

都市計画道路 搔槌小路幕ノ内線（柳町工区）の用地補償説明会

日時 平成 29 年 7 月 12 日（水）午後 6 時 30 分～午後 7 時 30 分
場所 平第十六区公民館

次 第

- 1 開 会
- 2 あいさつ
- 3 用地補償の概要
 - ① 都市計画道路搔槌小路幕ノ内線（柳町工区）について
 - ② 用地補償の概要について
 - ③ 各コンサルタントの紹介
- 4 質疑応答
- 5 閉 会

都市計画道路搔槌小路幕ノ内線 （柳町工区）の用地補償説明会

平成29年7月12日（水）

平第十六区公民館

いわき市土木課



1

目次



- ① 都市計画道路搔槌小路幕ノ内線
（柳町工区）について
 - (1) 事業認可について
 - (2) 事業スケジュールについて
- ② 用地補償の概要について
 - (1) 公共用地の取得に伴う損失補償
の基本的な考え方
 - (2) 道路事業に伴う用地補償の概要

2

- ③ 各コンサルタントの紹介
 - ・ 用地測量・設計に関すること
 - ・ 土地評価に関すること
 - ・ 物件調査・算定に関すること

- ① 都市計画道路搔槌小路幕ノ内線
（柳町工区）について
 - (1) 事業認可について

事業の箇所



設計の概要

起 点 いわき市平字旧城跡23番地の6

終 点 いわき市平字権現塚29番地の11

延 長 L=560.0m

幅 員 W=17~20m

車線の数 2車線

事業施行期間

平成29年2月24日から平成35年3月31日まで

全体事業費 4,066百万円

① 都市計画道路搔槌小路幕ノ内線 （柳町工区）について

(2) 事業スケジュールについて

7

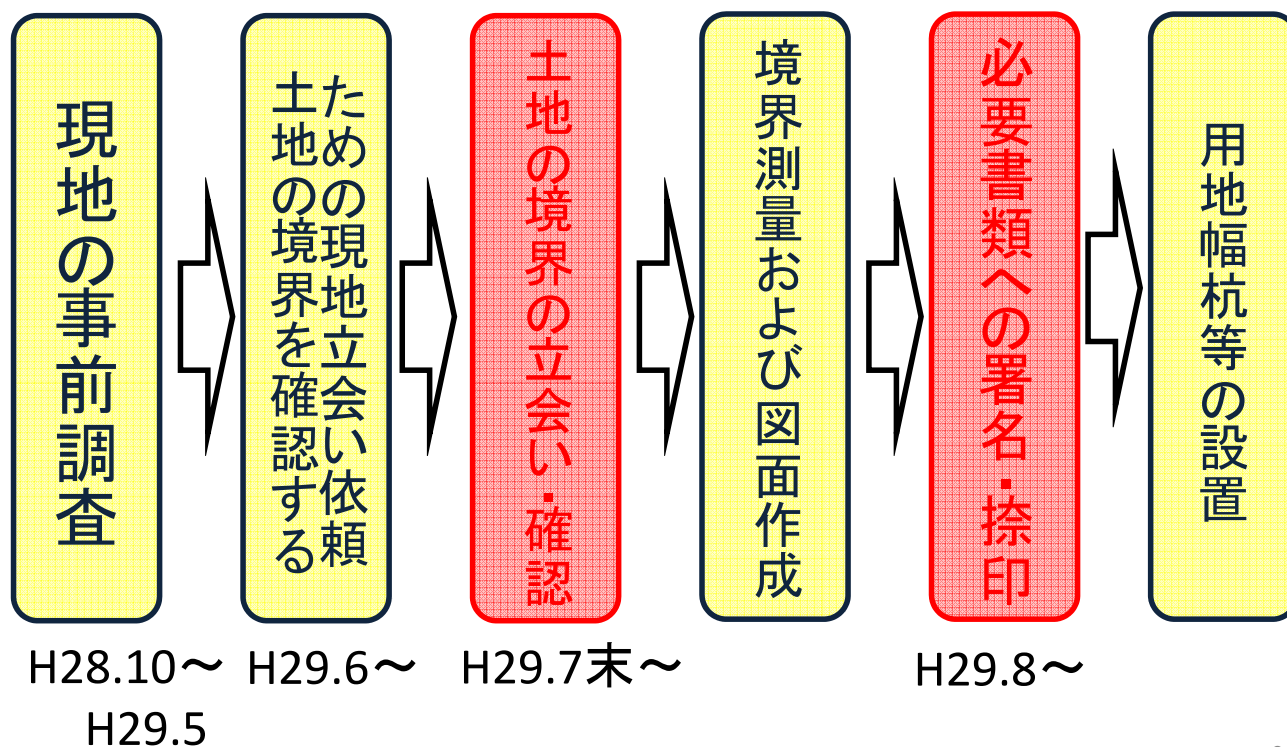
(2) 事業スケジュール

工 区	年度 内容	27~28		29				30			31			32			33			34			
				4	6	8	12	4	8	12	4	8	12	4	8	12	4	8	12	年度以降			
都市計画の変更 手続き		H27.12.21 H28.5.12 住民説明会	6.27 都市計画審議会 都市計画公聴会	H28.10.7 (変更告示)	H29.1.30 事業計画説明会	H29.2.24 事業認可取得	H29.4.20 街路コース創刊号 ※定期的に発行	H29.6.18 交通量調査	H29.7.11 用地補償説明会	工事説明会 工事着手			工事説明会						工事完了予定 平成34年度 柳町工区				
柳町工区	測量	現地測量		用地測量				「円滑な事業実施環境が 整った段階で確定予定。」															
	設計	予備 設計		詳細設計				境界確認		景観設計		電線共同溝設計											
	用地					土地評価				用地取得													
	補償					物件調査				物件補償													
	工事											道路整備											
旧城跡工区						交通 調査												事業 認可					

※今後の事業進捗により変更の可能性がございます

8

用地測量の進め方



9

搔槌小路幕ノ内線 用地補償説明会
用地補償の概要について

平成29年7月12日
いわき市土木課

1. 公共用地の取得に伴う損失補償
の基本的な考え方

2. 道路事業に伴う用地補償の概要

1 公共用地の取得に伴う損失補償の基本的な考え方

(1) 「損失補償」とは

適法行為、公権力の行使に基づく財産
上の特別な損失に対する補償
(公法上の損失補償)

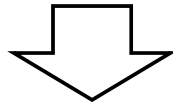


不法行為に基づく損害の賠償
(損害賠償)

(2) 損失補償に関する法的な根拠 1

憲法第29条第1項

財産権は、これを侵してはならない



土地、建物の所有権を含む「物権」のほか、「債権」「漁業権」「知的財産権」など、国民個々の「財産権」を基本的人権として保障しています。

13

(2) 損失補償に関する法的な根拠 2

憲法第29条第2項

財産権の内容は、公共の福祉に適合するように、法律でこれを定める。



法律の定めにより、財産権の内容に関し、公共の福祉の要請により制約することを許容しています。

14

(2) 損失補償に関する法的な根拠 3

憲法第29条第3項

私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用いることができる。



財産権を、公共の利益のために正当な補償を行ったうえで、収用制限することができます。

15

(2) 損失補償に関する法的な根拠 4

憲法第14条第1項

すべて国民は、法の下に平等であって、人種、信条、性別、社会的身分又は門地により、政治的、経済的又は社会的関係において、差別されない。

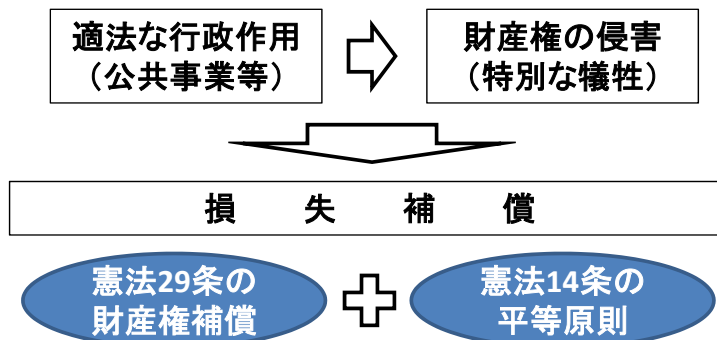


平等原則：全体の負担で特別の損失を補償し、利害を調整します。

16

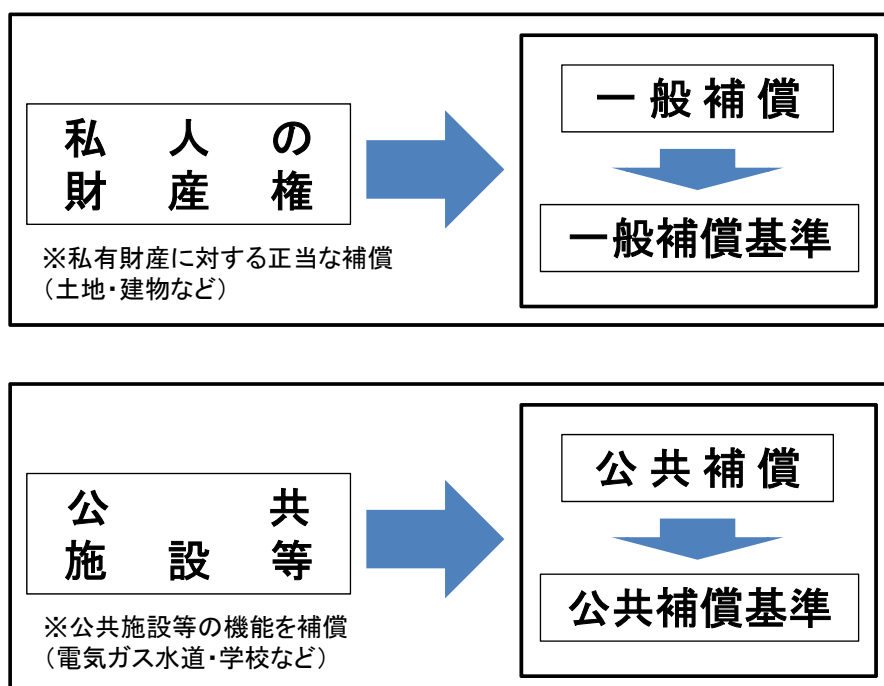
(3) 損失補償の基本理念

憲法第29条の財産権の保障、憲法第14条の平等原則をふまえ、公共の利益(道路事業など)のために財産上の損失を受ける方に、全体の負担(税金)で損失に対して正当な補償を行い、利害を調整します。



17

(4) 公共事業に伴う損失補償の種類・基準



18

(5) 公共用地の取得に伴う損失補償基準(用対連基準)について 1

① 制定の経緯

当初は公共事業に伴う一般補償を行うための統一的な基準がなく、混乱が生じていたため、全国で統一的に、公平かつ正当な補償を行うための「**公共用地の取得に伴う損失補償基準(用対連基準)**」が、昭和37年に制定されました。

【制定の目的】

- 1 補償項目の整理統一
- 2 補償額算定方法の統一
- 3 補償の適正な実施の確保

19

(5) 公共用地の取得に伴う損失補償基準(用対連基準)について 2

② 基準の体系

・公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱 **一般補償基準要綱**
(昭和37年6月29日閣議決定、平成14年7月2日最近改正)

・公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱の施行について
(昭和37年6月29日閣議了解、平成14年7月2日最近改正)

・公共用地の取得に伴う損失補償基準 **用対連基準**
(昭和37年10月12日用対連決定、平成19年6月15日最近改正)

・公共用地の取得に伴う損失補償基準細則 **基準細則**
(昭和38年3月7日用対連決定、平成21年6月29日最近改正)

20

(5) 公共用地の取得に伴う損失補償基準(用対連基準)について 3

③基本的な考え方

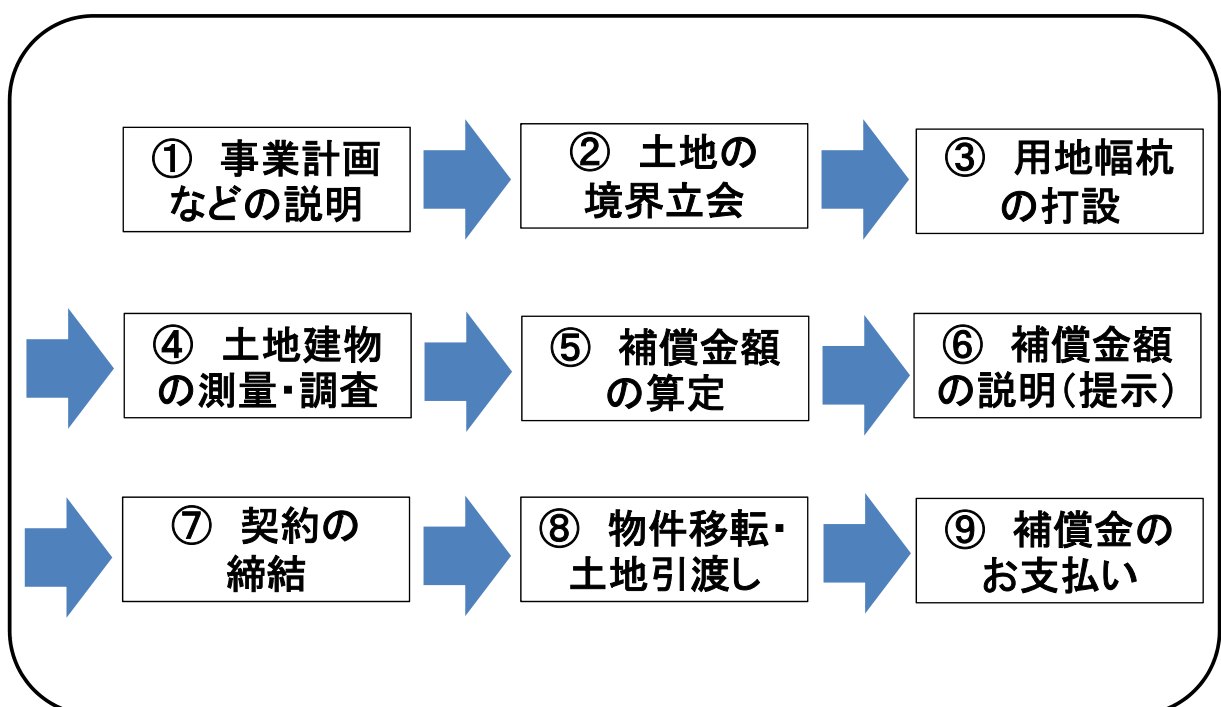
- ・ 補償額は契約時点で算定し、契約後の価格変動に対しての追加払いはしない。
- ・ 損失補償は、土地等の権利者の方にのみ行う。
(反射的利益は補償しない。)
- ・ 損失補償は、**各人別**に行う。
- ・ 損失補償は**金銭**により行う。
- ・ 移転料は、**通常妥当な移転先・移転方法**をもとに算定する。
- ・ 精神的な損失は補償しない。

※主なものを抜粋しました。

21

2 道路事業に伴う用地補償の概要

(1) 用地補償の流れ



22

(2) 土地の補償について 1

① 用地測量

法務局備え付けの公図・地積測量図などを基本に、道路用地及び隣接地の所有者の皆様
の立会いをもとに、土地の境界・形状を確定し、
面積を測量し、測量図(地積測量図)や調書(土
地調査書)を作成します。

23

(2) 土地の補償について 2

② 土地価格の算定 1

- ・ 建物等がないものとして「**更地価格**」で評価
- ・ 予定事業による価格低下は考慮しない
- ・ 「**正常な取引価格**」による補償

近傍の取引事例を参考(売り急ぎ、買い急ぎなどの
事情は補正)にし、地価公示、都道府県地価調査の
価格とのバランスも考慮して、適正な価格を算定しま
す。(不動産鑑定)

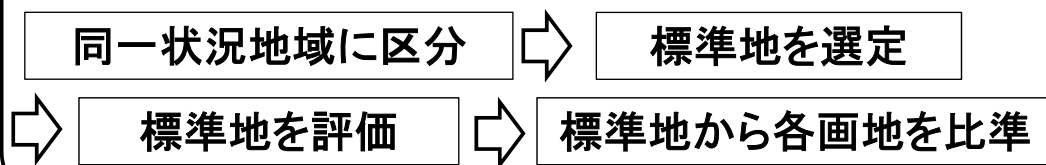
24

(2) 土地の補償について 3

② 土地価格の算定 2

標準的な形・面積の土地と比べ、個別の土地について面積が広い・狭い、形が整形・不整形などの要因を比較して、個別の土地ごとの価格を決定します。

【土地評価の手順】



25

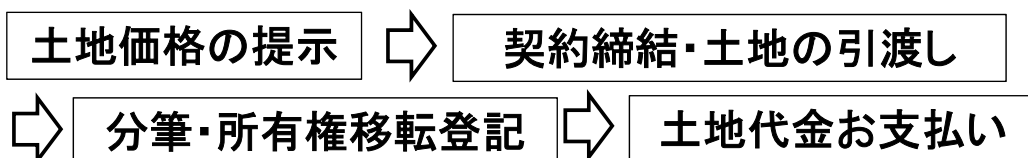
(2) 土地の補償について 4

③ 土地代金の支払い

算定した土地価格は土地の所有者の皆さんに個別に提示し、ご了承いただければ土地売買契約を締結し、道路用地をお引渡しいたします。

お引渡しいただいた土地については、いわき市で法務局に分筆、所有権移転の登記を行い、登記完了後に、土地代金をお支払いします。

【お支払いまでの流れ】



26

(3) 物件の移転補償について 1

① 物件調査

道路用地内に「建物」、塀や看板などの「工作物」、庭木や果樹などの「立木」がある場合、その構造、種類、大きさ、数量などについて、補償金額を算定するために調査します。

27

(3) 物件の移転補償について 2

② 補償金額の算定 1

物件調査の結果に基づいて、移転工法を決定し、「用対連基準」に基づき補償金額を算定します。

ア 建物 1

建物の種類、構造、用途、残地の状況等により、通常妥当と思われる移転工法を決定し、補償金額を算定します。

建物は年数の経過とともに価値が減じるため（減価償却）、補償金額にもその点が反映されます。

28

(3) 物件の移転補償について 3

② 補償金額の算定 2

ア 建物 2

【建物移転工法の種類】

除却工法: 建物の一部を切取る。(減築)

改造工法: 建物の一部を切取り、リフォーム(増築)する。

曳家工法: 建物をそのまま道路用地外まで移動する。

再築工法(構内・構外)

: 建物を一旦取壊し、以前の建物と同種同等の建物を新たに建築する。

復元工法: 建物を解体し、資材をそのまま使用し再現する。(文化財等に限る)

29

(3) 物件の移転補償について 4

② 補償金額の算定 3

イ 工作物 1

工作物の種類、構造等を判断し、通常妥当と思われる移転工法を決定し、補償金額を算定します。

【工作物の種類】

塀、舗装、花壇、電柱、看板、井戸 等

※土地の土留め等は除く(土地価格に含む)

※建物の付帯設備等は除く(建物移転料に含む)

30

(3) 物件の移転補償について 5

② 補償金額の算定 4

イ 工作物 2

【工作物移転工法の種類】

復元工法:工作物を解体し、資材をそのまま使用して再現します。

再築工法:工作物を解体撤去し、新たに同種の工作物を再築します。

※補償金額の算定方法は建物に準じます。(建物と同様に経過年数による減価償却あり)

※復元と再築に係る費用を比較し、より経済的な移転方法を選択します。

31

(3) 物件の移転補償について 6

② 補償金額の算定 5

ウ 立木 1

立木の種類を判定した後、一本一本の樹種、高さ、太さ等を調査したうえで、通常妥当と思われる補償方法を決定し、補償金額を算定します。

【立木の種類】

- ・**庭木類:**住宅、店舗等の敷地内に鑑賞目的で植栽されたもの。
(「鑑賞樹」「効用樹」「風致木」「地被類」「芝類」等)
- ・**用材林:**檜・杉等、用材とすることを目的としているもの。
- ・**薪炭林:**なら、くぬぎ等で、薪、炭等とすることを目的としているもの。
- ・**収穫樹:**りんご、みかん等の果実等の収穫を目的とするもの。
- ・**その他:**手入れされていない野生の木等

32

(3) 物件の移転補償について 7

② 補償金額の算定 6

ウ 立木 2

【補償方法】

移植補償：立木を事業用地外（構内・構外）に移植する。

伐採補償：道路用地内の立木を伐採し処分する。

取得補償：立木を土地と併せてそのままの状態を取得する。

※方法選定にあたっては、残地、運搬の可否、移植と伐採の場合の経済比較等の検討を行います。

33

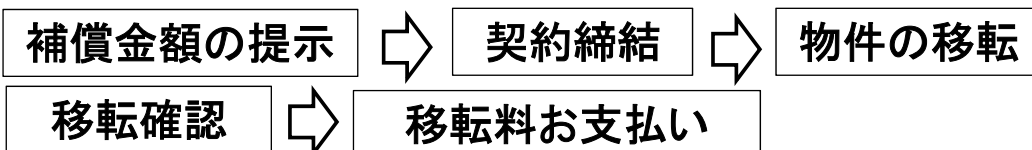
(3) 物件の移転補償について 8

③ 補償金の支払い

算定した補償金額は物件の所有者の皆さんに個別に提示し、ご了承いただければ物件移転契約を締結します。

物件の道路用地外への移転、撤去を所有者の方に実施していただき、市担当者が移転を確認した後、補償金をお支払いたします。

【お支払いまでの流れ】



※ 補償金額の提示、契約締結は、土地売買と同時に行います。

※ 移転料については、条件によって一部を前金払できる場合があります。

34

(4) その他の補償について 1

土地の補償と物件の移転補償のほか、一定の条件を満たせば、次のような内容も補償の対象となります。

① 動産の補償

建物の移転に伴う、家財道具・商売道具等の荷造り、運搬等に必要な費用。

② 借家人等に対する補償

移転対象の建物に借家、借間されている方には、新たな借家等に移転していただくのに必要な費用。

③ 家主に対する補償

移転対象の貸家等の、移転期間中に生じる家賃減収分（賃借料から管理費を除いた額）。

35

(4) その他の補償について 2

④ 雑費の補償

建物等を移転するために支出が予想される細かな費用（業者選定のための休業補償 等）。

⑤ 営業の補償

店舗や工場を移転していただくため、営業を一時休まなければならない場合の、休止期間中の減収分、固定的な経費、従業員の休業手当、移転先での開店のための広告費など。

⑥ 墳墓改葬、祭しの補償

必要に応じ、遺骨等の改葬及び墓石の移転、移転に際しての祭しに必要な費用。

36

(5) 残地及び代替地について

道路用地外の残地については取得できません。

また、金銭補償の原則により、土地の対価は金銭により補償いたしますので、市では代替地をご用意しておりません。

なお、代替地のご要望をお聞きした際には、地権者の皆様相互の調整を図りながら、できる限りの情報提供をさせていただきます。

事業用地の代替地提供者の方には、税法上の優遇措置がありますので、代替地を提供いただける方がいらっしゃいましたら、適用についてご案内します。

37

(6) 契約までのお願い

① 相続登記

土地の登記簿上の所有者が亡くなられている際には、相続登記をお願いします。

② 所有権以外の権利の抹消

土地に抵当権等の、所有者以外の権利が設定されている場合は、当該権利の抹消登記か、債権者等から当該権利の抹消について事前承諾をいただってください。

※ 具体的にどのような手続きが必要かは、事例ごとに個別面談等の際にご説明します。

38

(7) 税金の控除について 1

土地や建物を他の人に譲り渡したときは譲渡所得税がかかりますが、公共事業のために譲り渡した場合は、特別の軽減措置を受けることができる制度があります。

① 5,000万円の譲渡所得の特別控除

公共事業のために資産を譲渡した場合で、つぎの要件を満たすときは、譲渡所得から**5,000万円を上限に控除を受けることができます。**

ア たな卸資産(商品としての不動産)でないこと。

イ 代替資産を取得した場合の課税の特例を受けていないこと。

ウ 買取りの申出のあった日から6ヵ月以内に譲渡したこと。

エ 同一事業で2ヵ年に渡り2回以上譲渡した場合、最初の年のみ。

オ 起業者から最初に買収の申出を受けたものであること。

(申出を受けてから贈与や転売をしていないこと。)

※ なお、同一年に2つ以上の公共事業により資産を譲渡した場合でも、特別控除の額は5,000万円が限度になります。

39

(7) 税金の控除について 2

② 代替資産を取得した場合の課税の特例

収用等により資産を譲渡し、その補償金で一定の代替資産を取得した場合は、**つぎの要件を満たすときは、補償金への課税を繰延べすることができます。**

ア たな卸資産(商品としての不動産)でないこと。

イ 譲渡した資産と同じ種類の資産を買い替えること

ウ 譲渡した日から2年以内に代替資産を取得すること

※ 補償金額より代替資産の取得金額の方が多いたときは、課税が全額将来(代替資産を売却するとき)に繰延べられます。

※ 補償金額より代替資産の取得金額が少ないときは、取得金額分の課税が繰延べられ、余剰の補償金には通常どおり課税されます。

※ 譲渡所得税の特例を受ける場合は、いわき市が発行する各種証明書類を添付のうえ、**税務署に確定申告をお願いします。**

40

③ 各コンサルタントの紹介

41

- ・用地測量・詳細設計に関すること
(株)東コンサルタント
- ・土地評価算定に関すること
(株)東都不動産補償コンサル研究所
- ・物件調査・算定に関すること
(株)東北補償コンサルタント

42

長い間、ご清聴ありがとうございました。

みなさまのご理解とご協力をどうぞ
よろしくお願いいたします。

都市計画道路 搔槌小路幕ノ内線(柳町工区)の用地補償説明会

○ 事業計画の概要

都市計画道路搔槌小路幕ノ内線は、一般国道399号の交差点を起点とし、平北部市街地の平幕ノ内地区に至る都市計画道路であり、沿線には、磐城平城本丸跡や丹後沢公園などの貴重な文化・歴史資源を有し、災害時の防災拠点となるいわき駅及び本市の中心市街地の交通結節点であるいわき駅北口交通広場へのアクセス道路として、また、災害時には避難所ともなる平第二小学校並びに平商業高等学校の通学路として、本市の都市計画道路ネットワークの形成に欠かせない、極めて重要な路線である。

このことから、本路線の拡幅整備に併せ、歩道や自転車専用通行帯を設置するとともに、電線共同溝による無電柱化を進め、都市における安全で円滑な交通の確保や、豊かな公共空間を備えた良好な市街地の形成を図り、もって、安全で快適な都市生活と機能的な都市活動に寄与するものである。

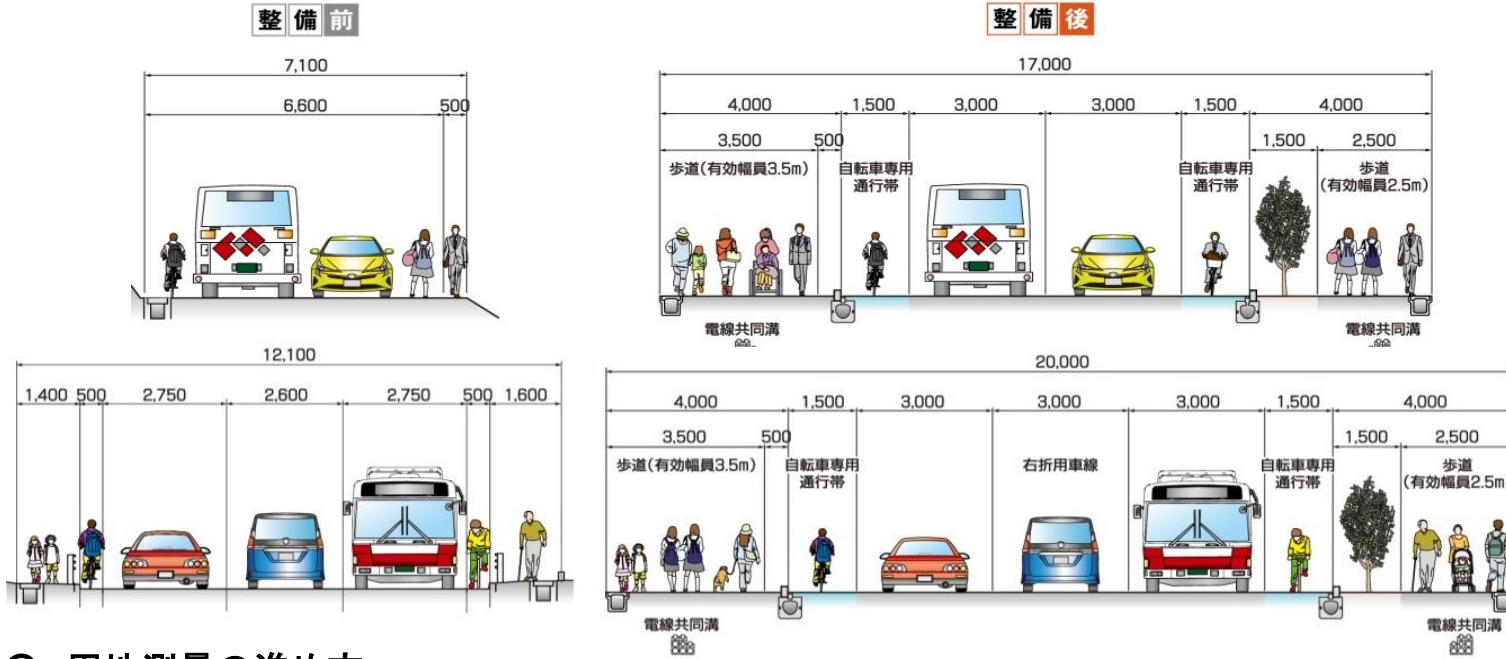
本事業は、本市がこれまで取り組んできた「いわき駅周辺再生拠点整備事業」の事業効果を最大限に発現させるものであり、また、新たに策定された「いわき市中心市街地活性化基本計画」に位置付けられる他の施策と一体となって、いわき駅周辺市街地の再生と本市の更なる持続的な発展を図るものである。

都市計画道路名	としけいかくどうろ さいづちこうじまくのうちせん 都市計画道路 搔槌小路幕ノ内線
都市計画決定	昭和33年3月31日(変更(最新) 平成28年10月7日)
事業認可年月日	平成29年2月24日
事業施行期間	平成29年2月24日～平成35年3月31日
工区名	やなぎまちこうく 柳町工区
区間	いわき市平字旧城跡23番地の6 ～ 平字権現塚29番地の11地先間
延長	L=560. 0m
幅員	W=17～20m
車線数	2車線

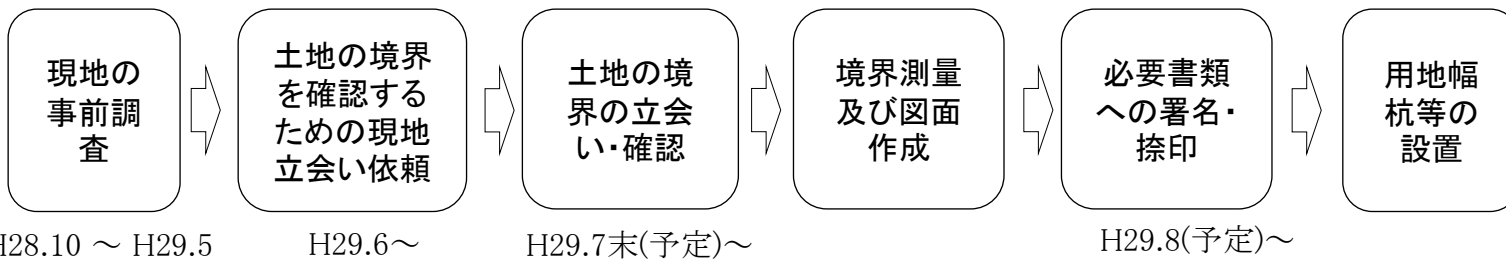
○ 事業計画図



○ 標準断面図(柳町工区)



○ 用地測量の進め方



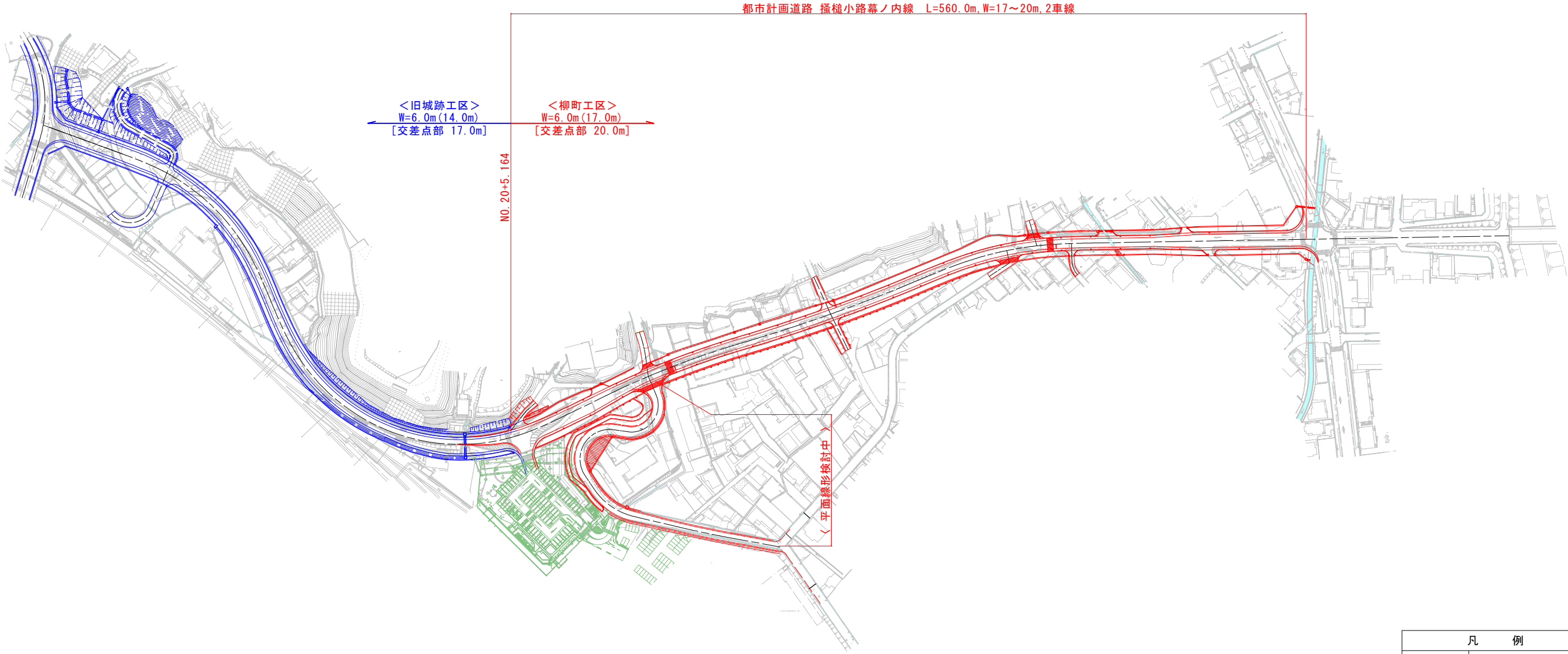
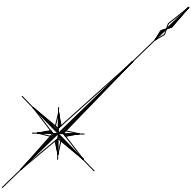
○ 事業計画スケジュール

工 区	年度 内容	27~28		29				30			31			32			33			34		
				4	6	8	12	4	8	12	4	8	12	4	8	12	4	8	12	年度以降		
都市計画の変更 手続き		H27.12.21 H28.5.12	6.27	9.29	H28.10.7 (変更告示) 都市計画審議会 都市計画公聴会 住民説明会	H29.1.30 事業計画説明会	H29.2.24 事業認可取得	H29.4.20 街路エース創刊号 ※定期的に発行	H29.6.18 H29.6.28 用地補償説明会 交通調査	H29.7.12	工事説明会 工事着手			工事説明会						工事完了予定 平成34年度 柳町工区		
柳町工区	測量	現地測量				用地測量				「円滑な事業実施環境が 整った段階で確定予定。」												
	設計	予備 設計		詳細設計				景観設計 電線共同溝設計														
	用地					土地評価		用地取得														
	補償					物件調査		物件補償														
	工事					道路整備																
旧城跡工区						交調 査量												事認 業可				

※ 今後の進捗状況により、変更の可能性がございます

お問い合わせ先 〒970-8686 福島県いわき市平字梅本21番地
いわき市 土木部 土木課 街路係 電話:0246-22-7603

事業計画平面図



凡 例	
	現 況 地 物
	現 況 水 路
	道 路 中 心 線
	道 路 計 画 線
	道路計画線(暫定)
	駐 車 場 計 画

・ 本図面は、確定図ではないので参考としてご利用ください。