

**京阪本線(寝屋川市・枚方市)
連続立体交差事業
権利者説明会**

《 大阪府・枚方市 》

説明会の対象地域について

日 付	対象地域(自治会名)	日 付	対象地域(自治会名)
2月4日(火) 5日(水)	香里園協和会 南中振南自治会	2月17日(月)	堤町町内会
2月6日(木)	三矢町内会 泥町自治会	2月18日(火) 19日(水)	伊加賀栄町自治会
2月7日(金)	蔵之谷町会	2月20日(木)	伊加賀東町自治会
2月10日(月) 12日(水)	北中振中央自治会	2月21日(金)	北中振西自治会
2月13日(木)	走谷2丁目自治会	2月25日(火)	あけぼの自治会
2月14日(金)	南中振北自治会	2月26日(水)	伊加賀寿町自治会
		2月27日(木)	伊加賀本町自治会

お集まりいただいた方について

- ① **事業に必要となる**
土地・建物を所有されている方
- ② **事業に必要な土地**にある建物を
借家もしくは借間されてる方
(アパート・テナント等)
- ③ **事業に必要な土地**に
隣接する土地を所有されている方

本日の説明内容について

【第一部】

- 事業の概要
- 用地取得の流れ
- 用地測量（境界確定）の流れ

【第二部】

- 用地取得について

『用地取得計画』 『建物等の調査』

『補償額算定・補償の種類』

『補償内容の説明』 『合意と契約締結』

『建物の解体・土地の引渡し』

『税金について』

《事業概要について》

【第一部】

○事業の概要

【鉄道施設】

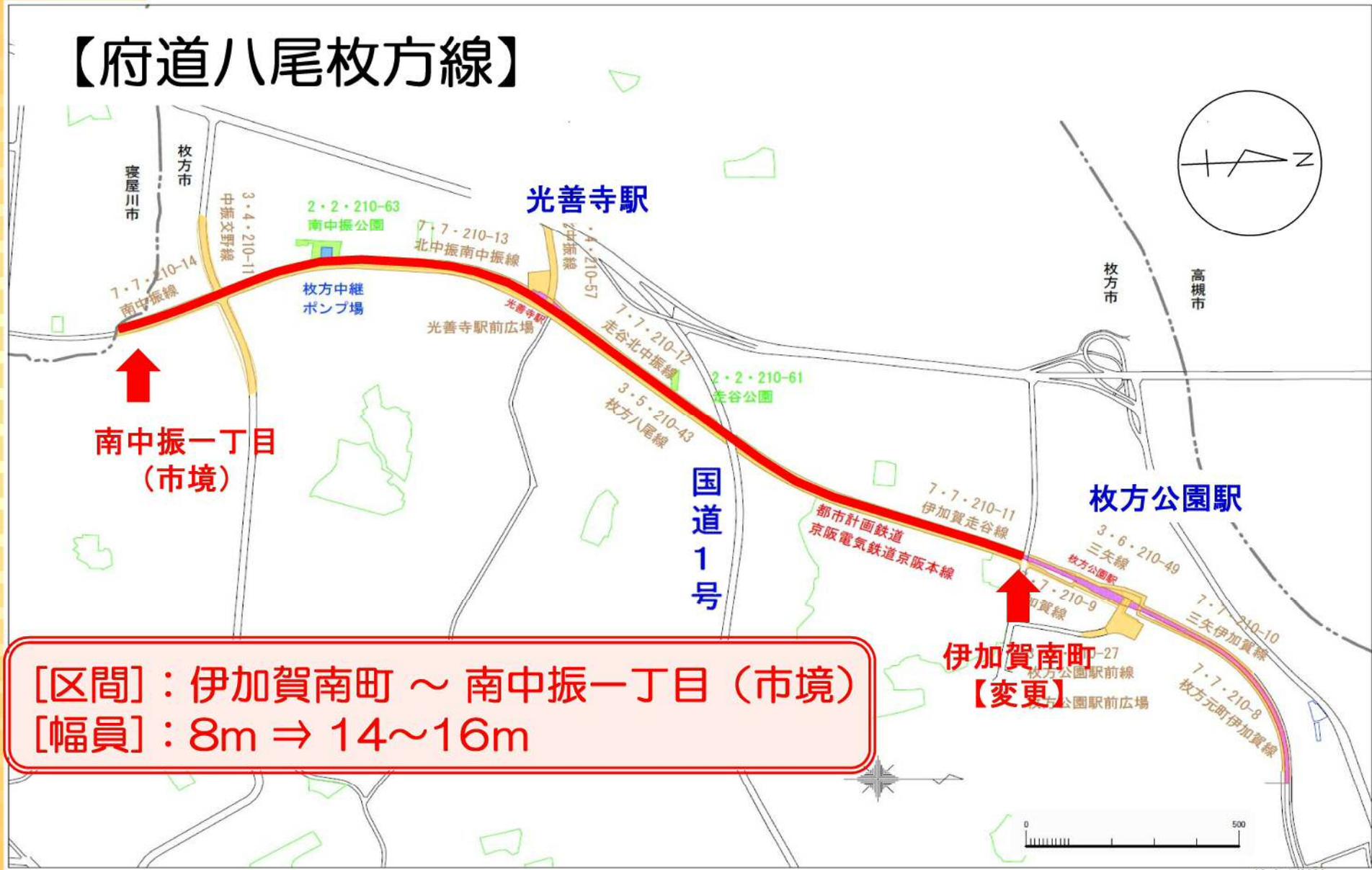


[事業区間]：枚方元町 ～ 南中振一丁目（市境）
[枚方市域の延長]：約3.4 km
枚方公園駅、光善寺駅の高架化

【第一部】

○事業の概要

【府道八尾枚方線】

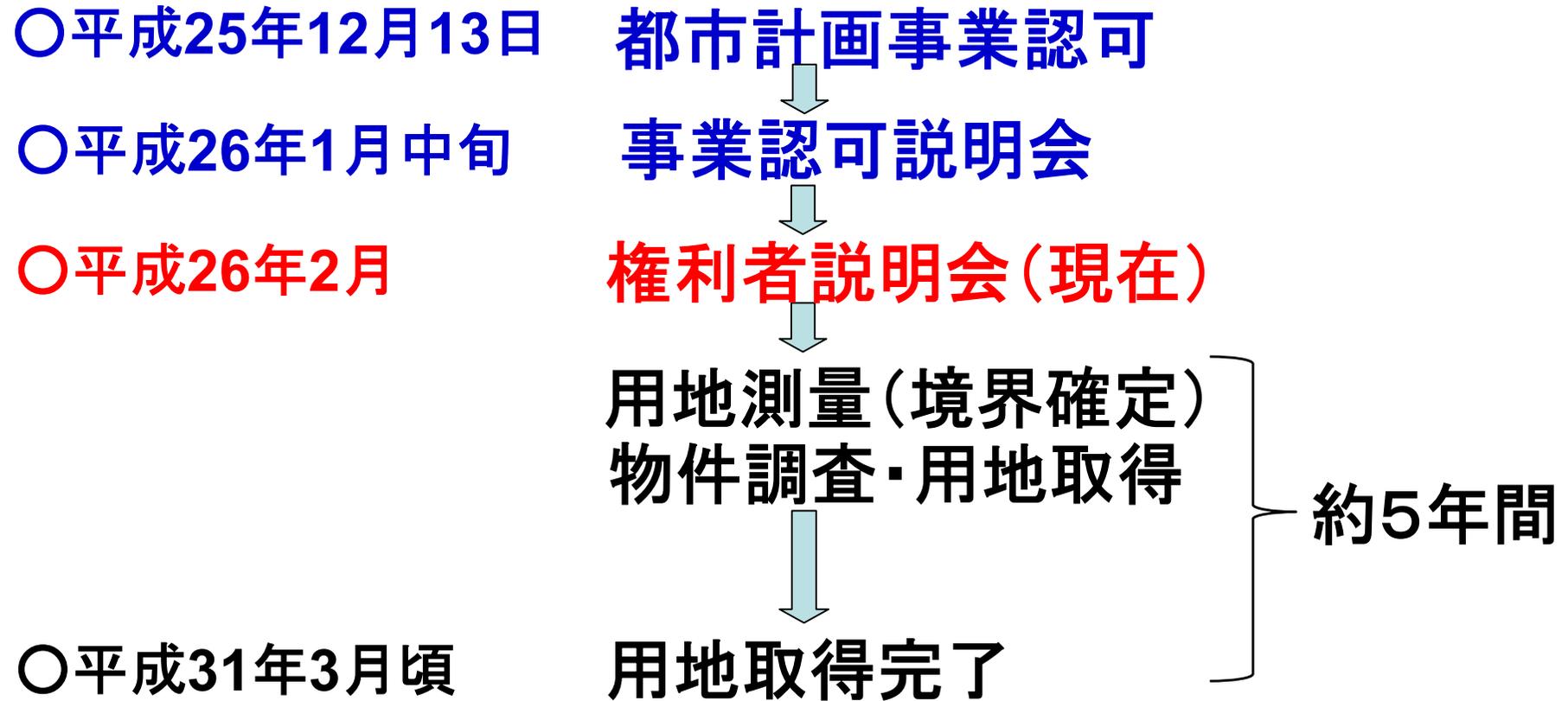


[区間] : 伊加賀南町 ~ 南中振一丁目 (市境)
[幅員] : 8m => 14~16m

【第一部】

用地取得の流れ

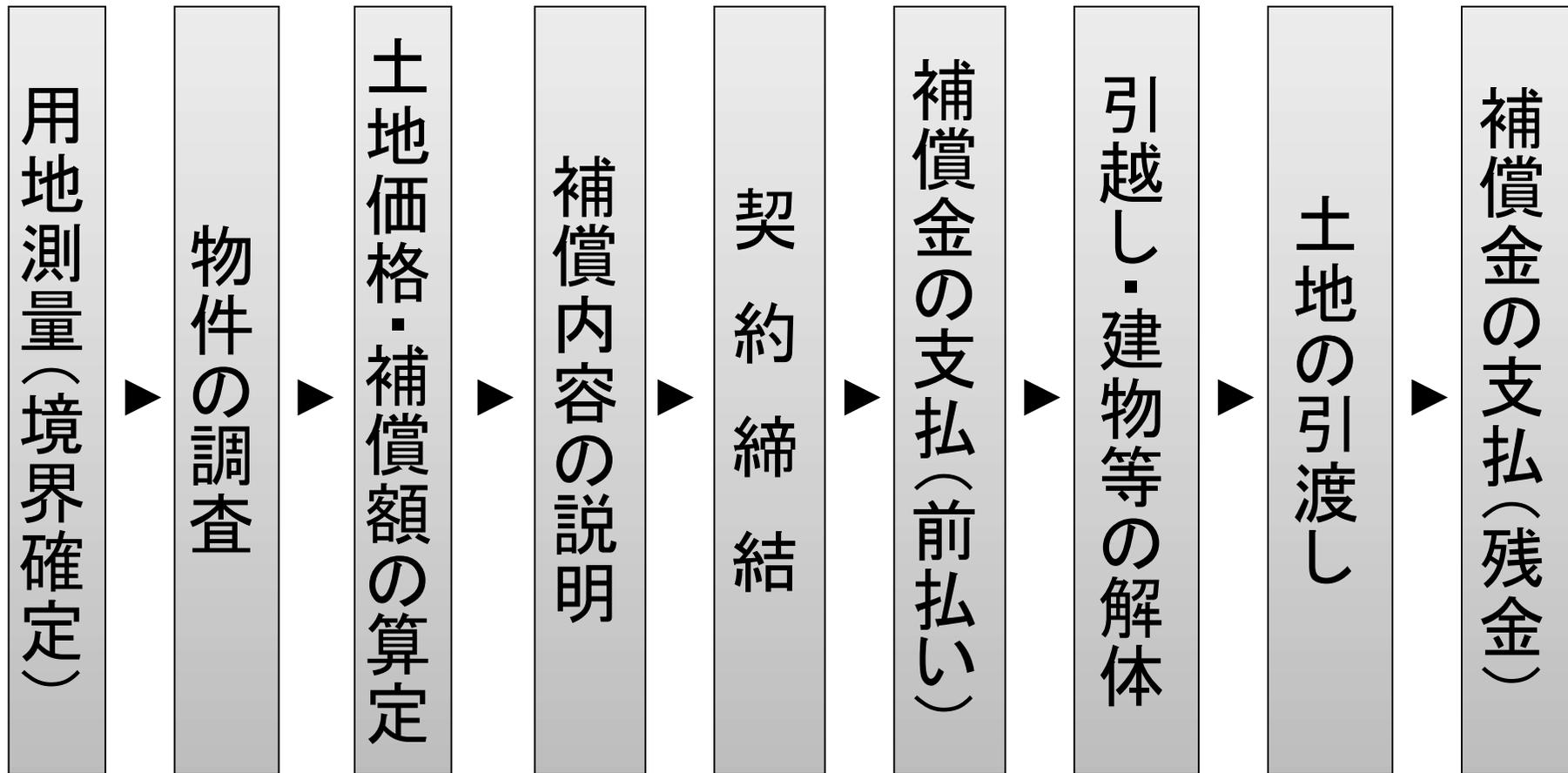
用地取得スケジュール



【第一部】

用地取得の流れ

用地取得の進め方



【第一部】 用地測量の流れ

用地測量について

- 現地測量した上で関係する**土地の境界**を確認、
事業に必要となる土地の面積を確定

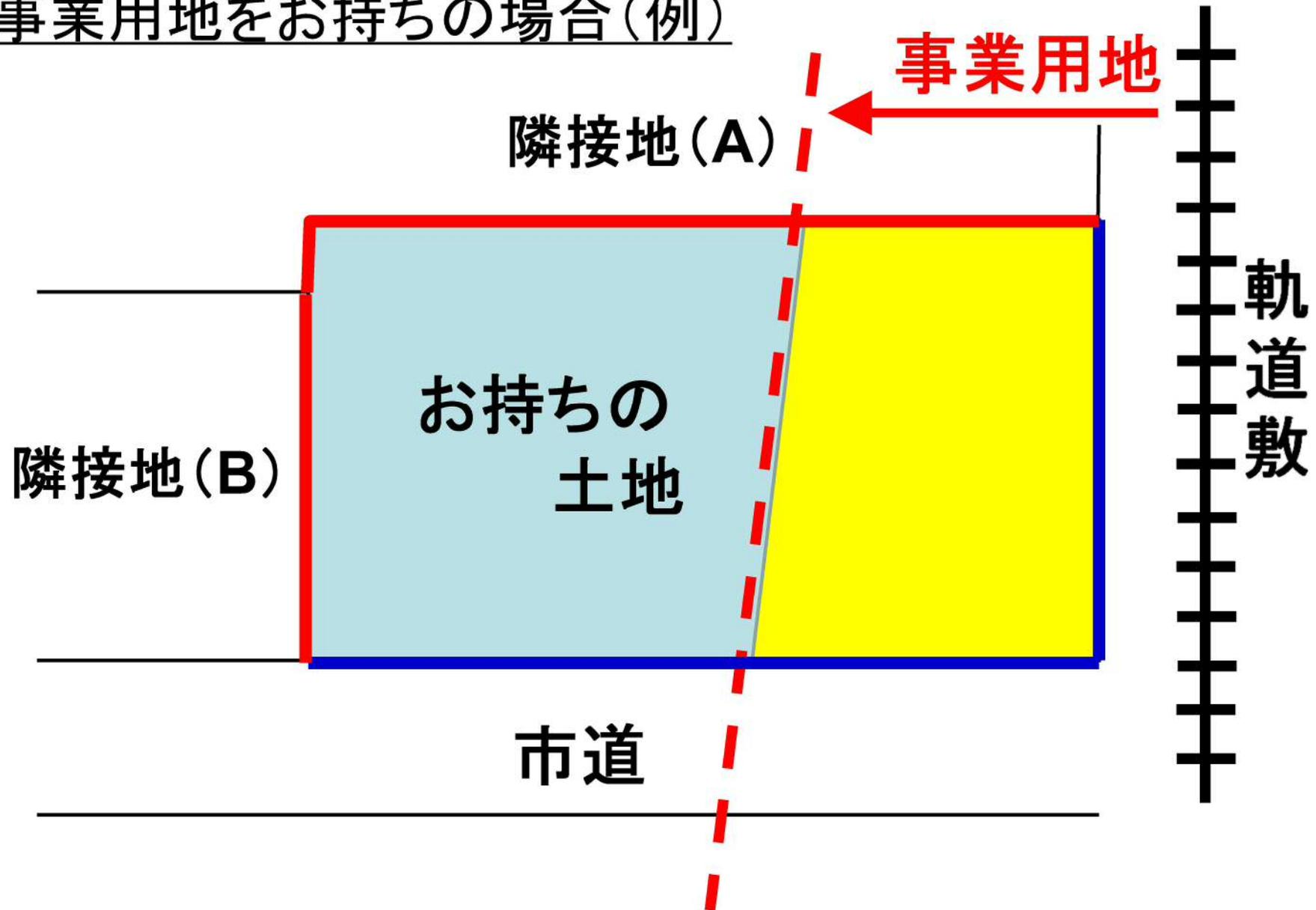
【土地の境界確定】

- ・ **民有地と公共用地**（道路・里道・水路）
- ・ **民有地と民有地**

- 測量作業は、**枚方市**が発注した**測量業者**が実施

【第一部】 用地測量の流れ

事業用地をお持ちの場合(例)

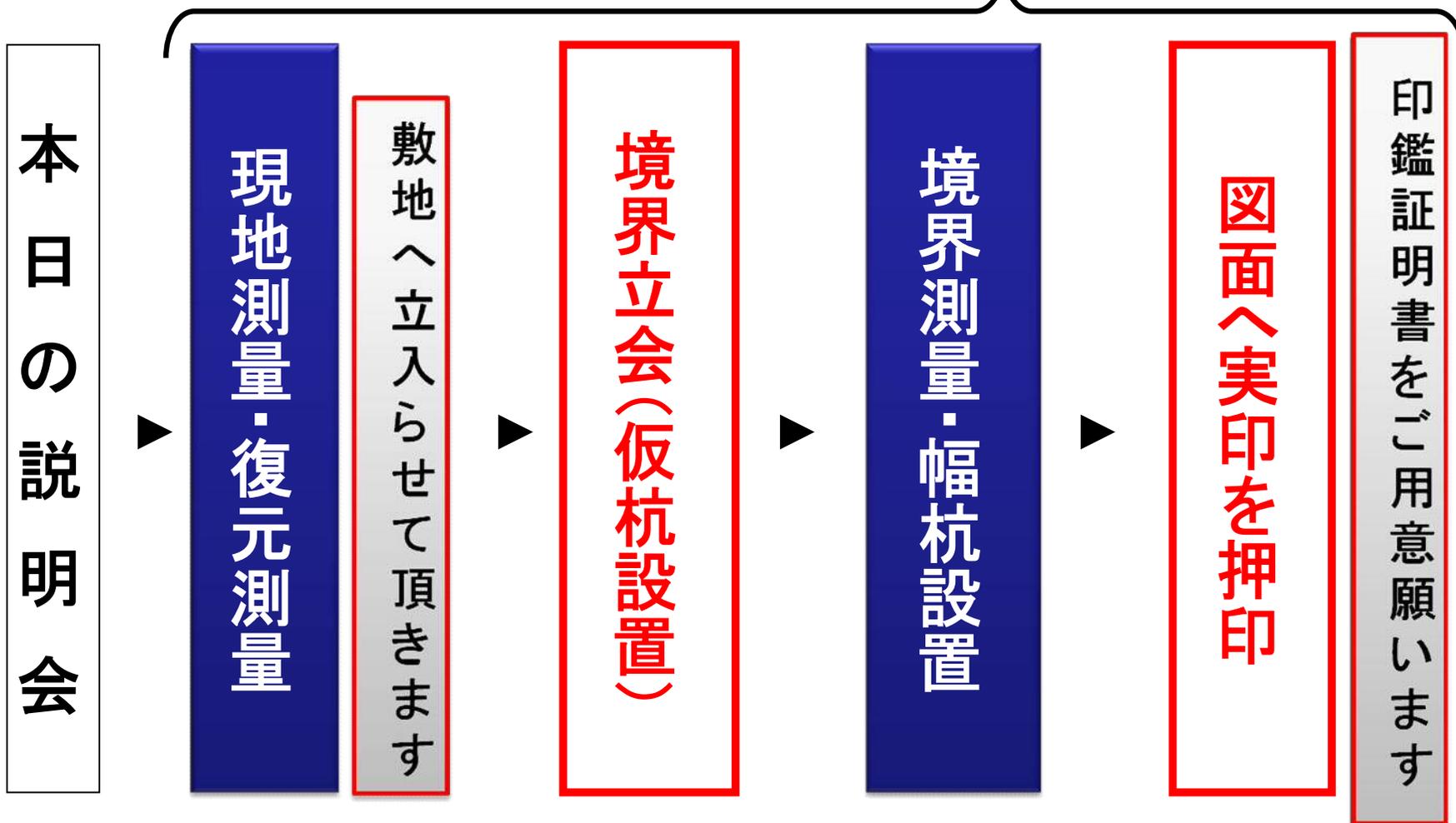


【第一部】

用地測量の流れ

用地測量の進め方

約2ヶ月程度



【第一部】 用地測量の流れ

現地立会の日程について

時 期	対象地域(自治会名)
4月頃	香里園協和会
5月～9月頃	南中振南自治会
10月頃	南中振北自治会
10月～11月頃	北中振西自治会
5月～9月頃	北中振中央自治会
9月～12月頃	あけぼの自治会
6月～7月頃	走谷二丁目自治会

時 期	対象地域(自治会名)
8月～10月頃	伊加賀栄町自治会
9月頃	伊加賀東町自治会
10月～11月頃	伊加賀寿町自治会
10月頃	伊加賀本町自治会
6月頃	三矢町内会・ 泥町自治会
7月頃	蔵之谷町会
8月頃	堤町町内会

現地立会について

- 立会いただく方・・・（約10～15軒ずつ）
 - ・ 事業に必要となる**土地の所有者**
 - ・ 事業に必要となる土地に**隣接する土地の所有者**

- 土地所有者の代理について
 - ・ 代理人が立会される場合、**委任状**が必要

- 立会経費の支払いについて
 - ・ 大阪府の規定に基づく**立会謝礼金**
 - ・ 大阪府の規定に基づく**旅費**（遠方の方のみ）

本日の説明内容について

【第二部】

○用地取得について

『用地取得計画』

『建物等の調査』

『補償額算定・補償の種類』

『補償内容の説明』

『合意と契約締結』

『建物の解体・土地の引渡し』

『税金について』

【第二部】

用地取得について

用地取得計画について



【第二部】

用地取得について

用地取得計画について

時 期	対象地域（自治会名）
平成26年度 （市域界の仮線部）	香里園協和会 南中振南（一本松踏切以南）
平成27～28年度 （京都方の仮線部） （駅周辺部）	【枚方公園駅周辺】 伊加賀東町、堤町、泥町、三矢町、蔵之谷 【光善寺駅周辺】 北中振中央
平成28～30年度 （別線部）	南中振南（一本松踏切以北）、南中振北、 北中振西、あけぼの、走谷2丁目、 伊加賀栄町、伊加賀寿町、伊加賀本町

物件調査について

○事業に必要となる土地のうえにある

建物・工作物などについて、**調査**

○調査内容

建物の間取りの確認、外観・各部屋内の写真撮影

○調査は、**枚方市**が発注の**物件調査業者**が実施

※調査日程については、事前調整いたします。

補償額算定について

○土地価格（正常な取引価格）

- 地価公示価格
- 基準地価格
- 相続税路線価格
- 不動産鑑定価格

を参考に**適正な土地（更地）価格**を算定

※**現況地目**、**測量による実測面積**により算出

補償額算定について

○建物等の補償額

- ・ 建物を通常妥当と思われる**移転先**・**移転工法**
- ・ 建物の**経過年数**など

に基づき、**必要になる移転費用**を算出

※借家(アパート等の共同住宅)などについても、これらに準じた移転費用や家賃の一部などを併せて算出

補償の主な種類について

①土地売買代金

②建物移転料

③工作物移転料

④立木移転料

⑤動産移転料

⑥営業補償

⑦借家人補償

⑧移転雑費補償

⑨仮住居等補償

⑩家賃減収補償

内容説明について

○**土地代金、各種の移転費用、移転工法**
などについて、**権利者に個別に説明**

○**専門的な補償内容の説明は、**
枚方市が発注した補償説明業者が実施

※説明日程については、事前調整いたします。

契約締結について

○説明内容に了解いただいた場合

土地売買や**物件移転補償**などについて
枚方市と**契約締結**

○契約締結後、**枚方市**が

所有権移転登記を実施

※抵当権等の登記がある場合は、権利者の方にて
抹消していただく必要があります。

建物の解体と土地の引渡しについて

契約締結後

補償金の一部を前払い

権利者の方に行っていたただくこと

- 建物等の移転
- 解体撤去
- 建物の滅失登記

更地の確認

土地の引渡し

補償金の残金お支払い

税金について

①譲渡所得の特例（どちらかを選択）

- ・ 5,000万円の特別控除の特例
（* 1事業1回に限り、買取申出の日から6ヶ月以内に譲渡）
- ・ 代替資産を取得した場合の課税の特例

②不動産取得税の軽減

- ・ 代替地を取得した場合
- ・ 建物補償を受けて新築等した場合

※いずれの場合も、税務署や府税事務所で
ご相談ください