

都市計画道路補助第128号線
(松原三丁目)

みちづくりニュース No.2

令和5年7月発行
発行:世田谷区 道路・交通計画部
道路計画課
〒158-0094
世田谷区玉川1-20-1
電話 03(6432)7935
ファクシミリ 03(6432)7991

用地測量についての説明会を開催しました

令和5年5月15日(月)、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第128号線(以下、補助第128号線と表記します。)の用地測量に関する説明会を開催しました。

このニュースでは、当日ご説明した内容と主なご意見やご質問に対する区の考え方についてご報告いたします。



説明会当日の様子(当日は24名の皆さまにご参加いただきました。)

説明会での概要をまとめました

1. 路線について

補助第128号線は、昭和22年に都市計画決定された都市計画道路で、世田谷区新町二丁目を起点、杉並区阿佐谷北五丁目を終点とする南北方向の路線です。総延長約9,020m、計画幅員(代表的な幅員)20mで都市計画決定しており、今回事業着手を目指す区間は、「せたがや道づくりプラン」において優先整備路線に位置づけられています。

そのほか、世田谷通りから小田急線経堂駅付近までの区間は、現在、東京都によって事業が行われています。



2. 用地測量について

■用地測量の内容

道路計画線にかかる土地について、現地で土地権利者さまによる土地境界確認のための立会いを行い、隣接する道路や土地との境界の位置を確定します。そして、境界確認に基づき、土地の境界に関する測量図を作成し、将来、道路拡幅用地として区が取得させていただく土地の面積を確定します。

■用地測量の範囲

道路計画線にかかる土地の全体が測量対象となります。

また、隣接する土地については、用地測量の対象ではありませんが、対象の土地の境界を確認するために、現地の測量調査を実施させていただく場合があります。

■用地測量の進め方

① 現地測量調査

・資料の調査

※ 資料とは、土地の面積を計算した図面や過去に行われた隣接地との土地境界確認書や法務局で発行されている地積測量図などです。

・現地の境界標(杭、プレート、鋳等)の調査

・資料、現地調査などを基に土地境界の精査

② 境界確認立会い

・資料や現地調査結果などを基にした現地での境界位置の確認立会い

※ 境界確認の立会い依頼状を区から送付させていただきます。

※ 境界確認立会いは、基本的には平日に設定させていただく予定ですが、ご都合がある場合などは、個別に日程調整させていただきますので、区担当までご連絡ください。

※ 既に境界確認書を取り交わしている場合などは、立会いを実施しないこともあります。

③ 土地境界に関する測量図の作成

・現地への境界標(杭、プレート、鋳)の標示

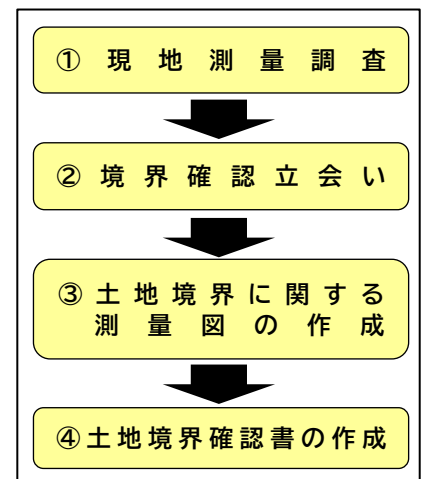
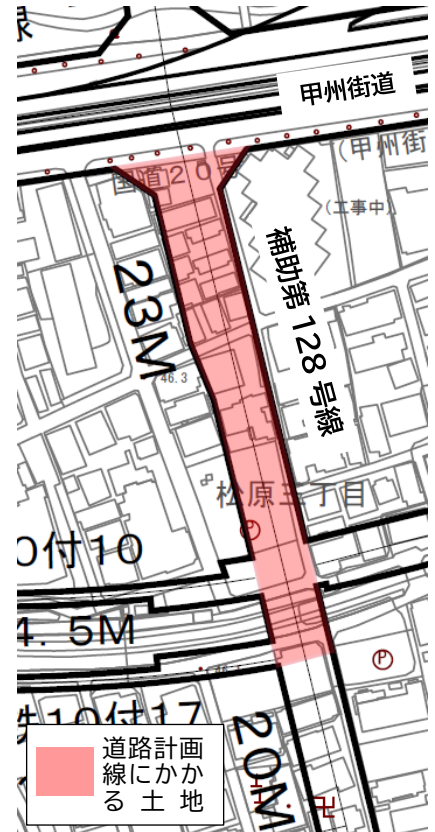
※ 既存の境界標がある場合は、原則として新たに標示しません。

・土地境界に関する測量図を作成

④ 土地境界確認書の作成

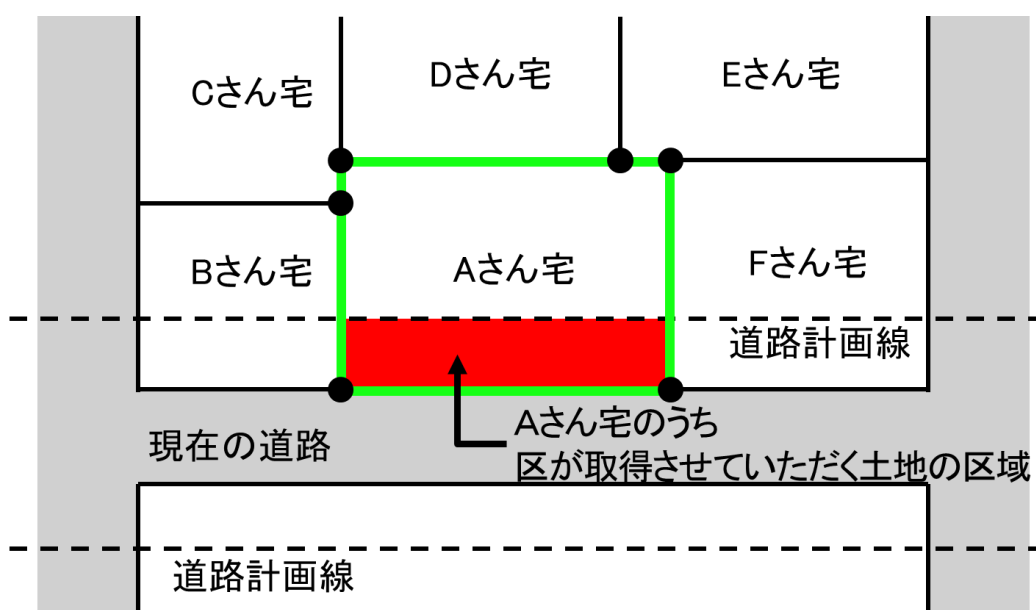
・土地境界図(公有地と民有地)・境界確認書(民有地と民有地)の作成

・境界確認書の取り交わし(土地境界確認書への署名・押印をお願いいたします。)



■土地境界確認立会の範囲

区が取得させていただく土地の区域を確定するためには、土地全体の面積を確定させることが必要です。下図は、土地境界確認立会の範囲のイメージを示したものです。例えば、Aさん宅の土地の面積を確定させるためには、Bさん、Cさん、Dさん、Eさん、Fさん、道路との境界点及び境界線を、各々の土地権利者さまが現地で立会いを行って確認していただく必要があります。



■測量調査会社

測量調査作業は、下記の測量会社に委託しています。測量会社は、区が発行する身分証明書を携帯し、世田谷区と書かれた腕章を着用いたします。

測量作業の際、皆さまの土地への立ち入りをお願いする場合は、測量作業員が事前にお声掛けさせていただきます。

測量調査会社：岡林測量設計株式会社

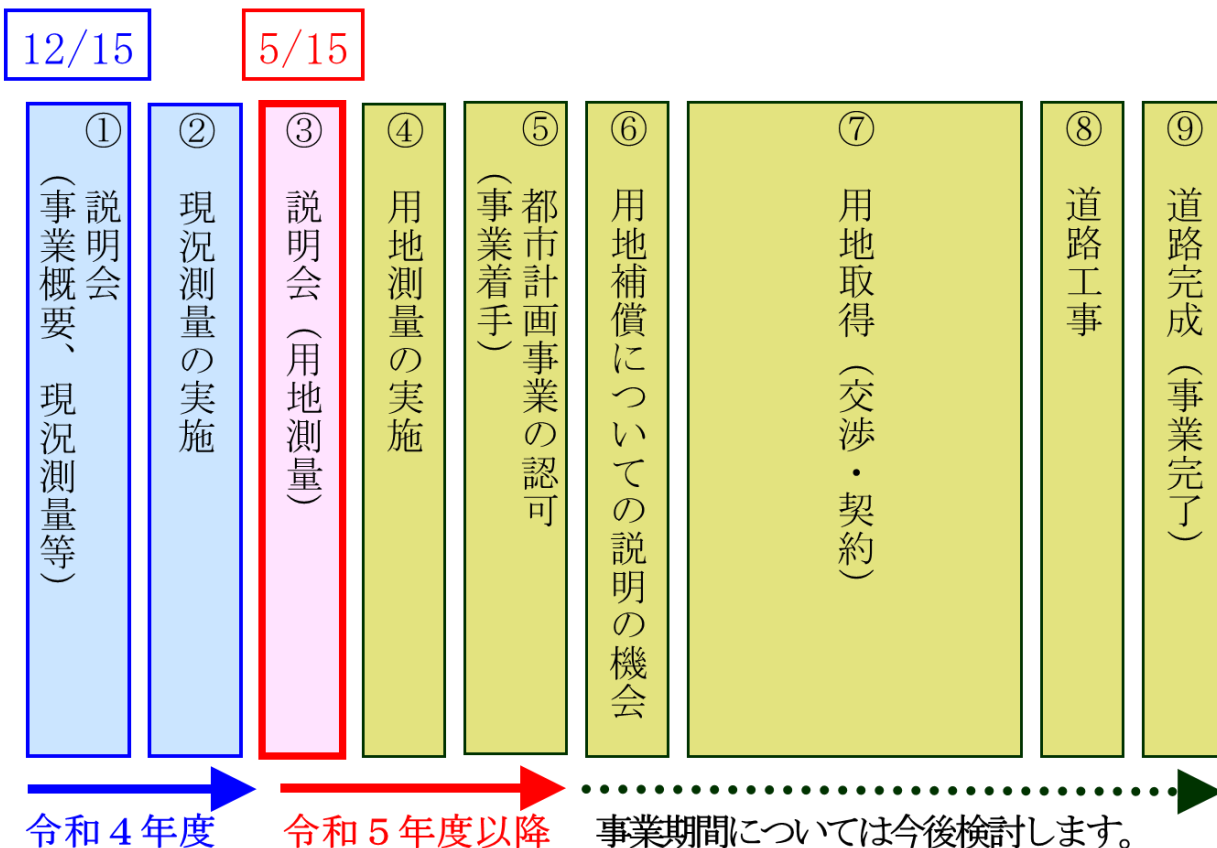
測量調査期間：令和5年5月下旬から同年12月下旬（予定）

測量作業時間：原則、平日の午前8時30分から午後5時頃まで

担当 岡林

3. 今後のスケジュールについて

事業着手時期や事業期間については、用地測量の進捗状況や近隣の事業中路線の事業スケジュールを考慮しながら検討していきます。今後の具体的な進捗状況はみちづくりニュースなどでお知らせします。



説明会でいただいた主なご意見・ご質問について (Q. 出席者のご意見等 A. 区の方)

※「A. 区の方」については、説明会当日の回答のほか、補足も記載しております。

Q. 土地境界立ち合いは、全ての土地所有者が同時に立ち会わなければいけないのか。

A. 関係者全員が同時に立会うことが最も望ましいですが、可能な範囲でお集まりいただくことを想定しています。なお、日程につきましては、区からお送りする境界確認の立会い依頼状で日程を提示させていただき、都合がつかない場合は個別に調整させていただきます。

Q. 計画道路の区域外に残った土地は買い取ってもらえるのか。

A. 道路用地となる土地を取得させていただき、残った土地については基本的には取得しないこととなりますが、残った土地が狭く、従来利用していた目的に使用することが著しく困難になってしまうと認められる場合も考えられるので、事業認可取得後に個別にご相談させていただきます。

Q. 土地の価格はどのようにして算定し決定するのか。

A. 近傍類地(環境や利用状況、用途性が類似する土地)の取引価格を基準として、地価公示法に基づく標準地の価格や不動産鑑定士による鑑定価格並びに諸課税に関する評価等を参考に算定し、さらに学識経験者により構成される世田谷区財産評価委員会に諮り、その答申を受けた後に決定します。

Q. 補償の基本的なルールを教えてください。

A. 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と想定される移転費用、その他移転に伴い通常生ずる損失や費用については、「世田谷区の事業の施行に伴う損失補償基準」に基づき適正かつ公平に算定し、補償します。

Q. 新しい生活を始めるための費用は全て世田谷区が払うのか。

A. 建物の移転費用や引っ越し費用などの補償費につきましては、実際に発生した費用ではなく、上記の通り算定した金額をお支払いします。

【建物移転補償の考え方】

取得する土地に建物がある場合は、その建物を通常妥当と認められる移転先に、通常妥当と認められる移転方法によって、今ある建物の価値及び機能を失わないように移転することに要すると想定される費用を補償します。

Q. 用地補償説明会はいつ開催されるのか。

A. 都市計画事業の認可を取得してから1～2か月後を目安に開催する予定です。用地補償説明会では、事業区域内の土地・建物所有者並びに借家人若しくは借間人の方々に、用地取得の手順や補償内容、生活再建措置等をご説明します。

Q. 事業にはどの程度の費用がかかるのか。

A. 用地測量により区が取得させていただく用地の面積が確定した後、事業費の概算を算定します。また、区の財源だけでなく、国の補助事業等を活用しながら道路事業を進めていきます。

今回の説明会では、補償に関するご質問を多くいただきました。都市計画事業の認可取得後に用地補償説明会を予定していますが、現時点でご不明な点がございましたら、下記担当までお問い合わせください。

【お問い合わせ先】

世田谷区 道路・交通計画部 道路計画課 担当 志村、小林
〒158-0094 世田谷区玉川1-20-1二子玉川分庁舎A棟3階
電 話 03(6432)7935
ファクシミリ 03(6432)7991

みちづくりニュースや説明会で使用した資料については、
区のホームページで公開しています。



※区ホームページトップ画面の検索欄にページ番号を入れても、アクセスが可能です。
(ページ番号:202765)

