

# 第36回 中須賀町地区まちづくり協議会

## 協働によるまちづくり

1	今後のスケジュール	2
2	街路等工事の進捗状況	4
3	6・7ブロックの予定	7
4	一般的な補償の項目	8
5	課税上の取り扱い	9
6	契約締結から仮換地の引渡しまでの流れ	11
7	コミュニティ住宅について	
	(1)入居の要件	16
	(2)仮住居使用について	17

令和6年8月25日（日）

# 1 今後のスケジュール

※時期、期間については予定

(令和6年8月現在)

年度 (西暦)		R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R11~ (2029~)
月		4	3	4	3	4
4ブロック	街路工事・ 測量等	◎ 7/1 仮換地の引渡し完了 (34・36街区)		仮換地の引渡し (17街区)		換地処分・新地番決定(新住所に変更) 清算金の徴収・交付
5ブロック	街路工事・ 測量等	仮換地の引渡し (10・11・12・14・15・16街区)				
6ブロック	建物調査	(R6.3月~5月)				
	補償説明・ 契約・移転	(R6.9月~R7.2月)				
	街路工事・ 測量等	仮換地の引渡し (8・9・13・41・42街区)				
7ブロック	建物調査	(R7.3月~5月)				
	補償説明・ 契約・移転	(R7.9月~R8.2月)				

※ 仮換地引渡しの日(使用収益開始日)は、隣接するブロックとの接点工事等があるため街区ごとに異なります。工事進捗に応じて個々に説明します。

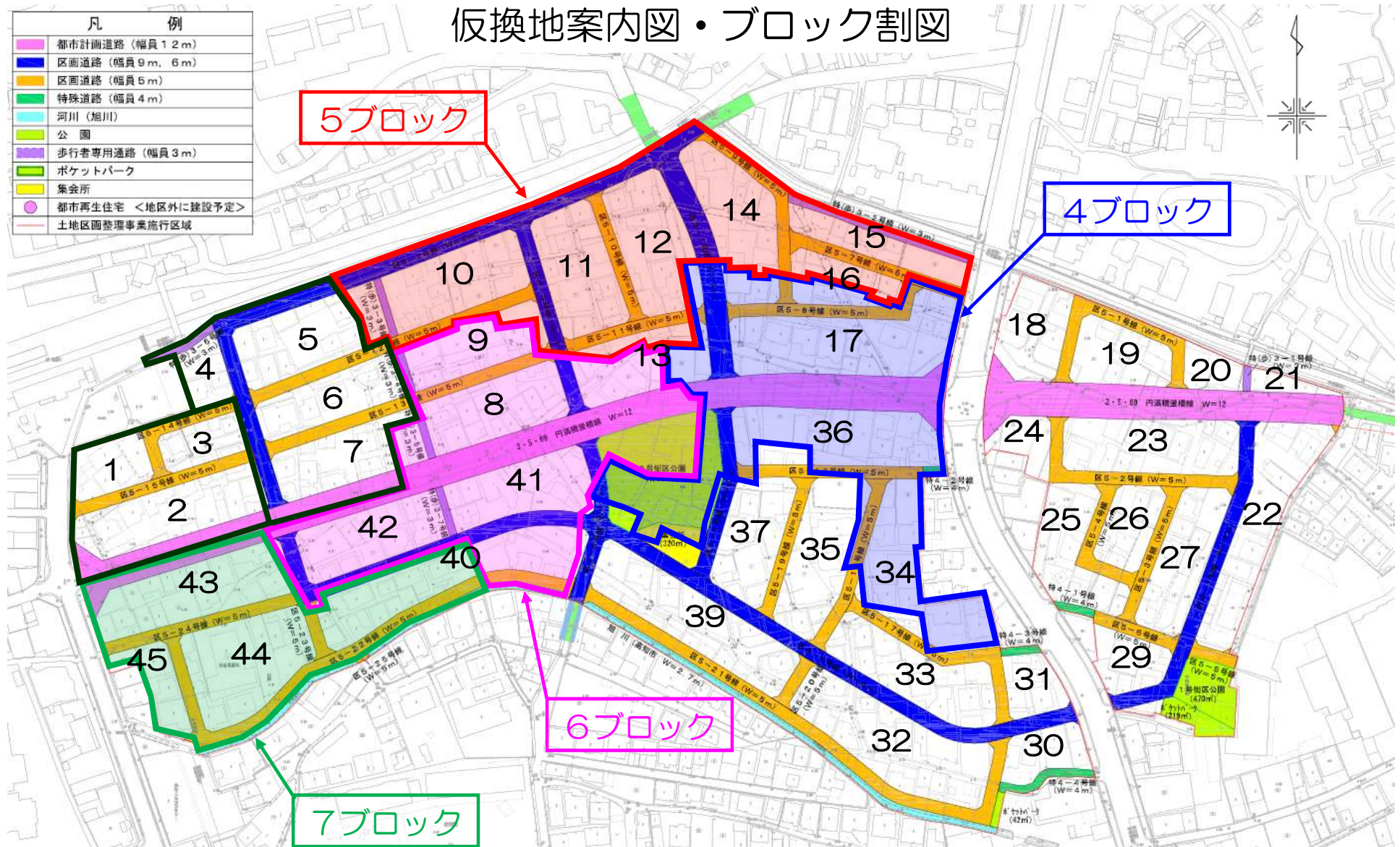
※ 上のスケジュールは、建物の移転状況等により、変更が生じる場合があります。

※ 7~9ブロックについても、同様の流れで進めていく予定です。

# 1 今後のスケジュール

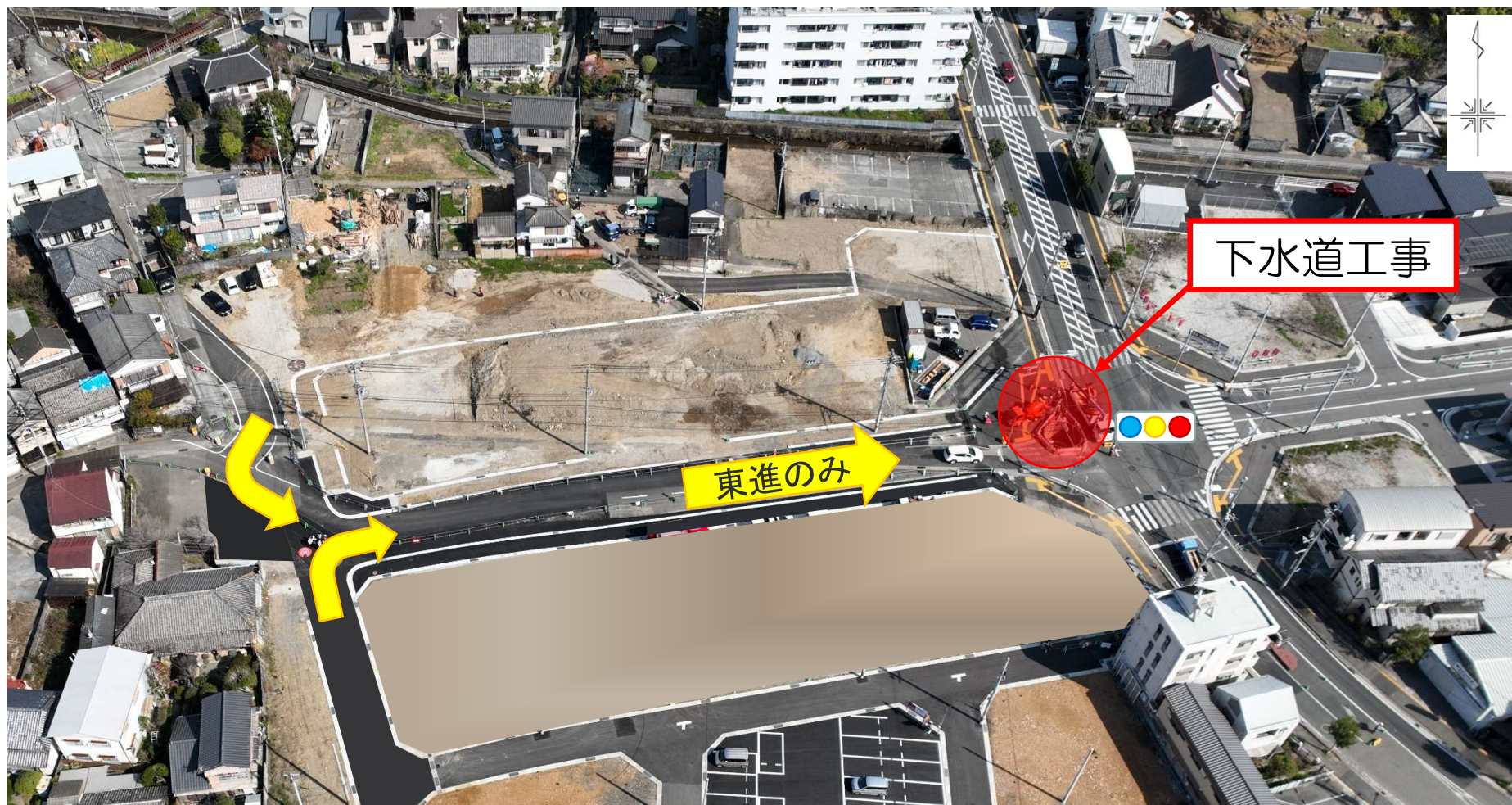
仮換地案内図・ブロック割図

凡 例	
	都市計画道路 (幅員12m)
	区画道路 (幅員9m, 6m)
	区画道路 (幅員5m)
	特殊道路 (幅員4m)
	河川 (旭川)
	公園
	歩行者専用通路 (幅員3m)
	ポケットパーク
	集会所
	都市再生住宅 <地区外に建設予定>
	土地区画整理事業施行区域





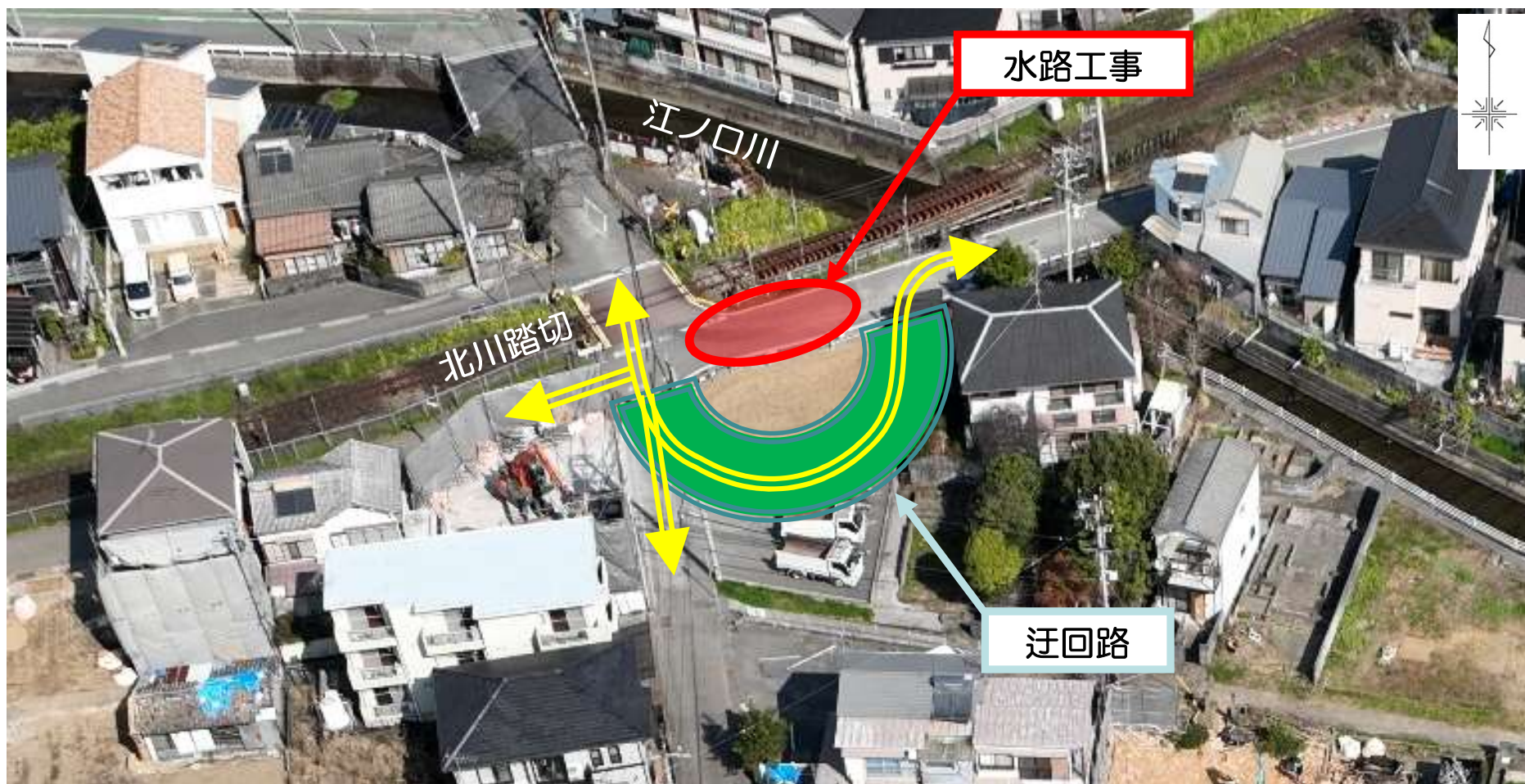
## 2 街路等工事の進捗状況（信号交差点の車両通行について）



（令和6年3月8日撮影 一部加工）

※引き続き交差点付近で下水道工事を行うため、現状どおり自動車については東側への一方通行のみとなります。

## 2 街路等工事の進捗状況（北川踏切付近の迂回路について）



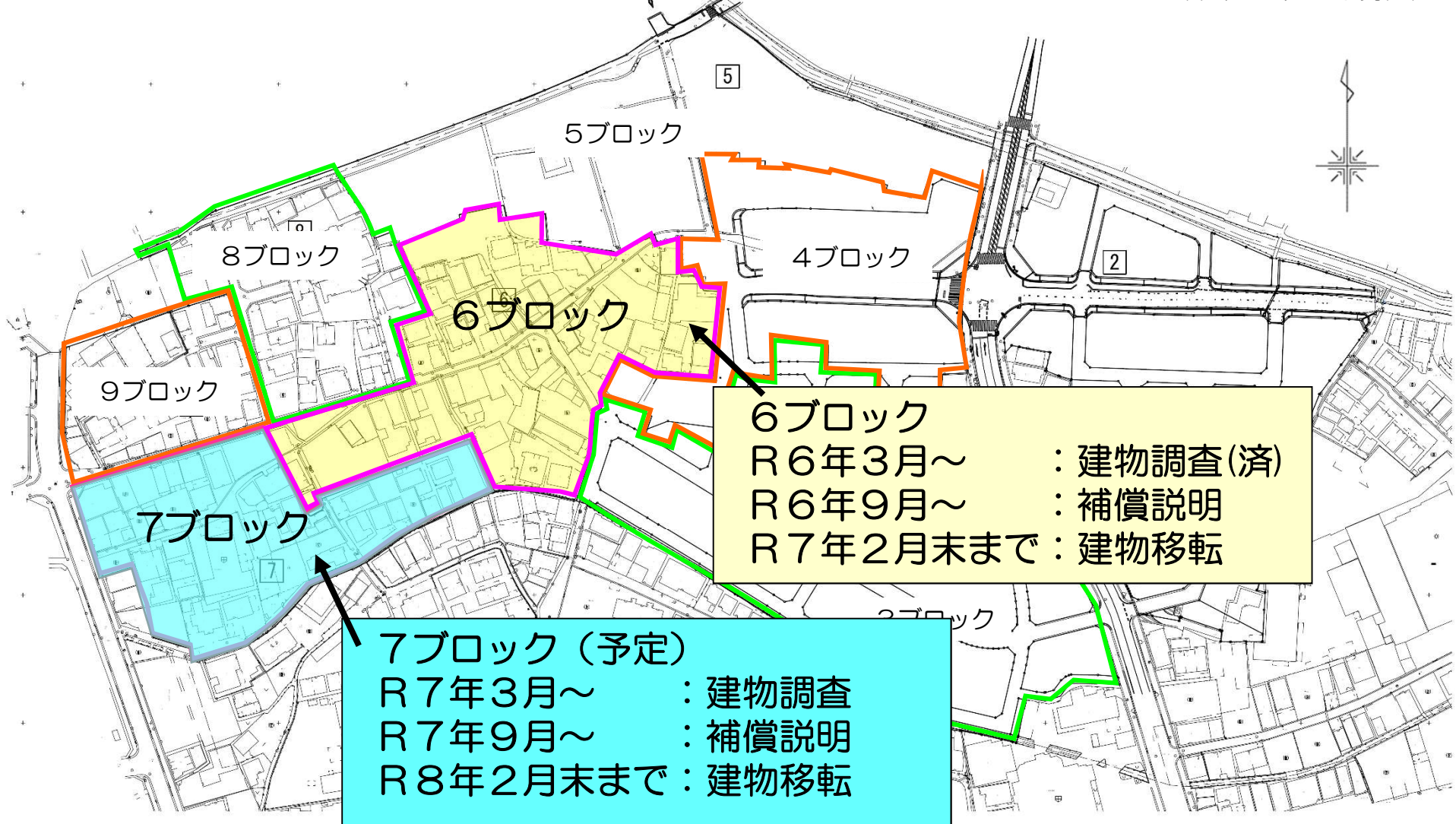
（令和6年3月8日撮影）

※二期工事において，現道部分にて水路工事を行うため，その期間は迂回路を設置する予定です。

### 3 6・7ブロックの予定

施工順序（ブロック割案）

（令和6年8月現在）



※ブロックの境目の方や仮換地の場所等により、調査や移転の時期が異なる場合があります。

## 4 一般的な補償の項目

### ～一般的な補償の項目～

下表のような項目で補償を行います。（一般的な項目のため該当しないものもあります。）  
建物所有者と占有者が異なる場合、それぞれに補償することとなります。

補償の項目	内 容
① 建物の移転料	建物本体や設備 等
② 工作物の移転料	建物廻りの塀や物置 等
③ 立竹木の移転料	庭木, 生垣, 芝 等
④ 動産の移転料	屋内動産(建物内の家具, 電気製品, 什器 等)
	屋外動産(建物廻りの雑品)
⑤ 仮住居等の使用に要する費用	移転中の仮住まいの費用
⑥ 家賃減収補償	貸家の移転での家賃の減収分の補償
⑦ 祭し料	稲荷様や墓などの宗教施設の移転に伴う祈とう料, 供物料
⑧ 移転雑費	移転に伴う法令手数料等の諸雑費
⑨ 営業休止の補償	営業を休止する場合の休止期間中の収益減
⑩ 仮換地の指定等に伴う補償	仮換地と従前の土地の両方が使用できない場合の損失の補償



※⑩は移転補償契約とは別途行います。



## 5 課税上の取り扱い

### ●補償金の課税上の取り扱い

建物等移転補償金のうち、建物移転料、工作物移転料等は、5,000万円の特別控除の適用があります。

補償項目	所得の区分	補償金の区分・課税上の取り扱い
建物移転料 工作物移転料 立竹木補償金（伐採）	譲渡所得	対価補償金（特例適用あり） 5,000万円の特別控除 （又は代替資産取得の特例）
立竹木補償金（移植） 動産移転料 仮住居補償金 移転雑費補償金	一時所得	移転補償金（特例適用なし） 補償金をその交付の目的に沿って 支出した額は収入に算入されません。 ※一時所得には50万円の特別控除があります。
家賃減収補償金	不動産所得	収益補償金（特例適用なし）

※上記は一般的な取り扱いについて示したものです。詳しくは所轄税務署にご相談ください。

- 補償契約後、高知市から税務署及び補償対象者へ補償金の明細等を記載した証明書（収用証明書等）を発行いたします。確定申告をされる際には、この証明書の添付が必要です。

## 5 課税上の取り扱い

### ●収入の時期（申告の時期）

完了払日の属する年，又は契約日の属する年の収入となります。

（例）令和6年10月契約（前払金受取），令和7年2月解体（完了払受取）の場合，まとめて令和6年中又は令和7年中の収入として扱われます。  
（収入の年を分けることはできません。）

### ●確定申告が必要な場合

対価補償金の総額が5,000万円未満の場合であっても，課税となる所得がある場合等は確定申告が必要です。

（例）

- ・代替資産取得の特例の適用を受ける。
- ・移転補償金を交付の目的に沿って支出しない，又は残額がある。
- ・移転補償金の支出が申告の時期以降になる。（課税の延期手続）  
※課税の延期を受けた補償金は後年度の収入として扱われます。

※申告が不要な場合も，収用証明書や領収書等（目的に沿った支出を確認できるもの）の保管は必要です。（税務署から問い合わせ等がある場合があります。）

※他の所得に係る確定申告を行う場合は，移転補償金の内容を記載した譲渡所得の内訳書や収用証明書等の添付及び領収書等が必要です。

※上記は一般的な取り扱いについて示したものです。詳しくは所轄税務署にご相談ください。

## 6 契約締結から仮換地の引渡しまでの流れ

### ①建物移転補償契約の協議・締結

前払いが可能（契約額の7割）

- 日程調整
- 補償項目毎の補償金額の提示
- 内容確認後，契約へ



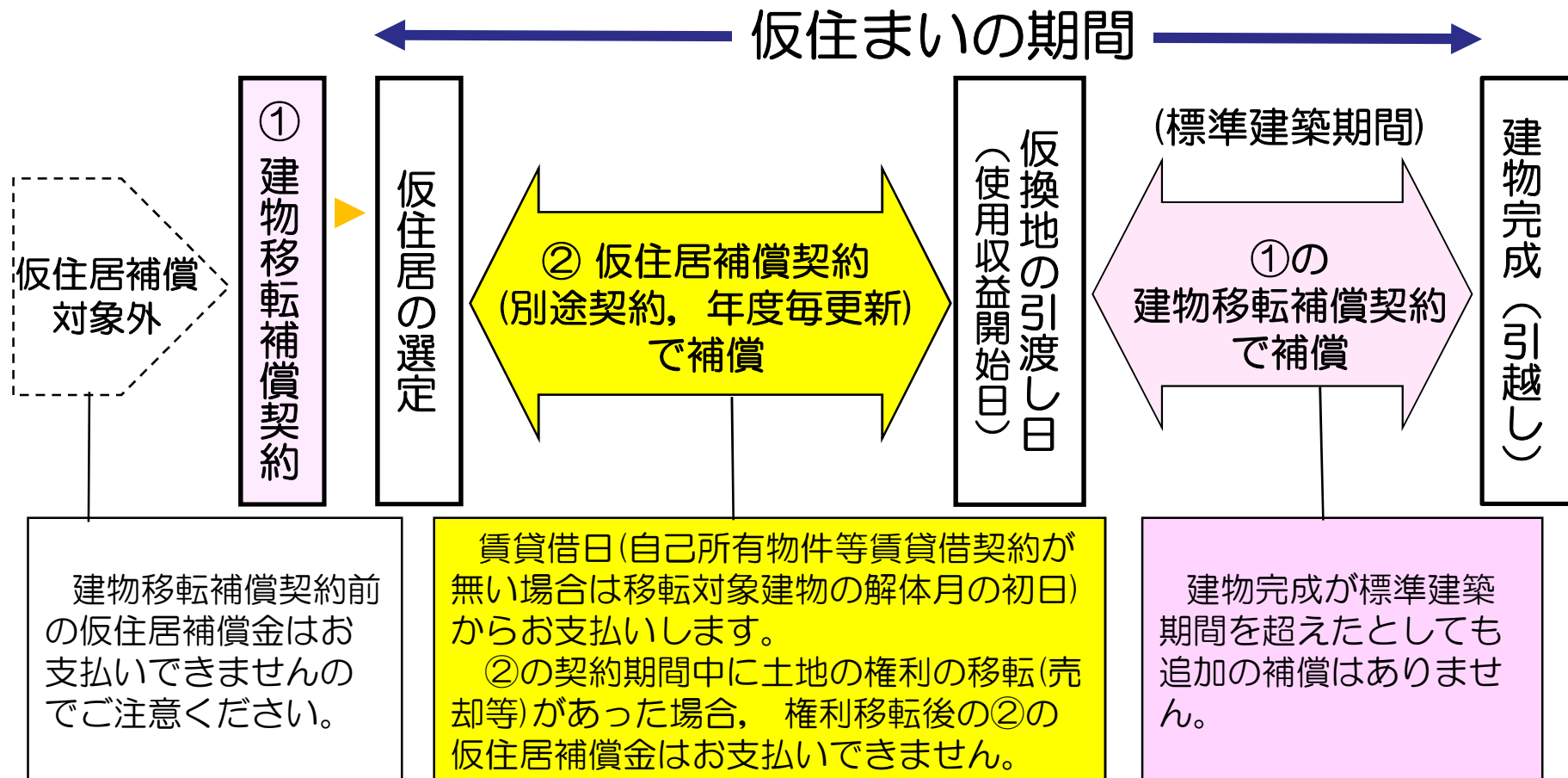
6ブロック  
令和6年9月～

## 6 契約締結から仮換地の引渡しまでの流れ

仮住居が決まったら

### ②仮住居補償契約の締結，引っ越し

仮住居補償は，①の建物移転補償契約に含まれるものと，②の仮住居補償契約(別途契約，年度毎更新)を行うものがあります。



## 6 契約締結から仮換地の引渡しまでの流れ

仮住居に引越し後，所有者による

### ③建物移転（とりこわし），建物の滅失登記

- ・建物及び塀等は基礎まで撤去を行っていただきます。また，便槽等の埋設物も撤去してください。
- ・撤去完了の確認を行いますので，埋め戻し前に市街地整備課へ連絡をお願いします。

完了払い（契約額の3割）



6ブロック（予定）  
令和7年2月末まで

※時期については，建物の移転状況等により，変更が生じる場合があります。

## 6 契約締結から仮換地の引渡しまでの流れ

建物移転後，一定の更地となった区域から

### ④街路等工事 (下水，水道，ガス，道路等)



6ブロック（予定）  
令和7年3月頃～

※時期については，建物の移転状況等により，変更が生じる場合があります。

## 6 契約締結から仮換地の引渡しまでの流れ

使用収益開始に先立ち

### ⑤現地立会→仮換地の使用収益開始の通知

6ブロック（予定）  
令和8年度

市街地整備課職員

権利者



## 7 コミュニティ住宅について (1)入居の要件

コミュニティ住宅の入居の要件(**仮住居使用以外**)は次の要件をすべて満たしていることが必要です。記載の入居要件は抜粋ですので、詳細は市街地整備課へお問い合わせください。

- 1 平成27年3月10日（事業計画決定の公告日）以前から継続して中須賀町の事業施行地区内に居住している方。
- 2 現に同居し、又は同居しようとする親族等があること。  
単身申込の場合は、60歳以上の方や身体障害者手帳の交付を受けている方、生活保護を受けている方等の条件があります。
- 3 事業の施行に伴って、住宅を失い住宅に困窮することが明らかな、借地又は借家の方で、その借地又は借家の継続が困難な方。
- 4 収入認定額（※1）が月額114,000円以下であること。  
ただし、裁量世帯（※2）の場合は月額139,000円以下。



旭町2丁目コミュニティ住宅

※1 収入認定額の月額を、次のとおり算出します。

（申込人及び同居する親族の年間所得金額－各種控除金額）÷12か月

※2 裁量世帯とは、「申込人が60歳以上の者であり、単身で入居する場合」等に該当します。

など

★コミュニティ住宅でのペット飼育は禁止です。



## 7 コミュニティ住宅について (2) 仮住居使用について

中須賀土地区画整理事業の施行に伴い建築物の建替え等を行う移転対象者の方に、仮住居の選択肢のひとつとして、令和5年度からコミュニティ住宅の仮住居使用を開始いたしました。

平成27年3月10日（事業計画決定の公告日）以前から継続して中須賀町の事業施行地区内に居住している方です。なお、高齢等により仮住居先を探しても見つからずお困りの方は、個別にご相談ください。

★コミュニティ住宅でのペット飼育は禁止です。

