



# 補助54号線・世区街10号線 ニュース NO.5

発行：平成19年1月25日

編集：世田谷区 道路整備部 交通広場整備担当課

厳冬の候、皆様におかれましては、益々ご健勝のこととお喜び申し上げます。

また、世田谷区の道路整備行政につきまして、日ごろより、ご理解、ご協力をいただき深くお礼申し上げます。

さて、去る12月7日(木)、世田谷区立東大原小学校体育館において、「都市計画道路補助第54号線及び世田谷区画街路第10号線都市計画道路事業の概要及び用地と補償説明会」を開催いたしました。

当日は、寒さの厳しい中、約170名の皆様のご参加を得て、活発にご意見等をいただきました。ご出席いただいた皆様に、改めてお礼申し上げます。

本ニュースでは、当日の説明内容及び質疑応答の様子について概要をお知らせいたします。

今後は、事業地内の地権者等の方々との用地交渉を進め、平成26年度末の完成を目指して、着実に事業を推進してまいります。

皆様の一層のご理解、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

説明会当日の会場の様子



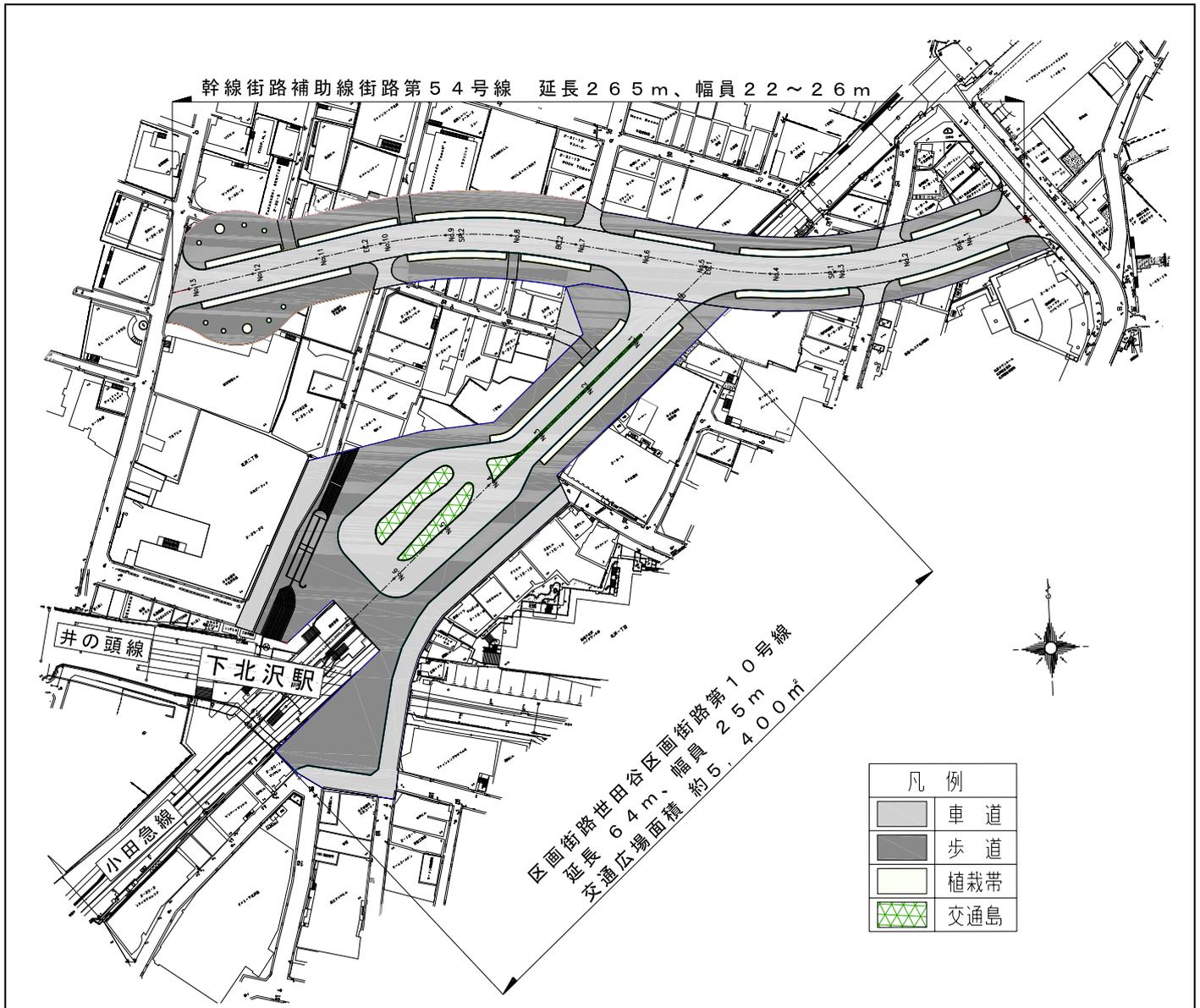
# I. 説明内容の概要

## 1. 都市計画道路事業の概要

### (1) 都市計画道路事業の認可

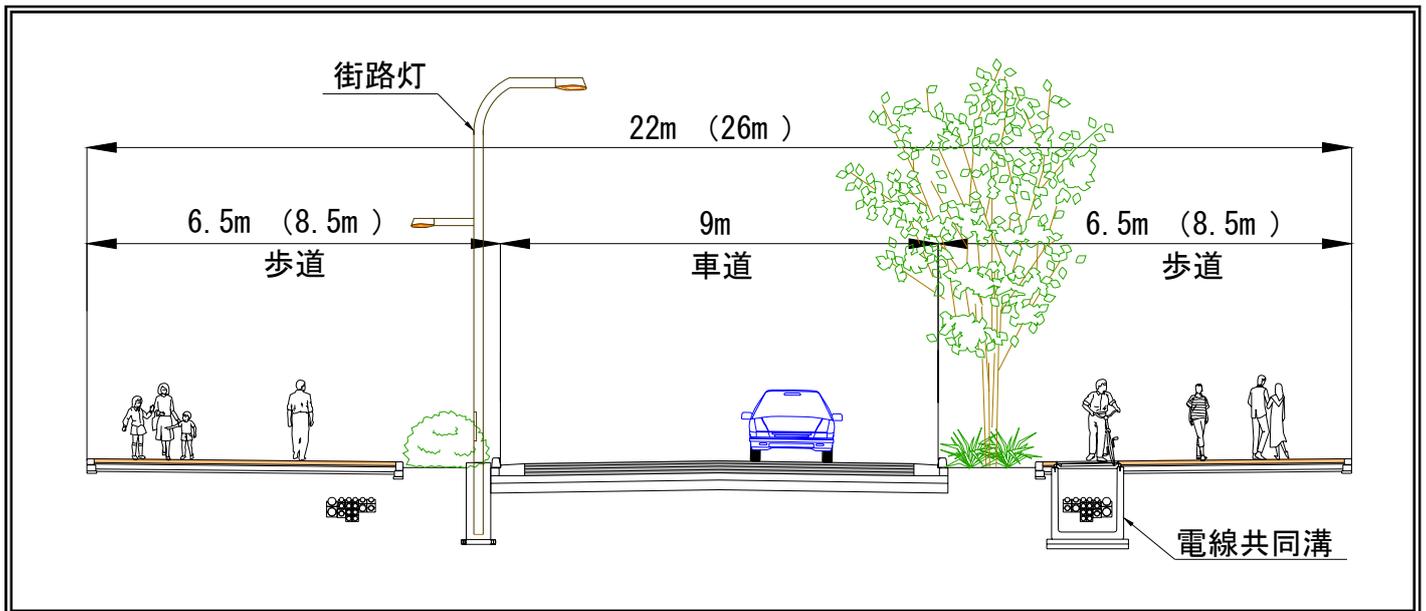
- ・事業認可日 : 平成18年10月18日 東京都告示第1437号
- ・事業の名称 : 幹線街路補助線街路第54号線及び区画街路世田谷区画街路第10号線
- ・事業施行期間 : 平成18年10月18日から平成27年3月31日まで
- ・事業地 : 世田谷区北沢二丁目地内

### (2) 事業平面図



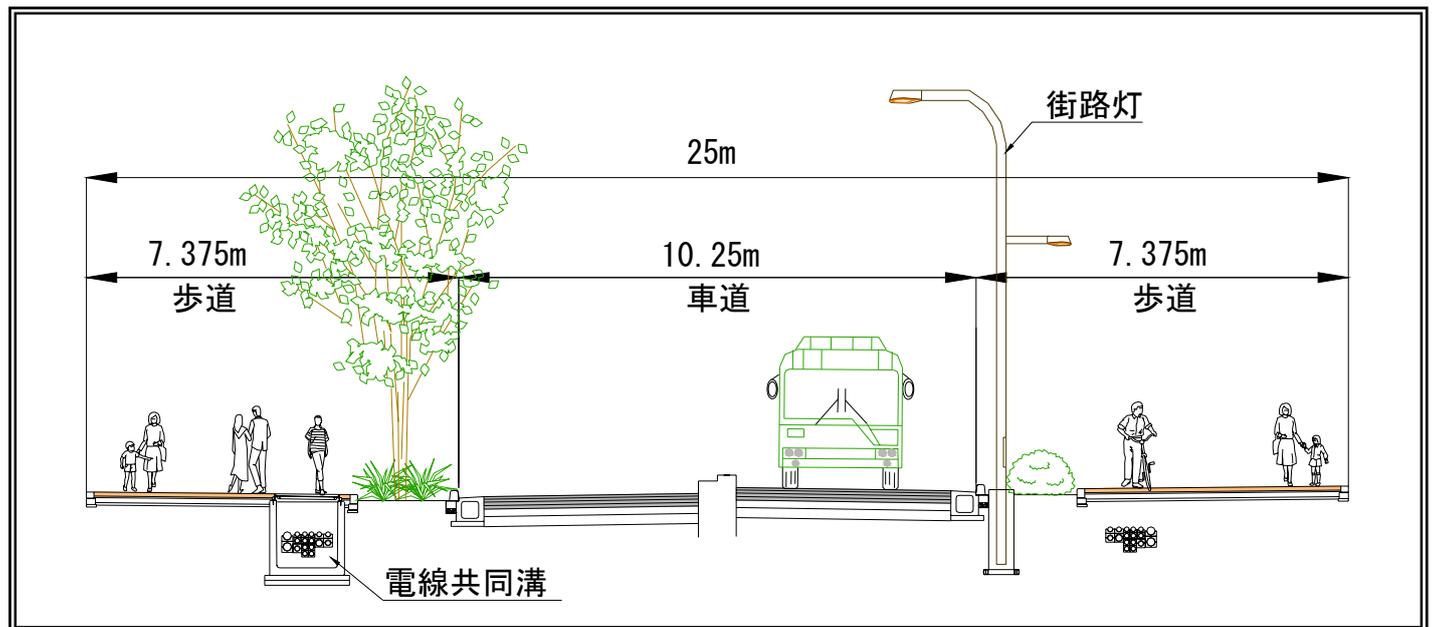
世田谷区画街路第10号線(以下、「世区街10号線」と表記します。)の交通広場は、補助線街路第54号線(以下、「補助54号線」と表記します。)から車両の出入りを行い、広場内にはバスの乗降場、タクシー乗り場等の設置を予定しています。

### (3) 補助54号線の標準横断面図



歩道内には、植樹帯、電線共同溝等を配置し、快適で安全な歩行空間、自転車走行空間の整備を目指します。

### (4) 世区街10号線の標準横断面図(街路部分)



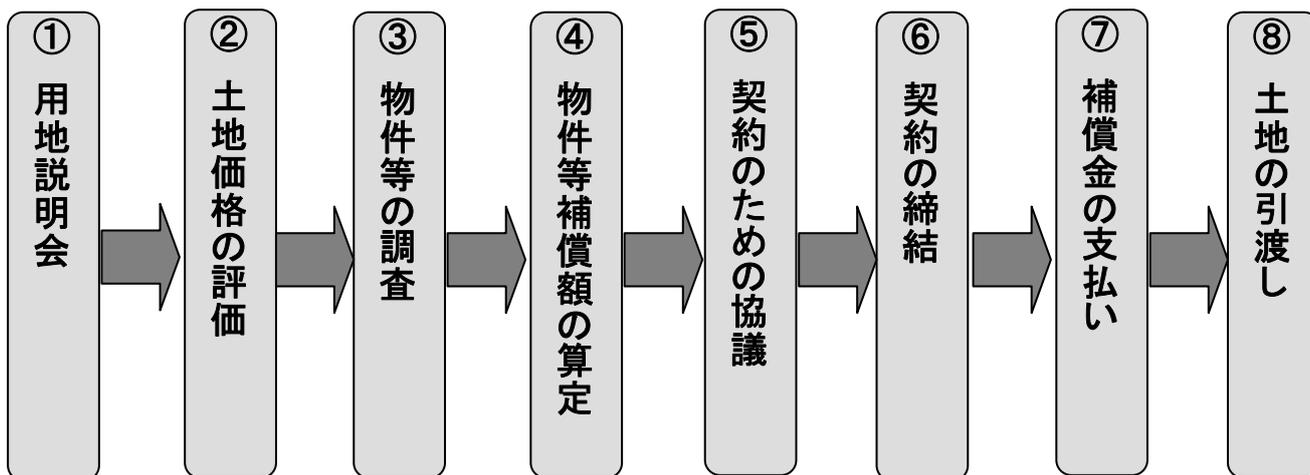
## 2. 用地と補償の概要

### (1) 道路事業用地を取得するに当たっての基本的な考え方

区が、道路事業用地を取得する場合の基本的な考え方は、下記のとおりです。

- ① 土地(事業に要する部分)の所有権を取得します。
- ② 更地の状態で取得します。
- ③ 借地権等がある場合は、借地権消滅のための補償を行います。
- ④ 建物等がある場合は、移転のための補償を行います。
- ⑤ 土地等に抵当権がある場合は、区との契約前に解消していただきます。

(2) 一般的な用地取得の手順



(3) 補償を受けられる方の範囲

① 土地所有者	その土地の所有権を持っている方
② 借地権者等	その土地について地上権、賃貸借や使用貸借による権利等、所有権以外の権利を持っている方
③ 建物等所有者	その土地にある建物、工作物、立木等の所有権を持っている方
④ 建物等賃借人等	その建物等について賃貸借や使用貸借による権利等、所有権以外の権利を持っている方

(4) 補償の種類

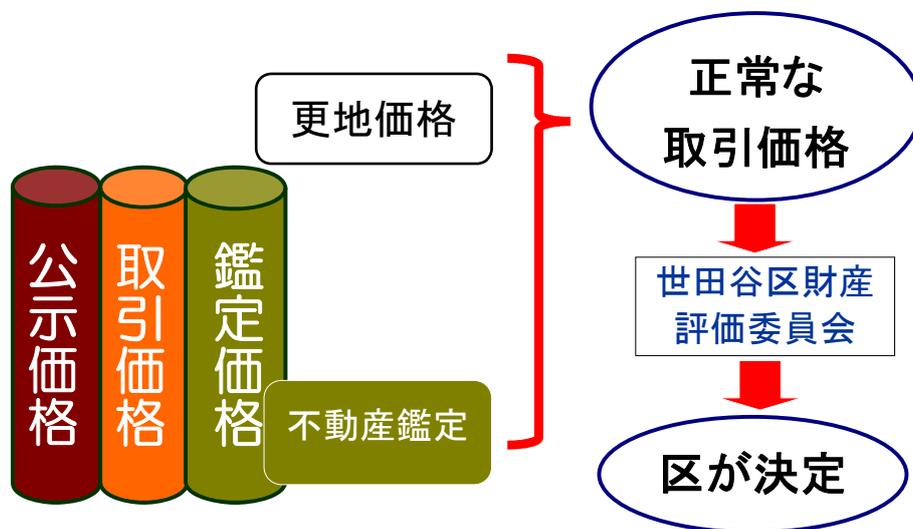
補償の種類と内容は、下記のとおりです。

なお、権利の形態や道路計画線と敷地、道路計画線と建物等物件の位置等によって、該当しない種類もあります。

① 土地売買代金

ア. 土地売買代金

土地の価格は、公示価格や、近傍の類似の土地の取引価格、不動産鑑定士による鑑定価格等を参考に評価し、世田谷区財産評価委員会(世田谷区が一定の財産を取得する時に、その評価額について諮問する専門家による機関)に諮った後、その評定を受けて区が決定します。



都市計画法と土地収用法の規定に基づき、事業認可の日を基準として決定し、一年ごとに見直しを行います。本事業においては、毎年10月に価格の見直しを行います。

## イ. 借地権消滅補償金

土地に借地権がある場合には、区との契約の前に、土地所有者と借地人の方との間で、各々の借地権の割合を話し合っただけで決めています。双方の方が合意された割合に応じて、土地所有者には土地売買代金を、借地人には借地権消滅補償金をお支払いします。

## ② 物件移転等補償金

区が土地を取得するにあたり、その土地に存する建物や工作物等を移転していただくために要する移転費用、その他移転により通常生ずる損失に対して補償金をお支払いします。これら補償金を算定するために、「物件等の調査」が必要となります。

### 物件等の調査

#### 1. 調査の目的

事業用地の上にある建物等について、どのような方法で事業用地の外に移転することがよいのか、また、その費用は、どの程度なのか、門や塀、立木等を移転していただき、更地にするためにどの程度の費用がかかるのか、更には、店舗やアパート等の賃借人の方々について、移転していただくために、どの程度の費用がかかるかを把握するため、物件等の調査を行います。

#### 2. 調査の方法

- ① 調査は、権利者の了解を得て、お宅に伺い、建物の構造、屋根、壁、天井等の材質を調査したり、寸法を測ったり、工作物や動産等の種類や量等を一つ一つ、調査させていただきます。営業をなさっている方には、営業内容の聞き取りや税務申告書等に基づく実績調査をさせていただきます。
- ② その後、全国で統一されている補償の考え方や基準に沿って、一つ一つの積み上げで補償費を算出して参ります。

#### 3. 作業時間

調査対象物件の構造や大きさ、また、建物図面等の資料の有無により作業時間は異なります。

- ① 現地での調査には、半日から数日を必要とします。
- ② 情報の整理・積算には、約1か月から数か月を必要とします。

#### 4. 調査の進め方

物件調査をさせていただく日時は、区職員が権利者の方と調整させていただきます。また、物件調査や積算は、専門的であることから、世田谷区が、補償調査会社に委託して行います。

## ア. 建物移転補償

建物がある場合に、これらの移転のために通常要する費用を補償します。移転の考え方は、残った敷地の広さや建物等の配置、構造、利用形態等によって一件一件異なります。

### イ. 工作物等(立竹木)移転補償

門や塀、庭石類、店舗内の造作物等の工作物や立竹木がある場合に、これらの移転のために要する費用を補償します。

### ウ. 動産移転補償

家財道具、店頭商品、事務用備品等の移転のために要する費用を補償します。

### エ. 仮住居補償

移転する建物の居住者が、建物の移転に伴い仮住居が必要と認められるときは、現在と同程度の仮住居を借り入れるために通常要する費用を補償します。

### オ. 借家人に対する補償

家主が建物を移転することにより、借家人等が家主と借家あるいは借間契約を続けることが難しいと認められるときは、現在と同程度の家屋や部屋を借りるために通常要する費用を補償します。

### カ. 営業補償

店舗や工場等が移転するため一時休業する必要があると認められるときは、休業を必要とする期間中の収益減、固定的経費及び従業員に対する休業手当相当額を補償します。また、営業再開後一時的に得意先が減ると認められるときは、そのために通常生ずる損失額を補償します。

### キ. 家賃減収補償

移転の対象となっている建物を賃貸している場合で、通常の移転期間中、家賃等が入らないことになる場合は、家賃収入相当額から管理費相当額を控除した額を補償します。

### ク. 移転雑費補償

建物等の移転又は立ちに際し、移転又は立ち退き先を選ぶための費用、法令上の手続きのための費用等通常要する費用を補償します。

### (居住状況と補償項目)

補償項目	居住状態	建物を貸し出している場合	
	自分の所有する建物に居住している場合	建物所有者	建物・専有部分の使用者
建物移転補償	●	●	---
工作物移転補償	●	●	●
立竹木補償	●	●	●
動産移転補償	●	---	●
仮住居補償	▲ (仮住居が必要と認められるとき)	---	▲ (借家人補償の対象とならないとき)
借家人補償	---	---	●
営業補償	● (営業者に限る)	---	● (営業者に限る)
家賃減収補償	---	●	---
移転雑費補償	●	●	●

●印を付けたものが、それぞれ補償の対象となるものです。

▲印は、その必要があると認められた場合に補償の対象となるものです。

(注) ●印があっても、該当する損失が生じないと認められるときは、補償はありません。

### 3. 今後のスケジュール

	年 度									
	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	
道路事業認可・事業着手	◆									
事業概要・用地・補償説明会	◆									
用地交渉・用地取得						(鉄道の上部)				
築造工事										

## II. 質疑応答の様子(概要)

Q 事業区域から15m離れているが、連絡がなかった。きちんと連絡をいただきたい。

A 必要な範囲にお住まいの方には、説明会のご案内を各戸配布いたしましたが、漏れているということでしたら、お詫びいたしますと共に、今後十分注意してまいります。

Q 30年前には、道路にはかからないと聞いて今の土地を買ったが、大半が計画道路の区域に入っている。そのことについていつ説明をしたのか。

A 平成13年に都市計画変更素案について、また、平成14年には都市計画案について説明会を開催する際に、沿道の方々にはご案内を全戸配布し、説明を行って参りました。

Q 補助54号線は一体であり、続けて2期、3期と整備していくことになると思うが、なぜ1期の人だけからしか意見を聞かないのか。

A 都市計画変更後、事業化のための測量等については事業区間ごとに説明を行っております。

Q このような説明会はこれが最後か。どこから買収に入るのか公表すべきだ。

A 用地買収については、本日、大きな流れを説明させていただきました。その後は、個人的なお話となりますので、個別にお話させていただきます。

Q 用地買収が進めば土地価格の相場を公表するのか。最後まで残って収用となっても補償金額は同じなのか。

A 用地交渉の内容等については、個人のプライバシーに係わるため、公表はいたしません。また、仮に収用となった場合でも、原則として補償金額は変わりません。

Q 下北沢でなければ営業できない。営業できなくなった場合、年収のどれぐらいを補償してくれるのか。補償の基準はあるのか。ガイドラインに示せないか。

A 補償については、個別具体的に算定をいたしますので、年収の何割を補償するというものではなく、そのようなガイドラインはございません。

Q 土地所有者が先で、テナントは後回しなのか。

A 賃貸借契約関係もございまして、所有者の方にお話をさせていただいた後に、営業なさっている方にお話をさせていただき、進めさせていただきたいと思っております。

Q 茶沢通り沿いのテナントだが、大家からは家賃が倍になると言われた。倍になった家賃の半分を世田谷区が負担してくれるのか。

A 本日の説明会は、今回の道路事業で用地を取得させていただく際の補償について説明を致しております。ご質問のお話は今回の事業区域外のことであり、所有者の方とお借りになっている方との間の問題となります。

Q 代替地について、区のやり方や過去の事例等も交え、詳しい説明をお願いします。

A 代替地等については、色々な条件をお聞きし、区有地の代替地を提示したり、地域の不動産業者等に相談し探し出すなどして提供できるようにしており、この事業についても同様に努力して参ります。

Q 代替地が見つからないうちに、事業期間が過ぎれば収用されるのか。

A 収用は最後の制度と考えており、あくまで話し合いの中で進めさせていただきたいと考えております。

Q そもそも道路を広げる必要があるのか。踏み切りが無くなれば、消防車や救急車もスムーズに通れるようになるのだ。

A 商業地にとって快適な歩行空間としての整備や防災上の必要性等複合的な観点から、広い歩道を含むこの都市計画道路を整備する必要があると考えております。

問い合わせ先：



世田谷区道路整備部交通広場整備担当課  
(区役所城山分庁舎3階)



古紙配合率70%再生紙を使用しています

〒154-8504 世田谷区世田谷4-21-27  
電話 (5432)2547 FAX (5432)3067