

～ Q&A ～

防災生活道路の拡幅整備について ご質問にお答えします。



Q1 防災生活道路沿道に家を持っているけど、建替えの予定はまだありません。密集事業の期間内に強制的に拡幅を進められてしまうことはありますか？

A ありません。
密集事業による防災生活道路の拡幅は、土地所有者・建物所有者のご協力のもとで拡幅を進めています。



Q2 買収費用や補償費はすぐわかるの？

A 調査を行う時間等をいただくため、すぐにご提示することはできません。土地・建物の規模や権利関係にもよって様々なため、まずは一度ご相談ください。



Q3 住宅ローンを組む時に土地を担保にしています。土地に抵当権が設定されていても、買い取ってもらえますか？

A 抵当権(根抵当権も含む)が設定されていると、原則買い取ることができません。契約するまでに、抵当権を外して頂くことが必要です。



Q4 親から相続した土地と建物で、登記が親の名前のまま…。登記上の名前と契約者が違って買い取ってもらえますか？

A 契約する方のお名前で登記されていないと、原則買い取ることができません。契約するまでに、登記をして頂くことが必要です。



Q5 土地を買収される時に発生するお金に対して、税金の優遇措置はありますか？

A 用地費については、確定申告でその旨を申し出ることにより、1500万円まで所得税の控除が適用可能とされています。ただし、1事業1回限りで棚卸資産には適用されません。



Q6 土地を公園用地として買取っていただける場合もあるのでしょうか？

A 千住西地区では、防災上有効なオープンスペースとして公園等の整備を進めています。道路用地のみならず土地全体の買い取りの希望があった場合には、立地条件等を考慮し、公園用地として区が買い取りを行う場合もあります。

お問い合わせはこちらまで

〒120-8510 足立区中央本町1-17-1 足立区役所中央館4階
足立区 都市建設部 建築室 建築防災課 密集第二係
☎電話:03-3880-5181(直通) ☎FAX:03-3880-5615
✉メール:kenchiku-bousai@city.adachi.tokyo.jp



リサイクル適性(A)
この印刷物は、印刷用の紙へリサイクルできます。

今年4年目！
令和10年度
まで！

防災生活道路沿道に土地や建物等をお持ちの皆様へ

千住西地区では密集事業を活用した 防災生活道路の拡幅整備を進めています

千住西地区では、令和元年度より密集市街地整備事業(以下、密集事業)を導入し、防災生活道路沿道で道路の拡幅整備を進めています。
道路の拡幅整備にご協力いただける場合、①～③を区で実施します！

- ① 道路用地の買い取り
- ② 建物、門・塀等が道路拡幅線にかかる場合の補償
- ③ 道路用地の測量・拡幅工事

詳細は
中面で！

計画的な道路拡幅整備にご協力ください。建替えの予定等がある方は
早めのご相談をお願いします！



道路の拡幅整備のイメージ



後退して、塀を作り直し、拡幅部分を道路として整備しました！



密 集事業とは、国土交通省住宅局所管の住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)及び東京都木造住宅密集地域整備事業の総称です。

防 災生活道路とは、災害時に安全な避難や円滑な消防活動を行うために必要となる防災上重要な道路を位置付けたもので、幅員6メートルへの拡幅整備を進めています。



土地や建物等に応じて、以下の考え方で用地の買取、補償を行います

A 建物本体に道路拡幅線がかかる場合

- 建替え等の機会を捉えて、拡幅用地を区が買取します。
- 既存建物の主要構造部が道路拡幅にかかる場合、区が除却費等を補償します。
- バルコニー等がかかる場合も改修工事に要する費用を補償します。

【買収のイメージ】
 用地費：約150万/坪
 補償費：約800万
 (既存建物：築50年以上の木造2階建て(除却費等含む))

B 門・塀等に道路拡幅線がかかる場合

- 拡幅用地の区の買収の際に、支障となる門・塀等の撤去に要する費用も補償します。

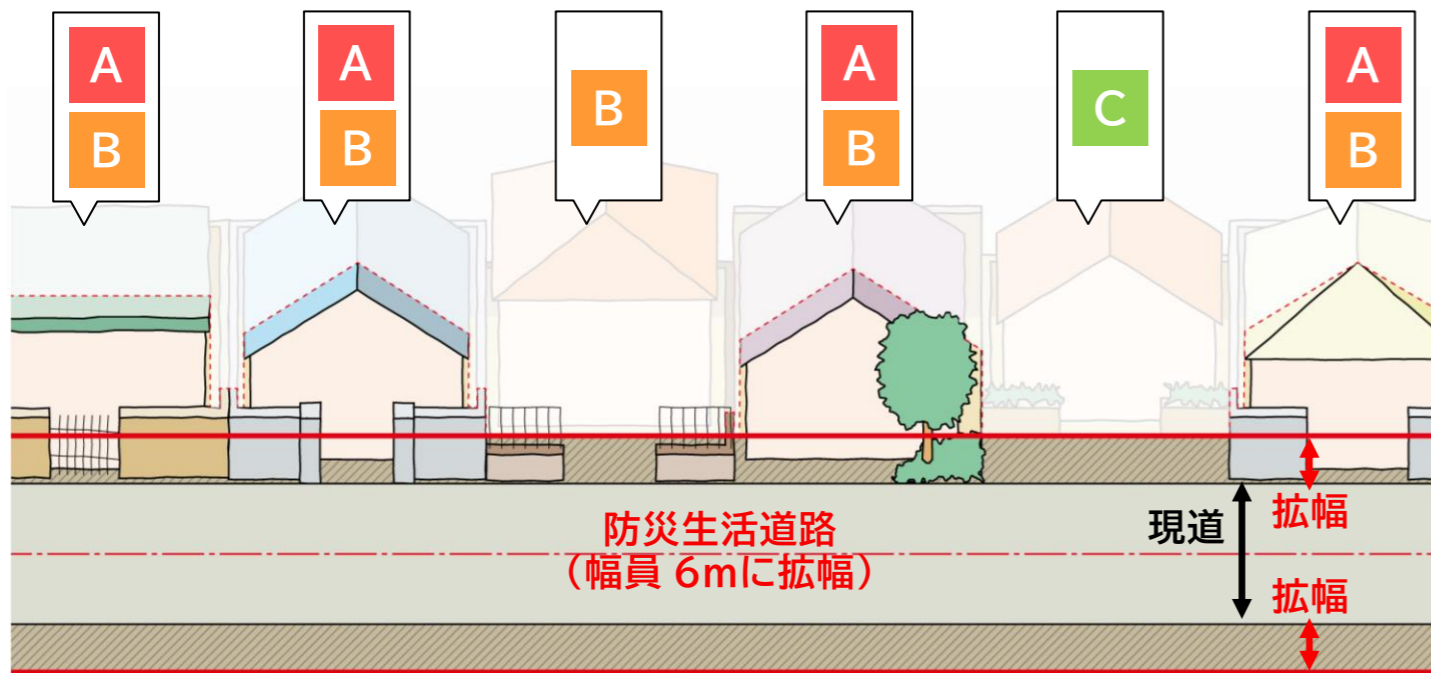
【買収のイメージ】
 用地費：約120万/坪
 補償費：約250万
 (既存工作物：ブロック塀、樹木など(撤去移設費含む))

C 敷地前面の空地に道路拡幅線がかかる場合

- 整備にご協力いただける場合、拡幅用地を区が買取します。

【買収のイメージ】
 用地費：約110万/坪

※上記金額はイメージであり、場所や年度などに応じて異なります。



詳細な拡幅線は、区役所の担当課窓口でご覧いただけます。

用地費について

用地費は地価公示法に基づく公示価格や近隣の取引価格及び不動産鑑定士による鑑定価格を参考に評価します。

補償費について

樹木や家財道具の移転補償や、店舗の場合は営業補償等もございます。



防災生活道路の拡幅工事までの一般的な流れをご紹介します

1から7まで、通常1〜3年以上かかります。	1	説明・意向確認	区の担当課までご相談ください。個別にお会いして、説明します。	
	2	用地測量	立ち会いをお願いしながら、土地や境界などについて調査します。	
	3	建物、門・塀等の調査・補償算定	道路予定地に入る建物、門、塀、樹木等について調査し、移転費用など算定します。	
	4	買収価格等の説明	算定した土地の買収価格や補償額を、土地や建物の所有者に個別に説明して協議します。	
	5	契約	土地や建物の所有者と個別に契約し、用地費や補償費をお支払いします。	
	6	建物の除却、門・塀等の撤去移設等の工事	建物の所有者の方に除却や移設を行っていただきます。	
	7	道路拡幅工事	区が工事を行い、道路を整備します。	

※6 以外は区で行います。6 では区が補償費等をお支払いし、その補償費を使って建物所有者で行っていただきます。

対象となる防災生活道路沿道の位置図



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)3都市基交著第57号