

# 補助第144号線（平井）の道路整備における 「個別相談会」について報告いたします



東京都第五建設事務所

【第2号】

補助第144号線（平井二丁目）整備計画の事業概要及び測量説明会を、平成25年10月16日に江戸川区立小松川小学校で開催し、測量範囲内の関係者から約160名の地元の皆さまにご出席いただきました。

このたび、道路整備計画に係る権利者様等に、本事業における疑問や不明確な事柄などの不安を少しでも解消していただくため、平成26年1月16日・19日・22日の三日間にわたり事前予約制の「個別相談会」を江戸川区小松川区民館で開催し、52組（88名）の皆さまからご相談を受けました。

この冊子は、個別相談会で寄せられた内容の概要です。

## 相談会状況



◆お忙しい中、ご参加いただきまして、ありがとうございました。  
また、遠方よりお越しいただいた皆さまには、ご足労おかけしました。

## ◆個別相談会の主な内容◆

### ①事業計画に関する事項

#### 1)都市計画決定の経緯は？

⇒昭和39年2月に、当時の都市計画法に基づいて都市計画決定されています。

#### 2)1車線（一方通行）で十分では？

⇒今回整備する道路は、災害時の延焼遮断帯形成や緊急車両の通行確保および、最低限の往復交通を確保すべく2車線としています。

#### 3)旧中川から京葉道路までの道路整備はいつになるのか？

⇒都市計画道路として決定されています。この区間の道路は、次期事業化計画を策定する過程で今後検討していくことになります。よって、実施計画の予定につきましては、現段階では未定です。

### ②測量作業に関する事項

#### 1)現況測量の作業はいつまでやるか？また、計画線の位置はいつわかるのか？

⇒平成26年3月まで現況測量の作業を行います。道路の計画線は4月にわかります。その後、4月から1年間かけて用地測量を行います。

#### 2)土地の測量図を持っているが、見せたほうが良いのか？

⇒平成26年4月から用地測量の作業を行う予定です。その際お声掛け等しますので、事前にご提示いただきたいです。

### ③用地補償に関する事項(1/2)

#### 1)土地買収の価格や建物の補償金額は、何を基準にしてどのように決まるのか？

→土地の価格は、事業認可日を基準に、1年毎に価格の見直しを行います。その価格は、近隣の取引事例、公示価格、基準地価格、不動産鑑定士の意見等を勘案し、東京都財産価格審議会の評定を得て決定いたします。建物等については、物件調査した後、東京都の事業の施行に伴う損失補償基準を基に算定いたします。

#### 2)補償金額の提示は、いつになるのか？

→平成27年度の早い時期に用地説明会を開催する予定です。その後、物件調査をおこない補償金を算出いたします。権利者さまの意向調査の結果を基に、早い方で平成27年の秋以降にご提示できるものと考えます。

#### 3)残地の買取を希望する。買い取ってくれるのか？

→原則、残地は買取しません。ただし、用地買収により残地形状が悪くなり不動産価値が減少する場合には、その分の補償は行います。また、残地の面積等によっては残地買取を行う場合もありますが、個別の状況を見て判断します。なお、隣接地の方が買取を希望される意向をお持ちの場合もありますので、意向調査の結果を踏まえて対応してまいります。

#### 4)借地の場合はどうなるのか？

→土地所有者と借地人の方との間で、各々の借地配分を契約前に決めていただくことになります。都是配分割合の事例等の情報提供はいたしますが、具体的な配分についての関与はできません。

#### 5)建物の一部が計画線にかかっているが、建替える内容での補償となるのか？

→建物の補償は原則として現在価値の補償となります。今後実施する測量により、計画線に対し建物がどの程度かかるのかが明確になります。かかり方によって、建物を切り取り対応することができるのか、あるいは建替えが必要になるのか、個々の状況によって判断させていただきます。

#### 6)建物の一部が計画線にかかっているが、どのような補償となるのか？

→物件調査後に、建物構造や残地面積等の関係から建物を切り取り改造していただく場合や、同等の建物を他の場所で再建していただく等の認定を行い、想定した補償をすることになります。

#### 7)物件調査はどのようなものか？どのくらいの期間がかかるのか？

→移転等をしていただく建物や工作物等について、構造や数量と権利関係等を、都が委託した専門会社が調査いたします。建築時の図面等がありましたら、参考までに提示をお願いいたします。また、調査期間は一般家屋で1日程度です。お仕事されている事業所は業務に支障ないよう配慮いたします。

#### 8)構外再築の補償となった場合、現在のような建築物に居住しなければならないのですか？

→あくまでも想定補償ですので、マンションや戸建を購入したり、賃貸物件に入居される等の選択は、地権者の自由意志によります。

#### 9)建物の全部が計画線にかかっているが、古い建物なので修理したい箇所があるのですが？

→日常生活に支障がある箇所の修理は行っていただいて結構です。ただし、大規模なリフォーム等は控えていただければと思います。

#### 10)建物の全部が計画線にかかっているが、用地買収の前に先行して新しい物件を購入しても良いのですか？

→契約から土地を引き渡していくまでは、おおむね一年程度の期間を取ってありますので、移転先の物件探しにつきましては、契約の目途が立ってから行っていただく方が良いと思います、それ以前ですと、希望の物件が見つかっても、すぐに補償金をお支払いすることができなかったり、税法上の特例を受けられなかったりすることがあります。

#### 11)事業に反対しないが、平井にて戸建て住宅に住み続けることを希望する。移転先について、東京都の代替地や物件を紹介してもらえるのか？

→現在、平井地区には代替地がほとんどありません。今後、代替地の確保に努めてまいりますが、今回は用地説明会後、現地に相談窓口を設置し、移転希望先の民間物件等の情報提供に努め、皆さまの生活再建の支援をさせていただく予定です。

#### 12)賃貸物件(アパート)の入居者の補償はどうなるのか？

→都が賃貸物件の入居者と補償の折衝を行います。まず、賃貸物件の所有者へお話しします。その後、入居されている方々と話し合いをさせていただきます。なお、補償の契約は、賃貸物件所有者（オーナー）と入居者が同時に行っています。意向調査を行いますので、時期については希望をお聞かせ下さい。

#### 13)賃貸物件(アパート)の入居者であるが、都営住宅をあっせんしてもらえるのか？

→公営住宅の入居基準に従い、物件の紹介に努めてまいります。ご希望される地域の範囲を広く考えていただければと思います。なお、公営住宅のあっせんにより、必要がなくなる費用の相当額について、補償金が減額されます。

#### 14)賃貸物件(アパート)の所有者であるが、入居者の更新はどうするのか？

→現時点での更新手続きは問題ないと考えます。ただし、道路整備の計画が進んでいますので、更新時には重要事項として説明が必要と考えます。

#### 15)物件移転補償契約後の移転時期は、どうなるのか？

→建物を所有されている方は契約後、概ね1年程度で更地にして都に引き渡していただきます。賃貸物件等に入居されている方は、概ね3ヶ月から半年以内に転居していただいております。

#### 16)建物の撤去は誰がやるのか？

→建物所有者さまに撤去していただき、更地にして都へ引き渡していただきます。撤去費用は補償に含まれています。なお、解体業者等に関する情報提供は、現地に設置する相談窓口でおこなっていきます。

#### 17)土地売買代金と物件移転補償金の支払い方は？

→土地売買代金は契約に基づき、都への移転登記が完了した後に全額お支払いします。物件移転補償金等は、契約が締結された後、補償金の約8割をお支払いし、物件移転等が完了した後に、残金の2割をお支払いいたします。なお、地権者が複数おられる場合は、個別にお支払いします。

### ③用地補償に関する事項(2/2)

#### 18)建物内に書籍等が多数あるが、引越し代金として補償はしてくれるのか?

⇒物件調査を行い、通常の引越を超える動産がある場合は、その移転に要する費用を補償いたします。

#### 19)最近リフォームをしたが、リフォーム費用についても補償の対象となるか?

⇒建物は、現在価値分の補償を行います。したがってリフォームされていれば、その分も補償の対象に加わります。ただし、リフォームに要した費用をそのまま補償するわけではなく、あくまで、リフォーム後の建物全体の価値を算定し、補償することになります。

#### 20)月極め駐車場については、営業補償はあるのか?

⇒土地代及び舗装等の費用は補償対象となります。また契約者の方々との交渉は都では行いませんので、契約更新時に地権者様よりご説明願います。営業補償については、個別に検討させていただきます。

#### 21)道路整備に伴って沿道の路線価が上がり、固定資産税等の負担が増えた場合には補償の対象となるのか?

⇒地価上昇に伴う補償はございません。

#### 22)土地売買代金にかかる税金はどうなるのか?

⇒土地等の譲渡価額から、その資産の取得費と譲渡経費を控除した残額について、5,000万円までが特別控除される特例があります。なお、土地を複数で所有している場合には、地権者一人あたりが5,000万円までとなります。

#### 23)今後、消費税の増税が予定されているが、消費増税分は都が負担すると考えてよいか?

⇒消費税について、現在の5%から変更され増税となった場合、契約時の消費税率となります。

#### 24)移転資金の貸付制度での貸付額はどのくらいまでか?

⇒土地売買代金と物件補償金の合計額の2分の1以内で最高限度額は3,000万円です。ただし、不動産担保（抵当権）と連帯保証人が必要となります。

#### 25)土地や建物の相続をしていない場合は?

⇒用地補償の話し合いまでに、速やかに相続の手続きを行っていただきたい。

#### 26)事業の話しを聞いてから今後の生活について心配している。住民の精神的な負担に対する補償はあるのか?

⇒公共事業では精神的な負担に対する補償はございません。

#### 27)都の都合で事業を行うのだから、土地の買収価格を市価の3倍程度で買い取る等の考えはないのか?

⇒公共事業ですので、補償額については規定に則り算定させていただきます。

#### 28)周辺の駐車場を都が買い取って、移転が必要となつた方々に割り振る等は考えないのか。

⇒売主様との交渉になりますが、代替地確保を目的に、都が周辺の土地を買収することも場合によってはございます。

#### 29)仮に庭先だけ用地買収にかかる場合でも、長い期間工事をやられては住んでいられない。当事者としては、事業を中止するか、実施するのであれば速やかに行うかの二択である。当方、高齢もあり、平均寿命を過ぎてから引越しとなつても困る。

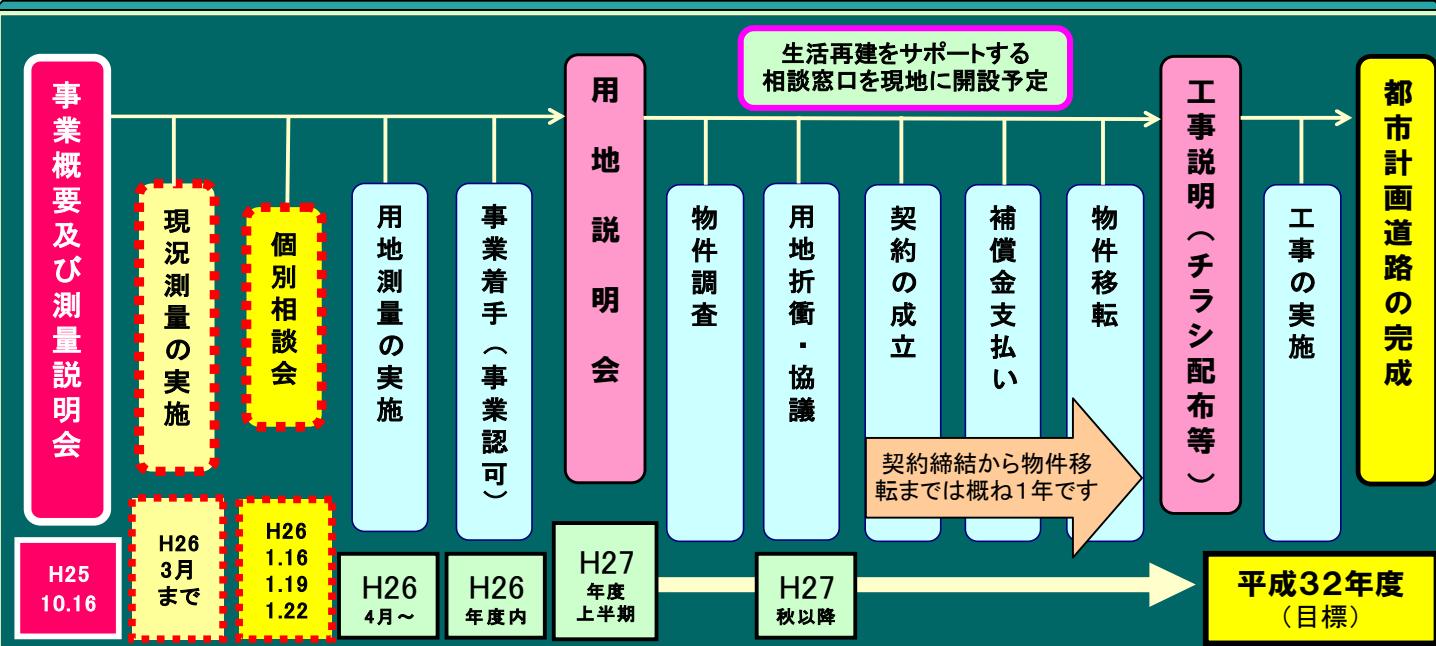
⇒用地買収を行わせていただくなかで、ある程度まとまった箇所毎に工事を着手させていただく予定でありますので、ご理解願います。

#### 30)道路が整備されると用途地域等の変更はあるのか。そのあたりがはっきりしないと建替え等ができない。

⇒用途地域の変更につきましては、江戸川区が面整備をしていく中で、今後、検討されることになると聞いております。

### ◆事業の進め方◆

各項目の時期は予定です。前後する場合もございます。



#### ④その他の事項

##### 1)事業概要の説明会で土地の収用について話していたが、どのような制度なのか？

⇒都の用地取得は、話し合いにより皆様の同意を得て土地をお譲りいただくことを原則としております。しかし、土地建物等について争いがあり協議ができない場合や、誠心誠意協議をつくしたうえでも補償金等について合意が得られない場合には、すでにご協力いただいた多くの方々との関係や道路整備事業の状況等を考慮して、土地収用法の定める手続きにより、東京都収用委員会による権利取得裁決や明渡裁決等を得て、土地を取得することもあります。

##### 2)本日の個別相談会の内容についてはどのように周知するのか？

⇒近日中に概要版を作成いたします。配布方法については地区町会とも調整いたします。（この概要版になります）

#### ⑤その他の意見（東京都は今後も検討していきます。）

1)用地買収に伴って移転が必要となるのであれば、都が転居先を確保してほしい。

2)道路工事事業について反対はしないが、直ぐにでも工事を始めて、早期に完成して欲しいとの要望や、事業に賛成だが、今までの生活を長く続けたいので、用地折衝はゆっくり進めて欲しいなど、さまざまなお意見を頂きました。

### ◆都市計画道路（特定整備路線）の事業概要◆



#### 【計画の概要】

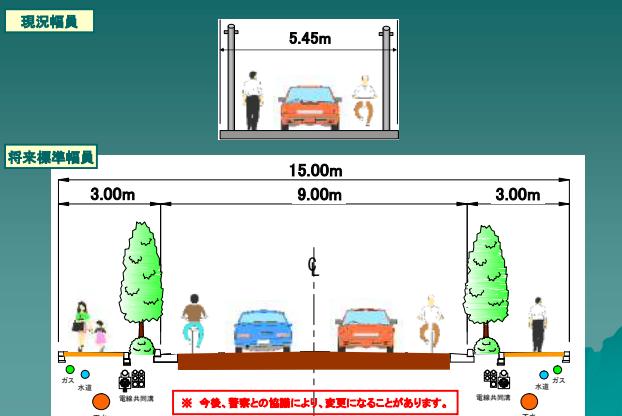
○都市計画道路名  
東京都市計画道路  
補助線街路第144号線

○都市計画決定  
昭和39年2月7日

○延長及び区間  
延長：約500m  
区間：江戸川区平井二丁目

○計画道路幅  
幅員：15m

#### 補助第144号線 断面図～整備イメージ～



#### 《お問い合わせ先》

東京都第五建設事務所 〒136-0071 東京都江東区亀戸2丁目10番7号

■事業に関すること

工事課 木密設計担当係 TEL 03-5875-1362

■測量に関すること

工事課 木密測量担当係 TEL 03-5875-1364

■用地・補償に関すること

用地課 調整係

TEL 03-5875-1517

東京都第五建設事務所ホームページ <http://www.kensetsu.metro.tokyo.jp/goken/>

