

町田都市計画道路 3・4・34号線 整備事業について

1 事業の目的

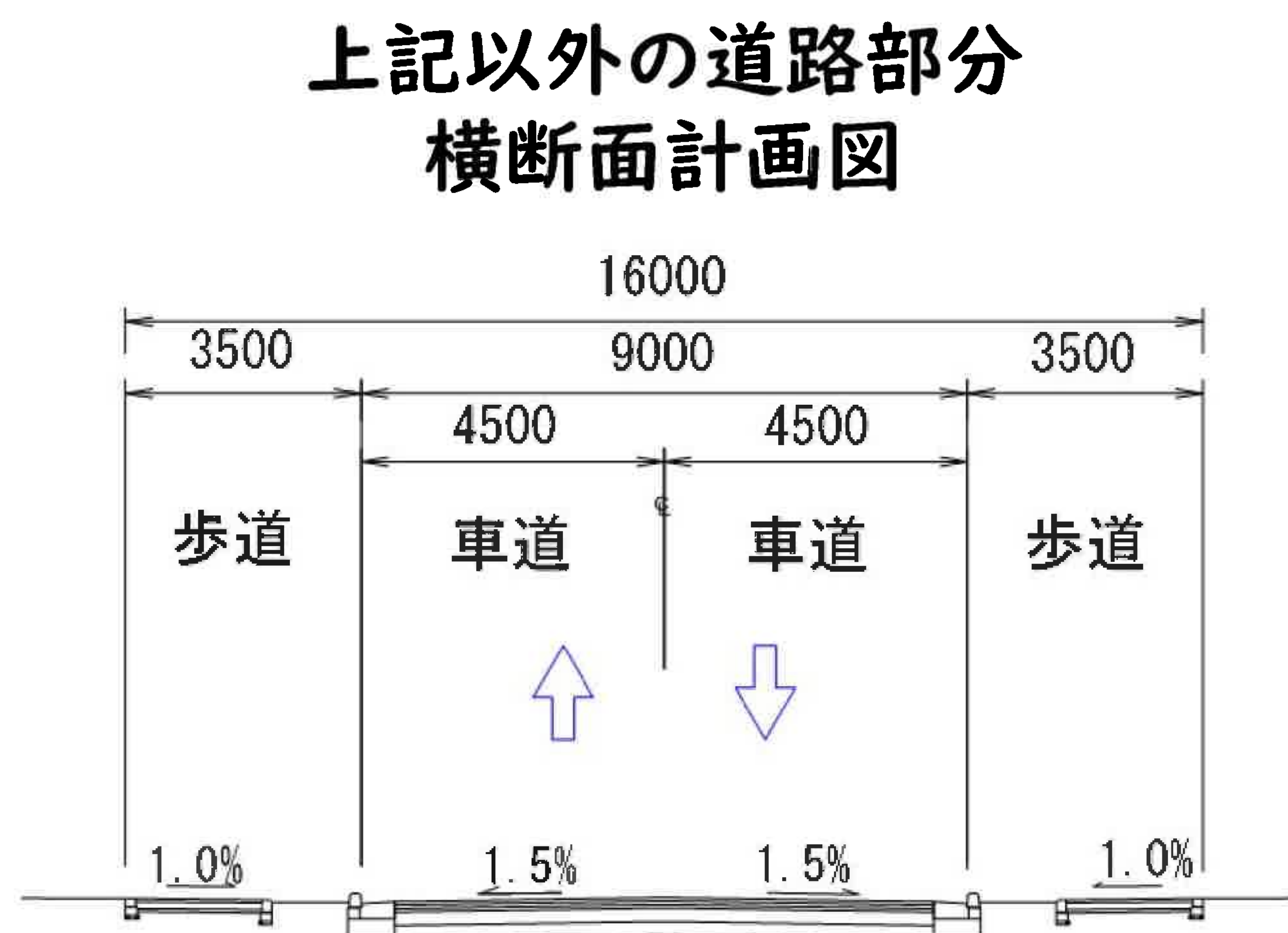
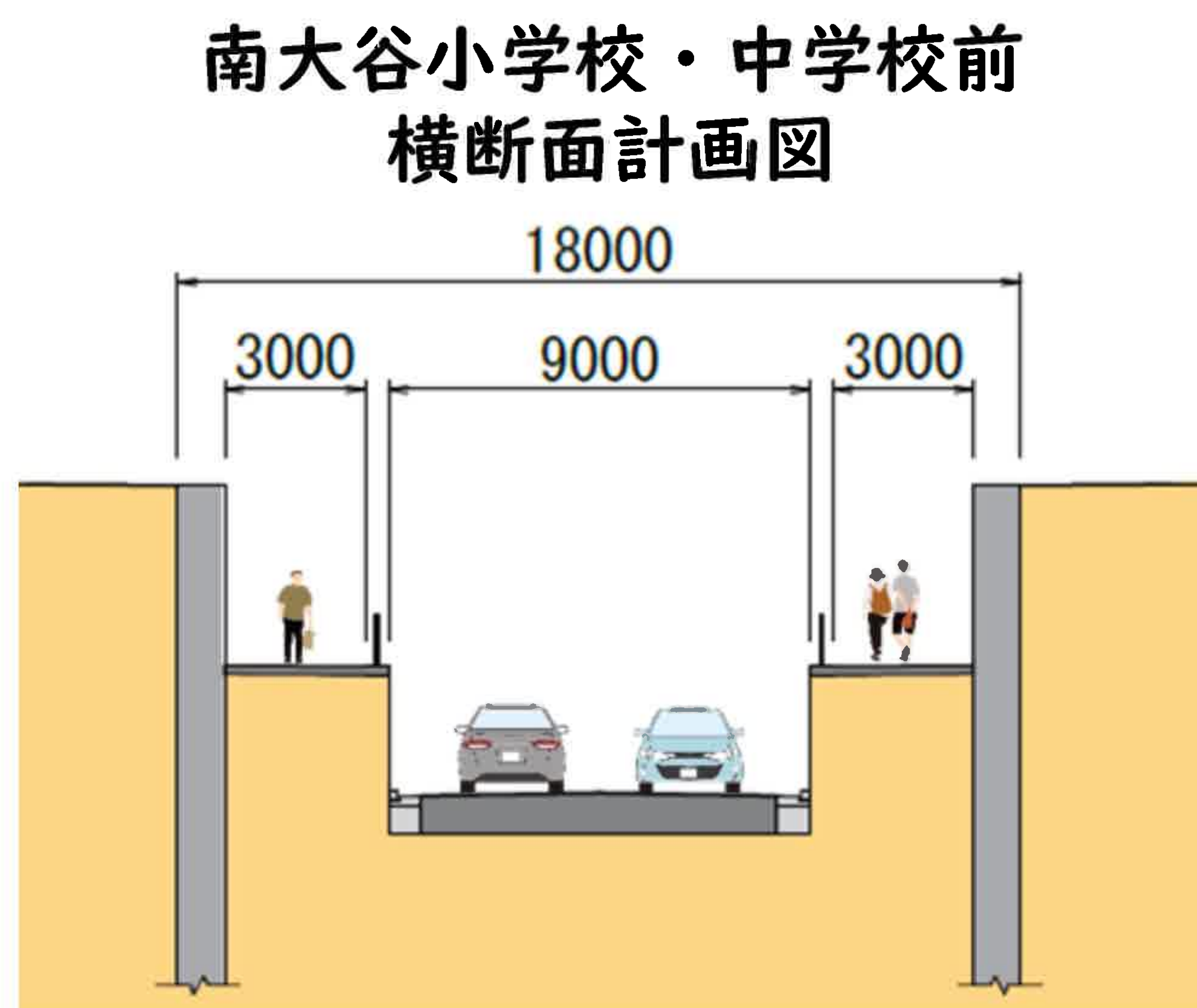
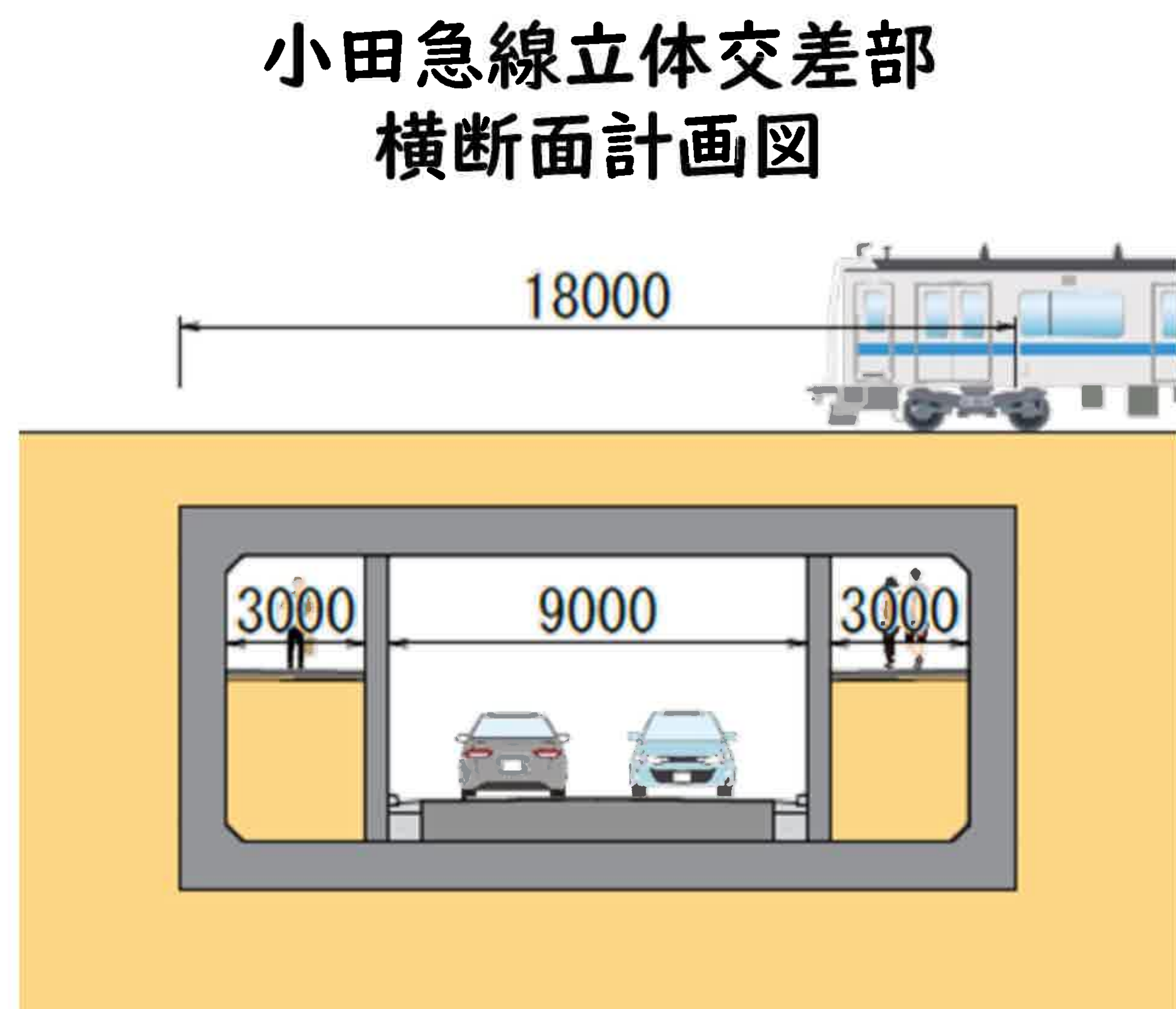
- ◆自動車交通の円滑化
- ◆安全な歩行者環境の確保
- ◆避難施設へのアクセス性向上

2 事業範囲の位置

- ◆本事業の範囲は、南大谷交差点から恩田川と並行して南大谷小学校・中学校の間を通る幅員16m、延長約1kmの区間です。
- ◆町田都市計画道路 3・4・9号線（成瀬三ツ又交差点から恩田川方面へ進み、3・4・34号線と接続します）と合わせて事業を進めています。



3 整備イメージ

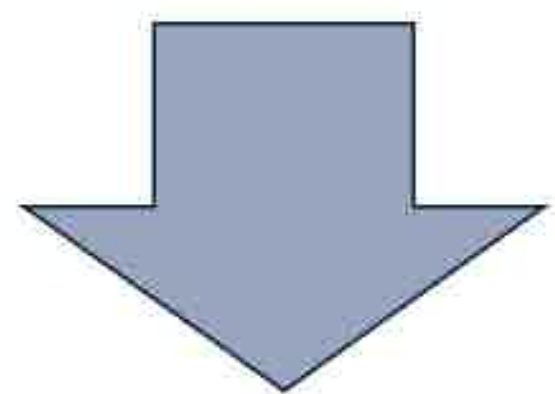


※整備イメージのため実際の完成形とは異なる場合がございます。

4 事業スケジュール

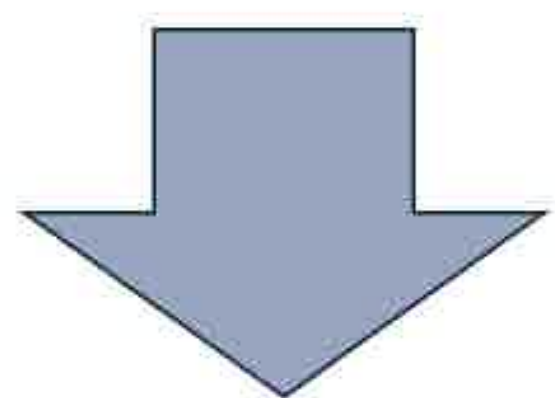
事業概要及び測量説明会

2024年6月



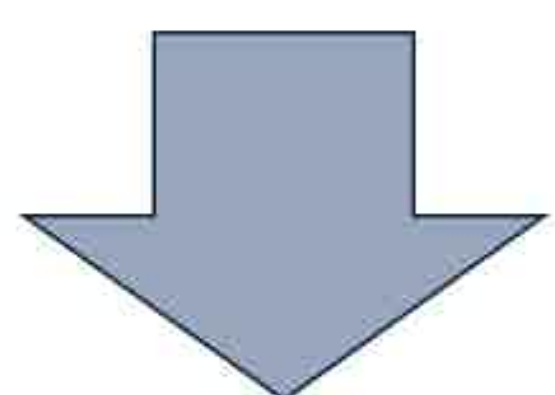
用地測量

2025年4月～



事業認可取得（事業着手）

2025年10月1日



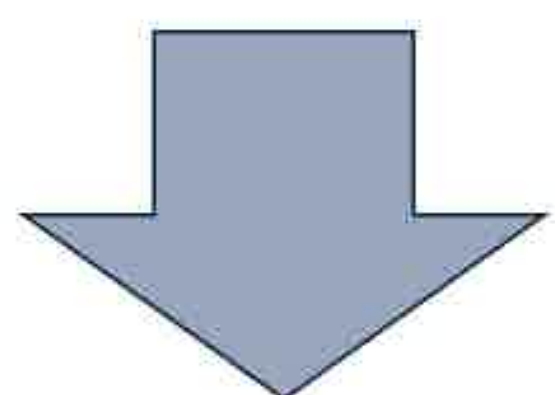
用地説明会

2025年10月4日
（本日）

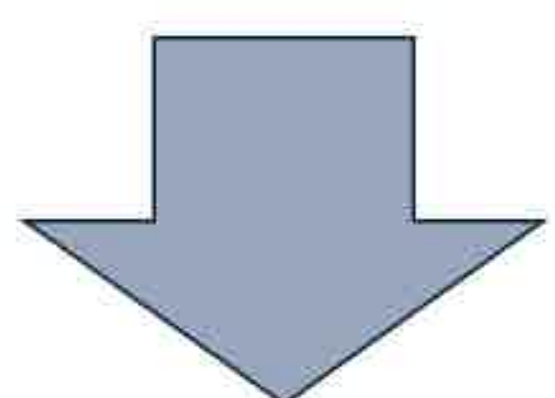


土地境界立会い

2026年1月～3月

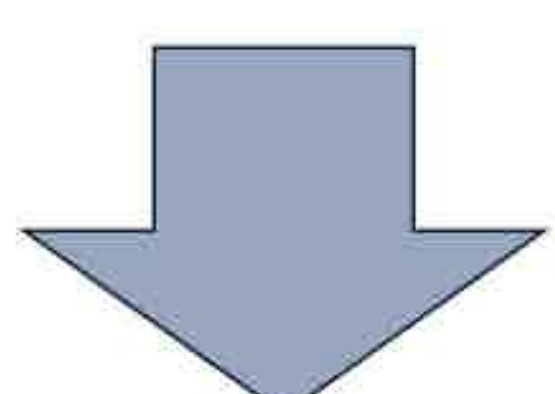


用地取得



工事の実施

用地の取得状況等を踏まえて一定の範囲の道路工事ができる状況になった際に、道路工事に着手することがあります。



道路の完成

2031年度完成予定

事業認可期間7年間（※）

※用地の取得状況等によって、事業認可期間を延伸することがあります。

5 用地取得の流れ

物件移転補償金算定
土地取得価格の決定

1 物件調査の実施

- ◆ 物件移転補償金の金額を算出するため、移転・撤去をしていただく建物や工作物等について、市の委託事業者（専門事業者）による物件調査を実施します。
- ◆ 物件調査の実施から補償金の算定までに約半年掛かります。

2 土地取得価格（土地売買代金）の決定

正常な取引価格として、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決定します。

契約の締結

1 補償内容の個別説明、土地取得価格、補償金額のご提示

事業用地をお持ちの皆様から土地をお譲りいただくため、職員がご自宅への訪問等を行い、個別の補償内容・補償金額や移転のスケジュールなどを説明、調整させていただきます。

2 土地売買契約、物件移転補償契約の締結

ご納得をいただいたタイミングで、土地売買契約と物件移転補償契約を締結させていただきます。契約時期は皆様とご相談させていただきます。

契約代金のお支払い
物件の移転
事業用地の更地化
土地の引き渡し

移転に向けた移転先の確保、建物解体工事の実施など

- ◆ 地権者・関係者の皆様ご自身で、移転先の確保や解体工事等の手配・発注、移転のための準備を進めていただきます。大変申し訳ありませんが、市では移転先や解体事業者等の斡旋はできません。インターネットで必要な情報を調べてご提供する等のサポートをさせていただきます。
- ◆ 最終的に、水道やガスの取出し管等の地下の埋設物も含めた撤去（事業用地の更地化）をお願いしています。

補償について

1 補償の原則

憲法第29条

第1項 財産権は、これを侵してはならない。

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。

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ひることができる。

- ◆憲法に定める「正当な補償」として、ある特定の方に財産上の特別の犠牲が発生することに対する全体的な公平負担の見地から調整することを目的としています。
- ◆具体的には「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」という公の基準に則って補償します。
- ◆金銭で補償します。
- ◆通常妥当な補償内容・補償額を想定して行い、事後的に実際にかかった実費で清算することは行いません。

2 補償の内容

補償内容には大きく分けて「土地売買代金」と「物件移転補償金」があります。

土地売買代金

(1) 事業用地

事業に必要な範囲の土地について売買を行います。

具体的には、都市計画道路の計画線が掛かっている部分の土地を取得させていただきます。

(2) 残地

残地については、原則として取得は行いません。

残地

事業用地

残地

道路
計画線

物件移転補償金

(1) 建物移転補償

(2) 工作物移転補償

(3) 立木移転補償

(4) 動産移転補償

(5) 移転雑費補償

(6) 仮住居補償

(7) 借家人補償

(8) 営業休止等の補償

(9) 家賃減収補償

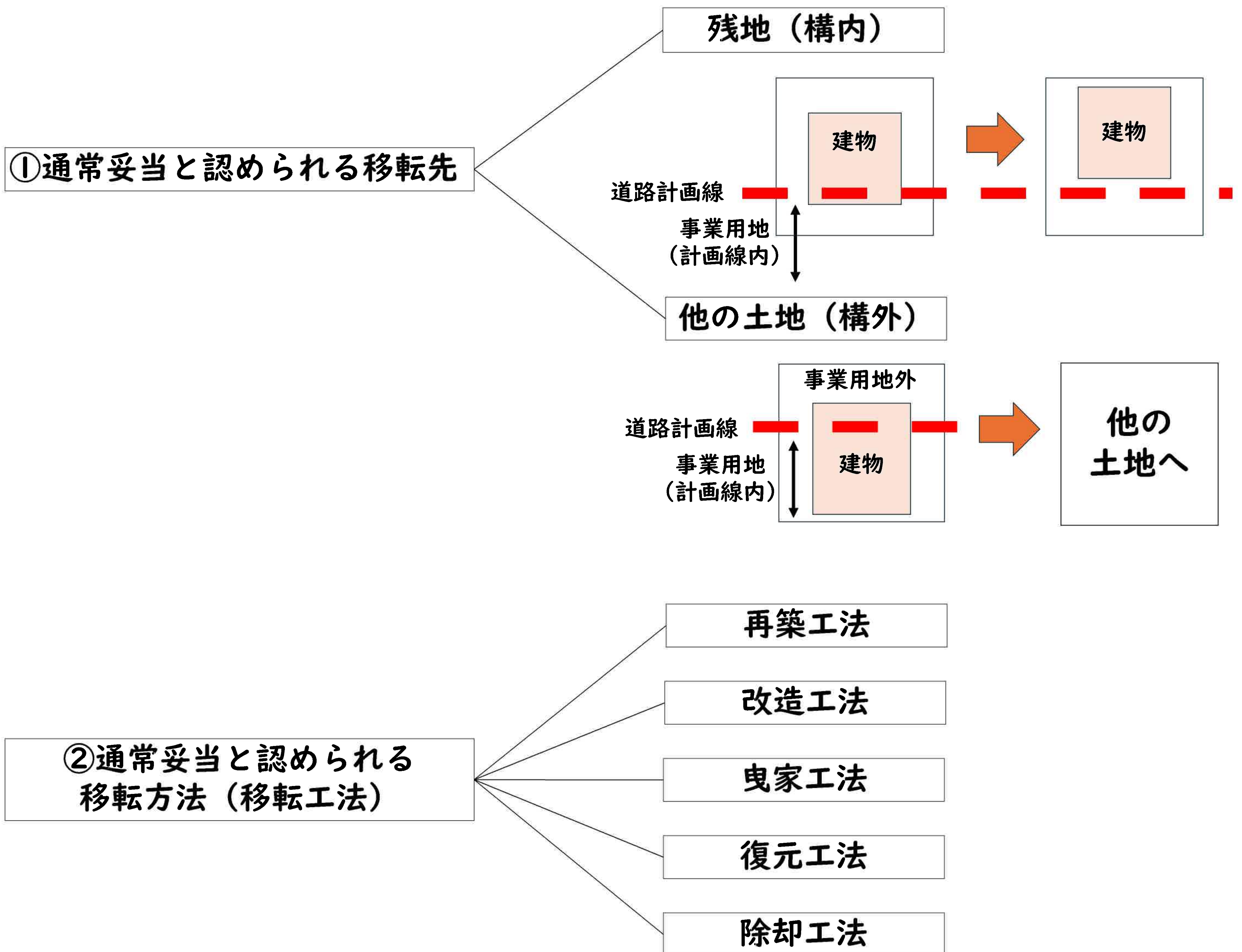
3 土地の取得価格（土地売買代金）

- ◆土地は正常な取引価格で取得させていただきます。正常な取引価格は、地価公示法に基づく公示価格、近隣の取引価格、不動産鑑定士による鑑定価格等を参考にして決定いたします。
- ◆土地の取得価格は初回に決定してから、一年に一度見直しを行います。実際の取得は売買契約締結時点の決定額で行います。

4 物件移転補償で補償される項目

（1）建物移転補償

- ◆取得する土地に建物があり、事業用地外に移転が必要であると認められる場合に移転に必要な費用を補償します。
- ◆建物の移転については、①通常妥当と認められる移転先に、②通常妥当と認められる移転方法（移転工法）を想定して、その費用を補償します。



（2）工作物移転補償

- ◆取得する土地に門、塀、庭石類等がある場合に、移転に必要な費用を補償します。
＜工作物の具体例＞門、塀、物置、敷石、ベランダ、上下水道管、ガス設備、太陽光発電パネル

4 物件移転補償で補償される項目

(3) 立木移転補償

- ◆庭木について、移植に必要な費用を補償します。移植できないものについては伐採費用を補償します。

(4) 動産移転補償

- ◆建物の移転等に伴う移転費用（家財道具や店頭商品、事務用備品などの荷造り・運搬に必要な費用）を補償します。

(5) 移転雑費補償

- ◆移転先を探すための費用や住居移転のための届出（法令上の手続き）のための費用など、一般的に支出が想定される細かな費用を補償します。

(6) 仮住居補償

- ◆建物の移転先が残地（構内）となり、建物の工事が完了するまでの間に一時的な仮住居が必要となる場合に、同程度の仮住居を借りるために通常必要な費用を補償します。

(7) 借家人補償

- ◆建物を借りている方に対して、現在の貸主との賃貸借契約を継続することが困難と認められる場合に、従来と同程度の建物を新たに借りるために生じる一般的な費用を補償します。

(8) 営業休止等の補償

- ◆建物を移転するために一時的に営業を休止する必要があると認められる店舗や工場に対して、休業が必要と認められる期間の収益減や固定的経費、従業員に対する休業手当相当額等を補償します。

(9) 家賃減収補償

- ◆マンション、アパート等を移転する場合に、オーナー（賃貸人）の方に対して通常妥当と認められる移転期間中の家賃収入額（管理費や修繕費相当額は除く）を補償します。

5 土地の引き渡しについて

◆土地の売買契約を締結した後、市に所有権を移していただくための登記手続きを行います。一般的には、（１）取得用地分を分筆する分筆登記と、（２）取得用地の所有権を町田市に移す所有権移転登記の２段階で行います。手続きは（１）（２）とも市が行います。

※建物の変更登記や滅失登記については、皆様に行っていただきます。

6 契約代金のお支払いについて

◆土地売買の契約代金は、お譲りいただいた土地の所有権移転登記完了後に全額をお支払いします。

◆物件移転補償金は、契約金額の80%分を上限として、契約締結時に前払いさせていただきます。その後、土地の更地化が完了した後に残金の20%分をお支払いします。

※ご請求から実際のお振込みには、通常3週間程度掛かります。

土地売買

土地売買契約締結
事業用地の分筆登記申請（市）



所有権移転登記申請（市）



契約代金（全額）のお支払い
※所有権移転登記完了後

物件移転

契約金額の80%のお支払い
（契約締結時）



移転、更地化のための工事
建物の変更登記



土地の更地化完了



契約金額残金（20%分）のお支払い

課税の特例について

市からお支払いする土地の売買契約代金や物件移転補償金のほとんどは譲渡所得に該当し、所得税の課税の対象となります。しかしながら、公共事業の円滑な実施や生活再建という補償金の目的から、租税特別措置法により課税に関する各種の特例制度が設けられています。

◆課税の繰り延べの措置（代替資産を取得した場合）

対価補償金（土地代金、建物・工作物を取り壊した場合の移転料等）で代替資産を取得した場合に、代替資産の取得にあてられた金額については、その代替資産を売却するまで、譲渡がなかったものとして課税が繰り延べられる制度です。

◆5,000万円の特別控除

資産が公共事業の用に供するために買い取り等された場合に、譲渡益から5,000万円を控除して、課税対象の譲渡所得金額とすることができるものです。

課税の繰り延べの措置、5,000万円の特別控除については、適用のために様々な条件があります。一度に両方の制度は適用できないため、詳細については税務署へのご相談をお願いしています。

事業認可取得により生じる制限等

（１）建築の制限について

本路線の事業地内で次のことをする場合は、町田市長の許可が必要になります。

- ◆ 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について

本路線の事業地内の土地建物を売る場合は、事前に買い主や予定金額などを町田市へ届けてください。また、その届出後、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。

（３）道路認定について

本事業の用地取得を円滑に進めるために、本路線の道路認定も行います。道路の区域も併せて決定することにより、道路法においても、上記と同様に建築等の制限が生じます。

よくいただくご質問と回答



Q 住宅ローンの返済が残っているが、売却や残債はどうなるのか。

物件移転補償金で残債を完済していただいた上で、市に売却していただいています。契約時に前払い金としてお支払いする物件移転補償金（80%以内）を完済に活用される方が多いです。

Q 残地は買い取ってもらえないのか。

残地の買取りは原則として行いません。残地補償金（売り急ぎによる損失補償と残地の不整形等に対する土地の価値減少に対する補償）のお支払いで対応させていただいています。近隣の方で買い取り希望の方がいる場合には、両者のご了解をいただいてからご案内をさせていただくこともあります。

Q 移転先は探してもらえないのか。代替地はないのか。

金銭補償が原則となるため、移転先探しは地権者の皆様ご自身に行っていただいております。また代替地についても、原則としてご提供していません。

Q 道路工事はいつから始まるのか。用地取得が終わるまで待つのか。

用地の取得状況等を踏まえて、一定の範囲の道路工事ができる状況になった際に、道路工事に着手することがあります。

Q 市に売却した後の土地は使用できないのか。道路工事が始まるまで使用したい。

市に売却した後の土地は公共財産となりますので、原則として個人的な使用はできません。ただし、残地へ出入りするために必要となる場合などがありますので、個別にご相談をお願いします。

Q 相続があったが、登記名義人を変更していない。その場合はどうなるのか。

「民法等の一部を改正する法律」の施行により、2024年4月1日から相続登記の申請が義務化されています。不動産の所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならないこととなりますので、ご対応をお願いします。

Q 土地や建物が共有名義になっているが、その場合はどうなるのか。

名義人の皆様全員と、同時に契約を締結する必要があるため、契約時期をご相談させていただきます。また土地売買代金や補償金は持分に応じたお支払いとなりますので、契約締結時に持分の確認をさせていただきます。