

都市計画道路瀬谷地内線(二ツ橋中部地区)道路整備事業について 説明会

— 議 事 概 要 —

都市整備局上瀬谷交通整備課では、都市計画道路瀬谷地内線の二ツ上橋交差点から相模鉄道交差部までの区間について、測量及び道路設計等を実施してまいりました。このたび、事業認可取得にあわせ、道路設計の概要及び用地取得や物件補償について、沿道の土地・建物を所有する方々を対象とした説明会を開催しました。

1. 開催状況

- (1) 日時：第1回説明会 令和3年6月24日(木)午後7時～8時30分
第2回説明会 令和3年6月26日(土)午前10時～11時30分
- (2) 場所：二ツ橋北部土地区画整理事務所
- (3) 内容：事業の概要
事業のスケジュール
道路設計の考え方
用地補償(用地取得、物件補償)
事業認可

2. 主な質問事項

(1) 事業の概要に関すること

Q1：現地での事業区域線はいつ決まるのか。

A1：今年度から測量を行い、令和5年3月頃までに決めていきたいと考えています。

(2) 事業のスケジュールに関すること

Q1：次回の説明会の時期は。

A1：全体の説明会としては「工事説明会」として工事着手前に行います。

Q2：以前、三ツ境下草柳線を先に整備してから、瀬谷地内線を進めていくと説明を受けていたが、整備の順番が変わってしまったのはなぜか。

A2：旧上瀬谷通信施設が平成27年に返還され、旧上瀬谷通信施設跡地の土地利用計画が具体化したため、瀬谷地内線(二ツ橋中部地区)の事業化を図ることとしました。

今後、三ツ境下草柳線の未着手区間についても早期事業化に向けて調整を進めていきます。

(3) 道路設計の考え方に関すること

Q1：瀬谷地内線と私道の出入りが困難にならないようにしてほしい。

A1：設計を進めながら、皆様と調整していきます。

Q 2 : 和泉川のトンネル化（暗渠化）に伴い、転落防止等の安全対策を施してほしい。

A 2 : 安全対策を検討していきます。

Q 3 : 道路整備に伴い、新たに車が通ることによって発生すると考えられる騒音・振動に対する補償はあるのか。

A 3 : 基本的にそのような補償はありません。低騒音舗装等を採用するなど検討していきます。

Q 4 : 瀬谷地内線（鉄道下のトンネル部）はなぜ4車線化しないのか。

A 4 : 交通量の予測を行った結果、道路の基準より2車線で整備する計画としています。

Q 5 : 工事の時に、事業区域外の土地を利用しないのか。

A 5 : 現時点では未定です。施工計画を立てる中で、調整していきます。

Q 6 : 防音壁などは考えていないのか。

A 6 : 防音壁の設置は 考えていません。

(4) 用地取得、物件補償に関すること

Q 1 : 補償調査の時期はいつごろか。

A 1 : 補償調査は、年明けから順次進めていきます。

Q 2 : 土地・建物等の補償費の支払いは別々に行われるのか。

A 2 : 土地の価額と建物等の補償額の提示は一緒に行いますが、それぞれの支払い時期は異なります。

Q 3 : 近隣価格の決め方は。どの範囲（半径〇〇m）が近隣になるのか。

A 3 : 不動産鑑定士が、近隣で行われた取引価格の事例等を参考とし、近隣価格を決めます。近隣の範囲は個々の条件により異なるため、明確な基準はありません。

Q 4 : 残地が狭く残ったら住めなくなる。そうした場合の補償はどうなるのか。

A 4 : 残地に建物を建てられるか否か調査した上で、可能ならば建物を再築・改築する費用、不可能ならば、構外で再築する費用を補償するため、住む家がなくなるということはありません。あわせて、「残地補償」として、残地に対する価値低下分を補償します。

Q 5 : 残地の所有権はどうなるのか。市で買取してもらえないのか。

A 5 : 所有権はそのままとなります。原則、市が買い取ることはできません。

Q 6 : 物置は動産として算定するのか。

A 6 : 物置は工作物としての算定になります。

Q 7 : 瀬谷地内線の整備により共有私道が分断される。整備後の所有権について、市ではどのように考えているか。また、公道に移管できないのか。

A 7 : 所有権の整理は必要であると考えています。今後、公道移管も含めて、関係地権者の方々と相談させていただきたいと考えています。

Q 8 : 仮に、現在居住している戸建てから賃貸住宅への住み替えを検討した場合、補償はどのようになるのか。

A 8 : 建物の補償の考え方は、現在お住いの建物を再築するための補償となります。そのため、移転先等は皆様が自由に選ぶことができ、その内容によって補償金が減額されることはありません。

Q 9 : 建物等を所有者で解体・撤去とあるが、建物移転補償に含まれるのか。

A 9 : 建物移転補償に解体・撤去の費用も含まれます。

Q 10 : 不動産取得税は補償の対象になるのか。

A 10 : 不動産取得税については補償の対象ではありません。

ただし、不動産取得税に対し、税の軽減措置が適用される場合があります。

Q 11 : 「買取り等の申出をした日から6か月以内に資産を譲渡した場合、税の優遇措置を受けることができる」とあるが、譲渡した日とはいつか。

A 11 : 契約締結日となります。

Q 12 : 市において、代替地を斡旋してくれるのか。

A 12 : 現在、本市が所有している土地を紹介することはできますが、数が少ないことから、最近ではご自身でお探しいただき、ご希望に沿う土地等入手されるケースがほとんどです。そのため、補償費に移転先を探す費用を含んでいます。

(5) 事業認可に関すること

Q 1 : 事業認可については市が決めたことで、地権者には関係ないのでは。

A 1 : 平成 26 年に都市計画変更が行われ、皆様の所有地には都市計画法（53 条）による制限がかけられてきました。令和 3 年 6 月 1 日に事業認可されたことで、これまでと異なる都市計画法の制限（65 条、67 条ほか）が適用されることから、皆様にお伝えしました。

(6) その他

Q 1 : 道路設計、用地補償などに関してわからないこと、相談したいことがある場合、個別に対応してくれるのか。

A 1 : 個別に対応します。

Q 2 : 県道が渋滞していることで現状でも私道が一般車の抜け道に使われており、本道路整備で状況が悪化することを心配している。対策を講じてほしい。

A 2 : 現在、「住民以外通行禁止」の看板が立てられていることは把握しています。今後地域の皆様と相談しながら、できることを検討していきます。

Q 3 : 私道の取付け等について警察協議は終わっているか。

A 3 : これから、警察との協議を進めていきます。

Q 4 : 都市計画道路ができることによって、今の用途地域は変更されるのか。

A 4 : 用途地域の変更は現時点では計画していません。

Q5：土地が減った時に、現在建っている家は法令上の問題が生じないのか。

A5：今回、土地を減じたことによって、既存の建物が建ぺい率・容積率等の条件を満たさなくなる場合、既存の建物に住むことに問題はありません。増改築や建て直す場合には、建築確認等の手続きが必要となります。

Q6：道路が横断する箇所以外も、河川を暗渠にしてもらえるのか。

A6：河川は開かれた開渠というのが基本のため、道路以外のところは、暗渠にする予定はありません。



令和3年6月24日の様子



令和3年6月26日の様子