

令和4年9月定例会

(2022年)

市議会議案参考資料

(予算常任委員会 建設環境分科会提出分)

吹 田 市

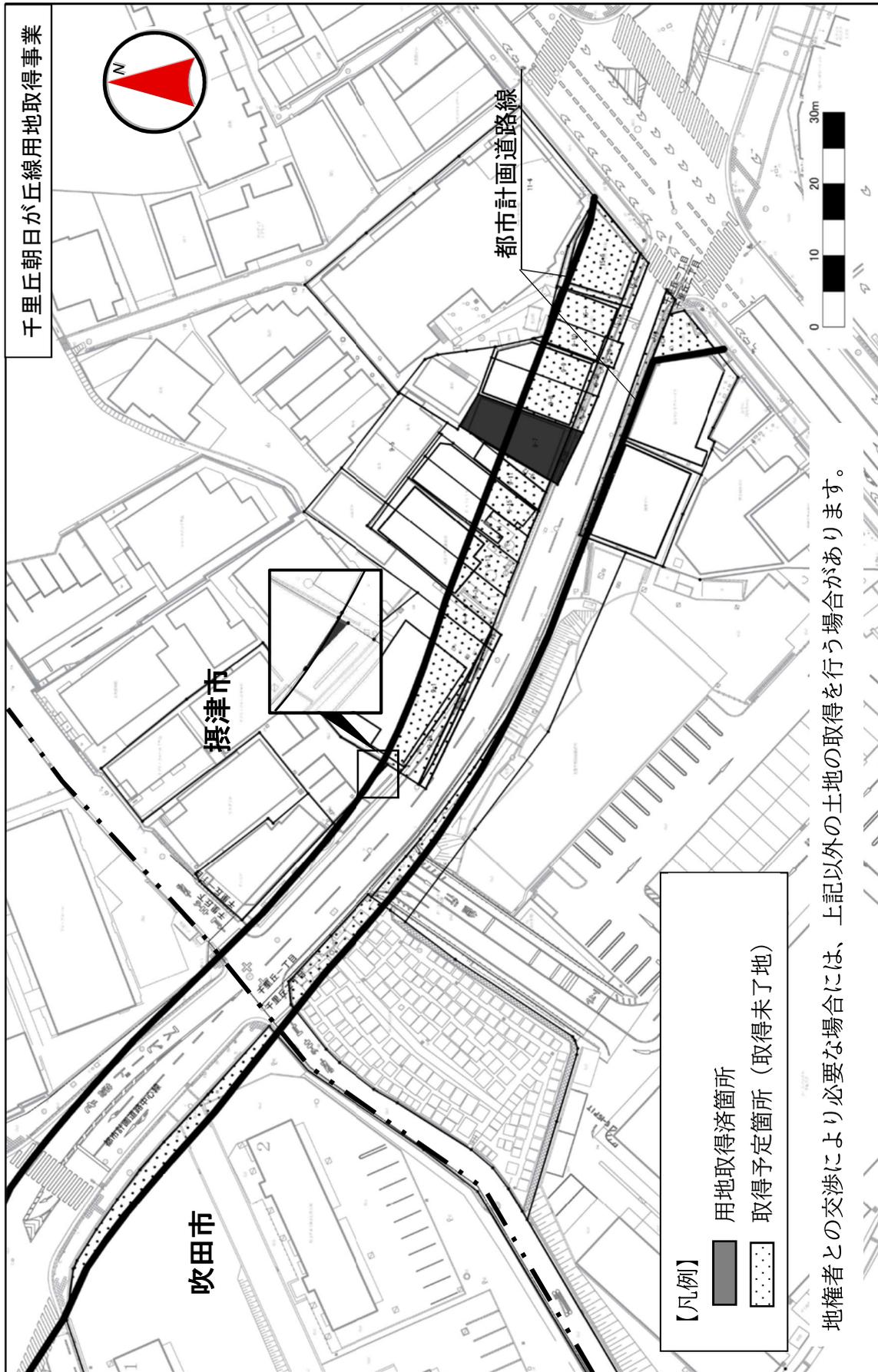
議案番号	部 名	ペー ジ 番 号	資 料 名	要求委員名		
議案第105号	土 木	5	千里丘朝日が丘線用地取得事業の全体スケジュール	後 藤		
議案第105号	土 木	6	用地取得済み及び取得未了地の分かる図面	後 藤		
議案第105号	土 木	7~8	補償費及び購入費等の算定根拠	後 藤		

千里丘朝日が丘線用地取得事業の全体スケジュール

	令和2年度 (2020年度)	令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	令和7年度 (2025年度)	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)	合計	備考
土地売買 契約(予定) 【件数】	1件	1件	8件		4件		4件		18件	墓地関係に ついては、 現時点では 権利者数が 未確定であ るため除い ておりま す。
物件移転等 補償ほか 契約(予定) 【件数】	1件	2件	29件		5件		5件		42件	
全体 スケジュール	<p>事業認可 ●</p> <p>本事業(公共用地先行取得特別会計)による用地の先行取得</p> <p>一般会計による用地の再取得</p> <p>工事</p> <p>供用開始 ●</p>									

なお、契約時期等については被補償者等との交渉状況に応じて、変更が生じます。

用地取得済み及び取得未了地の分かる図面



地権者との交渉により必要な場合には、上記以外の土地の取得を行う場合があります。

補償費及び購入費等の算定根拠

- 1 用地取得費算定根拠について
 - (1) 算定根拠資料
 - ア 不動産鑑定士2者による標準地に対する不動産鑑定評価書 【2年毎に再鑑定を実施】
 - イ 不動産鑑定士1者による意見書（標準地鑑定時点に対する時点修正率） 【標準地鑑定の翌年度に実施】
 - ウ 不動産鑑定士1者による意見書（標準地に対する個別格差率） 【令和元年度（2019年度）意見書聴取】
 - (2) 補償額算定式

$$\text{当該画地の評価格(円/m}^2\text{)} = \text{アによる標準地評価格(円/m}^2\text{)} \times \text{イによる時点修正率(\%)} \times \text{ウによる個別格差率(\%)} \\ \text{[10円単位四捨五入]} \quad \text{[2者平均値・10円単位四捨五入]}$$

$$\text{取得費 (円)} = \text{当該画地の評価格(円/m}^2\text{)} \times \text{取得面積(m}^2\text{)}$$
- 2 残地下落補償費算定根拠について
 - (1) 算定根拠資料
 - ア 不動産鑑定士2者による標準地鑑定評価
 - イ 不動産鑑定士1者による意見書（標準地に対する個別格差率(当該画地分)）
 - ウ 不動産鑑定士1者による意見書（標準地に対する個別格差率(当該画地分)）
 - エ 不動産鑑定士1者による意見書（標準地鑑定時点に対する時点修正率）

(2) 補償額算定式

取得に係る当該地の評価格(円/m²) = $\frac{\text{アによる標準地評価格(円/m}^2\text{)} \times \text{エによる時点修正率(\%)} \times \text{イによる個別格差率(\%)}}{[100\text{円単位四捨五入}]}$
[2者平均値・100円単位四捨五入]

当該残地の評価格(円/m²) = $\frac{\text{アによる標準地評価格(円/m}^2\text{)} \times \text{エによる時点修正率(\%)} \times \text{ウによる個別格差率(\%)}}{[100\text{円単位四捨五入}]}$
[2者平均値・100円単位四捨五入]

残地下落補償額(円) = {取得に係る当該画地の評価格(円/m²) - 当該残地の評価格(円/m²) × (1 - 売却損率)} × 当該残地の面積(m²)

3 物件移転等補償費(立退移転等補償費)算定根拠

(1) 主な補償額算定根拠資料

- ア 損失補償算定標準書 (近畿地区用地対策連絡協議会 発行) 【毎年度発行】
- イ 大阪府損失補償標準単価表(大阪府都市整備部用地課 発行) 【毎年度発行】

(2) 補償額算定式

移転等補償額(円) = 地上物件補償費 + 仮住居補償費 + 借家人補償費 + 動産移転料 + 仮施設補償費
+ 家賃減収補償費 + 営業補償費 + 移転雑費 + その他の通常生じる損失の補償費