～住宅の密集を解消し、災害に強い住みよいまちへ～

木造住宅密集地域の整備

密集住宅市街地整備促進事業





江戸川区では、**災害に強いまちづくりの一環として、密集住宅市街地整備促進事業に取り組んでいます。**

この事業は、老朽化した木造住宅が密集し、首都直下地震が発生した場合等に火災の延焼拡大の危険性が高い地域において、用地を取得した上で、道路拡幅や公園整備をし、**地区の防災性と住環境の改善を図るため**に行っています。

事業地区内では、道路拡幅や公園整備を行う予定の土地・建物等の権利をお持ちの方には、事業用地として土地（**事業用地部分のみ**）をお譲りいただいたり、建物等を移転していただく場合もございます。

移転に際しては、大変ご迷惑をおかけいたしますが、災害に強く、より良い住環境の実現のために、ご理解ご協力のほど、よろしくお願いいたします。

ご不明な点がございましたら、私たちまちづくり推進課職員がお答えします。

江戸川区

１.用地取得の手順

1

事業説明

事業計画の概要や用地取得の流れ等についてご説明します。

2

土地境界の確定

区による測量後、隣接する土地所有者様と境界を確認の上、確定いたします。
（立会確認書、境界確認書に署名・捺印をいただきます。）

3

物件等の調査

移転の必要があるかどうかを確認するために、建物や工作物について調査します。この調査の参考にするため、建物図面等をお借りする場合があります。

4

補償金の算定

上記調査の結果により、補償内容の決定、補償金額の算定を行います。
【主な補償項目】
土地代金／建物移転料／工作物移転料／動産移転料／
移転雑費
※詳細は５ページ以降をご覧ください。

5 **補償内容等の説明**

6 **土地代金及び移転補償金の提示**

7 **生活再建のご検討**

移転先、移転時期、資金計画等の検討をしていただきます。

8 **ご承諾**

土地代金及び建物等の移転補償金について、「承諾書」に署名、捺印をいただきます。
同時に区が税務署へ提出する支払調書にマイナンバーを記載するため、本人確認と併せてマイナンバーの提供をお願いしています。

9 **ご契約**

【ご契約時にご用意いただくもの】
① 実印
② 印鑑登録証明書
③ 補償金振込先通帳
※ご契約の際に移転期限を協議させていただきます。

10

補償金（前払金）のお支払い

土地の所有権移転登記完了後、土地代金の全額と移転補償金のうちの原則８割相当額をお支払いいたします。
土地のみの買取の場合は、一括でお支払いいたします。

11

移転準備

移転先の確保や建築等工事については、余裕をもって進めていただきますようお願いいたします。

12

構内再築（現在の土地で建替え）の場合

仮住居へお引越し

構外再築（他の土地で建替え）の場合

移転先の確保＋お引越し

13

更地化

（構内再築・構外再築　共通）
取得させていただいた土地の上にある物件及び地下埋設物について、道路のＬ型溝や汚水雨ます移設に支障のないように撤去の上、更地にしていただきます。（埋設物がない状態です。）

【事業用地から撤去していただくもの】
① 建物（基礎・基礎杭も含みます）
② 門扉・塀・コンクリート叩き
③ 水道・ガス（本管～宅内配管および設備）・汚水ます
④ 電気（引き込み線、宅内配線および設備）
⑤ 立木類
⑥ その他 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

14 建物の滅失登記申請

建物等を取り壊したあとの滅失登記については、ご本人様に申請いただきます。

※なお、滅失登記申請に要する費用は補償金に含まれています。

※土地については江戸川区で分筆登記及び所有権移転登記を行います。

15 補償金（残金）のお支払い

更地確認後、移転補償金の２割相当額をお支払いいたします。

16 確定申告

契約時に「買取り等の申出証明書」「買取り等の証明書」「収用証明書」をお渡しします。
翌年の２～３月の申告期に税務署へ申告していただきます。

２．補償のあらまし

土地に対する補償

土地の価格決定	価格は地価公示価格を基準に周辺の売買実例、複数の不動産鑑定士による鑑定価格を参考にして決定いたします。 （**民間での売買価格ではありません**）
土地の価格固定	決定された土地価格は、１年間固定されます。 固定された価格は毎年、価格固定日を基準として地価の変動を参考に改定されます。
借地権等に対する補償	取得対象の土地に借地権等が設定されている場合には、土地所有者様と借地人様との間で各々の借地権割合を決めていただき、それに応じて補償いたします。区へ借地権割合を定めた書類をご提出いただく際に、あわせて借地契約書等のコピーをいただきます。

物件等に対する補償

建物移転補償	取得する土地の上に建物等がある場合には、これを移転していただくために通常要する費用を補償いたします。 **※経年劣化等を考慮し、築年数に応じて一定の減額があります。**
工作物等移転補償	取得する土地の上に門、塀、庭石類等がある場合には、これらを移すために通常要する費用を補償いたします。 **※経年劣化等を考慮し、築年数に応じて一定の減額があります。**

立木補償	取得する土地の上に樹木がある場合には、これらの樹木の移植等に通常要する費用を補償いたします。
動産移転補償（引越し費用）	家財道具、店頭商品、事務用備品等の移転に通常要する費用を補償いたします。
仮住居補償	移転の対象となっている建物の居住者様が、建物の工事期間中に仮住居が必要と認められる場合には、従来と同程度の仮住居の借入に通常要する費用を補償いたします。
借家人・借間人に対する補償	建物が構外に移転することにより家主様と借家・借間契約を続けることができなくなったときは、従来と同程度の家屋や部屋を借りるために新たに要する費用を補償いたします。
家賃減収補償	移転の対象となっている建物を賃貸している場合は、建物の移転期間中家賃が減収となるため、家賃収入相当額から管理費相当額を差し引いた額を補償いたします。
営業補償	店舗や工場等の移転に伴い営業を休止するときは、通常休業を必要とする期間中の収益減、固定的経費、従業員に対する休業手当相当額の補償をいたします。 また、営業再開後、一時的に得意先が減ると認められるときには、このために通常生ずる損失額を補償いたします。 ※この場合、過去３期分の帳簿関係・決算書類等のコピーをいただきます。

移転雑費に対する補償	建物等の移転または立ちのきに際し、移転または立ちのき先を選ぶための費用や、法令上の手続き費用（建物設計・監理料）等、通常要する費用を補償いたします。
消費税等の取扱いについて	公共用地の取得等を原因とする消費税等の取扱いについては、起業者が消費税相当額を負担することになっております。そのため、課税対象となる補償金に消費税率を乗じた額を加えて補償いたします。 なお、補償の要否については、補償を受ける方（主に事業者様）の消費税の納付額の計算方法（課税事業者、免税事業者等）により判断いたします。そのため、消費税確定申告書のコピーをいただきます。

居住状態別の主な補償項目

移転対象となる建物を所有し、実際に住んでいるか、賃貸借しているか
などにより補償させていただく内容が異なります。

下記の表はそれぞれ一般的な居住状態別の主な補償項目です。

居住状態 / 補償項目	自分の家に住んでいる場合	家を賃貸借している場合	
		建物所有者	借家人・借間人
建物移転補償	○	○	
工作物等移転補償	○	○	○（工作物所有の場合）
立木補償	○(所有する立木があるとき)	○(所有する立木があるとき)	○(所有する立木があるとき)
動産移転補償	○	○(所有する動産があるとき)	○
仮住居補償	○(仮住居が必要と認められるとき)		○(賃貸借契約を続ける場合)
借家人補償			○(仮住居補償以外の場合)
家賃減収補償		○ 家賃減収補償または営業補償のいずれか	
営業補償	○(営業者に限る)	○	○(営業者に限る)
移転雑費補償	○	○	○

３．移転補償の対象となる方

移転補償の対象となる方は、次の①～③に該当する方です。
①取得対象地の所有者の方
②当該建築物または土地に関して、地上権・賃貸借・使用貸借等、
　所有権以外の権利を持つ方
③土地の上にある建物や工作物、立木等に関して所有権を持つ方

４．税制等について（税金の優遇制度）

事業の施行に伴い土地等を譲渡したときには、次の税金の優遇制度があります。※棚おろし資産は該当しません。

譲渡所得に対する課税の特例

次の内いずれか１つを選ぶことができます。

①代替資産の取得による課税の繰延べ

収用等により固定資産を譲渡し、原則として譲渡のあった日から２年以内に、その対価補償金で一定の代替資産を取得し、固定資産を譲渡した金額よりも買い換えた金額が多い場合は、将来買い換えた固定資産を売却する際に所得税を払うものとされ、譲渡した年については譲渡所得が無かったものとされます。
ただし、譲渡した金額より買い換えた金額が少ない場合は、その差額が収入金額として課税対象となりますので、ご注意ください。

②５,０００万円の特別控除

収用等により固定資産を譲渡し、譲渡した固定資産の取得費・譲渡費用を差し引いた譲渡価格から５,０００万円の特別控除額が控除されます。
ただし、この特例は**区から最初に買取り等の申出があった日から６カ月以内に譲渡した場合**に適用されます。

※同一事業内で、２つ以上の資産を譲渡した場合、最初に譲渡した資産のみ適用されます。
※同じ年に２つ以上の事業において資産を譲渡した場合であっても、控除の上限額は合計で５,０００万円となります。

譲渡所得に対する課税の特例についてのご注意

・①②とも、必要書類を添付し、確定申告の手続きをする必要があります。
その上で、税務署が課税上の取扱いを判断します。

・**補償金の全てが特例措置の対象になるとは限りません。**
税制は毎年変更されていることもあり、譲渡所得に対する課税の特例は、とても複雑なものとなっています。
また、税法上の特例は併用して適用できない可能性がある等、確定申告時には特に注意が必要です。
確定申告を行う場合は、事前に所轄の税務署へ必ずご相談ください。

江戸川区の方は・・

江戸川北税務署	江戸川南税務署
〒１３２－８６６８ 江戸川区平井１丁目１６番１１号 ☏０３－３６８３－４２８１	〒１３４－８５６７ 江戸川区清新町２丁目３番１３号 ☏０３－５６５８－９３１１

不動産取得税の課税の特例

土地等の固定資産を譲渡して支払われた補償金を活用して代わりの資産を取得した際は、その代わりの資産に係る不動産取得税の減免が認められる場合があります。
詳しくは所轄の担当部署へご相談ください。

江戸川区の方は・・

江戸川都税事務所	〒１３２－８５５１ 江戸川区中央４丁目２４番１９号 ☏０３－３６５４－２１５１

５．土地・建物の固定資産税について

土地・建物の固定資産税については、**毎年１月１日現在の登記簿上の所有者**に課せられます。年の途中で土地の譲渡や家屋の取壊しを行った場合でも、その年分の固定資産税は**ご本人様の負担**となりますのでご了承ください。

６．公的手当等について

補償金が支払われることにより、公的手当（児童手当等）や所得税法上の控除対象配偶者（配偶者特別控除や扶養控除等）の所得制限を超えることがあります。そのため、**翌年の手当が支給されない場合や減額、所得控除の対象から外れる場合があります。**
また、所得を基準にして賦課徴収される**公的保険（国民健康保険・介護保険等）の保険料や自己負担が増える場合もあります。**

お住まいの市区町村ごとに取扱いが異なる場合がありますので、必要に応じて各市区町村へご相談ください。

江戸川区の方は・・（主な問合わせ先）

介護保険料	福祉部介護保険課 保険料係 ☏０３－５６６２－０８２７
後期高齢者保険料	健康部医療保険年金課 高齢者医療係 ☏０３－５６６２－１４１５
国民健康保険料	健康部医療保険年金課 国民健康保険資格係 ☏０３－５６６２－０５６０
児童手当	子ども家庭部児童家庭課 手当助成係 ☏０３－５６６２－００８２

７．移転資金貸付制度

江戸川区では、都市計画道路事業等により移転が必要となった方に対し、移転資金のうち、補償金では不足する額の貸付を行っています。
移転資金の貸し付けには連帯保証人及び抵当権の設定が必要となります。

詳しくは下記、貸付担当係へご相談ください。

土木部計画調整課庶務係　　☏０３－５６６２－８３７６

用地売渡しについてのご不明な点は
江戸川区都市開発部まちづくり推進課
まちづくり第一係　(直通　03-5662-6435)
まちづくり第二係　(直通　03-5662-6470)

令和８年４月発行