

【当日ご紹介したよくある質問】

「補償の考え方について」

Q 1 個々の建物補償について、具体的な内容が決まっているなら、教えてほしい。

A 1 物件等の調査を実施し、最適な移転工法を定めた後、補償内容を決定します。

(補足)

土地の測量、委託業者による物件調査等を行い、計画線と建物の位置関係、建物の状況等を把握し、最適な移転工法を定めます。

移転工法に基づき、従前機能を回復するため、建物の建替え、工作物の移設等、個々の状況についてどのような補償が必要か検討し、補償内容を決定します。

「契約までについて」

Q 2 用地取得の協議はいつごろから開始するのか。

A 2 皆様のご都合に最大限沿う形で、お話しを進めてまいります。

(補足)

皆様のご意向を踏まえつつ、当面、早期の移転を希望する権利者様とのお話しを進めてまいります。お話しの時期をご希望される場合には担当までご連絡ください。

Q 3 一つの土地及び建物に、所有者、借地権者、借家人など、権利者が複数いる場合の契約方法は。

A 3 同時の契約となります。

(補足)

権利者の方が複数いらっしゃるときは、権利者の皆様全員の同意が得られた後に、同時点で全員の方と補償契約を締結します。なお、東京都との補償契約より前に売却や転居等によりその土地・建物に係る権利をお持ちでなくなった方とは、補償契約を締結することができませんので、ご留意ください。

「契約後の流れについて」

Q 4 契約後、いつまでに立ち退かなければならないのか。

A 4 標準的な工期に基づき、移転の期限を定めます。

(補足)

補償基準に基づく「標準的な移転に要する期間」を踏まえつつ、契約時に移転期限を設定します。ただし、やむを得ず移転期限内に移転することが出来ないときは、移転期限延長契約の締結により、期限を延長する場合もあります。

Q 5 移転工事や引越しの業者は東京都で手配してくれるのか。

A 5 恐れ入りますが、ご自身でお探しいただくこととなります

(補足)

東京都では、立場上、特定の業者を紹介したり手配したりすることはできません。民間の紹介窓口などのご案内や業者との打ち合わせに同行するなどは可能ですので、お話しの際にご相談ください。

「残地の土地扱いについて」

Q 6 計画線が土地の一部にしかかからないが、土地を全部買ってもらえるか。

A 6 原則として、用地取得する範囲は、計画線内のみとなります。

(補足)

本事業は税財源を原資に進めており、土地は原則として道路になる部分しか取得できません。

ただし、極端に狭い、あるいは東京都が道路整備で必要とする場合など、例外的に取得することがあります。

残地の取り扱いについては、当該地個々の状況に応じた検討が必要となりますので、お話しの際にご相談ください。

Q 7 マンションの場合、どのように用地取得を進めるのか。

A 7 区分所有法に基づく手続きを行います。

(補足)

マンションの用地取得は、通常の用地取得とは異なり、区分所有法に基づくマンションの規約改正などの手続きを経る必要があります。

別途、マンションの管理会社様及び管理組合様とご相談しながら進めさせていただきます。

【説明会当日に寄せられた主なご質問と回答】

【補償の考え方】

Q 1 建物に計画線はかかるないが、庭先が計画線にかかっている。建物はアパートとして賃借しており、庭先がなくなることで貸す条件が悪くなるが、家賃減収補償を受けられるか？

A 1 家賃減収補償は、建物の取り壊しや建替えを行うことで一時的に家賃収入が途絶えてしまう場合、その工事期間に応じた家賃減収を補償するものです。したがって、庭先の一部が計画線にかかる際ににおいても、建物に影響が無い場合は、家賃減収補償の対象にはなりません。

Q 2 建物は計画線にかかるないため建て替える補償は出ないが、消防設備や避難経路などを確保するなどの法律や基準を満たすための補償はあるのか？

A 2 建物用途により基準等が異なります。物件調査の結果を踏まえ、法的規制や機能的な面での必要性を判断し補償を検討してまいります。

【今後の用地交渉について】

Q 3 計画線外の残地について、「道路の整備に必要な残地」とはどのような場合を指すのか、計画線内の土地と同時期に買収されるのか、道路工事が始まってから買収の話になるのか。

A 3 残地を買わせていただく例としては、交差点の隅切り部や交差道路との接続部などで道路整備に必要になる場合などがあります。また、残地が極端に小さくなったり、不整形になる場合にも残地を買わせていただくことがあります。残地の取得については、今後のお話しの中で個別にご相談させていただきます。なお、残地の取得は、原則として計画線内の土地と同時となります。

Q 4 物件調査の際、業者や職員の建物への立ち入りはあるか。共同住宅の場合は占有者への説明は都からしてもらえるのか。また、話し合いの場所は都で確保してくれるのか？

A 4 計画線が建物にかかる場合、建物内への立ち入りをお願いすることになります。共同住宅など賃貸している場合は、実際に住まわれている占有者様のご協力が必要となりますので、建物所有者様を通して占有者様に調査のご依頼をさせていただきます。お話しは基本的に権利者様のお宅にお伺いすることが多いですが、当事務所にお越しいただくなど、別の場所でのお話しも可能です。

Q 5 早期の用地取得を希望する場合、どのくらいのスケジュールになるのか？

A 5 ご家庭の事情等すぐにでもお話を始めたいなど、各権利者様のご意向を伺いながら進めさせていただきます。

Q 6 土地価格の計算根拠について教えてほしい。固定資産評価格は計算の根拠資料になるのか。

A 6 土地価格の決定にあたっては、不動産鑑定士の意見や毎年3月に公表される公示地価、9月に発表される基準地価など国等で発表する価格を総合的に勘案して決定します。なお、固定資産税の評価格を基に決定しているものではありません。

Q 7 建物に計画線はかかるないが、用地買収された後、建替えや売却する際にデメリットが生じるのか？

A 7 用地買収後、ご自身で建替えを行う際、残った敷地の面積に応じた建ぺい率、容積率で建てていただくことになります。従前の建物と同じ規模の建物が建てられなくなる場合も想定されますが、そのことに対する補償はありません。なお、残った土地が極端に小さくなったり、地形が悪くなることに対する補償（残地補償）が生じる場合があります。その補償に該当するかどうかは、残地の状況を踏まえつつ、個別に検討することになります。

【道路の計画や工事について】

Q 8 この道路拡幅事業は、いつ行うことが決まったのか？

A 8 補助第 74 号線は昭和 21 年に都市計画決定され、本事業について令和 6 年 3 月 27 日に国土交通省から事業認可を取得し、事業に着手しました。

Q 9 現在、道路の沿道が近隣商業地域に指定されているが、道路拡幅に伴い、沿道からさらに奥の範囲まで近隣商業地域が広がるのか？固定資産税にも関わってくるのか教えてほしい。

A 9 本路線沿いの用途地域は、都市計画線の外側 20m が近隣商業地域に指定されています。用途地域は、良好な市街地環境の整備、都市の秩序ある発展という観点から杉並区のまちづくりの考え方方に沿って適切に定められるものです。

Q 10 都市計画でどの場所を何m拡幅すると決められているのは知っているが、南側だけの片側拡幅や北側だけの拡幅など両側を均等に拡幅しない理由を教えてほしい。

A 10 補助第 74 号線として、全体の道路線形を考慮して都市計画決定されたものであるため、必ずしも両側均等に計画線がかかるものではありません。