

都市計画道路瀬谷地内線(二ツ橋中部地区)道路整備事業

事業認可取得に伴う  
道路設計・用地補償について

令和3年6月24日(木), 6月26日(土)

横浜市都市整備局  
上瀬谷交通整備課

# 説明次第

- 1) 事業の概要
- 2) 事業のスケジュール
- 3) 道路設計の考え方
- 4) 用地補償（用地取得、物件補償）
- 5) 事業認可

## 事務連絡

皆様から頂いた個人情報、今後用地や補償に関して個別にお話をさせていただく際に使用しますが、本事業の利用目的以外には、一切使用しません。

# 1) 事業の概要

- ① 都市計画道路瀬谷地内線の概要
- ② ニツ橋中部地区の概要
- ③ 事業の目的

# 1) ①都市計画道路瀬谷地内線の概要

起点終点：瀬谷区瀬谷一丁目～瀬谷区東野

規模：延長約1,050m、幅員15～22m

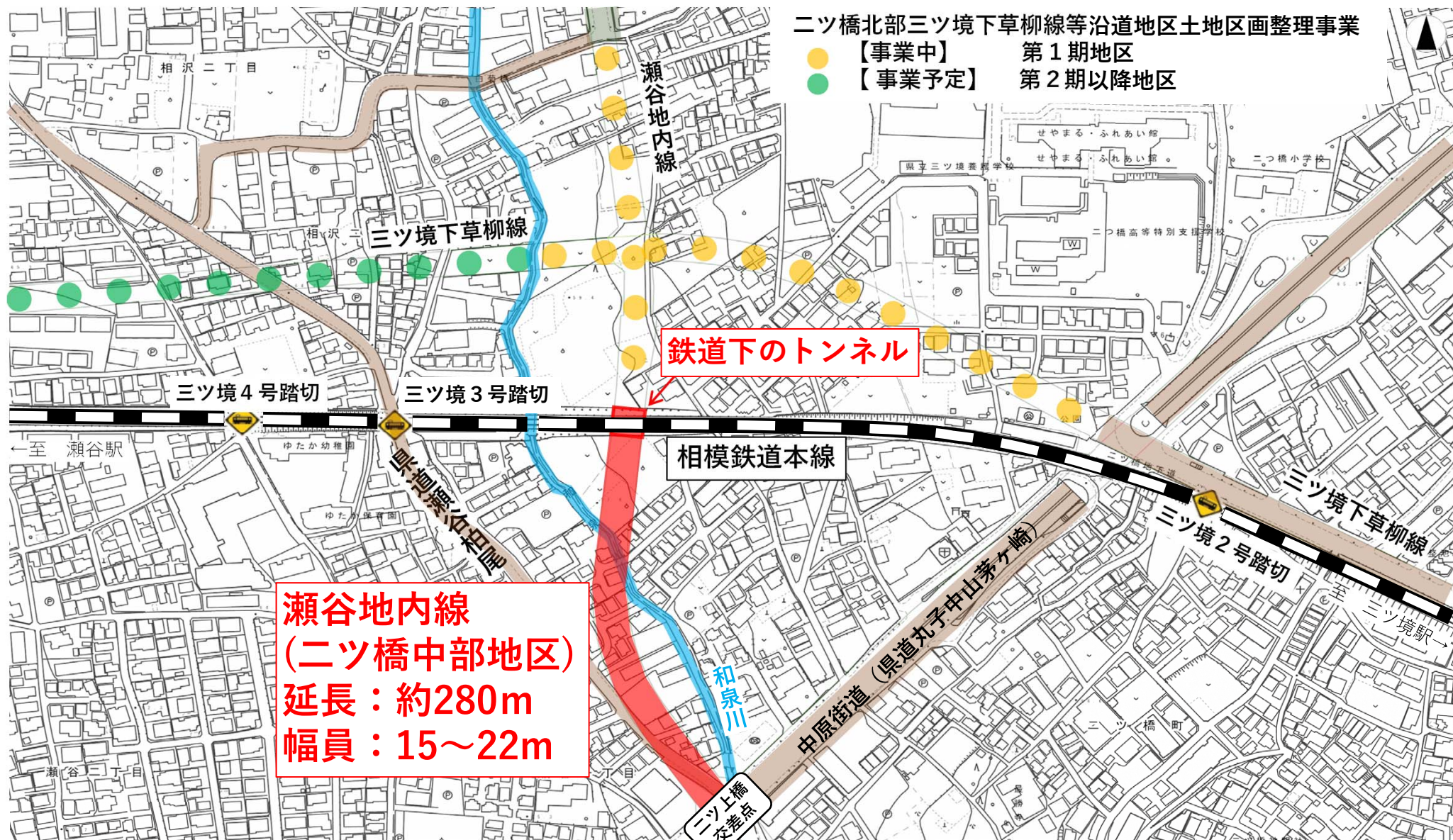


※都市計画：（当初）昭和32年12月17日（最終変更）平成26年12月5日  
事業認可：令和3年6月1日

# 1) ②ニツ橋中部地区の概要

■事業名：都市計画道路瀬谷地内線（ニツ橋中部地区）道路整備事業

■事業認可期間：令和3年6月1日（神奈川県公告）～令和11年3月31日（予定）

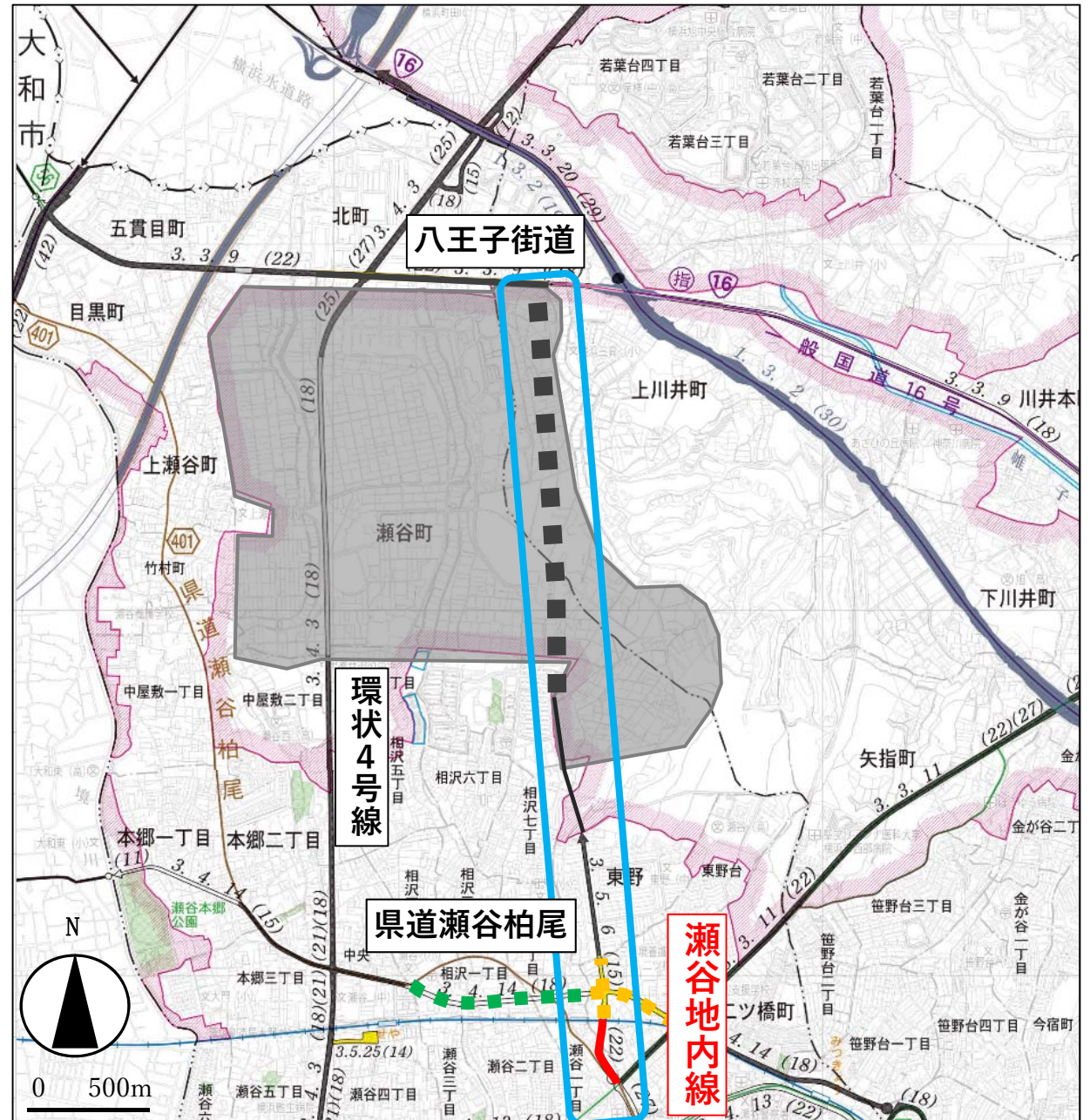


※赤線は概ねの整備範囲を示すものであり、実際と異なる場合があります。

# 1) ③事業の目的

## I 道路混雑の解消及びアクセス性の向上

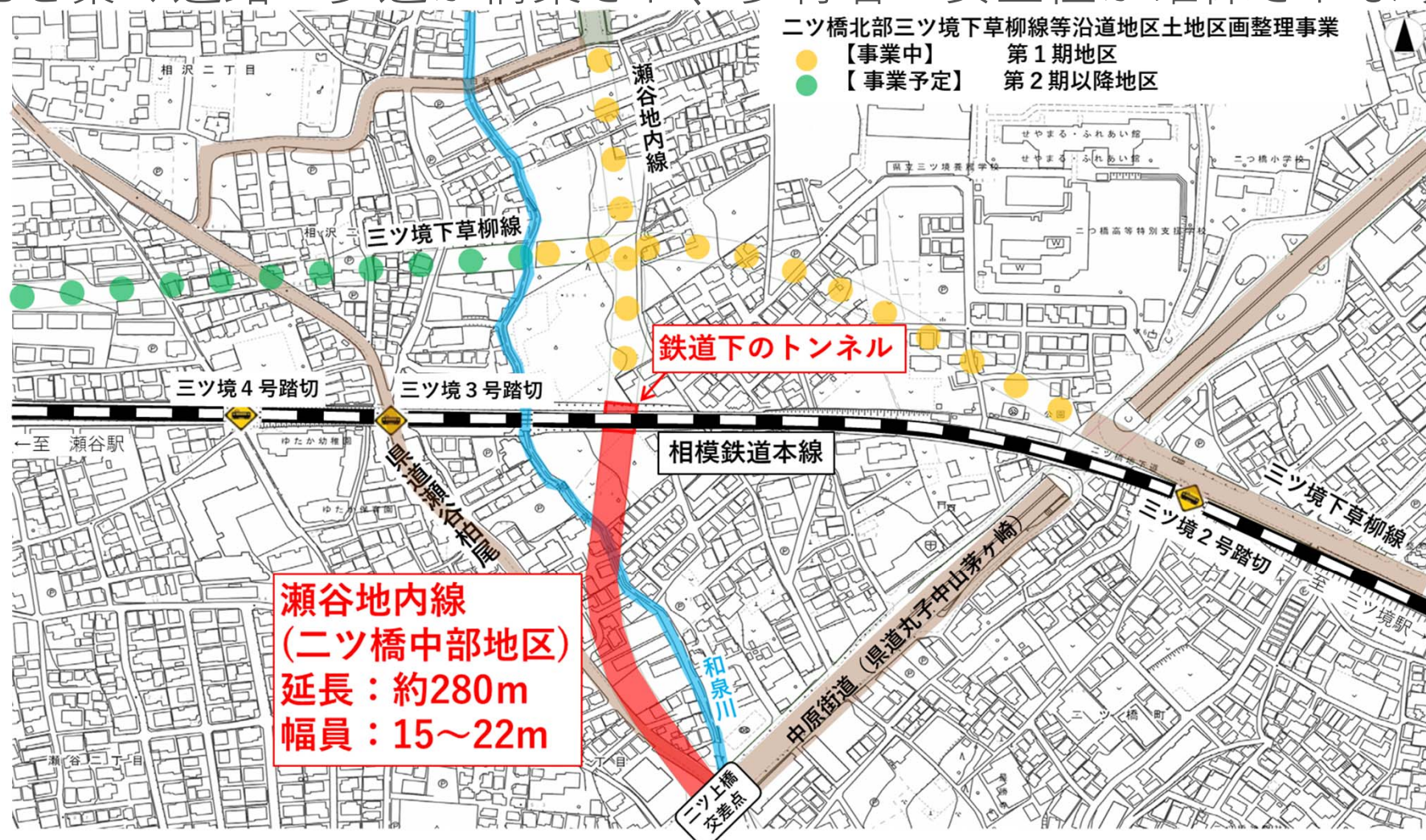
当路線が整備されると、瀬谷区北部における南北を縦断する道路が構築され、環状4号線や県道瀬谷柏尾の混雑緩和に寄与するとともに、八王子街道など周辺の主要道路へのアクセス性向上が図られます。



# 1) ③事業の目的

## II 歩行者の安全性確保

当地区は相模鉄道により南北に分断されていますが、二ツ橋北部土地区画整理事業と併せて当路線を整備することにより、南北を繋ぐ道路・歩道が構築され、歩行者の安全性が確保されます。

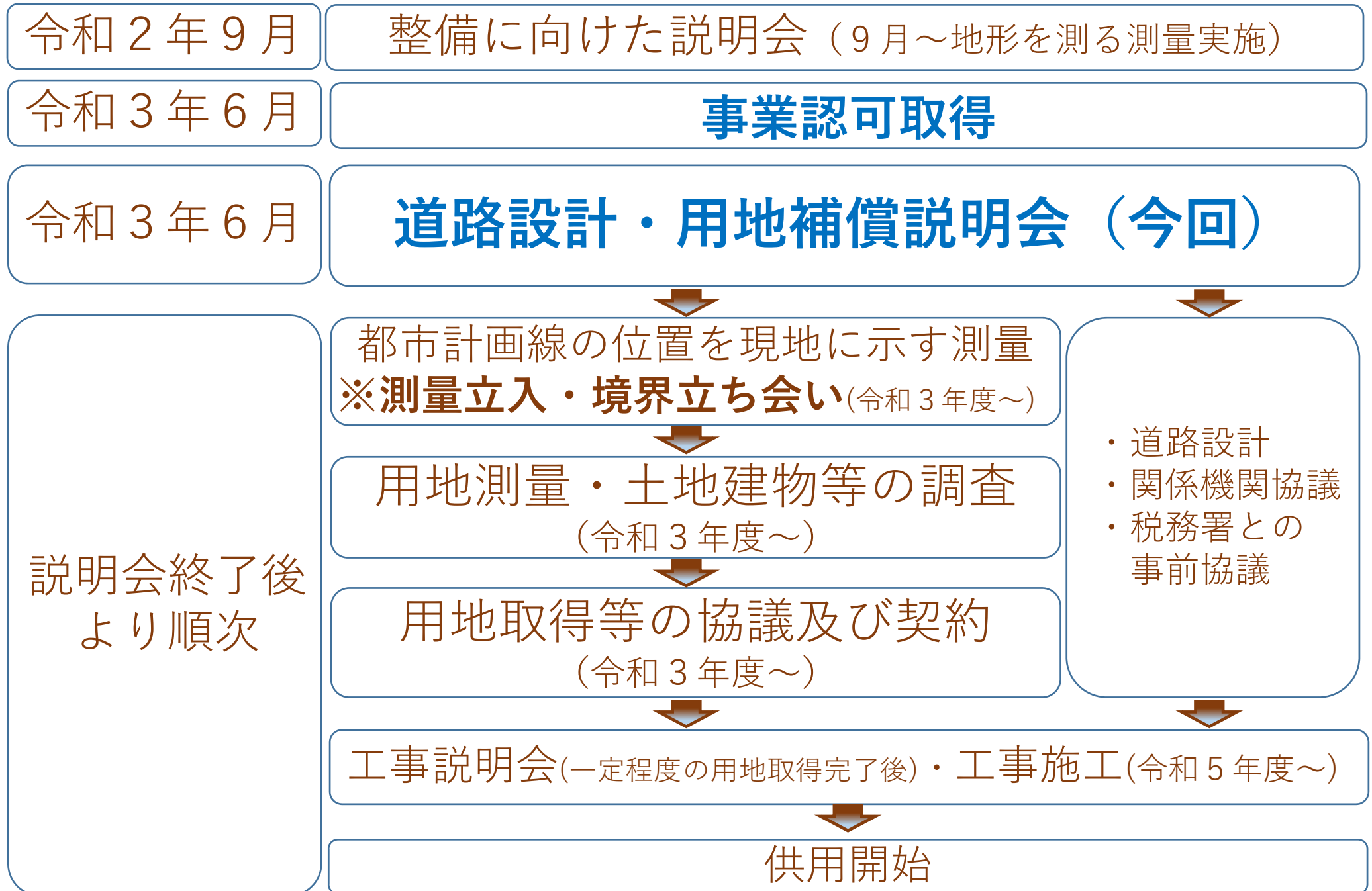


※赤線は概ねの整備範囲を示すものであり、実際と異なる場合があります。

## 2) 事業のスケジュール



## 2) 事業スケジュール

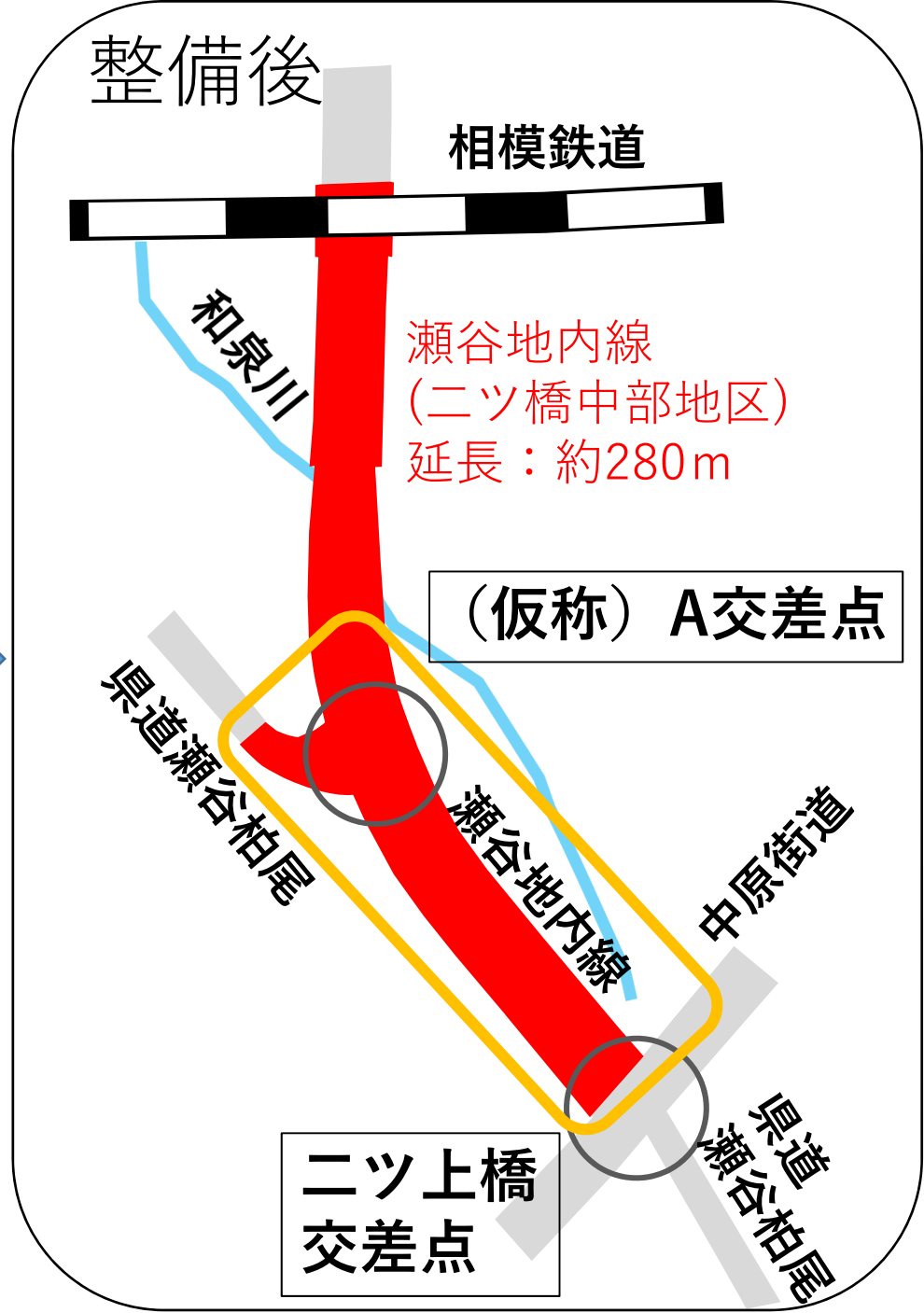
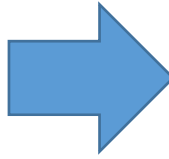
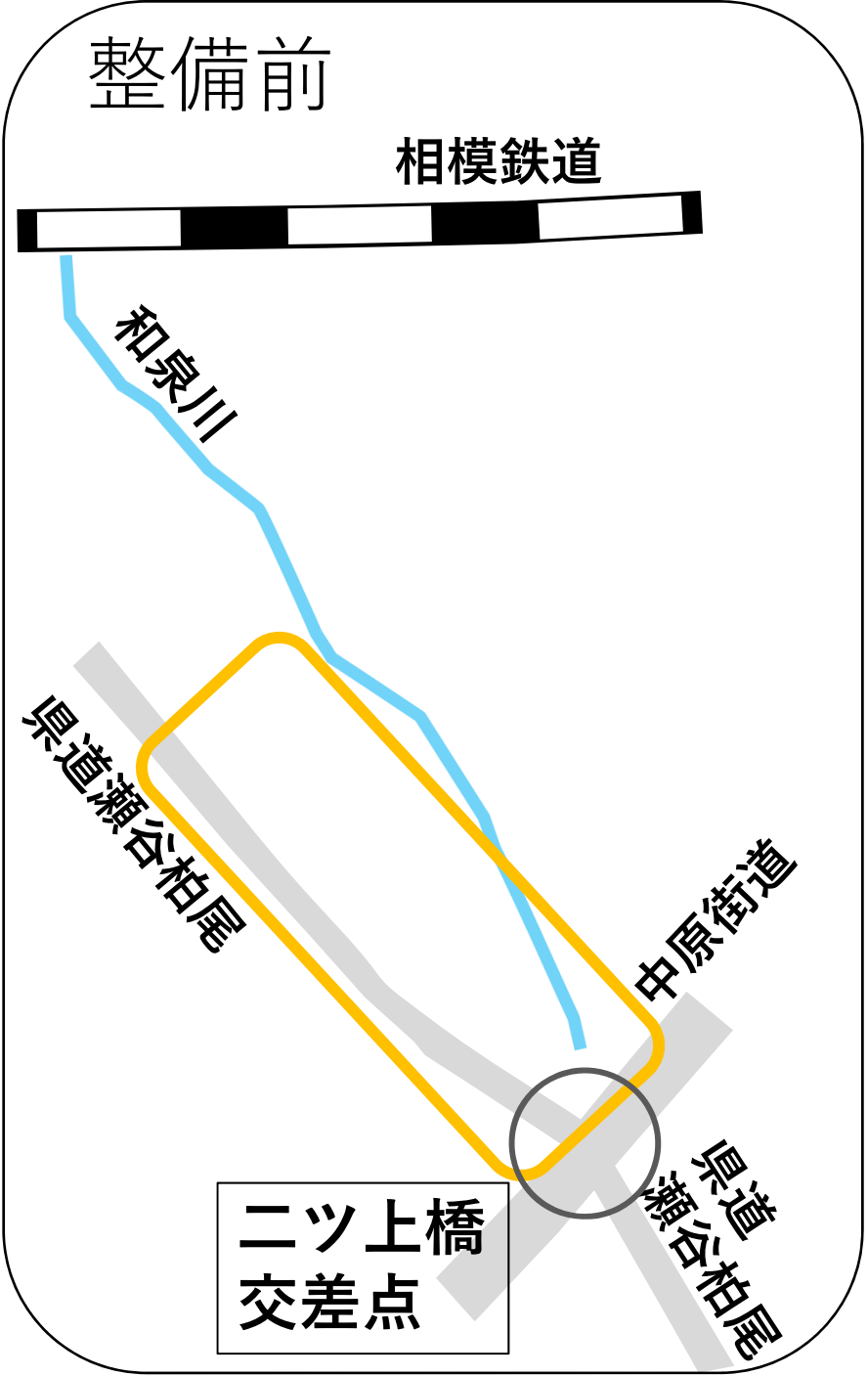


※今後スケジュールは変更となる場合があります。

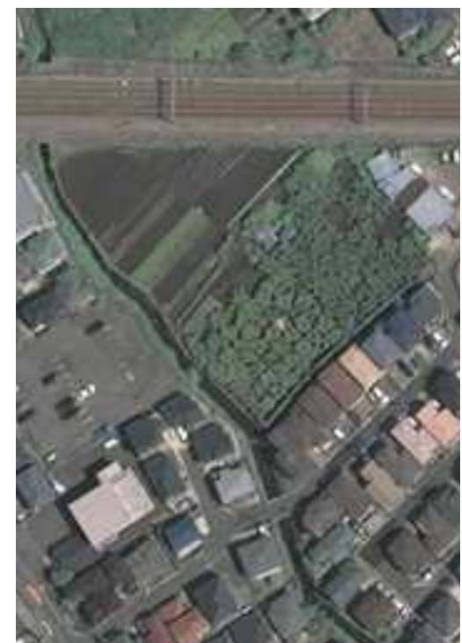
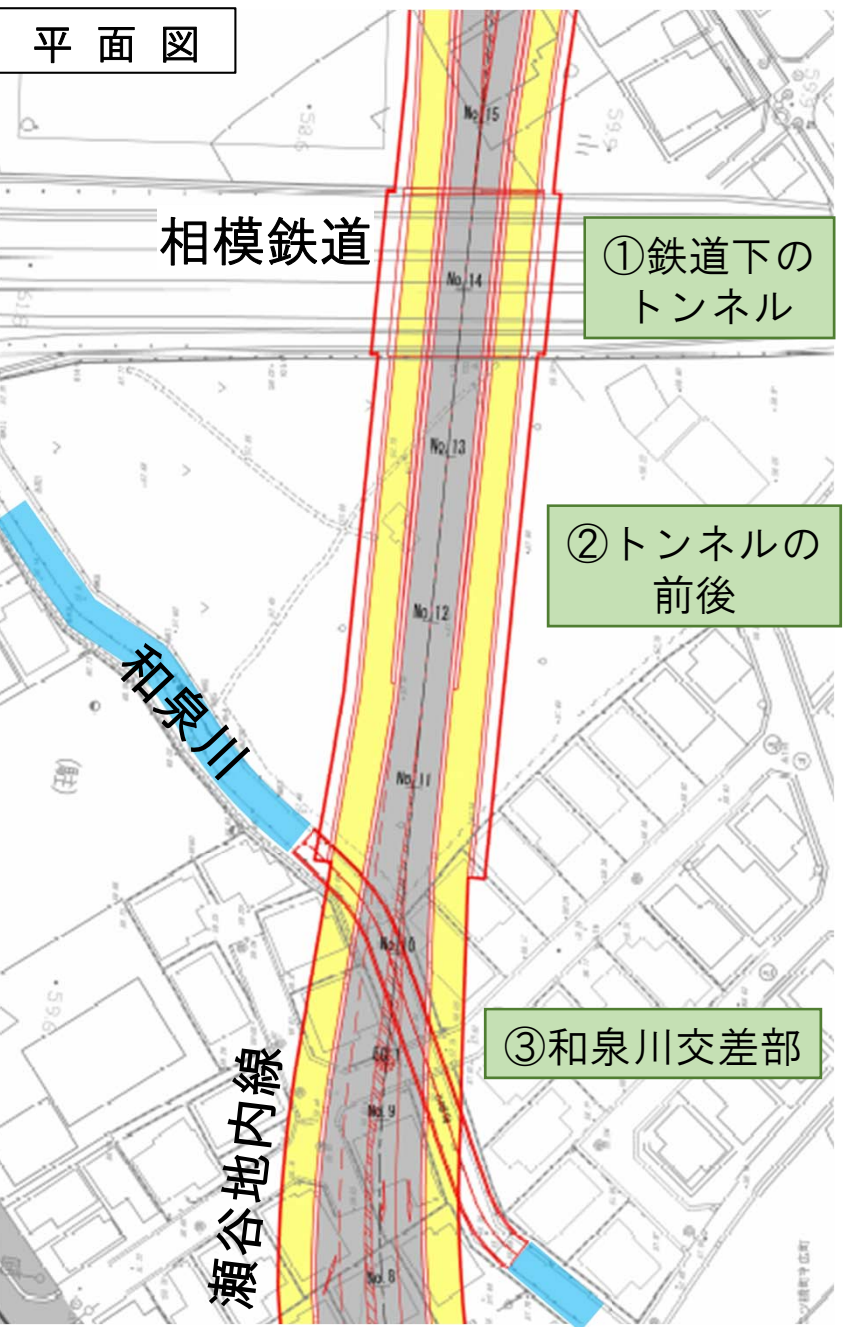
## 3) 道路設計の考え方

- ① 全体計画
- ② 交差点計画

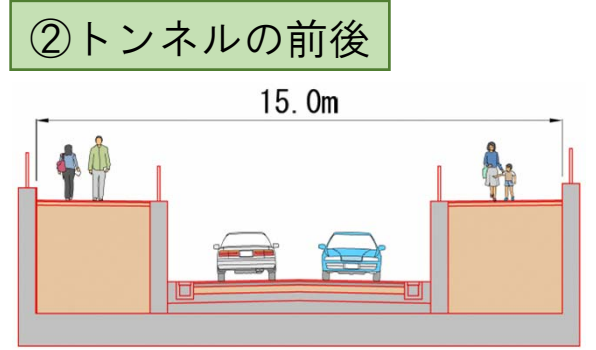
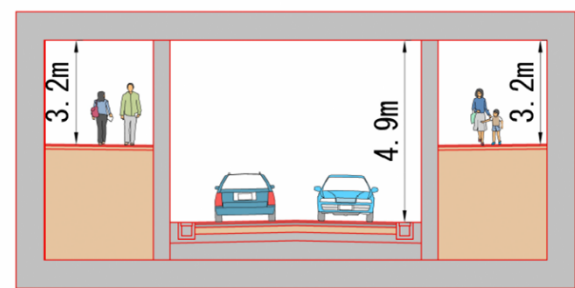
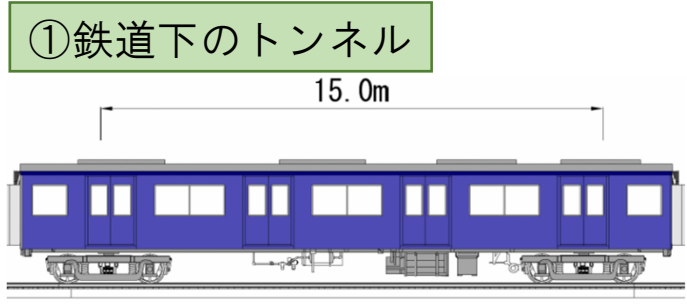
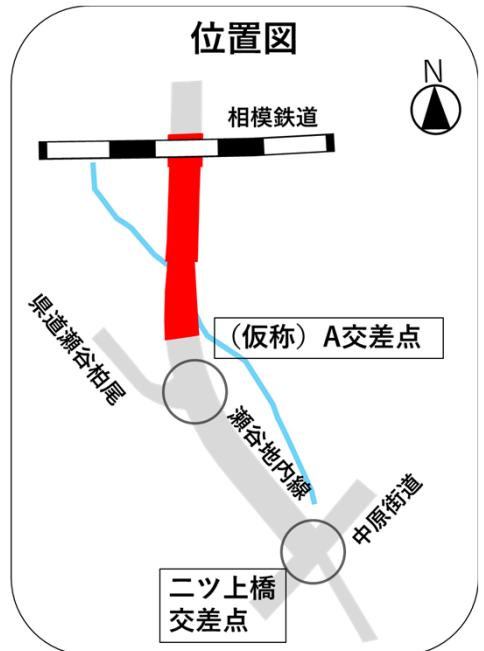
# 位置図



# 3) ①全体計画 (北側区間)

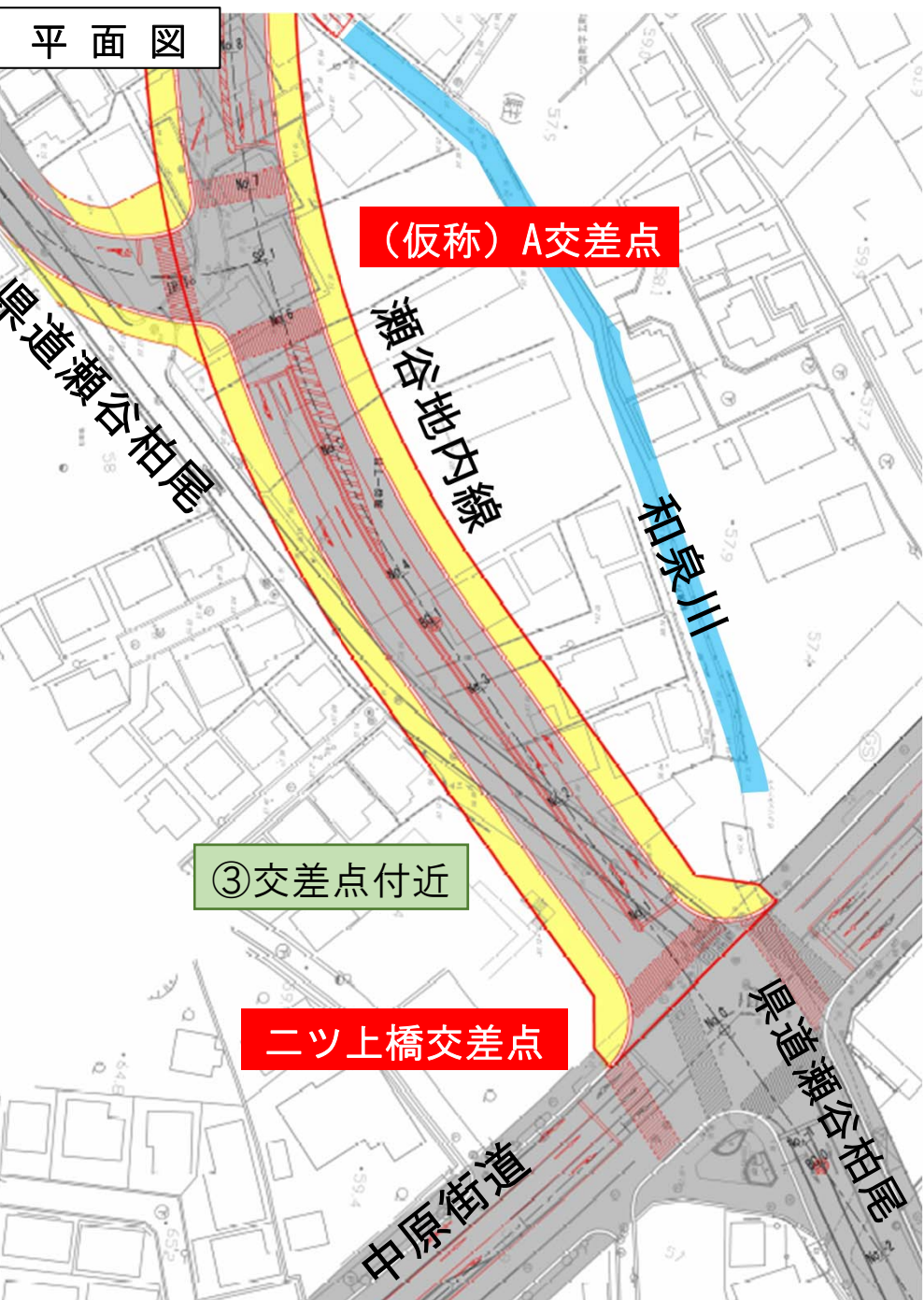


出典：国土地理院撮影の空中写真 (2019年撮影)

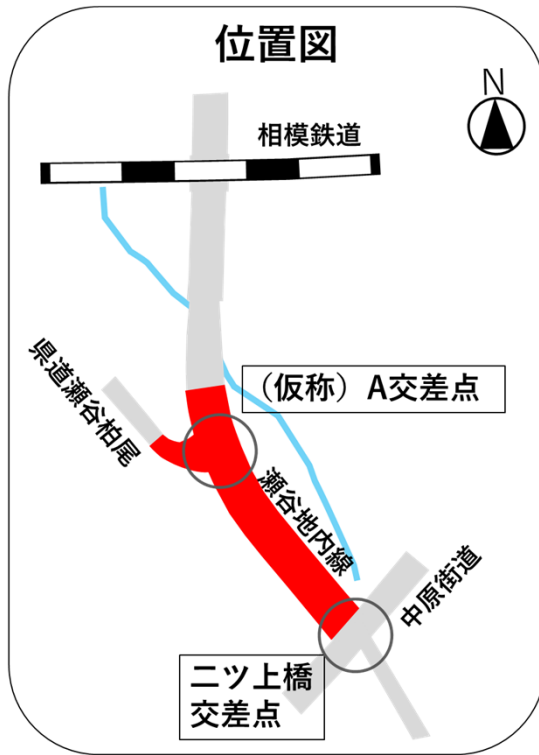


※自転車の通行部分については、安全性を考慮しながら警察と協議を進めています。  
 ※この図面は検討段階であり、今後の関係機関との協議等によって変更となる場合があります。

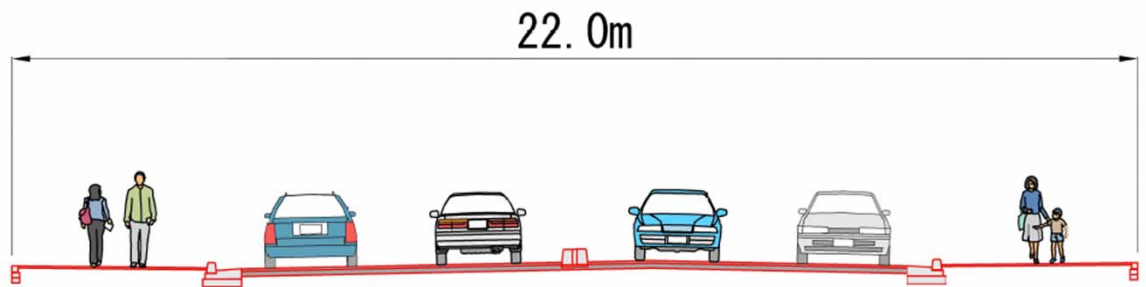
# 3) ①全体計画 (南側区間)



出典：国土地理院撮影の空中写真 (2019年撮影)



## ③交差点付近

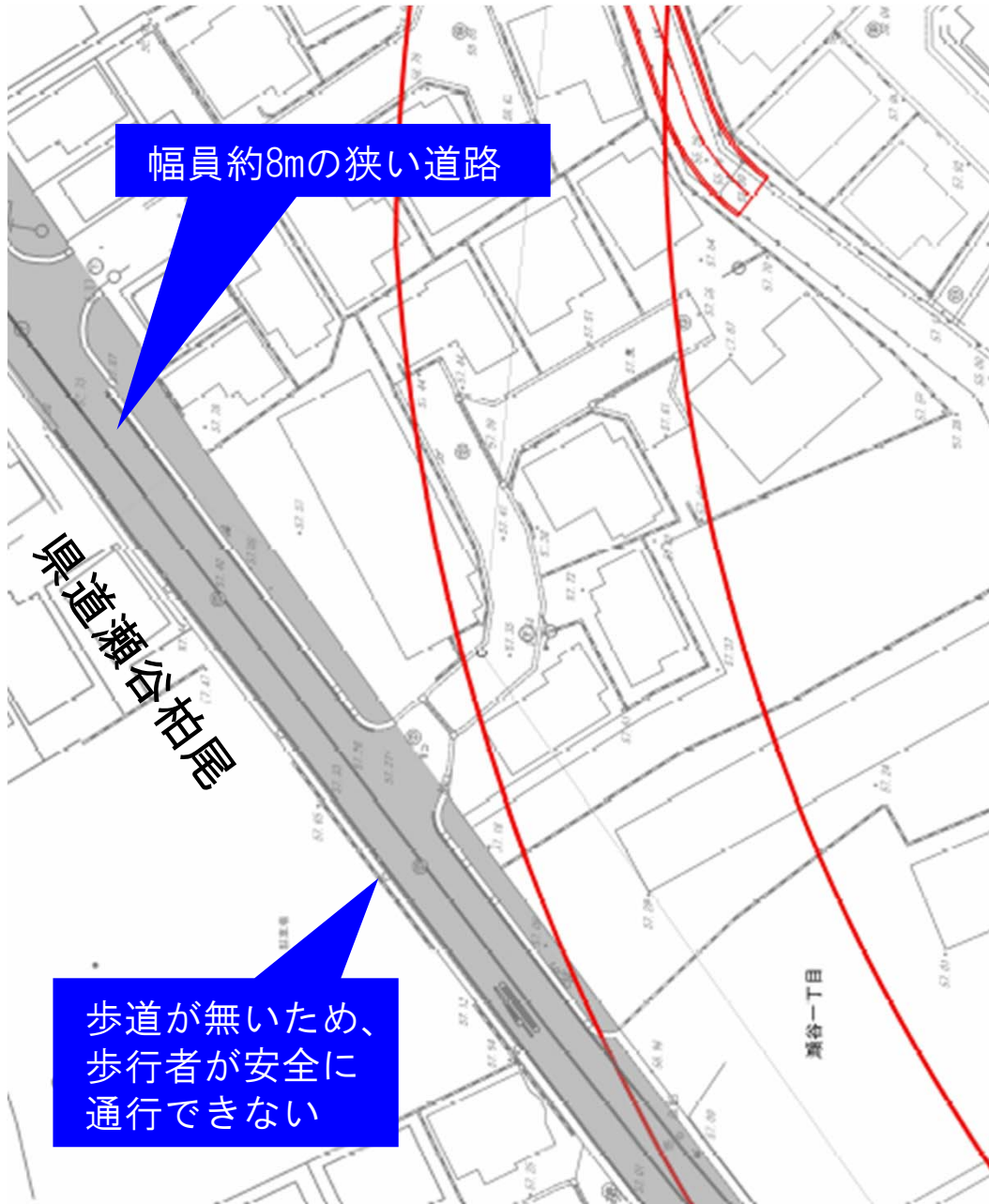


※自転車の通行部分については、安全性を考慮しながら警察と協議を進めています。

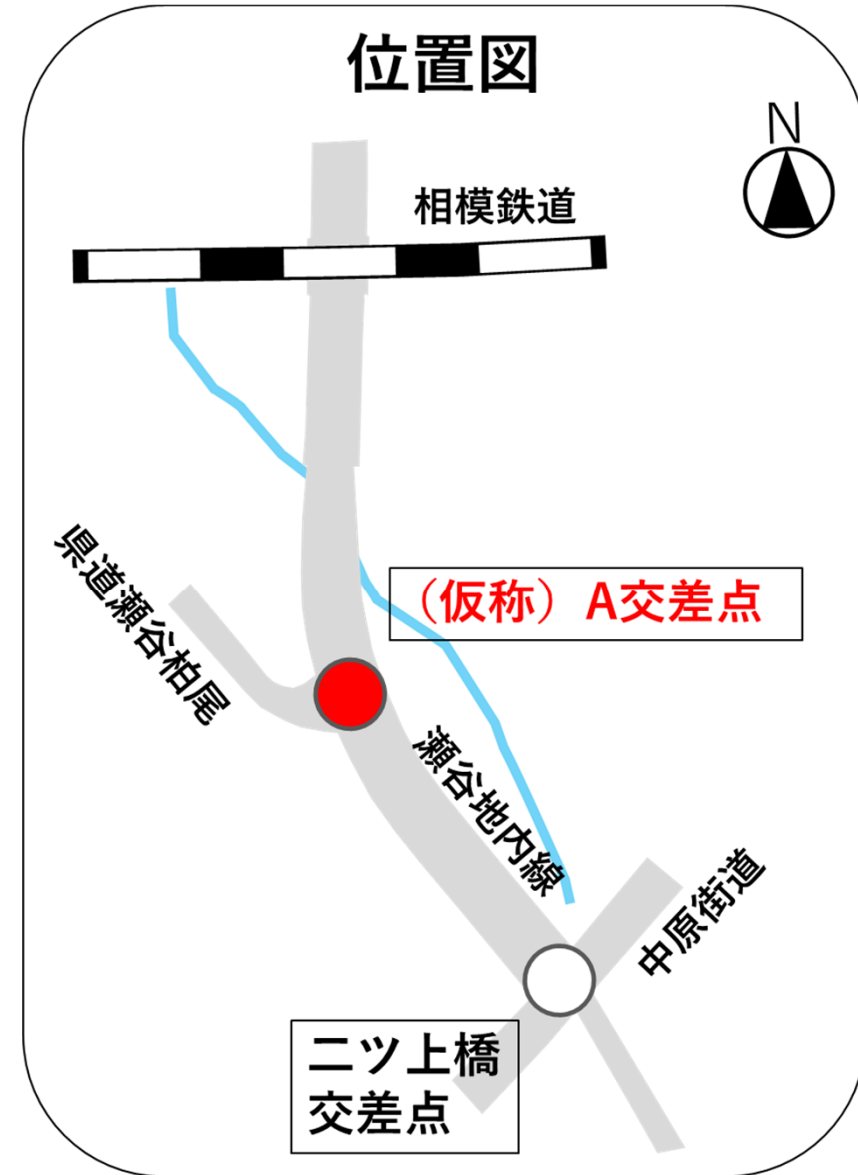
※この図面は検討段階であり、今後の関係機関との協議等によって変更となる場合があります。

# 3) ②交差点計画【(仮称)A交差点(現況)】

至  
目  
黒



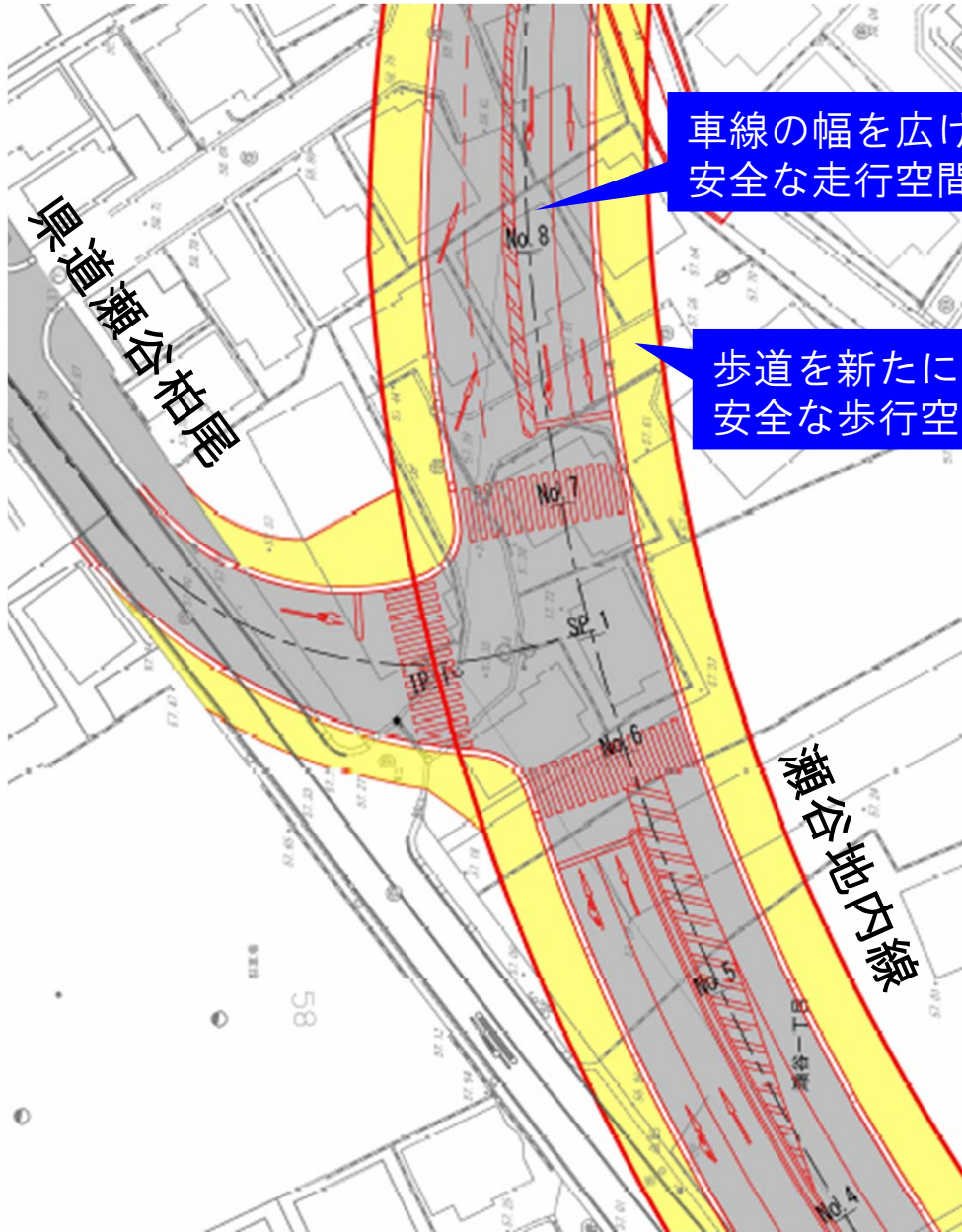
至 戸塚



※赤線は概ねの整備範囲を示すものであり、実際と異なる場合があります。

# 3) ②交差点計画【(仮称)A交差点(将来)】

至  
目黒



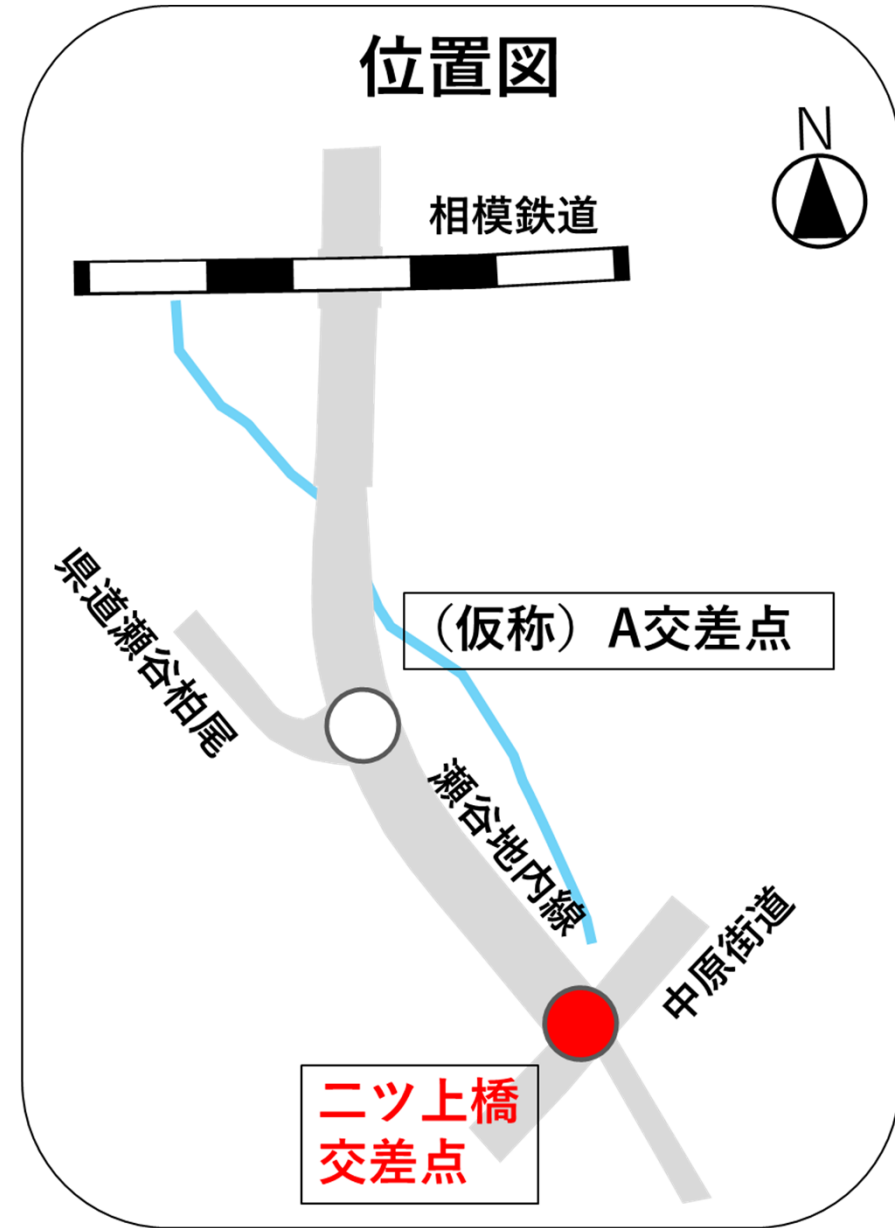
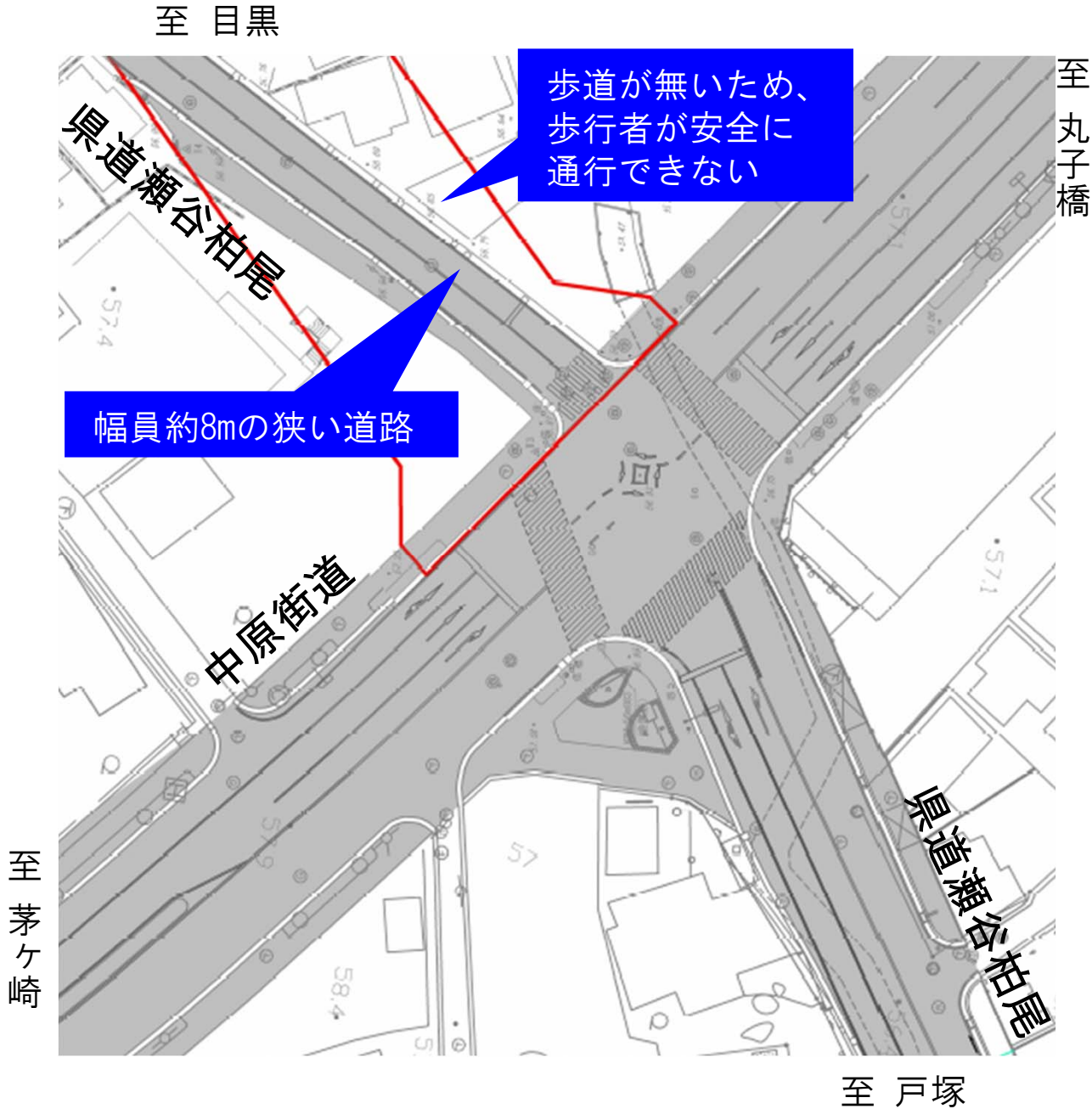
至 戸塚



※信号の設置については、安全性の確保のため、現在警察と協議を進めています。

※この図面は検討段階であり、今後の関係機関との協議等によって変更となる場合があります。

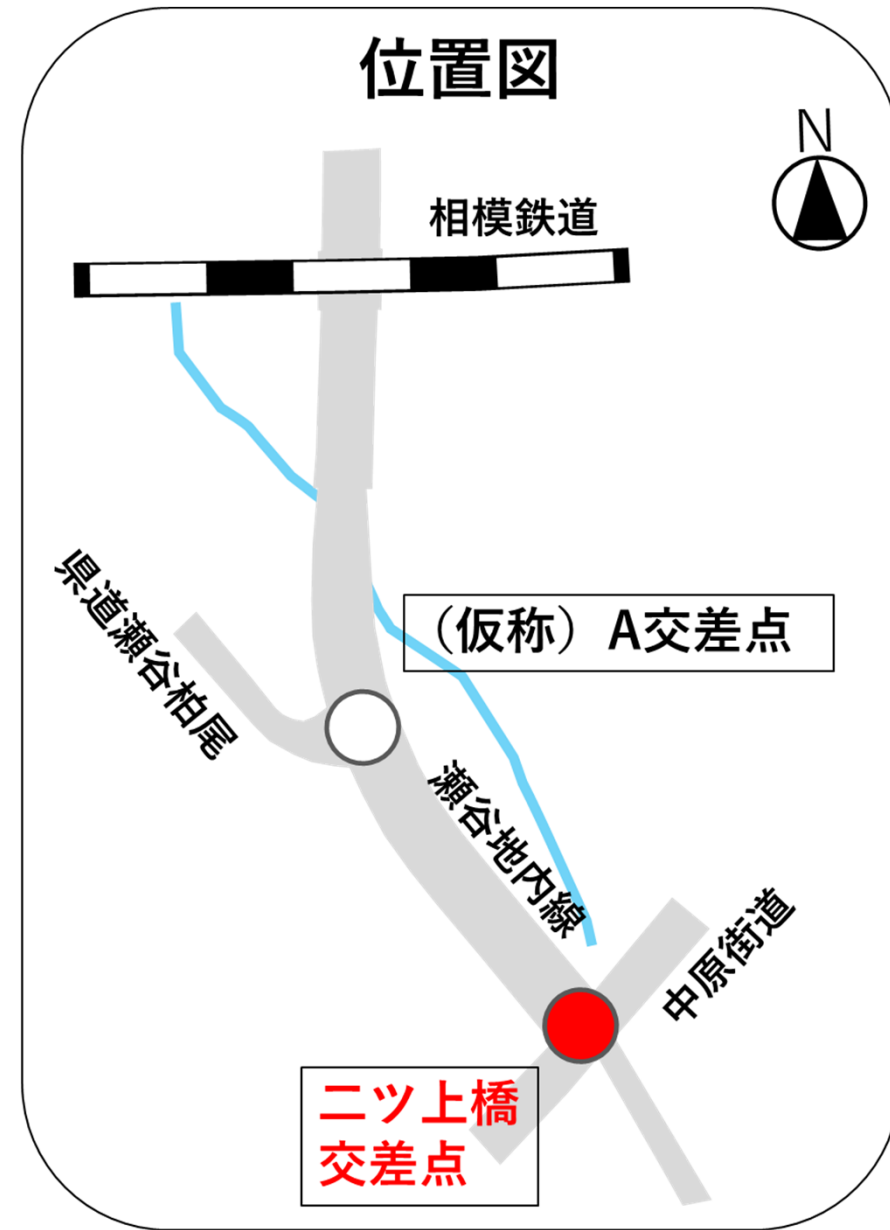
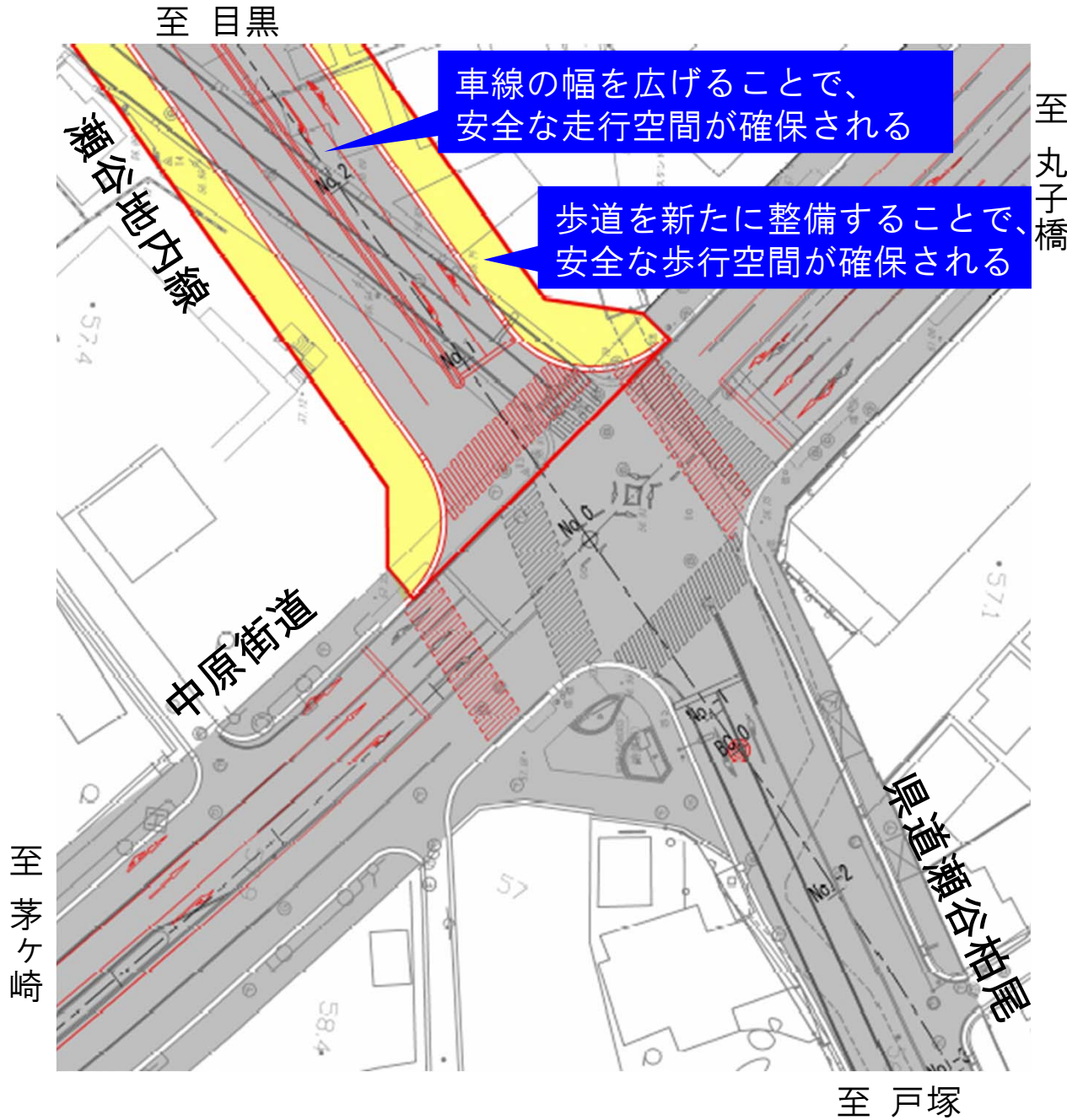
### 3) ②交差点計画【二ツ上橋交差点（現況）】



※赤線は概ねの整備範囲を示すものであり、実際と異なる場合があります。



# 3) ②交差点計画【二ツ上橋交差点 (将来)】



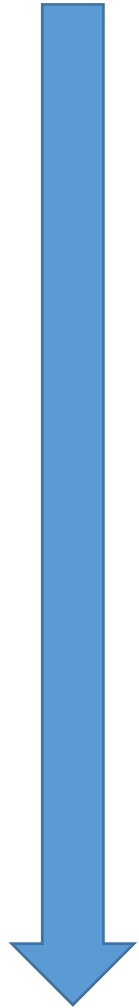
※この図面は検討段階であり、今後の関係機関との協議等によって変更となる場合があります。

## 4) 用地補償（用地取得・物件補償）

- ① 用地補償の手順
- ② 用地補償の概要
- ③ 税法上の優遇措置

# 4) ①用地補償の手順

事業用地をご提供いただくまでの流れ



①土地・建物等の調査依頼

②土地・建物等の調査

③土地価額の算定

③建物等補償額の算定

④補償額の提示、契約に向けての準備

⑤契約の締結

⑥所有権移転等登記

⑧建物等補償金(前払)

⑦土地代金の支払

⑨建物等の移転・撤去完了

⑩建物等補償金(後払)

## 4) ①用地補償の手順

### 1. 建物などの調査

- 建物等について、建物等の構造、用途、経過年数などを調査し、その際には、所有されている方に立会いをしていただきます。

### 2. 補償額の算定

- 前項の調査に基づき、建物等の再築費用・移転費用などについて、適正に補償額を算定いたします。
- 土地については、土地の形状・近隣価格などを考慮し、適正に価額を算定します。

### 3. 補償額の提示

- 事業用地や建物等を所有されている方などに、個別に土地の価額および建物等の補償額を提示し、説明させていただきます。

## 4) ①用地補償の手順

### 4. 契約の締結・登記の申請・建物等の移転・土地の引渡し

- 合意が得られますと、権利者の方と個別に契約を締結させていただきます。お譲りいただく土地の分筆及び所有権移転登記については、横浜市が行い、その費用も負担します。
- なお、建物等につきましては、移転に要する所要の期間を考慮して移転期限を設定し、期限までに事業用地内の建物等を所有者の方に解体・撤去していただき、土地を横浜市に引き渡ししていただきます。  
※借地・借家等をされている方も同様に期限までに移転していただきます。

### 5. 補償金の支払い

- 土地代金は、事業用地の所有権移転登記完了後に全額をお支払いいたします。
- 建物等の補償金は、契約締結後8割相当額をお支払いし、建物等の移転完了後に残額（2割相当額）をお支払いいたします。

## 4) ②用地補償の概要

### 1. 土地に対する補償

(1) 補償基準規程上、土地に対しては、「正常な取引価格」をもって補償します。この取引価格は、事業用地の近隣にある状況の似た土地の取引価格、地価公示法による公示価格や、土地価格形成上の個別的な諸要素などを基に総合的に判断して決定します。

(外部の不動産鑑定士の評価額を基にします。)

※残地に対する補償については次ページ以降で説明します。

(2) 土地の面積は実測により算出したものとなります。

(3) 借地権に関しては、土地を所有されている方と借地されている方の話し合いで、それぞれの権利割合を決めていただき、その割合に応じて、個別に横浜市と契約していただきます。

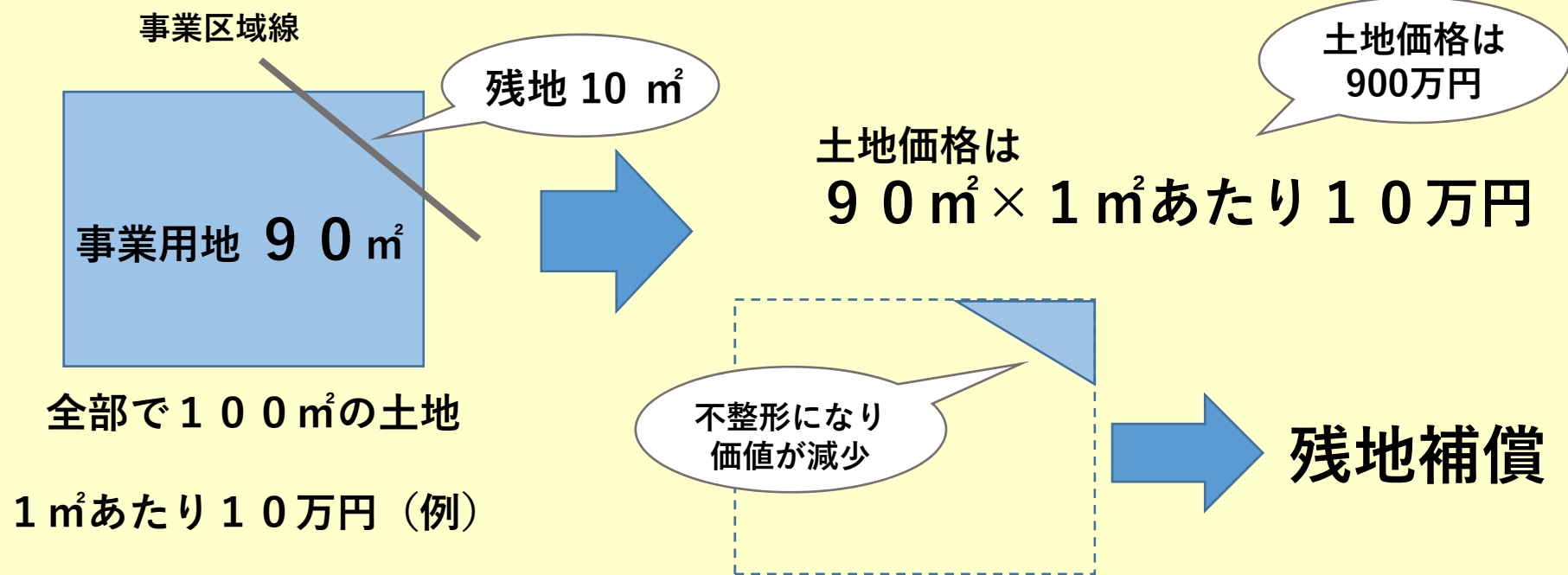
# 4) ②用地補償の概要

## 1. 土地に対する補償

<参考例>

### 残地に対する補償例

土地の一部を取得することにより、その残地に関して価値減が生ずると認められる場合、価値減に対する補償をします。



※金額はあくまでも一例であり、実際と異なる場合があります。

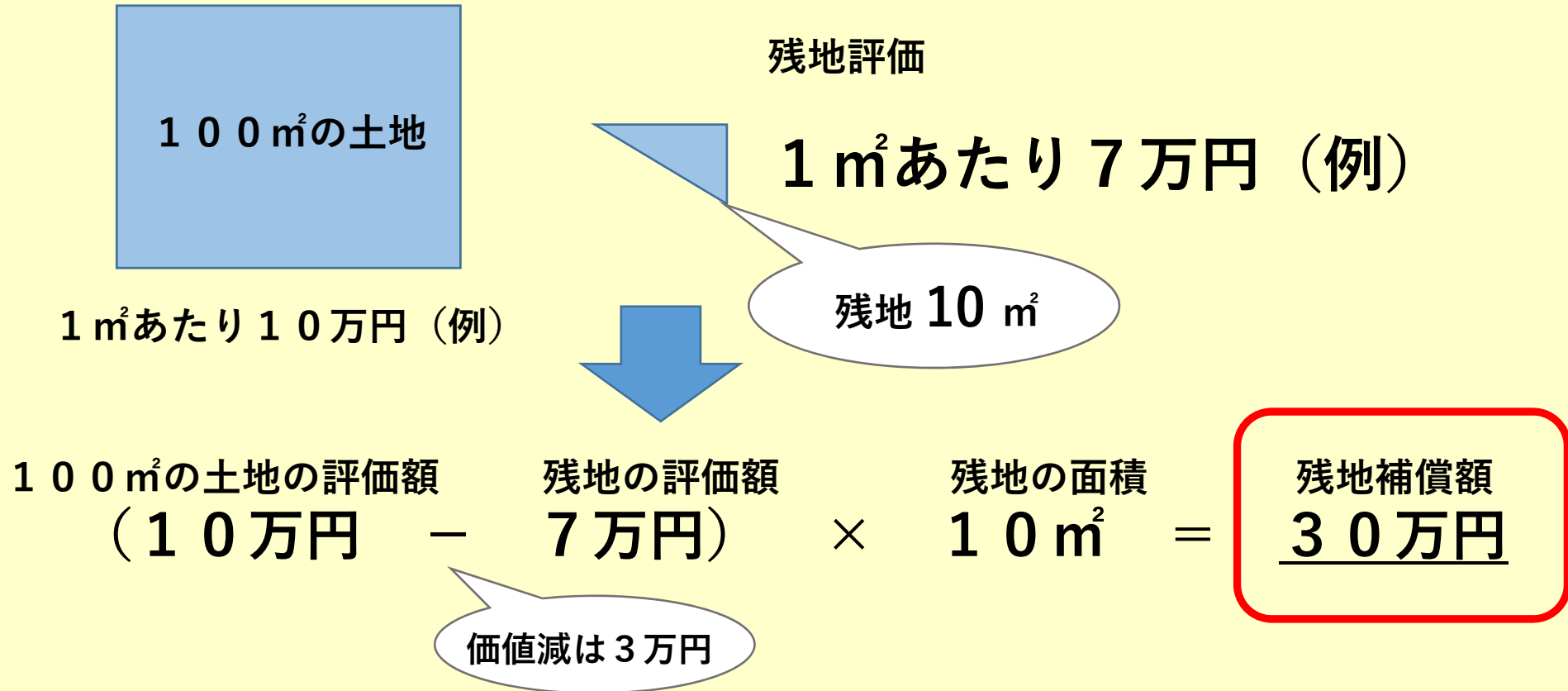
# 4) ②用地補償の概要

## 1. 土地に対する補償

<参考例>

### 残地補償額の算定例

残地に関する価値減は、不動産鑑定士の意見に基づき算定します。



※金額はあくまでも一例であり、実際と異なる場合があります。



# 4) ②用地補償の概要

## 2. 建物等に対する補償

事業用地内に建物や工作物、樹木などがあるときは、事業用地の外へ移転していただくこととなります。これに伴う移転費用につきましては、「通常生じる損失」として補償いたします。

主な補償項目は、次の通りです。

### (1) 建物移転補償

土地と建物の位置関係、建物の構造、用途その他の諸条件を考慮して、通常妥当と思われる移転方法を決定し、当該建物の経過年数に応じた再築費用を補償します。

### (2) 工作物補償

看板や塀などの工作物については、移設又は経過年数に応じた再築費用を補償します。

### (3) 立竹木補償

庭木等については、移植又は伐採の費用について補償します。

# 4) ②用地補償の概要

## 2. 建物等に対する補償

### (4) 動産移転補償

建物を移転する場合に、家財道具や商品等の動産を移転するための費用について補償します。

### (5) 営業補償

店舗や工場等を移転することにより、販売や製造を一時休業する必要があると認められる場合には、休業をすることによって通常生ずる収益減（個人営業の場合は所得減）などについて補償します。

### (6) 家賃減収補償

賃貸している建物を移転することにより、移転期間中の賃貸料を得ることができないと認められる場合は、通常生ずる家賃の減収相当額を補償します。

# 4) ②用地補償の概要

## 2. 建物等に対する補償

### (7) 借家人補償

移転する建物に借家等されている方で、移転後引き続き借りることが困難な場合には、現在の面積と同程度の部屋等を借りるために生じる現在家賃との差額に対する補償などを行います。

### (8) 仮住居補償

移転する建物に現に居住されている方で、敷地内に建物を建て替えることで、仮住まいが必要な場合には、仮住まいに通常要する費用を補償します。

### (9) 移転雑費補償

建物などの移転に伴う移転先の選定や、法令上の手続きに必要な通常要する費用などを補償します。

# 4) ②用地補償の概要

## 3. その他

<参考例>

私道の所有権の整理について

宅地 (A・B)  
→横浜市が買収

私道 (A~F共有)  
→横浜市が買収

道路  
(公道)

私道(A~Fの所有)

水路

事業区域

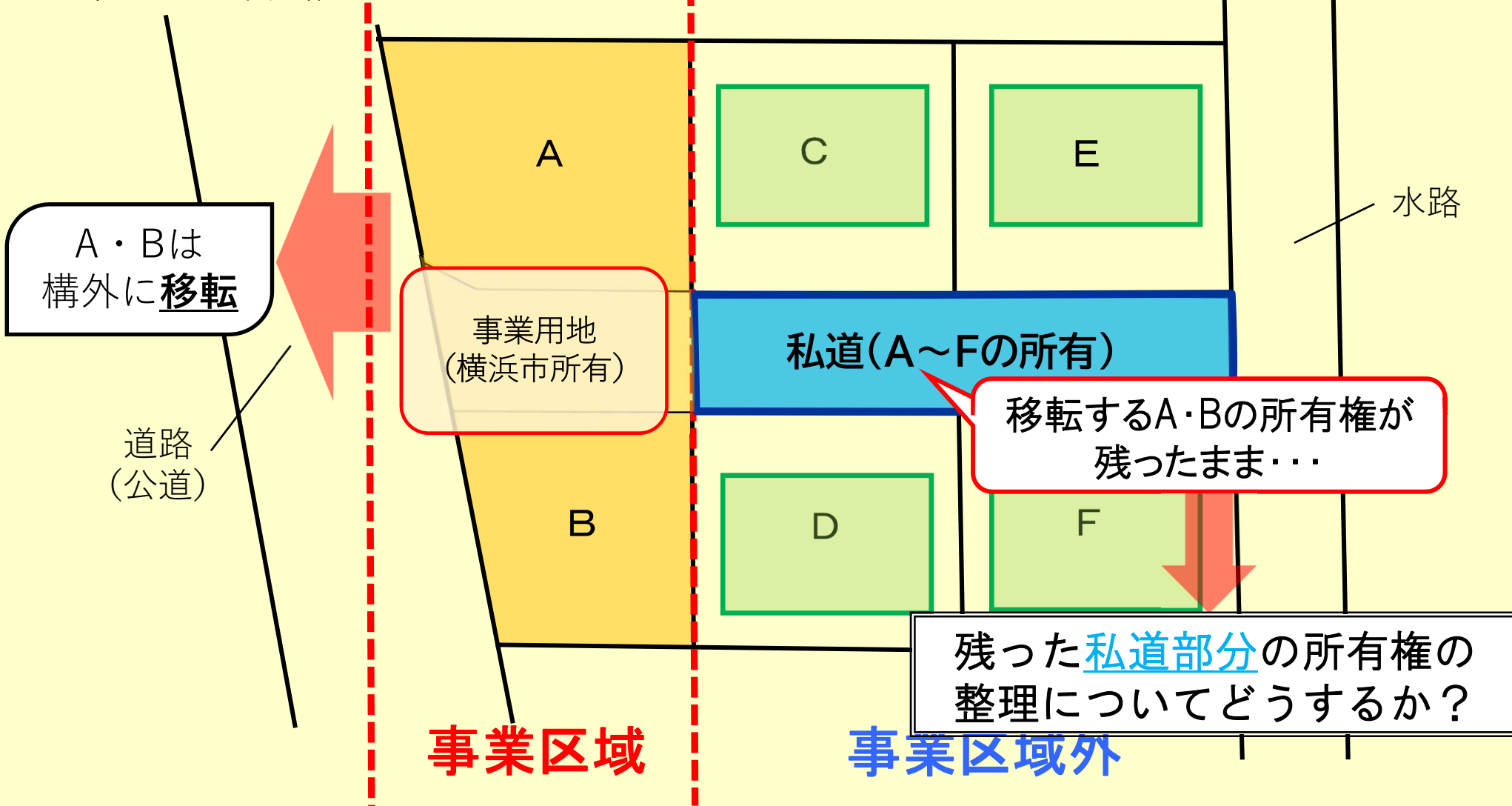
事業区域外

# 4) ②用地補償の概要

## 3. その他

<参考例>

私道の所有権の整理について



# 4) ②用地補償の概要

<参考例>

## 3. その他

私道の所有権の整理について

道路  
(公道)

事業用地  
(横浜市所有)

事業区域

A

B

C

D

E

F

私道(C~Fの所有)

事業区域外

等分に所有権を移転

A · B · C · D · E · F

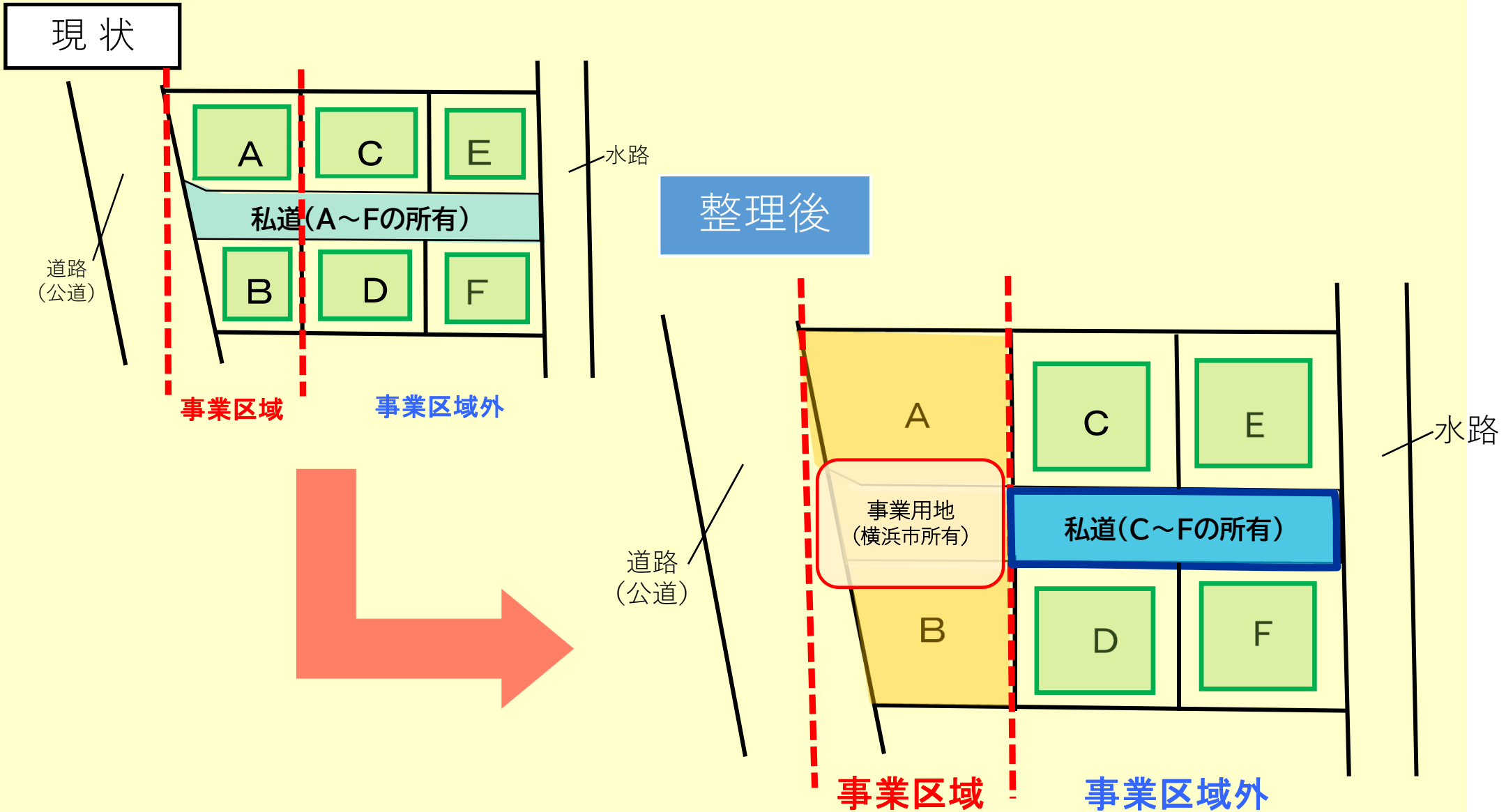
水路

# 4) ②用地補償の概要

< 参考例 >

## 3. その他

私道の所有権の整理について、まとめると…



# 4) ③税法上の優遇措置

## 1. 事業用地を譲渡していただいた場合

公共事業にご協力いただきますと租税特別措置法に基づく税法上の優遇措置を受けることができます。

次のア、イどちらか一方の特例(優遇措置)を受けることができます。

### ア 5,000万円控除の特例

- ① 横浜市が皆様に最初に取り等の申出をした日から6か月以内に資産を譲渡していただいた場合、その譲渡所得に対して「5,000万円の特別控除」の適用を受けることができます。
- ② 同一事業について年をまたがって譲渡が行われた場合は、最初の年に譲渡をした資産に限り、この特例が受けられます。
- ③ 同一事業でも異なる事業でも、同一年内の資産の譲渡額は、合計して5,000万円が限度となります。

### イ 課税繰延べの特例

譲渡した資産に対する補償金で、原則として、代替資産を契約日から2年以内に取得した場合は、代替資産の取得価額の相当分について「代替資産を取得した場合の課税の特例」(課税の繰延べ)の適用を受けることができます。



# 4) ③税法上の優遇措置

## 2. その他留意事項

- ①譲渡していただく事業用地などが、棚卸資産(商品)に該当する場合には、これらの税法上の優遇措置は受けられません。
- ②補償金の多寡によっては、所得税・住民税の控除が受けられなくなる場合や、国民健康保険料や介護保険料、敬老特別乗車券（敬老パス）も、翌年変更となる場合があります。詳細については、適用条件が個々に異なりますので、詳しくは所轄の税務署、区役所等にお問い合わせください。
- ③また、代替資産を取得しますと不動産取得税が原則課税されますが、軽減される場合がありますので、詳しくは所轄の県税事務所にお問い合わせください。

所轄税務署 … 所在地が瀬谷区の場合、保土ヶ谷税務署が所轄です。  
(住所：保土ヶ谷区帷子町2-64 TEL：045-331-1281)

所轄県税事務所 … 所在地が瀬谷区の場合、横浜県税事務所が所管です。  
(住所：中区山下町75 TEL：045-651-1471)

## 5) 事業認可

- ① 事業認可のお知らせ
- ② 事業認可による都市計画法の適用

## 5) ①事業認可のお知らせ

令和3年6月1日付け神奈川県告示第433号で都市計画事業認可を受けました。

- 1 施行者の名称  
横浜市
- 2 都市計画事業の種類及び名称  
横浜国際港都建設道路事業 3・5・6号 瀬谷地内線(二ツ橋中部地区)  
同 3・3・11号 環状3号線(関連外郭部)
- 3 事業施行期間  
令和3年6月1日から令和11年3月31日まで
- 4 事業地
  - ア 収用の部分  
横浜市瀬谷区瀬谷一丁目及び二ツ橋町地内
  - イ 使用の部分  
横浜市瀬谷区瀬谷一丁目及び二ツ橋町地内

## 5) ①事業認可のお知らせ

### ● 図書の縦覧場所

- 建築局 企画部 都市計画課  
中区本町6丁目50番地の10 市庁舎25階
- 都市整備局 上瀬谷整備推進部 上瀬谷交通整備課  
中区本町6丁目50番地の10 市庁舎29階

### ● 図書の縦覧時間

8時45分から12時・13時から17時15分

※土・日曜・祝日及び年末年始は縦覧できません

### ● 事業認可の周知方法

自治会掲示板への貼り紙掲示

## 5) ②事業認可による都市計画法の適用

### ● 建築等の制限(都市計画法第65条)

事業地内で土地の形質変更、建築物の建築や工作物の建設等を行おうとするときは、横浜市長(申請先:建築局都市計画課)の許可が必要となります。

### ● 土地建物等の売買の届出(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ときは、施行者(届出先:都市整備局上瀬谷交通整備課)への届出が必要となります。

## 5) ②事業認可による都市計画法の適用

- **土地の買取請求(都市計画法第68条)**  
事業地内の土地で収用の手続きが保留されたものの所有者は、施行者に対し、当該土地を時価で買い取るよう請求できます。
- **土地収用法の適用(都市計画法第70条)**  
土地収用法は事業認可と同時に適用されます。
- **罰則(都市計画法第95条)**  
規定に違反したり、虚偽の届出を行った場合は、都市計画法の規定により罰則が適用されることがあります。

## (問い合わせ先)

横浜市都市整備局上瀬谷交通整備課

TEL 045-671-4607

●道路設計の概要について

担当 嶋津・板井

●用地取得、物件補償について

担当 秋葉・藁品（わらしな）