

都市計画道路JR八尾駅前線 に関する説明会

八尾市 都市整備部 都市基盤整備課

1

事業の概要

都市計画決定日:

昭和44年5月23日

路線名: JR八尾駅前線

起 点: 植松町三丁目地内

(JR八尾駅前広場)

終 点: 永畑町二丁目地内

(国道25号との交差点)

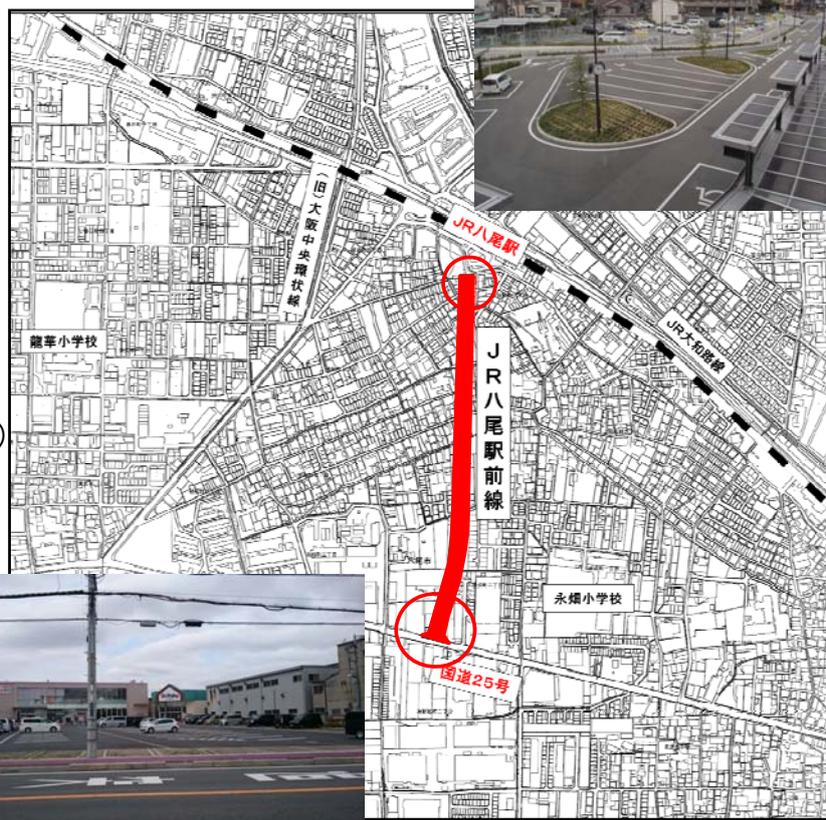
延 長: 550m

車線数: 2車線

幅 員: 20m

※平成29年2月16日付

都市計画変更



2

事業の概要

○路線概要

<路線の機能・必要性>

◆JR八尾駅前広場と国道25号との交通ネットワークの連携

JR八尾駅周辺の安全性・利便性の向上を担う道路

◆災害時において、避難路及び避難ルートになる

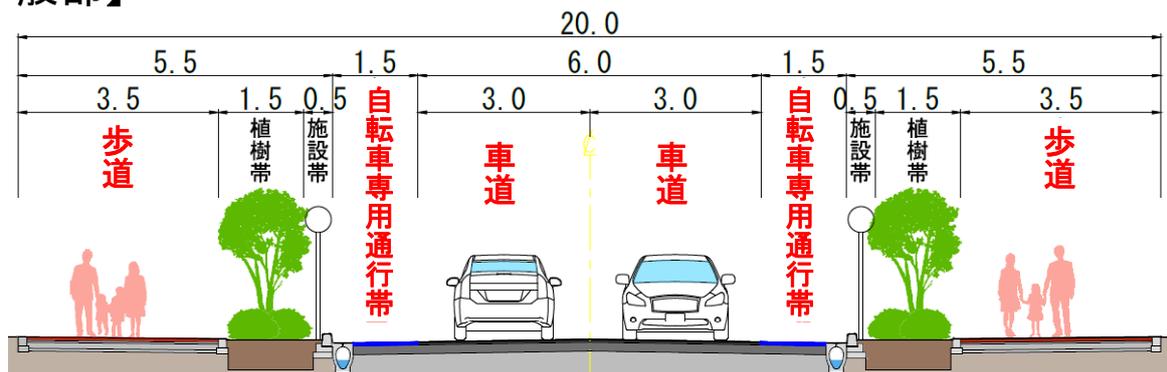
防災機能の強化を担う道路

安全性・利便性・防災性の向上

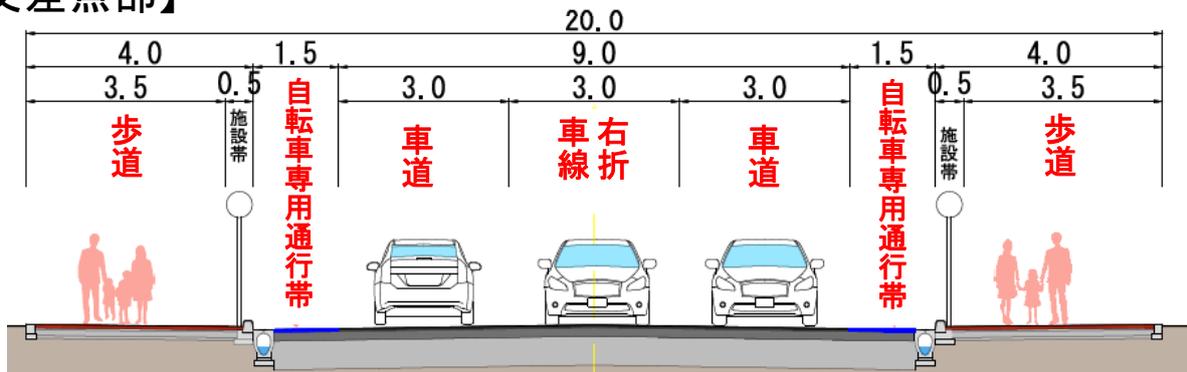
3

事業の概要

【一般部】



【交差点部】



4

都市計画事業の手続き

○大阪府知事の認可

○大阪府による事業認可の告示

(平成29年3月27日)

○認可図書の縦覧

八尾市都市整備部都市基盤整備課にて縦覧

※事業施行期間終了の日又は

事業地内のすべての土地を取得するまでの期間

5

都市計画事業の手続き

○都市計画道路 JR八尾駅前線

・事業手法 都市計画法に基づく都市計画道路事業

・事業内容 道路新設

・事業区間 八尾市植松町三丁目～永畑町二丁目

・延長 L=550m

・幅員 W=20m

・認可の告示 平成29年3月27日

(大阪府告示第564号)

・事業施行期間 平成29年3月27日～平成36年3月31日
(当初申請期間)

6

事業認可後の規制等について

○建築等の制限（都市計画法第65条）

土地の形質変更、建物・工作物等の建築が制限

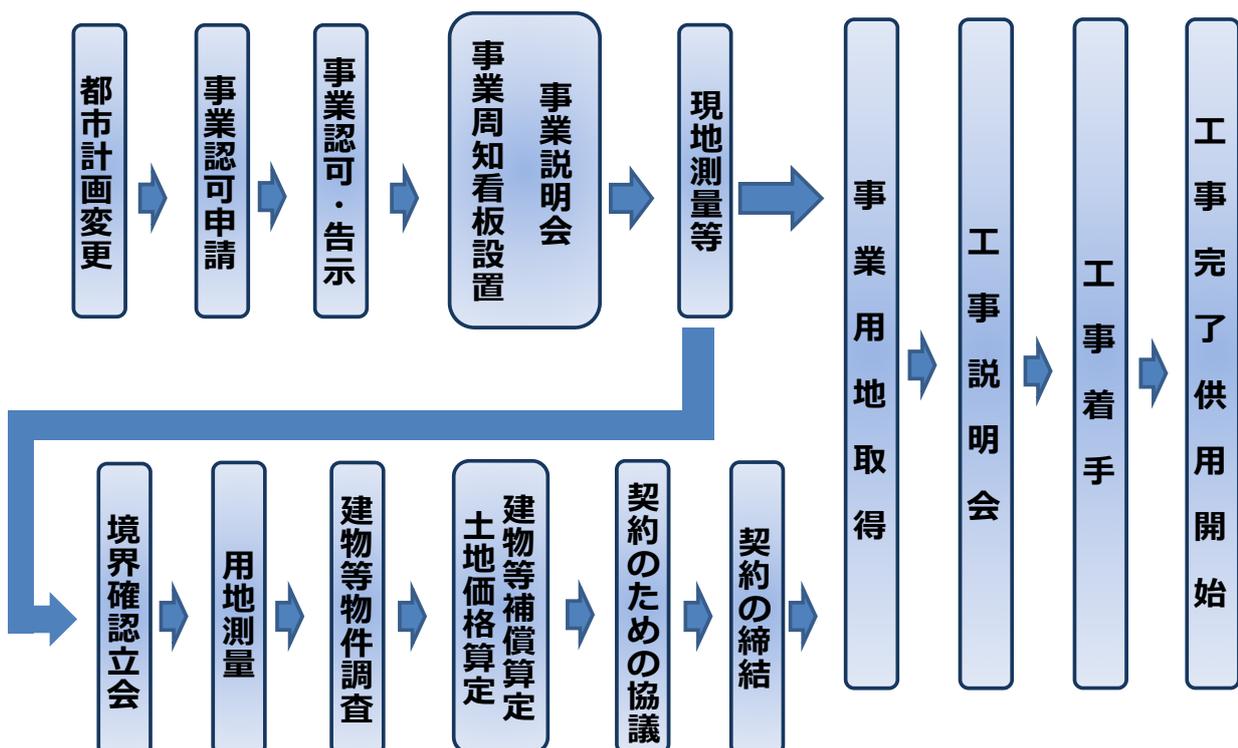
○土地建物等の先買い権（都市計画法第67条）

土地建物を取引する場合は、市に届出

○土地収用法の適用（都市計画法第69条）

7

事業の進め方



8

用地買収の進め方

- ① 境界確認・用地測量
- ② 物件等の調査・物件補償額の算定
- ③ 土地価格の評価
- ④ 契約のための協議
- ⑤ 契約の締結
- ⑥ 土地の譲受け・契約金の支払い

9

①境界確認・用地測量

敷地の境界を確認し、買収する土地の区域や面積を確定するための測量をします。

※境界確認には、地権者の方の立会が必要となります。



10

②物件等の調査・物件補償額の算定

事業の施行に伴い
移転等をしていただく建物、工作物等について、
構造や数量、権利関係等を調査します。
建物や工作物等の移転費用等の
補償額を算定します。

※補償コンサルタントにより調査を行います。



11

物件移転補償金

◎土地の買収に伴って、
その土地に建物・工作物等がある場合は、
権利者で**撤去(移転)**していただきます。

◎その際の建物等の移転費用をはじめとする
移転補償は、**補償基準に基づき**算定します。

12

具体的な補償内容の例

- ① 建物移転補償
- ② 工作物移転補償
- ③ 立竹木補償
- ④ 動産移転補償
- ⑤ 借家人に対する補償
- ⑥ 営業補償
- ⑦ 移転雑費補償 ...など



※補償基準に従い算定します。

13

③土地の価格の評価

買収させていただく土地を調査し、
周辺の道路条件や行政条件等を勘案し
土地の価格を評価します。

※不動産鑑定士に依頼し価格の算定を行います。



14

土地の価格

土地の価格は、
地価公示法に基づく公示価格、
大阪府の基準地価格、
近隣の取引価格をもとに
不動産鑑定士により鑑定価格を
算定します。



15

④ 契約のための協議

土地の買収価格や
物件の補償額について
権利者の方々に
それぞれ個別に
金額を提示し、
その内容を説明させていただきます。



16

⑤ 契約の締結

価格の説明をさせていただき、
協議が整いますと、
契約を締結します。



17

⑥ 土地の譲受け・契約金の支払い

土地等の売買契約を締結した後、
市で所有権移転登記を行います。

また、契約に基づき、契約金の一部を支払った後、
建物・工作物等は、**権利者の方に撤去(移転)**して
いただきます。

市で撤去の確認をしたのち、
契約金の残金を支払い、
土地の譲受けが完了となります。

18

税金の優遇措置

◎特定の公共事業の施行に伴い土地等をお譲りいただいたときには、一定の要件を満たしていれば、次のような税金の優遇措置があります。

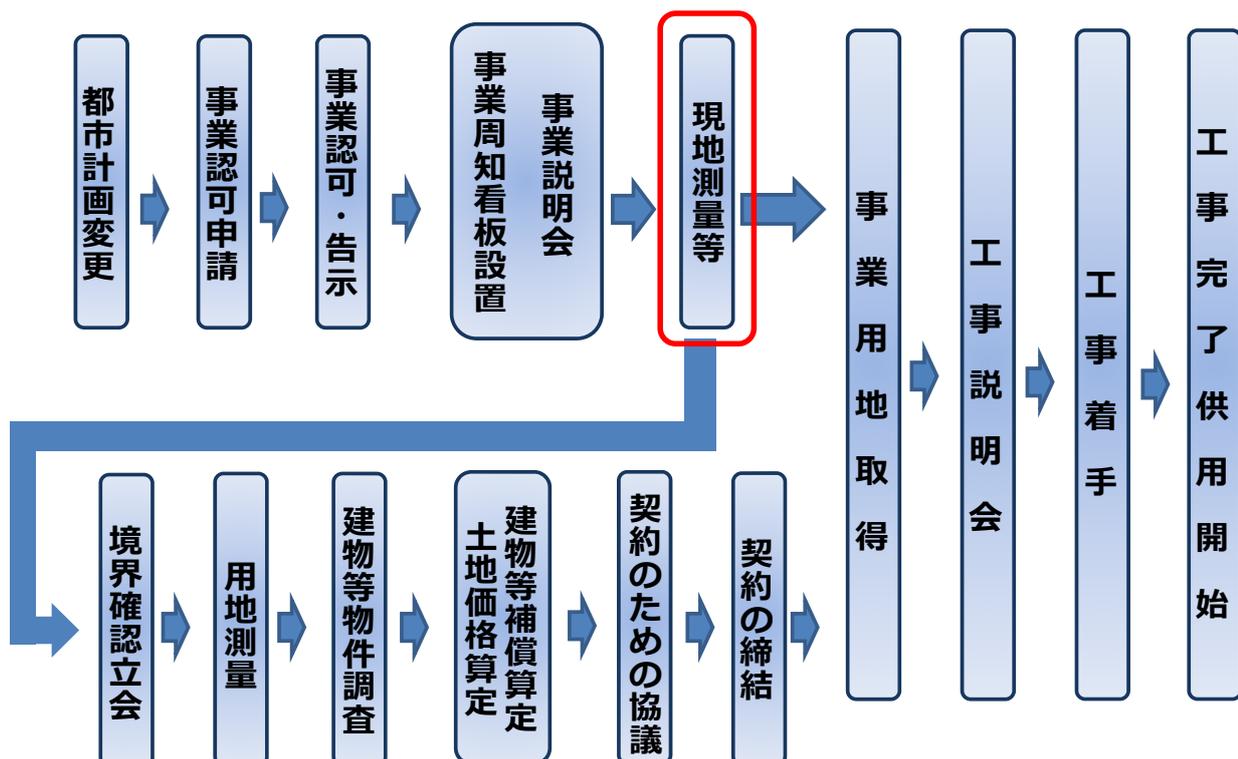
次のうち、どちらかの特例を受けることができます。

①譲渡所得から最高5,000万円までの特別控除を差し引く特例（ $\text{税額} = \text{譲渡所得} \times \text{税率}$ ）

②代替資産を取得した場合の課税の特例

19

事業の進め方



20

現地測量等について

業務名：平成29年度都市計画道路JR八尾駅前線
整備事業に伴う道路予備設計業務

委託業者：株式会社アスコ大東

作業期間：説明会終了後～平成30年2月28日

作業内容：現地測量、用地幅杭設置測量
交通量調査、道路予備設計

※八尾市が発行した**身分証明書**を携帯しております。



境界確認・用地測量・建物等補償算定
土地価格算定等を実施

21



ご清聴
ありがとうございました。



22