

～ Q&A ～

防災生活道路の拡幅整備・公園の整備について 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などから様々なため、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[※]等の権利が設定されていると、原則買い取ることができません。契約までに買収部分の抵当権を外していただく必要があります。
※住宅ローンを組む際に、金融機関等の債権者が債務者に対し、購入する不動産を担保とする権利のこと。



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、登記をしていただく必要があります。



Q5 借地権のある土地は、拡幅用地として売却できますか。

A 土地所有者と借地権者双方が用地の売却意向を有する場合は、用地費の支払い割合を決めていただければ、その割合で分割して、お支払いできます。なお、建物移転補償費は、建物所有者(通常は借地権者)にお支払いすることとなります。



Q6 土地を買収されるとき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、1,500万円まで所得税の控除[※]の特優を受けることができます。
※同一事業で2か年以上に分けて買収を行った場合、1年目に限られます。また、棚卸資産(他社への販売を目的として所有している土地)には適用されません。



Q7 防災生活道路の拡幅整備により、残地が小さくなる場合、土地全体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 当地区では、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。土地全体の買い取り希望があった場合は、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 密集第一係
☐電話:03-3880-5187(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。

令和16年度
まで!

柳原一・二丁目地区に土地や建物等をお持ちの皆様へ

当地区では密集事業を活用した 防災生活道路・公園の整備を進めています

柳原一・二丁目地区では、令和7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・公園の整備を進めています。
防災生活道路・公園の整備にご協力いただける場合、①～④を区で実施します!

- ① 防災生活道路・公園用地の買い取り
- ② 防災生活道路・公園予定地内にある建物、工作物の調査・補償
- ③ 買収用地の測量
- ④ 防災生活道路・公園の整備

詳細は
中面で!

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!



防災生活道路の拡幅整備のイメージ



幅4m未満の道路を幅6mの道路へ拡幅整備しました!



公園(プチテラス)の整備のイメージ



公園(プチテラス)を整備しました!



※立地条件等により、公園用地として区が買い取りを行うことができない場合もあります。

防災生活道路の拡幅整備については、土地や建物等に応じて、
以下の考え方で用地の買収、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、拡幅用地を区が買収します。
- 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。
- ベランダ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53万円/㎡
補償費：約1,250万円
(既存建物：築50年以上の木造2階建て(推定再建築・除却費等))

B 門・塀等に道路拡幅線がかかる場合

- 拡幅用地の区が買収の際に、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53万円/㎡
補償費：約100万円
(既存工作物：ブロック塀、門扉、給水管処理等(撤去移設費含む))

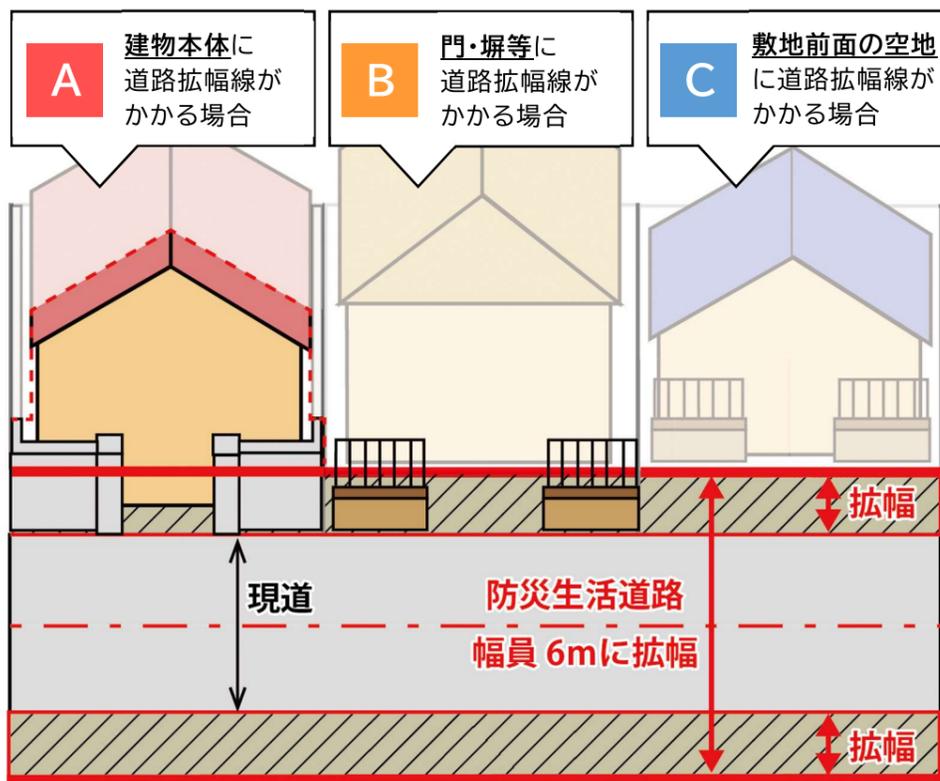
C 敷地前面の空地に道路拡幅線がかかる場合

- 整備にご協力いただける場合、拡幅用地を区が買収します。

【買収のイメージ】

用地費：約53万円/㎡

※上記金額は令和7年度時点のイメージであり、場所や年度等に応じて異なります。
※二項後退部分は拡幅用地に含まれません。



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ぞいます。

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。



公園の整備では、公園用地とする箇所の用地費と、用地内の既存建物・工作物等に対する補償費を区より、お支払いします。

防災生活道路の拡幅・公園の整備に係る工事までの一般的な流れをご紹介します

| | | | |
|---|---------------------|---|--|
| 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、土地や境界等について調査します。 | |
| 3 | 建物、門・塀等の調査・補償算定 | 道路・公園予定地に入る建物、門、塀、樹木等について調査し、移転費用等を算定します。 | |
| 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・公園整備工事 | 区が工事を行い、道路・公園を整備します。 | |

※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



公園整備は柳原一・二丁目地区全域が対象です。