

都市計画道路（寺前地区）街路整備事業について 説明会

－ 議 事 要 旨 －

道路局建設部建設課では、都市計画道路泥亀釜利谷線の旧国道16号との分岐部から文庫小学校とまつかぜ公園の交差点までの区間について都市計画道路整備事業に着手し、測量及び道路設計等を実施しています。

このたび、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 平成30年12月19日（水） 午後 7時～ 8時30分

第2回説明会 平成30年12月22日（土） 午前10時～11時30分

(2) 場 所：寺前町内会館

(3) 内 容：事業の概要

事業のスケジュール

道路設計の考え方について

用地取得、物件補償について

事業認可など

2 主な質問応答

(1) 測量・道路状況等に関すること

Q1 今後のスケジュールを教えてください。

A1 現在の計画では、用地買収を平成35年度までに完了し、平成36年度に道路が完成することを目標にしています。しかし、測量作業の進捗、国からの補助金などの予算次第で、延長する可能性があります。

6月の説明会では、平成30年末までに官民境界に関する測量の立会いがあると、お伝えしていましたが、作業の遅れと、立会い頂く方々のご都合もあり、平成31年度内の完了を目指しております。

平成31年度は、事業線が当たる土地の敷地境界を確定し、敷地内に事業線のポイントを明示する作業も、完了したいと考えています。

これらの測量作業完了後、建物調査を依頼させていただきます。

Q2 用地買収に時間がかかりすぎではないか。

A2 土地所有者だけで67世帯ほどあることを確認しています。

借家人の方なども含めるとさらに増えます。

お譲りいただきたい土地の所有者・居住者の方々のご都合もあると考え、現在の計画となっています。

Q3 測量の立会をするのに交通費・日当などの補償金はでるのか。

A3 補償はありません。民間同士での測量の立会と同様です。

遠方にお住まいの方で、写真等の確認で了解していただける場合は、郵送等にてご確認いただく方法もあります。

Q4 都市計画法により規制されること、罰則などについて説明してほしい。

A4 建築等の制限では、土地の形質の変更により、今の用途を変えることを制限しております。ただし、生活をする上で必要な、例えば、建物の雨漏りの修繕などはご相談ください。第三者への土地建物等の売買を検討する場合は、事前に建設課にご相談ください。

横浜市に対して、土地の買い取り請求をする権利が発生します。

建物を再建する金銭、引っ越し費用を含めた金額を提示するので、民間の売買よりも有利な提示ができると思われます。

土地収用法が適用されます。

事業用地全体がほぼ買収済となり、残りが数件となった状況で、お話しがうまくいかない場合、収用委員会に裁決申請ができるようになります。

罰則については、悪意を持って何かをしようとしめない限り適用された例はありません。

Q5 どのような道路ができるのか。

A5 現状は、お渡しした資料に記載している15m幅員の道路を基本にして、これから関係機関と協議しながら、道路の詳細な形状の設計を進めていきます。

ある程度作業が進んできたら、ご説明をする機会を設ける予定です。

Q6 全線500mの整備をどのように進めていくのか。海側からか、君が崎側からか？

A6 道路整備は土地を一定程度取得し、まとまった更地がないと工事ができません。

寺前二丁目交差点付近の道路切り替えは、交通の流れが変わるため、複雑になります。さらに、通学路対策等の面も考えあわせると、文庫小学校側から、整備することが望ましいと考えています。

また、延焼遮断帯としての効果を発現できる箇所から着手することが適切と考えています。

(2) 用地取得、物件補償に関すること

Q 1 道路整備のため買収の順番はどのように考えているのか。

A 1 早めの売却、遅い時期の売却がよいなど希望をご連絡いただき、ご意見を優先して進めていきます。申し出以外には、延焼遮断帯としての効果を発現できる箇所や文庫小学校側から優先的に進める予定です

Q 2 買収線に建物が4割程度かかっている場合はどうなるのか。

A 2 事業線が建物に4割相当該当しているケースであれば再築補償となる可能性が高いと考えられます。

残地に同等の建物を建てるのが難しいと思われる場合、構外移転の補償となりますが、新築の金額ではなく経年により減額された分の補償になります。

横浜市との契約後、建物の解体・撤去費用を補償金に含めてお支払いいたしますので、依頼する解体業者を決めていただき、道路となる部分を更地にしていただきます。

Q 3 建物の解体・撤去費用はどれくらいか。

A 3 建物の構造や規模に依るため一概にはわかりませんがインターネットで検索すると、坪いくらくらいという相場が載っておりますので、参考にしてください。

Q 4 新しく家を建てる時、今のローンはどのようになるのか。

A 4 お借りされている銀行の判断となりますが、現在のローンを補償金で返済した後、移転先のローンを組む形になると思われます。

Q 5 建物が古いと建物の価値なしと判断されるのか。再築できる金額が補償されるのか。

A 5 この地域は古い木造建物が多く、立派なつくりのものもあります。

税法上の減価償却の考え方だけで画一的な評価をせず、1件1件個別に調査をして評価し、生活再建ができるよう補償基準に則って補償額をお示しいたします。

Q 5 土地の評価は道路完成後のもので評価するのか。

A 5 道路完成後ではなく、現況での評価をします。

Q 6 アパート・駐車場を貸している。この事業のために早めに移られてしまった場合、補償は受けられるのか。

A 6 アパートや駐車場を借りている方が、早めに移られたとしても補償対象にはなりません。今回の説明会は、土地所有者の方々にご案内をお送りしております。

アパートの借家人の方へは、横浜市から建物調査の際に、転居に関わる補償の話があるとお知らせください。

駐車場を借りていらっしゃる方へは、賃貸契約の内容によりますが、横浜市との契約が間近になった段階でお知らせしてください。

Q7 移転雑費の項目を知りたい。

A7 移転雑費で主なものは移転先選定費と設計監理料などです。権利者ごとに異なるため、調査後個別に説明いたします。

Q8 確定申告のために仕事を休むので補償金は出るのか。

印鑑証明書の取得のための補償金は出るのか。

A8 税金控除の恩典の考え方は「受けることができる」規定です。

確定申告のために仕事を休むことや、印鑑証明書の取得など項目を限定した補償項目はありませんが、引っ越し手続きなどで、休むことを想定した日当の補償をいたします。

Q9 残地は市のほうで買い取ってもらえるのか。

残地の隣地へのあっせん等はあるのか。

A9 基本的に買収できるのは、事業用地内のみです。

残地の価値低下分は金銭補償となります。隣地へのあっせんについては、市が間に入って話をすることも可能です。

Q10 代替地は用意してくれるのか。

A10 横浜市所有の土地はありますが、売れずに残っているものが多く、現在ではご自分で探していただく方が、ご希望の条件にあったものが入手できるケースがほとんどです。そのため、補償費に移転先を探していただく費用を含めております。

Q11 戸建てからマンションなどに移る場合の補償はどうなるのか。

A11 補償基準上、現在お住まいの戸建てと同種同等の戸建てに住み替える費用を補償いたします。住み替え先がマンションであっても、すでにあるご親族の家に引っ越す場合でも補償額は変わりません。

税金に関してでは、マンション購入の場合は代替え資産を取得するということなので、税恩典対象となります。

Q 1 2 5000万円控除の適用はいつから6か月以内なのか

A 1 2 権利者への金額提示から契約までの期間が6か月以内であれば適用されます。

Q 1 3 5000万円控除の課税の特例にある譲渡益とはなにか

A 1 3 例えば、もともと1000万円で購入した土地を、横浜市に1500万円で売った場合、差額の500万円が譲渡益となります。

相続した土地などで、購入時の価格の根拠が残っていないものの場合、当時の取得額は、市の買収額の5%として計算され、95%が譲渡益と判断されるケースが多いようです。詳しくは税務署にご確認をお願いします。

Q 1 4 遠方に居住している。どのように交渉してもらえるのか。

午前9時～午後5時以外でも可能か。

A 1 4 補償等の話は現地でなくてもできるので、こちらからお伺いさせていただきます。時間外の対応も可能です。



平成 30 年 12 月 19 日の様子



平成 30 年 12 月 22 日の様子