

1 施行地区、道路計画関連

質問 施行地区は今回の案で決まるのか。

回答 今回は、道路の配置や宅地の造成などを勘案した、現時点での最も合理的な案としてご説明しました。まだ、最終案ではありませんので、今後、個別ヒアリングなどを進めていく中で変更する可能性はあります。

質問 今回の道路計画は、将来、旧上瀬谷通信施設地区にできる予定のテーマパークによる交通量を含めて検討しているのか。

回答 現時点において、旧上瀬谷通信施設地区の開発等を含んだ、当地区周辺の交通量の予測に基づき計画しています。

質問 瀬谷小学校前の交差点形状が変わるようだが、北側から来た自動車は今までどおり、南側に通行できるのか。

回答 瀬谷小学校前の交差点形状については、ご意見を踏まえたうえで、今後、詳細な検討をさせていただきます。

質問 相沢川付近に調整池を配置する予定とのことだが、以前の計画では無かった。どのような検討でこの位置になったのか。

回答 調整池は流末となる河川に近接して設置するのが望ましい形です。以前の計画では相沢川周辺の土地の地盤高が低く、調整池として必要な容量を確保できないため、この場所に調整池を計画しておりませんでした。今回、道路計画を見直した結果、この周辺の地盤高が高くなり、調整池を配置することが可能となったため、この位置に配置する計画としました。

質問 地区内はすべて無電柱化するのか。

回答 都市計画道路の整備にあたっては無電柱化する計画としています。また、その他の接続道路についても無電柱化していく方向で関係機関と協議しています。

質問 現在、一時（いつとき）避難場所になっている場所が調整池の予定地となっているが、一時避難場所はどこになるのか。

回答 一時（いつとき）避難場所については検討課題の一つであると認識していますので、今後、検討してまいります。

質問 公園は整備しないのか。

回答 公園を整備する場合においては、減歩率や減価買収などの面で地域の皆様の負担が増加する側面があります。今回の土地区画整理事業は減価補償地区であることから公園の整備が必須ではないため、皆様への負担を考慮し、今回お示しした計画案では公園を設けないこととしています。今後、皆様からのご意見の状況を踏まえながら公園の設置について検討していきます。

質問 第2期以降地区は全体で事業化するのかそれとも分割して、第3期地区があるのか。

回答 現時点では、一体で事業化する方向で計画の検討を進めています。

2 事業や工事の進め方

質問 事業期間はどの程度になる見込みか。

回答 現在事業中の第1期地区は、事業計画決定から概ね10年程度の期間となっています。第2期以降地区は、住宅が多く、地形も複雑であることから、これ以上の期間がかかると考えています。

質問 減歩なしにはできないのか。

回答 事業の仕組み上、減歩はあるものとお考えください。

質問 事業化後、工事は地区内一斉に行うのか。

回答 地区内一斉に工事を開始することは困難と考えています。どのエリアから工事を開始するか等の工事工程は今後検討していきますが、地区の片側（又は両端側）から工事を始めることになると考えています。

質問 相沢川周辺のエリアは盛土となるのか。

回答 現段階の検討では現状から約2～3m程度の盛土となる予定です。

質問 盛土等による液状化が心配だが、対策は行うのか。

回答 今後実施する土質調査の結果により、必要であれば対策を行います。

質問 事業の予定地区内で建物の新築等が行われているが、可能なのか。

回答 事業計画決定の前である現段階では、建物の構造や規模等を満たしていれば、事業実施の際の移転又は除却等の条件が付されることとなりますが、建築は許可されるため、建築は可能です。

3 換地、減価買収、補償等

質問 換地はどこになるのか。

回答 換地は、原則、今の土地の近くになるように計画していきますが、道路などの公共施設の影響や土地の位置関係や利用状況を考慮するとどうしてもそのようにならない場合もあります。なお、換地の位置については、事業が始まった後、地権者の代表で組織する審議会で審議して決定することになります。

質問 換地先に新しい家を建てるのは誰なのか。

回答 横浜市は換地の宅地造成まで行います。新しい家は地権者の皆様に建築していただきます。なお、従前の土地の建築物や工作物等については基準に基づき補償金をお支払いします。

質問 施行地区内の地権者（建物）はすべて移転する必要があるのか。

回答 第2期以降地区の事業を行うにあたって、道路や調整池にならない場所であっても、宅地として利用するために造成が必要になる範囲を、今回、施行地区（案）としてお示ししています。したがって、原則、施行地区内の皆様に移転していただく必要があると考えています。

質問 2回移転の場合、仮住まいの期間はどの程度になるのか。

回答 工事の状況などによりますが、第1期地区の例だと、概ね2年程度の方が多くなっています。しかし、2期以降地区は地形も複雑であるため、工事期間が長くなる場合には、仮住まい期間も長くなる可能性があります。

質問 減価買収に応じた場合、代替地を市で用意してくれるのか。

回答 減価買収に応じていただいた場合の代替地は、候補として数か所提示させていただきますが、条件が合わない場合が多いため、基本的にはご自身で探していただくことになります。

質問 補償金の額はいくらぐらいになるのか。

回答 建物の大きさ、築年数、材質などにより異なるため一概にお示しすることは困難です。実際の価格は調査をしなければ提示できませんが、個別ヒアリングの場合は、もう少し詳細にご説明できるようにいたします。

質問 補償金に所得税はかかるのか。

回答 今後、税務署と協議をしてみますが、減価買収の場合は、土地代についてのみ譲渡所得に対して5,000万円まで控除されます。また、換地の場合は、建物等の補償費について譲渡所得に対して5,000万円まで控除されます。

質問 事業者（営業をしている方）への補償はどうなっているのか。

回答 事業者（営業をしている方）に対する補償もあります。今回の資料には記載がございませんので、個別ヒアリングの際にご説明させていただきます。