

■都市計画道路に関する物件調査説明会

都市計画道路に関する物件調査説明会において、質疑応答により皆さまからご質問やご意見をいただきました。ありがとうございました。

説明会での質疑応答においていただいたご意見、ご質問等については、可能な範囲でお答えするため、次のとおり市の考え方をまとめました。また、頂いたご意見、ご要望等については今後の説明会や事業を実施するなかで参考とさせていただきます。

- ◆ 説明会の日時： 令和2年2月13日（木）午後7時から8時
 令和2年2月15日（土）午後2時から3時
- ◆ 会 場： 立川市立立川第九中学校体育館
- ◆ 参 加 者： 2月13日（木）31名
 2月15日（土）42名

主な意見等の概要と市の考え方

番号	項目	意見等の概要	市の考え方
1	事業計画	境界立会が完了してから暫く期間が空いたと思うが、今回の説明会に至った経緯について聞きたい。	境界立会の結果を基に事業認可を取得するための資料を作成するとともに関係機関と協議を重ねておりました。令和2年2月6日に事業認可を取得しましたので、今後物件調査を行い、皆様にお支払いする補償額を算出してまいります。その物件調査に先立ち説明会を行うこととなりました。
2		今回の都市計画道路事業において用地買収及び物件移転補償の対象となる地権者は何人くらいいるのか。	100人程度になります。
3		この規模の事業期間は平均的にどのくらいか。	同規模の事業であっても、地域条件や財政状況に大きく左右されますので、一概に事業期間を申し上げることができません。
4		前回の説明会で事業期間は5～7年と聞いているが、今回の説明会で15年となったことについて聞きたい。	関係機関と協議を進めていく中で、事業規模を踏まえるとともに市の財政状況等を鑑み事業期間が15年となりました。

5	事業計画	全体事業費の想定はどのくらいか。また、その内補助金の割合はどのくらいか。	全体事業費は約 60 億円と想定しており、その内の補助金の対象となる事業費の内、国費と都費を合わせて約 75%の補助金を見込んでおります。
6		当初より全体事業費が増加している要因は何か。	用地測量により買収面積が確定したことや補償対象となる物件の件数などが明確になってきたことにより全体事業費の見直しをしております。
7	物件調査	物件調査の時期は今年度なのか来年度なのか。	今後、調査日について日程調整をさせていただき、今年度内に着手し来年度にかけて調査させていただきます。
8		補償費の算出根拠について聞きたい。	東京都の事業の施行に伴う損失補償基準を基に算出します。
9		物件調査に応じたら、必ず買収に応じなければならないのか。	物件調査は補償費を算出するための調査であるので、調査にご協力いただくことが用地買収を承諾したことになるわけではありません。
10	補償内容	用地買収の時期は具体的にいつ頃を予定しているのか。今年中に早急な立ち退きを迫られることになるのか。	物件調査により補償費を算出した後に、個別に協議させていただきます。基本的には令和3年度から用地買収及び物件移転補償をする予定です。
11		残地買収について協議する余地はあるのか。	個別に協議させていただきます。
12		補償費の支払い時期はどのタイミングなのか。	基本的には契約後に内金として契約金額の7割をお支払いし、対象物件の引渡し完了後に残金をお支払いします。
13		建物の一部が計画線にかかるが建物全部が補償の対象となるのか。	物件調査の結果により構造的に一部改築が困難であるとなった場合は、建物全部を補償の対象とする可能性が有ります。
14		集合住宅の場合、利用状況に応じた補償ができるのか。	建物の所有者の方と借家人の方に対して補償をします。
15		店舗が補償の対象となる場合の所有者にしか補償されないのか。	建物の所有者の方と借家人の方に対して補償をします。

16	補償内容	現在の住まいの周辺に引き続き住むことを希望する場合に土地を紹介してもらえるのか。	原則として、金銭による補償になります。事業予定地周辺を含め市所有の代替地は有りますが、土地の数に限りがあるため希望する条件に添えるかどうか分かりません。
17		補償費を受け取った場合に所得税を払う必要は有るのか。	公共事業にご協力いただく場合には租税特別措置法第33条の4により課税を控除する制度などがありますが、個別の条件により適用できる制度が異なるため、詳細については個別に協議させていただきます。
18		私道を所有しているが道路も補償の対象となるのか。	原則として計画線にかかる範囲を用地として買収させていただきます。
19		土地の評価はどのように決定するのか。	複数の不動産鑑定士に依頼し、土地の評価を行います。不動産鑑定士の鑑定手法としては、地価公示価格を規準とした価格や取引事例比較法等により評価します。その評価については、立川市財産価格審査会に諮り、内容の確認及び検討を行い、土地の価格を決定します。
20		現在の住居を新築したばかりでローンが残っているが、ローンに対する補償は有るのか。	ローンに対する補償はありません。補償費は現存する土地及び建物・工作物等の評価に応じて算出します。
21	その他	関係者に対して広く説明会等を開いて欲しい。	今回の説明会は物件調査に関する説明会のため対象者にのみ事前にお知らせをさせていただいております。後日、説明会での説明内容等は市ホームページに掲載します。
22		用地交渉はどの部署が行うのか。	まちづくり部工事課工事第一係を中心に進めて参ります。