権移転登記をいたします  
建物等は、権利者に移転していただき  
**「更地」**となった時に  
武蔵野市がその完了の確認をし、  
土地を引渡ししていただきます



# 税金の優遇措置

買取り申出  
以後6か月  
以内

5,000万円控除

または

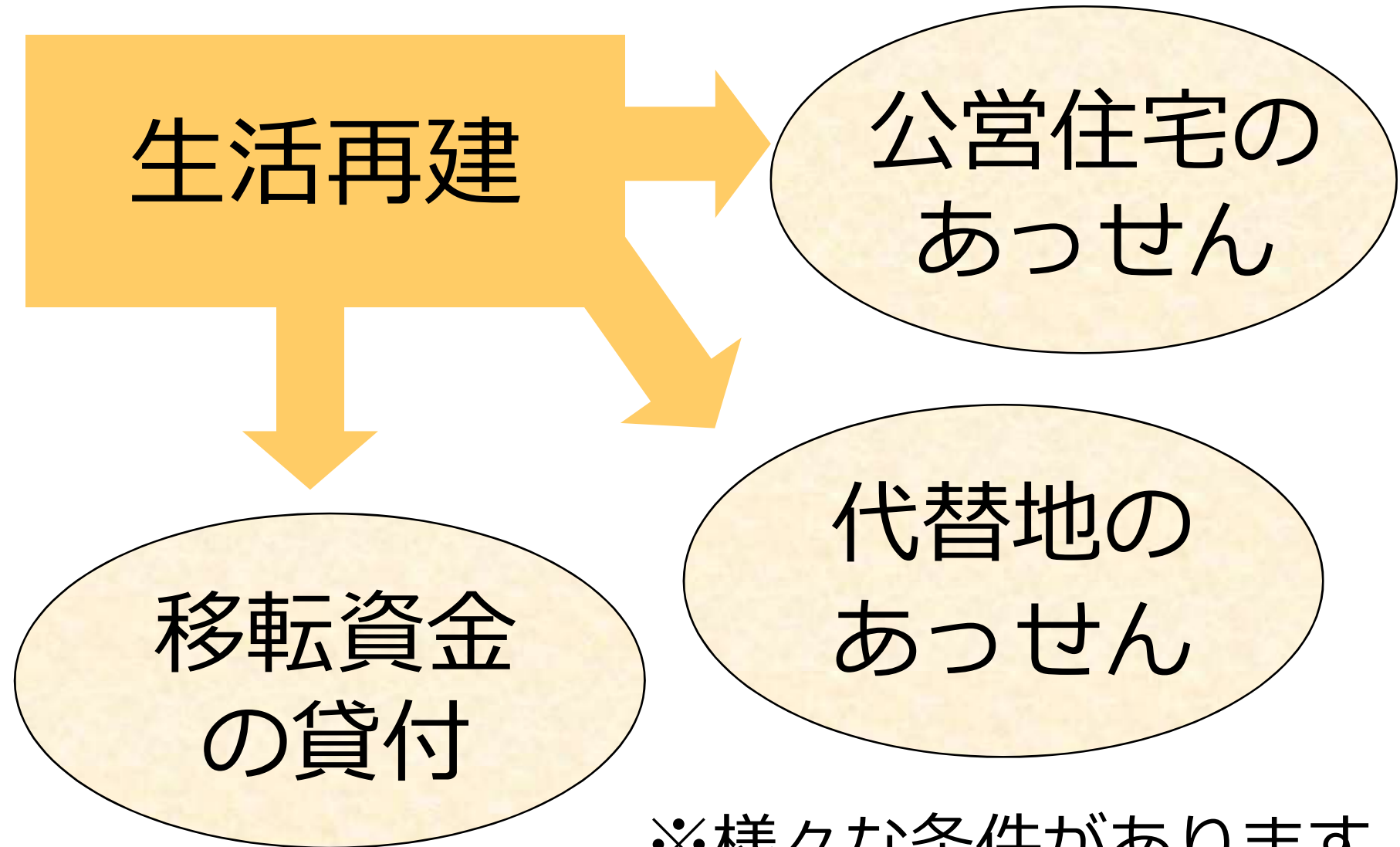
代替資産の  
取得による課税の繰延べ

譲渡所得に対する  
課税の特例

不動産取得税課税の特例

代替地の提供者に対する  
優遇措置

# 生活再建



# 事業認可による法的効果

## 1 建築等の制限（都市計画法第65条）

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

## 2 土地建物の有償譲渡の制限（都市計画法第67条）

他の方に売却される場合は、事前に  
武蔵野市用地課にお届けください

# 話し合いによる 用地取得ができない場合の措置

- その所有者や借地権者等が決まらない
- 相続人の相続分が決まらない
- 土地所有者と借地権者の借地権配分が決まらない

# 法的な請求

土地所有者、土地に関して権利をお持ちの方

早期に土地等の補償金の支払いを希望されている方については、土地収用法の定める一定の条件のもとに、

武蔵野市に対して裁決申請の請求と補償金の支払いを請求することができます

# アンケート用紙

## 【質問3】 契約の時期についてのご希望

- ア 早期の契約を希望する
- イ 少し後での契約を希望する
- ウ 時期は特にこだわらない

**アの早期希望の方から、順次物件調査及び補償のご説明を行います**

ご理解、ご協力のほどよろしく申し上げます。

**ご不明点等ございましたら  
下記連絡先までお問合せください**

**武蔵野市 都市整備部 用地課**

**TEL:0422(60)1879**

**FAX:0422(51)9250**

**ご清聴ありがとうございました**