

都市計画道路3・4・19大倉戸茶屋松線の整備について<sup>1</sup>

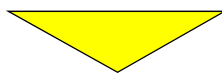
## 地元説明会 (用地取得、補償等について)

令和3年12月2日(木)  
令和3年12月5日(日)

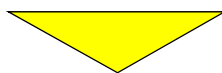
湖西市

### 1. 用地取得、補償、移転までの流れ<sup>2</sup>

用地測量、物件等の調査、調査内容の確認



補償内容の説明・調整、契約



建物等の移転、土地の登記・引渡し

### > 用地測量

法務局の公図などを基本に、土地の境界・形状等を調査し、土地所有者・隣接地の所有者の立ち会いのもとに確定させ、現況地目の判別と各土地ごとの面積を測量します。

● 土地境界立会確認の様子



今後、地権者の方には、隣接地の地権者と両者立ち会いのもと、境界の位置を公図で確認し、確認書にサインをしていただく「土地境界立会確認」をお願いしていきます。

### > 物件等の調査

建物、看板などの工作物、庭木や果樹などの立木がある場合、その構造、種類、大きさ、数量等について、補償金額を算定するため調査します。

#### ※ 注意事項

建物の調査では、居間・押入・風呂・トイレ等に立ち入り、写真を撮らせていただきます。配慮事項がある場合は事前に申し出てください。また、工作物などに特殊な事情がある場合にも事前に申し出てください。

### > 調査内容の確認

用地測量・物件調査完了後、土地所有者ごとに土地調書を、物件所有者ごとに物件調書を作成し、記載された内容を確認していただきます。

## > 公共事業における補償とは

### ● 補償金額の決定方法は？

公共事業のために譲っていただく動産、不動産の補償金額は、適正かつ公平でなければなりません。そのため、**国が定めた補償基準に基づき補償額を算定**し、権利者に金銭をもって補償します。

### ● 移転先は？

移転先については、希望場所、形状、面積、価格など、それぞれの事情によって異なりますので、**皆様方にご自身で確保していただく**ようお願いします。そのため、補償金額については渡しきりという形となります。

なお、移転先についてご相談を受けた場合は、関係する情報をできる限り集め、ご提供したいと考えています。

#### 【参考】 動産、不動産とは？

動産とは・・・不動産以外のもの（家財、椅子、机等）

不動産とは・・・土地およびその定着物（建物）

## ➤ 補償の算定基準

### ● 補償金額の算定方法

【土地】近隣地域の同一状況の土地から適正な評価額を算定し、補正率で調整など

【建物】建物の配置、種類、構造、用途、残地の状況等から**最適な移転工法**を決定し、**その移転工法に必要な費用**を補償

### 移転工法の種類

1. 再築工法（構内・構外）・・・同種同等の建物を再築して移転すること
2. 曳家（ひきや）工法・・・現存する建物を直接移動して移転すること
3. 改造工法・・・事業地に掛かる部分を切り取り、現存する建物を一部増改築して従前の機能を維持すること
4. 除却工法・・・建物のうち、事業地に掛かる部分が用途・機能上重要でなかったり、荒廃した建物である場合にその部分を除却すること

※土地については更地として評価しますが、建物等については最適な移転工法に必要な金額を補償します。（実際に行った工法ではありません）

## 2. 税金の特例措置

土地や建物を他人に譲り渡したときは、**譲渡所得税**がかかります。  
しかし、**公共事業のために譲り渡した**場合は、受け取れる補償金のうち、土地、建物（取り壊した場合）等の補償金については、**特別の軽減措置を受けられる**制度があり、以下のうちから**いずれか一方を選択**することができます。

5,000万円の譲渡所得の特別控除

代替資産を取得した場合の課税の特例  
(課税の繰延べ措置)

どちらかを選択  
して確定申告！

**注意！**

補償金のすべてが特例措置の対象となるとは限りません。  
補償金の項目、内容によっては課税の対象となります。

### ▶ 5,000万円の譲渡所得の特別控除とは

資産が公共事業のために買い取り等された際に、一定の要件を満たしていれば譲渡所得から5,000万円を控除することができます。

例)

収入金額（補償金額）	取得費	譲渡費用	特別控除額	課税対象譲渡所得金額
5,000万円	- 4,000万円	- 50万円	- <b>5,000万円</b>	= 0円

※受け取る全額が対象になるとは限りません。

譲渡した土地や建物を購入した時の費用

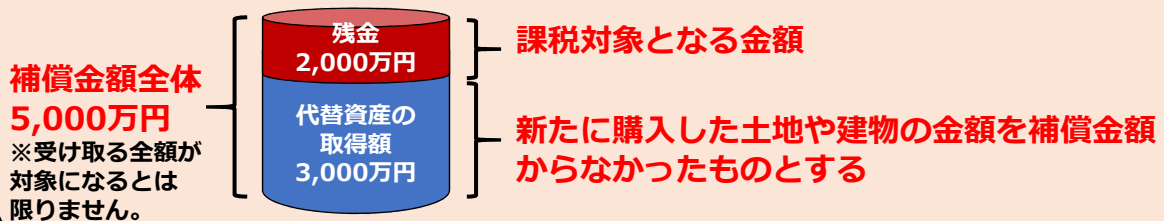
土地や建物を売る時に掛かった費用（仲介手数料、印紙代等）

特別控除がないと、5,000万円 - 4,000万円 - 50万円 = 950万円が課税対象になってしまう

### ▶ 代替資産を取得した場合の課税の特例（課税の繰延べ措置）とは

資産が公共事業のために買い取り等され、原則 **2年以内**にその補償金で一定の代替資産を取得した場合には、**代替資産の取得に充てられた部分**は課税されなくすることができます。

例)  
 補償金額5,000万円  
 代替資産（新たに購入した土地や建物等）3,000万円の場合



▶ 課税に関する詳しい内容については、所管の税務署にご相談ください。

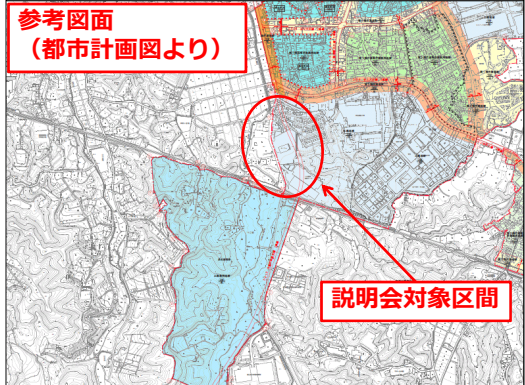
### 3. 移転できる場所

9

#### ▶市街化区域と市街化調整区域

##### ●市街化調整区域の位置づけ

市街化調整区域とは、都市計画法（第7条第3項）において市街化を抑制すべき区域とされ、原則として建築や開発行為が認められない区域です。  
右図の色が塗られている場所が市街化区域、色が塗られていない場所が市街化調整区域です。



つまり

市街化調整区域には  
基本的には家を建てられない

ただし

土地収用での移転の場合は  
一定の条件を満たせば家を建てられる

#### ▶市街化調整区域へ移転するための条件

10

##### ●土地の条件

1. 同一の生活圏内（湖西市内）の土地
2. 移転前の建物の敷地面積とほぼ同一の大きさの土地（上限1.2倍）  
※建物の用途が住宅で、従前の敷地の1.2倍の面積が300㎡未満の場合は300㎡が上限。
3. 既存の集落の周辺の土地（おおむね50以上の建築物が連たんしている地域内の土地）  
※市街化区域内の建築物は含めない。
4. 移転先の土地が農地の場合、農地転用の許可がおりる土地

##### ●建物の条件

1. 移転前の建物と同一の用途、規模（延床面積1.5倍以内）、構造である建物  
※用途が自己専用住宅の場合、延床面積1.5倍以上でも可

## 4. おわりに

今後も皆様と意見交換を行いながら、

(都) 大倉戸茶屋松線の整備を進めてまいりますので、  
ご理解、ご協力をよろしくお願いします。

今回の説明会を含め、何か疑問等がありましたら、以下にお問い合わせください。

湖西市役所 都市計画課

TEL053-576-3117 FAX053-576-1897

# 【参考資料 1】 前回の地元説明会の内容

## (1) 説明会開催日及び参加者数

令和3年10月16日（土）19時～ 参加者41名  
令和3年10月19日（火）19時～ 参加者27名

## (2) 説明内容

### ・本路線の位置づけ

湖西市新居地区市街地の渋滞緩和を図るため、新居地区を迂回する路線として計画

### ・都市計画決定、道路諸元

当初決定：昭和56年1月16日 最終決定：平成29年3月31日  
幅員16m 道路延長約5.3km

### ・広域的ネットワークと災害発生時の利用

(都) 大倉戸茶屋松線の整備により新居地区市街地を中心とした慢性的な渋滞の緩和に寄与  
災害発生時に緊急輸送路として活用

### ・整備状況と整備計画未確定区間の推進

大倉戸茶屋松線の都市計画決定以降、計画線上に都市計画の許可を得て建物を建築

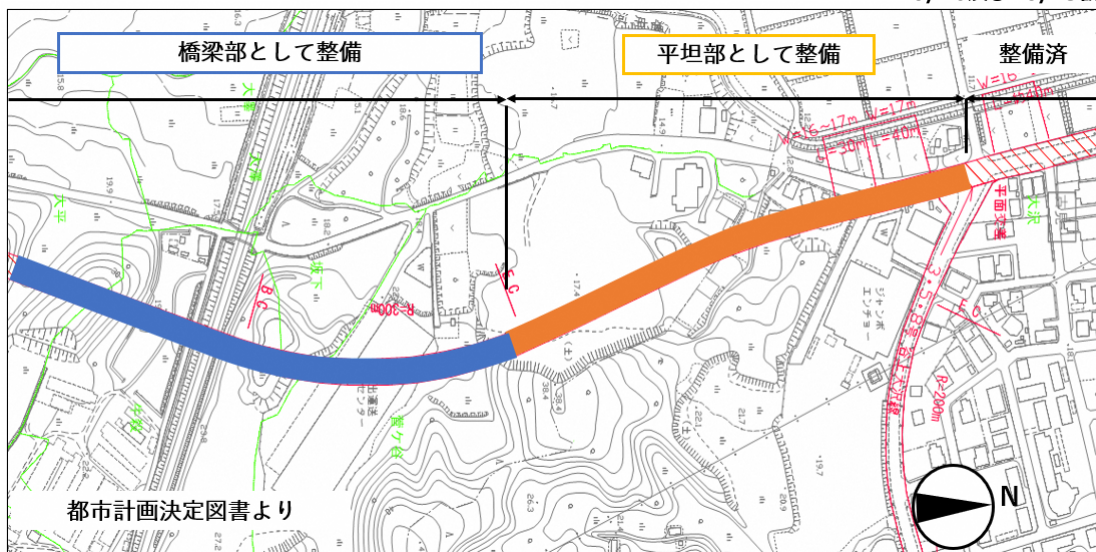
### ・今後のスケジュール

R3：境界測量、ワークショップ  
地元協議、都市計画関係手続き、事業認可、本体工事



## (3) 大倉戸茶屋松線の整備計画未確定区間の推進

10/16及び10/19説明会使用



#### (4) 質疑応答 (抜粋)

質問	回答
<ul style="list-style-type: none"> <li>大倉戸茶屋松線の橋梁部として整備される位置は延伸する可能性がありますか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>多少の誤差はありますが、今後詳細設計により決定していきます。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>大倉戸茶屋松線ができることで、交通量が増加することが心配です。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>交通量の増加に関しては予想されることであり、今後交通量の増加の対策についても検討していきます。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>谷上大沢線交差点の北側も既に渋滞しています。今後さらに渋滞するのではないですか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在1.5車線で整備されていますが、交差点に関しては、右折レーンを計画します。信号による渋滞が起きていますが、道路が整備されることで交通量が分散されると思われます。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>道路の正確な位置について教えてほしい。今後ずれることはありませんか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>正確な位置は、今後の詳細設計で確定するため、現時点ではお示しできません。線形についてはS56年に決定しており、都市計画法第53条による規制も行っているため、線形が大きく変わることは基本的にありません。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>道路整備に合わせて下水道（汚水）の整備を行いますか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>下水道事業は別事業となります。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>現在、新幹線の下をくぐる道路は狭いので、新たに道路を整備するのではなく、現道を拡幅するのがいいのではないですか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大倉戸茶屋松線はS56年に都市計画決定を行っており、その時に跨線橋で整備することで決まっています。現在の道路の拡幅とありましたが、そういった整備を行うためには、現在の交通量を止めることになります。</li> </ul>

#### (4) 質疑応答 (抜粋)

質問	回答
<ul style="list-style-type: none"> <li>大倉戸茶屋松線の計画線上にある建物に住んでいる人は、こういったことは情報がないと知らないのではないですか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業主体が確定しないことや、コロナ禍の影響で説明会が延期されるなど、報告が遅くなり申し訳ありません。今後は早めに情報を開示するよう努めてまいります。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路の線形を決める際に、住宅地の中を通す必要があるのですか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画決定を定める時点では、住宅地の開発はされていませんでした。また都市計画道路上の土地に関しては、土地利用の規制をかけていました。（都市計画法53条）</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>現在使用している道路は残りますか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在の道路（古見新居線）は残ります。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画法第53条の対象物件における移転時期はいつごろですか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>まだ何年後になるかは決まっておらず、今後の話し合いで決めていくためこの場では説明できません。今後、街路事業の認可を取ったのち検討していきます。</li> </ul>



# 【参考資料2】都市計画道路整備に関するアンケート調査結果

## (1) アンケート収集期間

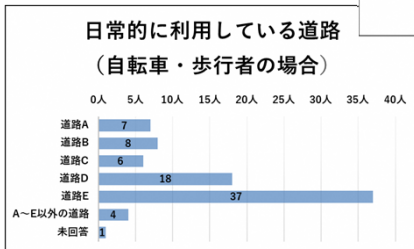
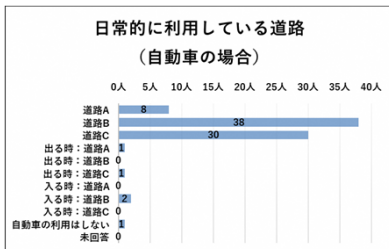
令和3年10月5日(火)～令和3年10月22日(金)

## (2) アンケート配布数及び回答者数

回答者 78通 / 配布数 140通 (回収率55.7%)

## (3) 主なアンケート回答

問2 日常的にどの道路を利用していますか  
(自動車の場合) (自転車・歩行者の場合)

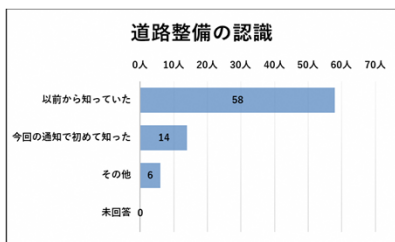


自動車の場合は、「道路B、C」からの出入りが多いという結果となりました。  
また自転車・歩行者の場合は「道路E」からの出入りが多いという結果となりました。

※一部複数ご回答されている方も含んでいます

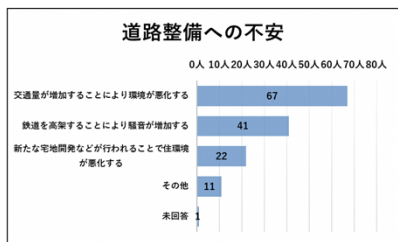
## (3) 主なアンケート回答

問3-1 大倉戸茶屋松線の整備の認識

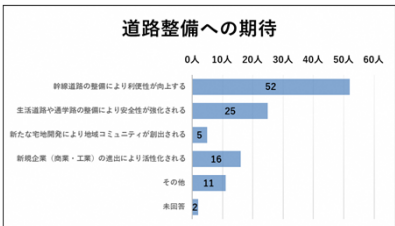


問3-3 大倉戸茶屋松線の整備への不安

※問3はすべて複数回答です



問3-2 大倉戸茶屋松線の整備への期待



### (3) 主なアンケート回答（抜粋）

#### ●自由意見

- ・道路Bに信号機の設置を希望します。
- ・道路Eは簡易的な柵がなく、池への落下の危険性もあり、毎日通るのが不安です。
- ・日常生活、通勤や通学に影響が出ることが不安です。その様にならない道路整備をしてほしいです。
- ・住宅地からしっかりと車で出れるよう取付道路を作してほしいです。
- ・道路の東側に住む住民は、周辺の工場と新幹線の騒音にさらされており、今回の道路にまで挟まれてしまうと騒音問題は深刻化します。
- ・道路が開通するまでの工事期間中の渋滞への対応をしっかり取ってほしいです。
- ・通勤時間の朝、夕は車で渋滞になります。新しく道路が出来て道路に出やすくなるといいです。
- ・市の発展への期待と環境変化への危惧とで多少複雑な気持ちです。
- ・道路優先でなく、住環境を優先してほしいです。
- ・工事中の騒音、完成後も交通量が増えること、また、企業への運搬トラックが深夜でも走行するとのことで不安があります。
- ・防音壁（高さのある物）の整備、谷上池東側の歩道の整備をしてほしいです。
- ・道路がS字なので、住宅地から整備計画検討区域に出るとき出にくく、対向車に気づきにくいです。

### (3) 主なアンケート回答（抜粋）

#### ●自由意見

- ・工事関係の車両が急に増加して、事故が多発することが心配です。
- ・立ち退きについて、具体的な日程やスケジュールを知りたいです。所有地の残地についても補償してほしいです。
- ・どのくらい補償してくれるのか知りたいです。

自由意見を皆様から色々いただきました。  
ここに記載できなかったものもありますが、意見が比較的多かったのは、以下の5つです。

- ①信号の設置
- ②交通渋滞への対策
- ③環境への対応
- ④建物補償
- ⑤東側歩道（道路E）の整備

## 【参考資料3】 交通量調査結果

21

### ● 計測日

〈車両（二輪含む）及び自転車・歩行者計測〉 道路A～道路C

令和3年10月24日（日）及び10月26日（火） 7時～19時の12時間

〈自転車・歩行者計測〉 道路D～道路E

令和3年10月24日（日）及び10月26日（火） 7時～9時および16時～18時の4時間

### ● 計測方向

道路A⇔市道古見新居線の出入り

道路B⇔市道古見新居線・農道の出入り

道路C⇔市道古見新居線の出入り

道路D⇔谷上南1号公園

道路E⇔狭隘道路



### ● 計測結果

22



台数は12hあたりの断面交通量です。

※断面交通量：道路の断面を通過する車両数

	車両（二輪含む） （台/12h）		自転車・歩行者 （台・人/12h）	
	平日	休日	平日	休日
道路A	59	51	11	5
道路B	324	352	16	18
道路C	290	355	13	7
道路D	—	—	42	28
道路E	—	—	84	24

道路Aは行き止まり道路であり、利用者が限られるので、断面交通量は他と比べ多くありません。

道路B・Cは、同程度の断面交通量であることがわかります。

自転車・歩行者が多く利用する道路D・Eは、比較的Eの利用が多いことがわかります。