

都市計画道路川合山之口線及び山麓線道路整備事業

事業説明会

令和7年(2025年)4月25日、27日
箕面市みどりまちづくり部道路整備室
用地室

目次

1. 事業認可（告示内容）
2. 事業の概要
3. 道路事業のながれ
4. 事業認可に伴う制限等について

1. 事業認可（告示内容）

1. 事業認可

告示内容

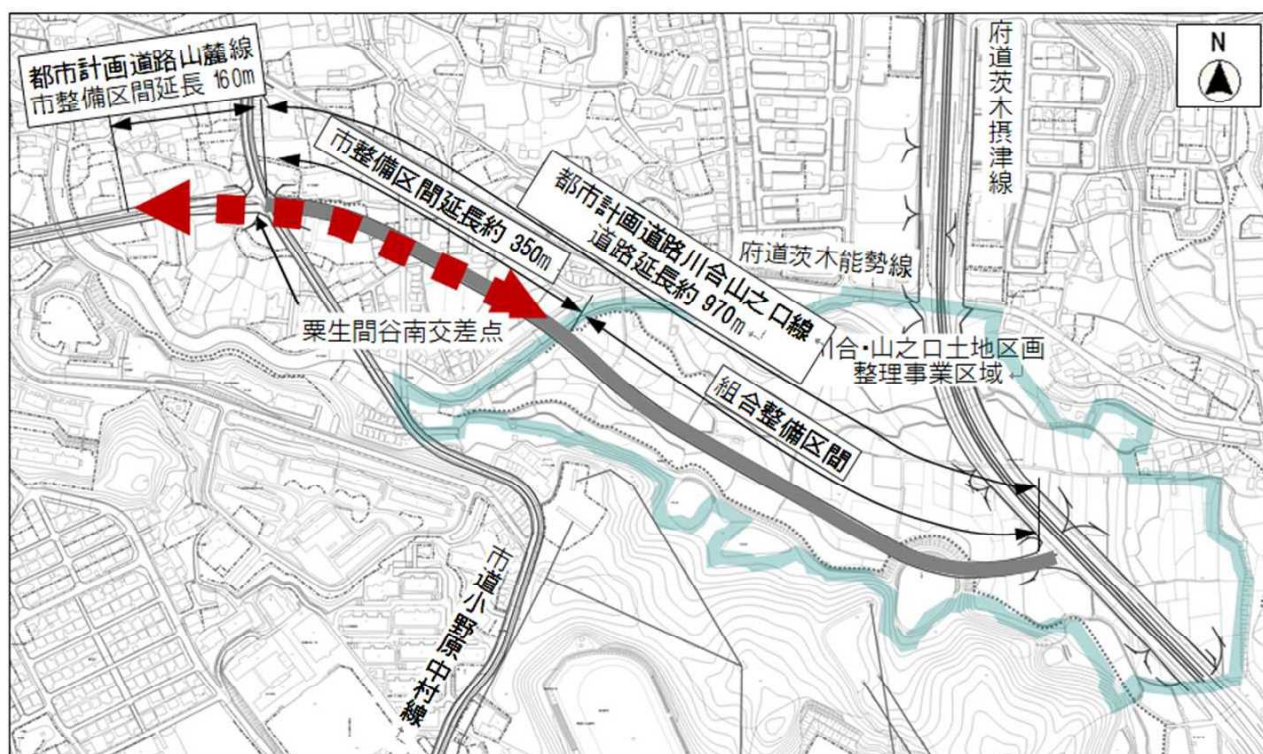
項 目	内 容
告示番号	大阪府告示第327号
事業認可日	令和7年3月19日
施行者の名称	箕面市
都市計画事業の種類及び名称	都市計画道路3・4・220-31 川合山之口線 都市計画道路3・4・220-9 山麓線
事業施行期間	令和7年3月19日から令和12年3月31日まで
事業地	(収用の部分) 箕面市粟生間谷西三丁目地内、粟生間谷東一丁目地内 (使用の部分) なし

※事業認可の告示については、大阪府のホームページで確認できます。

2. 事業の概要

2. 事業の概要

位置図



2. 事業の概要

事業の目的

- まちづくりの進展による交通流の変化に対応しつつ、本市の東部地区における道路ネットワークの強化を図る。
- 府道茨木能勢線における渋滞緩和を図る。ことを目的として、川合山之口線と山麓線の整備を進めます。

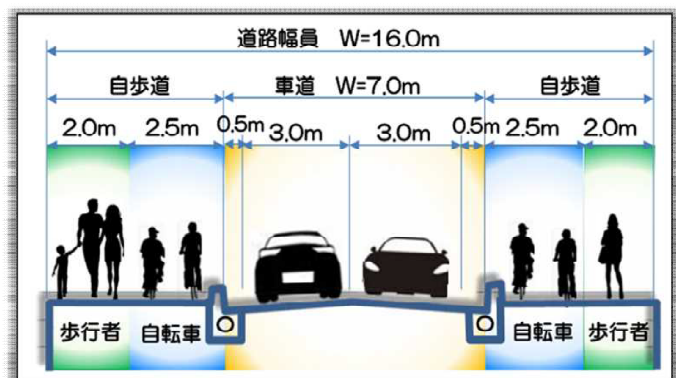


2. 事業の概要

整備による効果

- 府道茨木能勢線の交通量を減少させ、混雑が緩和されます。
- 府道茨木能勢線の混雑緩和により歩行者や自転車の安全性が向上します。
- 川合山之口線の歩道(幅員4.5m)は広く、歩行者、自転車等が安全で快適かつ円滑な通行が確保されます。

■整備する道路の標準部(川合山之口線)



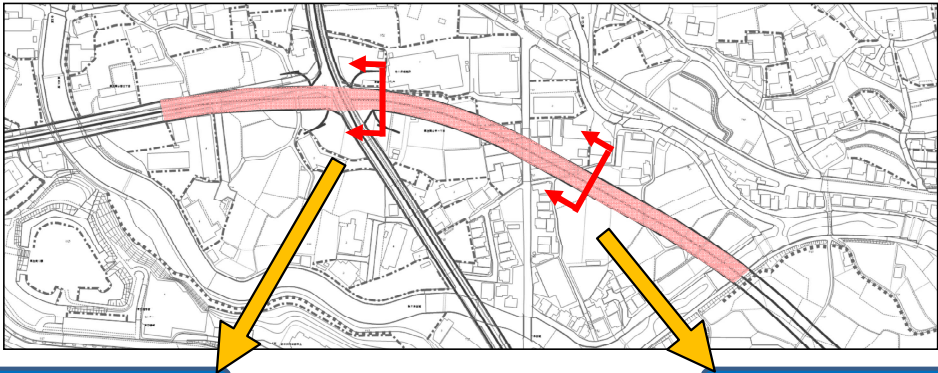
※道路幅員以外に両側に0.3m程度の側溝及び高低差により法面等がつく見込みです。

■同じ道路幅員の道路(芝如意谷線)



2. 事業の概要

平面図・標準横断図



交差点断面



標準断面



2. 事業の概要

今後のスケジュールについて

年度 内容	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)	令和10年度 (2028年度)	令和11年度 (2029年度)	令和12年度 (2030年度)
予備設計 認可申請							供 用 開 始
用地測量 詳細設計							
用地、補償							
工事							

※現時点での想定であり、補償協議等の進捗によって、変更になる可能性があります。
また、工事の状況等によっては、事業期間が延びる可能性があります。

3. 道路事業のながれ

3. 道路事業のながれ

1. 測量、物件等の調査、詳細設計の実施
2. 補償金額の算定
3. 契約のための話し合い
4. 契約の締結
5. 補償金の支払い
6. 工事

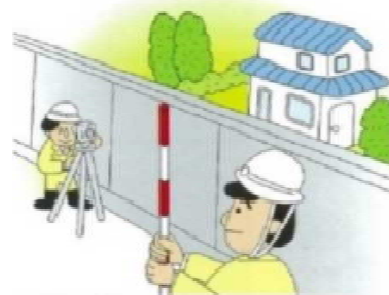
3. 道路事業のながれ

3-1. 測量、物件等の調査、詳細設計の実施

(1) 用地測量・用地確定

取得させていただく土地の区域や面積を確定するために、土地等の所有者、隣接地の所有者など関係者の方々の立ち会いのもと、境界を確認し、測量を行います。

(※土地境界の立会いをお願いします。)



(2) 建物等の物件調査

事業の施行に伴い移転等をお願いする建物や工作物等について、補償を適切に行うため、構造や数量、権利関係等を調査いたします

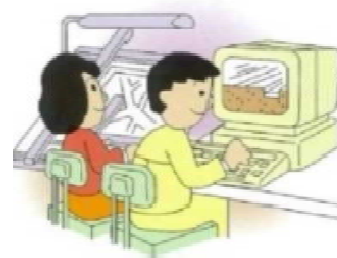


3. 道路事業のながれ

3-1. 測量、物件等の調査、詳細設計の実施

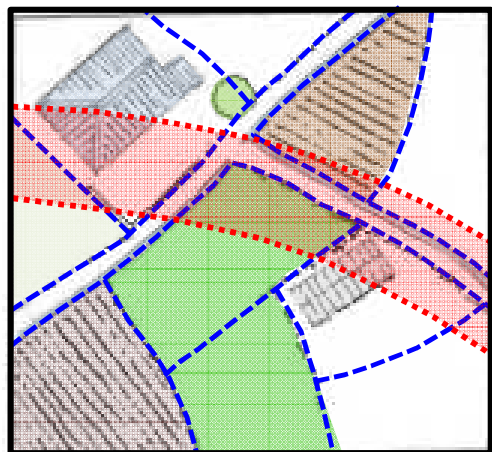
(3) 詳細設計の実施

現地の測量結果を基に道路の詳細な設計を実施します。



3. 道路事業のながれ

3-2. 補償金額の算定



(調査イメージ)

道路計画にかかる土地や建物等の所有者のかた等に、土地をあけてお譲りいただくことに対して金銭による補償をさせていただきます。

土地買収価格や建物等の移転や撤去に伴う費用等について、公共用地の取得に伴う損失補償基準に基づき算定いたします。

3. 道路事業のながれ

3-2. 補償金額の算定

(補償の概要)

① 土地にかかる補償

(1) 土地価格

土地の価格は、地価公示法に基づく公示価格、近隣の取引価格、及び不動産鑑定士による鑑定価格等を参考にして決定します。

(建物が無い「更地」の状態として評価します。)

(2) 残地補償

事業に提供いただいた土地の残り部分(残地)が狭くなり、利用が極めて困難となったことにより価値が低下したと認められる場合には、その残地の損失に対しても補償します。

3. 道路事業のながれ

3-2. 補償金額の算定

(補償の概要)

② 物件移転等に対する補償

土地に建物や工作物等がある場合は、ほかの場所への移転をお願いすることになります。その際の建物等の移転費用をはじめ、土地の取得によって「通常生じる損失」について補償いたします。

- ・建物、工作物等、立木、家財道具、店頭商品等の移転費用
- ・建物移転等で居住者の仮住居が必要と認められる場合の仮住居費用
- ・建物移転等で賃貸借契約の継続が難しいと認められる場合の同程度の物件を借りるため新たに要する費用
- ・店舗や工場が移転するのに一時休業する必要が認められる場合、休業を要する期間中の収益減、固定的経費及び従業員への休業手当相当額など
- ・移転対象の建物を賃貸している場合で移転期間中家賃が入らないことになる場合、家賃収入相当額から管理費相当額を控除した額
- ・建物等の移転に際し、移転先の選定、法手続きのための費用等

3. 道路事業のながれ

3-2. 補償金額の算定

(補償に関する留意事項) ～法律で定められている内容～

- 土地に関する補償金は、事業認可の告示日を基準として買収時点の価格を算定します。
- 事業認可の告示日以後に、土地や物件等について新たに権利を取得されても、既存の権利を承継した方を除き、補償を受けることはできません。
- 事業認可の告示日以後に、土地の形質を変更したり、工作物を新築や増改築されても、あらかじめ大阪府知事の許可を受けていない場合は、これに対する損失の補償は受けられません。

3. 道路事業のながれ

3-3. 契約のための話し合い

権利者のかたにそれぞれ個別に、土地の取得価格や物件の補償額について説明したうえで、補償額を提示いたします。



3-4. 契約の締結

算定した補償額に基づいて説明を行い、話し合いが整いますと、権利者のかたとそれぞれ個別に契約を締結いたします。



3. 道路事業のながれ

3-5. 補償金の支払い

補償金は、契約に基づき次のとおりお支払いします。

〈土地売買代金〉

契約後、補償金の7割を前払いし、登記完了後残りをお支払いします。

〈物件移転等補償金〉

事業のため転居等を伴う場合は、契約後、補償金の7割を前払いし、物件移転完了後に残金をお支払いします。

転居を伴わない場合は、補償金の5割を前払いします。

3-6. 工事

それぞれの契約締結後、順次、道路の建設工事を行います。
工事にあたっては、できるだけ周辺環境への影響に注意しながら進めます。

土地代金・補償金に対する税の優遇措置

土地をお譲りいただいた場合にお支払いする補償金は、譲渡所得となり、ほかの所得と分離して所得税が課税されますが、次の租税特別措置法に基づく税法上の優遇措置のうちどちらか一方を受けることができます。

5,000万円までの特別控除

譲渡所得の金額から最高5,000万円まで控除されます。

ただし、「起業者（今回の場合は、箕面市）が買取の申出をした日から6か月以内に土地売買等の契約が成立した」等の一定要件を満たす場合に限り、同じ公共事業で2以上の年にまたがり資産譲渡するときは、最初の年のみが適用となります。

代替資産の取得による課税の繰延

補償金で代替資産を取得した場合には、代替資産の取得に充てられた金額については、課税の繰延を受けることができます。

原則として、土地や建物の収用等のあった日から2年以内に代替資産を取得した場合に限り適用されます。

法による請求

土地所有者または土地に関して権利をお持ちの方で、早期に土地等の補償金の支払いを希望される方については、

土地収用法の定める一定条件のもとに、箕面市に対して裁決申請の請求とあわせて補償金の支払いを請求することができます。

（この土地収用法の手続きによらないで、話し合いで早期に取得させていただく方法もありますので、担当者にご相談ください。）

4. 事業認可に伴う制限等について

4. 事業認可に伴う制限等について

建築等の制限（都市計画法第65条）

事業で必要となる土地に施行の障害となるおそれがある行為を行う場合、箕面市の許可が必要となります。

施行の障害となるおそれがある行為とは

- ①土地の形質の変更
- ②建築物の建築
- ③その他工作物の建設
- ④移動の容易でない物件の設置若しくは堆積

原則としてこれらの行為は不許可となります。

4. 事業認可に伴う制限等について

土地建物等売買の制限（都市計画法第67条）

事業地内の土地建物等を有償で譲り渡そうとする際は事前に、予定金額、買い主等を施行者に届け出る必要があります。

また、届出期間中は当該土地建物等を譲り渡すことができません。

⇒届出後、箕面市は30日以内に買い取るかどうかを通知します。

買い取る場合

売却予定金額に相当する代金で買収

買い取らない場合

売却可能

ご協力をお願い

- ・この事業を進めるためには、土地所有者の皆さまには大切な土地をお譲りいただいたり、建物の改築や移転をお願いしなければなりません。
- ・また、沿道の皆様には測量、調査、工事などにより、ご迷惑、ご不便をおかけすると思いますが、皆さまのご理解とご協力をよろしくお願いいたします。
- ・7月以降に測量、土質調査の作業をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

問い合わせ先

◆箕面市みどりまちづくり部

- ・計画や工事に関すること
道路整備室

TEL:072-724-6747 FAX:072-723-5581

- ・用地や補償に関すること
用地室

TEL:072-724-6901 FAX:072-723-5581

ご静聴ありがとうございました。