

移転補償費の種類

1) 建物移転補償

建物の移転に通常かかる費用を補償します。



4) 立竹木移転補償

掘り起し、運搬、植付け、伐採、除去等通常かかる費用を補償します。



7) 家賃減収に対する補償

移転期間中の賃料相当額から、移転期間中の管理費及び修繕費相当額を差し引いた額を補償します。



2) 工作物移転補償

塀、物置、車庫、井戸、庭園等の移転に通常かかる費用を補償します。



5) 移転雑費補償

法令上の手続きに要する費用、移転時の挨拶状、地鎮祭・上棟式に係る費用及び移転旅費等の諸雑費を補償します。



8) 営業補償

建物の移転に伴って営業の一時休止又は規模の縮小が生じた場合には、営業上生ずる損失を補償します。



3) 動産移転補償

引越に伴う家具等の運搬費は、動産移転料としてお支払します。



6) 仮住居補償

仮住居に必要な費用を補償します。



●転居等移動があった場合は、お知らせください。

新大村駅周辺土地区画整理事業の整備期間中に以下のような移動があった時は、新幹線まちづくり課まで御連絡をお願いいたします。

◎事業区域内に所有している土地・建築物等について権利の移動があった場合（例えば：売買、相続などが行われた場合）

◎事業区域内に土地・建築物等を所有している方の転居や氏名変更があった場合（例えば：婚姻等により苗字が変わった場合）

今回、お知らせ致しました内容のほか、新大村駅周辺土地区画整理事業に関し、ご質問等がございましたら、お気軽にお問い合わせください。

【問い合わせ先】大村市都市整備部 新幹線まちづくり課
〒856-8686 長崎県大村市玖島一丁目25番地
☎0957-53-4111（内線438・466）
E-mail: shinkansen@city.omura.nagasaki.jp

まちづくりニュース

【新大村駅周辺整備事業】

—第13号—

【編集・発行】

施行者：大村市
（都市整備部 新幹線まちづくり課）
〒856-8686
長崎県大村市玖島一丁目25番地
TEL：0957-53-4111（内線438・466）
E-mail: shinkansen@city.omura.nagasaki.jp

●本年もどうぞよろしくお願いいたします。

関係者の皆様方には、日頃から新大村駅周辺土地区画整理事業に関しまして、ご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございました。引き続き、本年もどうぞよろしくお願いいたします。

さて、平成30年12月21日（金）に、第9回目の新大村駅周辺土地区画整理審議会を開催し、西側3街区の仮換地指定（一部）について意見を伺いました。審議の結果、承認をいただきましたので、土地区画整理事業を施行する区域内の画地については、全部を指定することができました。

これまでご尽力いただきました新大村駅周辺土地区画整理審議会委員並びに各権利者様、また、関係機関のみなさまに感謝申し上げ、この地区に住まわれる皆様が生きいきと生活し、生活環境に支障をきたすことのないように、細心の注意を払い、平成34年度に暫定開業する九州新幹線西九州ルート整備に併せた街づくりを進めてまいります。

新幹線まちづくり課では、引き続き、事業の進捗状況や施行者（市）からのお知らせ、まちづくりに関する情報を提供するとともに、本事業の早期完成をめざしますので、今後とも事業に対する皆様のご理解とご協力をよろしくお願いいたします。

●これまでの審議会の開催状況及び主な内容は、次のとおりです。

【第1回】平成29年4月3日（月）午後2時～午後4時15分まで
議題 ①会長及び会長代理の選出②委員の議席番号の決定③審議会運営要領（案）
④審議会傍聴内規（案）⑤評価員の選出

【第2回】平成29年5月31日（水）午後3時～午後5時まで
勉強会 ①新大村駅周辺整備事業について②土地区画整理事業のしくみ
③換地設計について
先進地視察（平成29年6月1日（木）午前10時～午後2時30分まで）
①東長崎平間・東地区の土地区画整理事業施行地区
②長崎駅周辺土地区画整理事業施行地区

【第3回】平成29年8月30日（水）午後1時30分～午後4時45分まで

- 議題 ①換地設計基準（案）②小規模宅地取扱要領（案）③仮換地設計（案）の発表
- 【第4回】平成29年10月24日（火）午後1時30分～午後4時20分まで
議題 ①仮換地設計（案）の発表（継続審議）
- 【第5回】平成29年11月29日（水）午後1時30分～午後4時まで
議題 ①仮換地の指定（一部）※ろう学校の一部
- 【第6回】平成30年2月27日（火）午後1時30分～午後4時まで
議題 ①傾斜的減歩緩和取扱要領（案）②小規模宅地の減歩緩和措置の適用③仮換地の指定（一部）※14街区～18街区
- 【第7回】平成30年6月11日（月）午後1時30分～午後3時45分まで
議題 ①特別の宅地に関する措置②小規模宅地の減歩緩和措置の適用③仮換地指定の変更※ろう学校④仮換地の指定（一部）※1街区、4街区～7街区
- 【第8回】平成30年8月23日（木）午後1時30分～午後2時50分まで
議題 ①仮換地の指定（一部）※2街区
- 【第9回】平成30年12月21日（金）午後3時～午後5時まで
議題 ①小規模宅地の減歩緩和措置の適用②傾斜的減歩緩和措置の適用③仮換地の指定（一部）※3街区

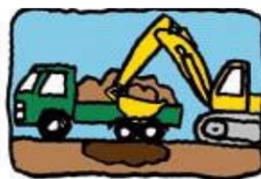


●平成30年度の工事完了箇所

土地区画整理法第98条の規定により、土地の区画形質の変更若しくは、公共施設の新設若しくは変更に係る工事のため、仮換地の指定を行い、随時、工事を進めてまいりました。

平成30年度において、旧小路口テニスコート付近の造成工事が完了し、17街区、16街区の一部について使用収益の開始ができています。

また、旧ろう学校の土地は、平成31年2月末を目途に解体が進められており、解体完了後、すみやかに造成工事を行うように計画しています。



（旧テニスコート 整理前）



（旧テニスコート 整理後）

◆工事期間 平成30年2月8日から平成30年8月17日まで

●補償金と税金

◆補償金には税金が掛ります

土地区画整理事業では、建物等の移転に伴い各種の補償金が交付されます。交付された補償金は、原則としてその年の譲渡所得や一時所得とみなされ、所得税が課税されます。

◆補償金には課税の優遇措置があります

土地区画整理事業や収用事業のような公共事業に伴う補償金収入については、被補償者の税の負担を軽減するため、所得税法や租税特別措置法により課税の優遇措置が設けられています。

<所得税法による課税の優遇措置の概要>

資産の移転に要する費用として交付された補償金を、交付の目的に従って移転費用として支出した場合、その支出額については課税されません。（所得税法第44条）

<租税特別措置法による収用等の課税の特例の概要>

資産を収用等により譲渡した場合で、次の要件を満たすときは、譲渡所得から5,000万円を上限として控除することができます。（租税特別措置法第33条の4）

- ア 棚卸資産（不動産業者の所有する商品としての土地・建物）でないこと。
- イ 代替資産を取得した場合の特例を受けていないこと。
- ウ 買取り等の申出後、6ヶ月以内に契約を締結したこと。
- エ 同一事業で年をまたがって2回以上に分けて譲渡した資産は、最初の年の譲渡資産に限られる。
- オ 起業者から最初に買取り申出を受けた者が譲渡したこと。

◆特例の適用を受けられる方は次の点に注意してください

1) 土地区画整理事業の施行者から受取った補償金のうち、5,000万円の特別控除の対象となるのは、「対価補償金」に限られ、移転補償金の動産移転料や移転雑費補償金、仮住居補償金は「一時所得」として、収益補償金や経費補償金は「事業所得」等として課税の対象になります。

なお、対価の補償金として取り扱われるものとして以下のものがあります。

- ・建物の取壊し（建物移転料）
- ・工作物の除却（工作物移転料）
- ・立木の伐採・除去（立竹木補償金）

2) 税金に関する最終的な判断は、所轄の税務署、県税事務所、市の税務窓口になります。