

都市計画道路汐見台平戸線(大岡地区) 街路整備事業の事業認可取得に伴う 道路設計・用地補償説明会

平成30年12月6, 8日
藤の木小学校体育館

横浜市道路局建設課

1

説明次第

- 1) 事業の概要
- 2) 事業認可など
- 3) 道路設計の概要
- 4) 用地取得、物件補償
- 5) 今後のスケジュール

事務連絡

皆様から頂いた個人情報、街路整備事業の利用目的外には一切使用しません。

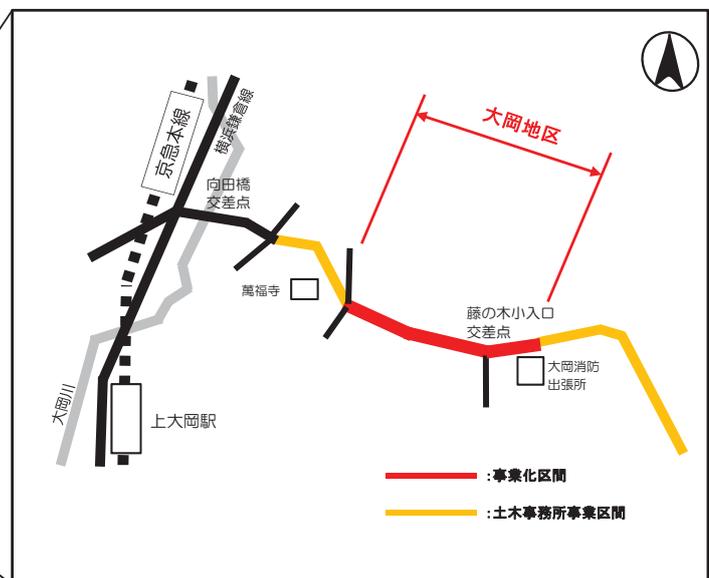
2

1) 事業の概要

- ① 都市計画道路汐見台平戸線の概要
- ② 大岡地区の概要
- ③ 事業目的

① 汐見台平戸線の概要

起点終点 : 磯子区森町(現:森四丁目)～戸塚区平戸町
規模 : 延長7,190m、幅員15m
都市計画 : (当初)昭和32年12月17日、(最終変更)昭和47年3月10日
整備状況 : 整備延長3,890m、整備率54.1%(H29.9現在)



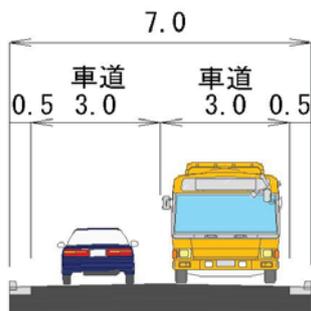
②-1 大岡地区の概要

事業名 : 都市計画道路汐見台平戸線(大岡地区)街路整備事業
 認可期間 : 平成30年11月27日～平成37年3月31日(完成しない場合は延伸予定)
 起点・終点 : 大岡三丁目地内～大岡五丁目地内(大岡消防出張所付近～萬福寺付近交差点)
 規模 : 延長320m、幅員15m(歩道3m×2、車道9m 2車線)



5

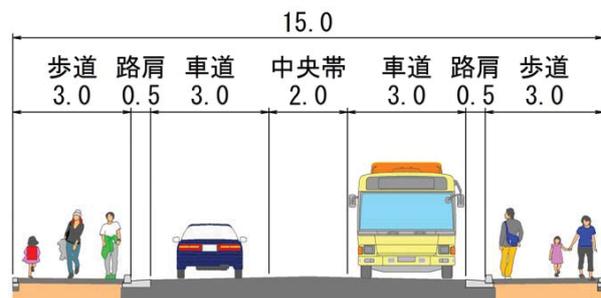
②-2 大岡地区の概要



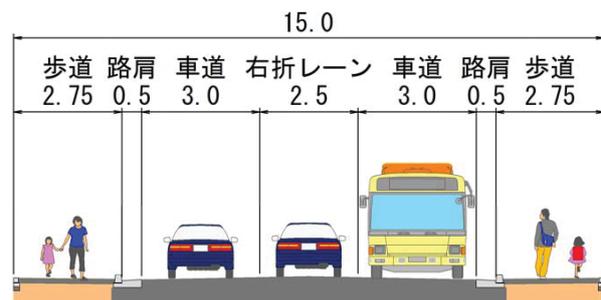
現況



道路拡幅(完成形)のイメージ



一般部



交差点部

6

①-1 事業認可のお知らせ

平成30年11月27日付け神奈川県告示第509号で都市計画事業認可を受けました。

- 1 施行者の名称
横浜市
- 2 都市計画事業の種類及び名称
横浜国際港都建設道路事業 3・5・2号 汐見台平戸線
(大岡地区)
- 3 事業施行期間
平成30年11月27日から平成37年3月31日まで
- 4 事業地
 - ア 収用の部分
横浜市南区大岡三丁目、大岡四丁目及び大岡五丁目地内
 - イ 使用の部分
なし

9

①-2 事業認可のお知らせ

- 図書の縦覧場所
 - ・ 建築局企画部都市計画課
中区相生町3-56-1
JNビル14階
 - ・ 道路局建設部建設課
中区港町2-6
横浜関内ビル6階
- 図書の縦覧時間
8時45分から12時・13時から17時15分
土・日曜・祝日及び年末年始は
縦覧できません
- 事業認可周知看板の設置(12月中旬ごろ)

10

②-1事業認可による都市計画法の適用

- **建築等の制限(都市計画法第65条)**
事業地内で土地の形質変更、建築物の建築や工作物の建設等を行おうとするときは、横浜市長(申請先:横浜市建築局企画部都市計画課)の許可が必要となります。
- **土地建物等の売買の届出(都市計画法第67条)**
事業地内の土地建物等を有償で譲り渡そうとするときは、施行者(届出先:道路局建設課)への届出が必要となります。

11

②-2事業認可による都市計画法の適用

- **土地の買取請求(都市計画法第68条)**
事業地内の土地で収用の手続きが保留されたものの所有者は、施行者に対し、当該土地を時価で買い取るよう請求できます。
- **土地の収用法の適用(都市計画法第70条)**
事業認可と同時に、事業地内には土地収用法が適用されます。
- **罰則(都市計画法第95条)**
規定に違反したり、虚偽の届出を行った場合は、都市計画法の規定により罰則が適用されることがあります。

12

③道路法による道路区域の手続き

今回の事業認可により事業地とした範囲は、道路法による道路予定区域として手続きを進めています。

● 建築等の制限(道路法第91条)

土地の形質の変更、工作物の新築、改築、増築または、大規模な修繕など、一定の行為に対して道路管理者（横浜市道路局）の許可が必要となります。

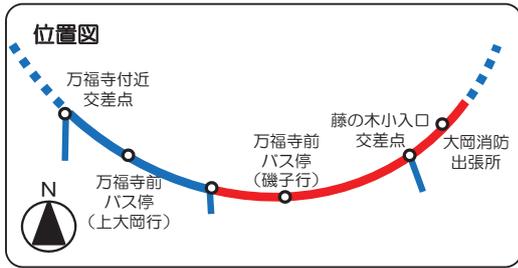
13

3) 道路設計の概要

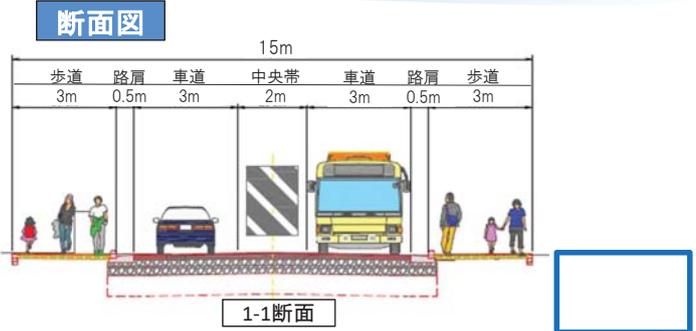
- ① 全体計画
- ② 藤の木小入口交差点
- ③ 万福寺付近交差点

14

①-1 全体計画 東側(起点)



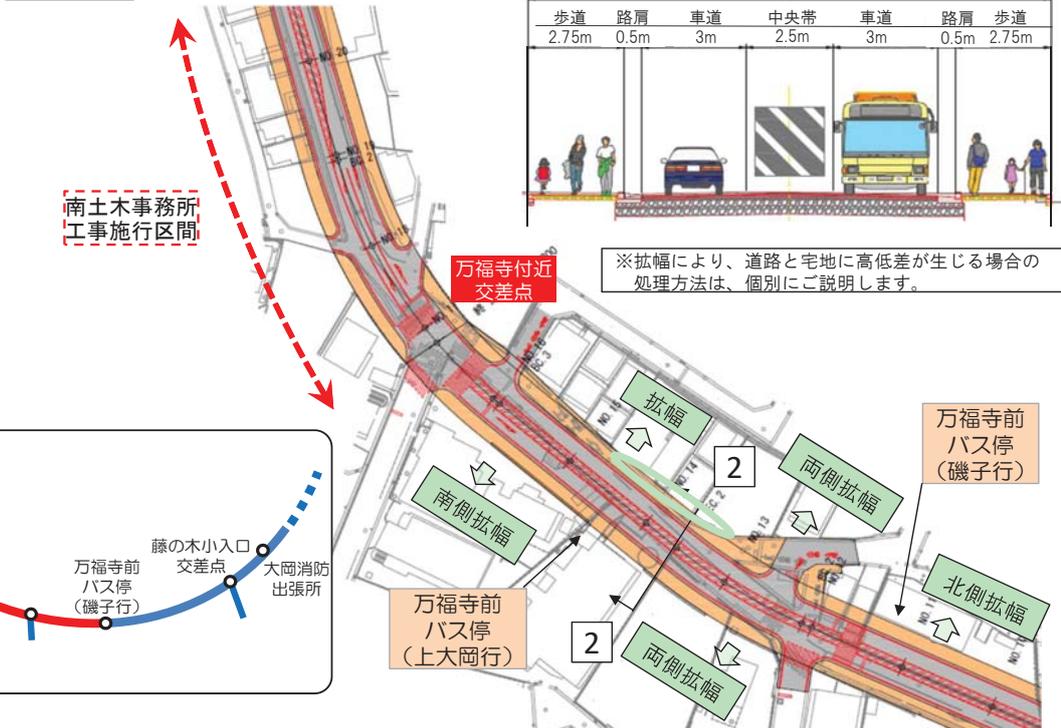
位置図



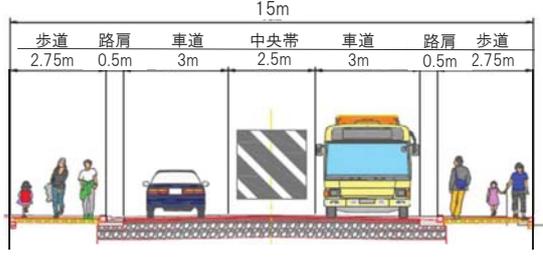
※現況道路を含め、一部15m以上の幅員となる箇所があります。
 ※信号機、横断歩道、交通規制は、公安協議で変更する可能性があります。
 ※この図面は検討段階であり、今後の関係機関との協議等によって変更となる可能性があります。

①-2 全体計画 西側(終点)

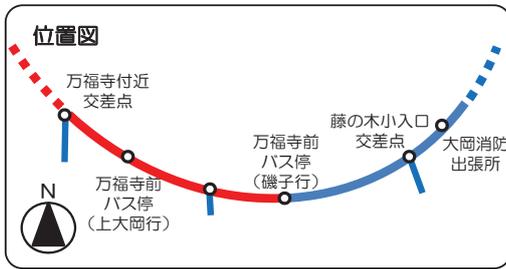
平面図



断面図



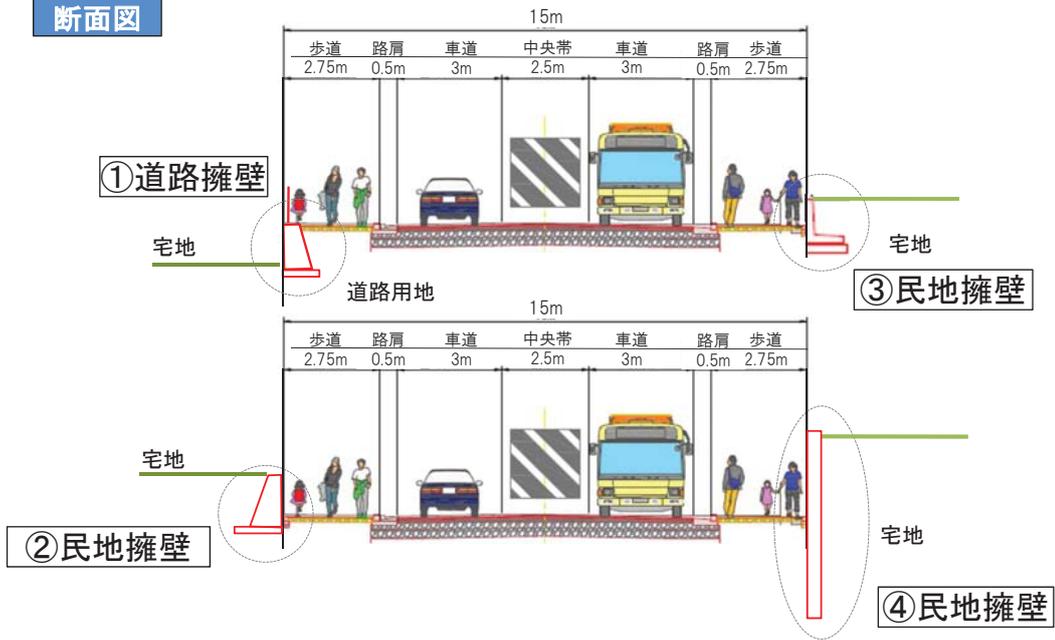
※拡幅により、道路と宅地に高低差が生じる場合の処理方法は、個別にご説明します。



※この図面は検討段階であり、今後の関係機関との協議等によって変更となる可能性があります。

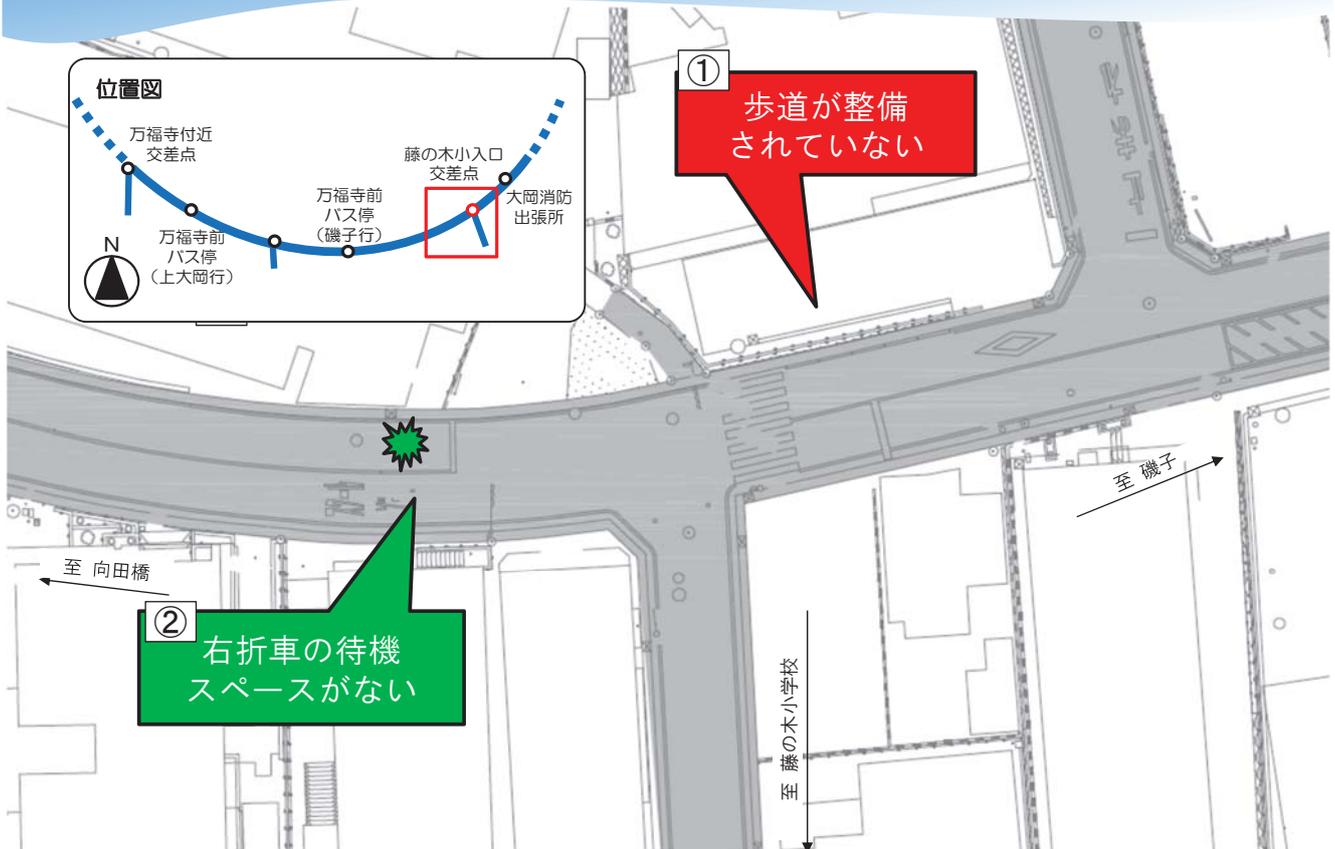
①-3 全体計画 高低差

断面図

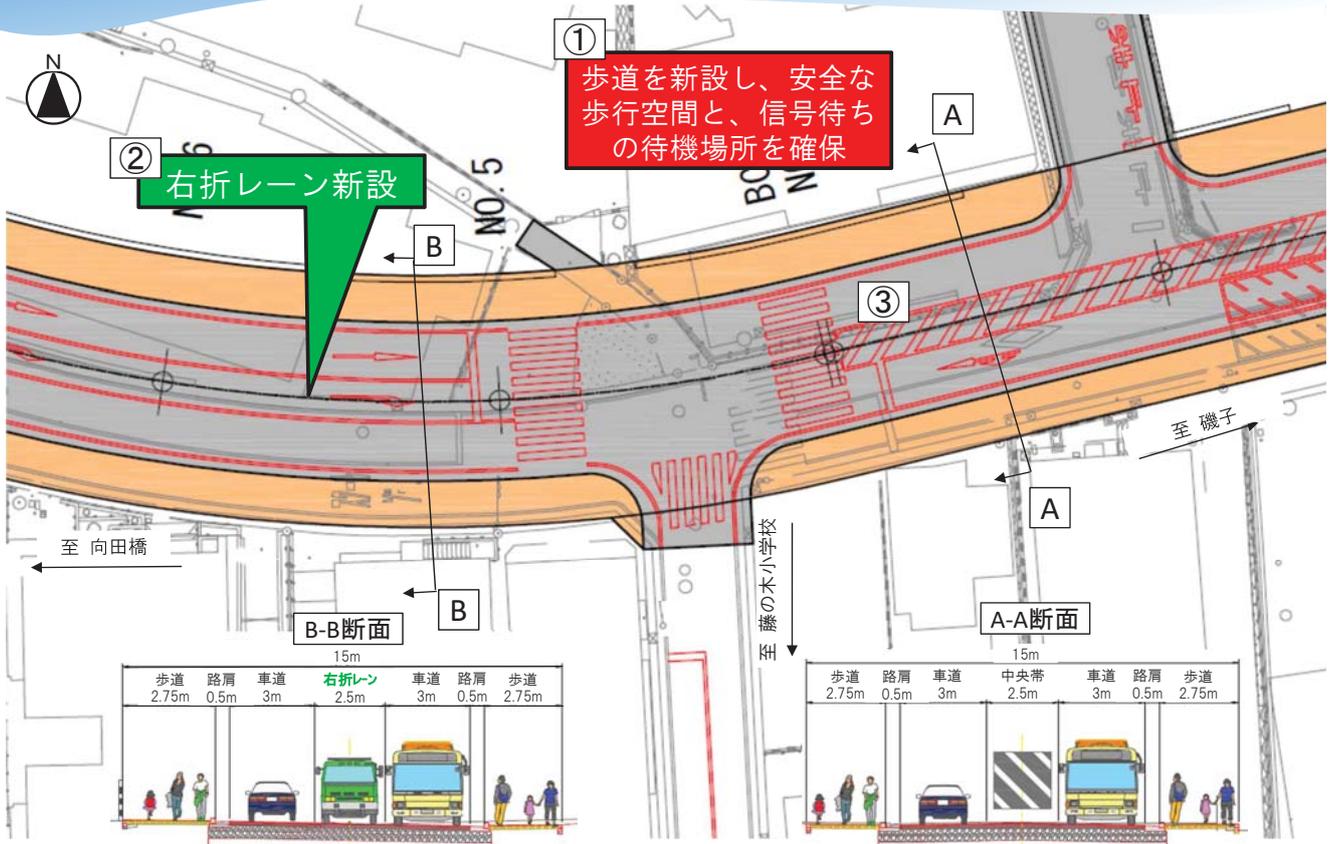


※ 道路拡幅により、道路と宅地に高低差が生じる場合の処理方法は、個別に詳細な設計を実施します。

②-1 藤の木小入口交差点(現況の課題)



②-2 藤の木小入口交差点(整備後)



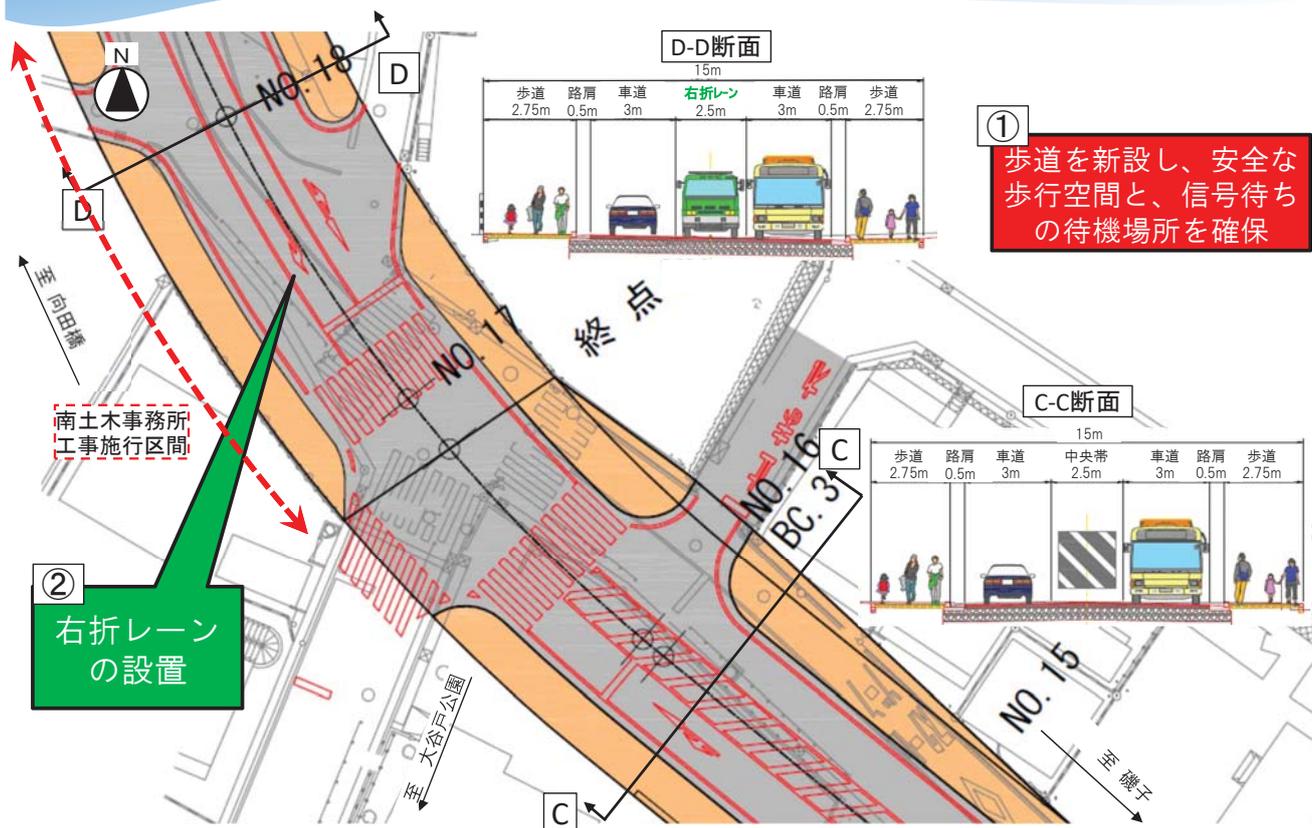
19

③-1 万福寺付近交差点(現況の課題)



20

③-2 万福寺付近交差点(整備後)



21

4) 用地取得・物件補償

- ① 用地補償の手順
- ② 用地補償の概要
- ③ 税法上の優遇措置

22

① 用地補償の手順

1 事業の説明

関係住民の皆様や土地等の権利者に、事業計画の目的、概要、事業の工程、測量等について説明いたします。

前回の
説明会

2 用地測量

事業に必要な土地(以下「事業用地」といいます。)の境界を確認し、測量をさせていただきます。この場合土地を所有されている方などに立会いをお願いいたします。

3 用地補償の説明

事業区域内の土地等の権利者及び物件の所有者等の方々に、用地補償の内容についての全般的な説明をいたします。

今回の
説明会

23

① 用地補償の手順

4 土地・建物などの調査

補償額を算定するために、土地の形状や、建物等の種類や数量、権利関係などを調査させていただきます。
この場合、土地や建物等を所有されている方などに立会いをお願いいたします。

個別の
説明

5 補償額の算定

前項4の調査に基づき、事業用地の価額や建物等の移転費用などについて、適正に補償額を算定いたします。

6 補償額の提示

事業用地や建物等を所有されている方などに個別に補償額を提示し、説明させていただきます。

24

① 用地補償の手順

7 契約の締結・登記の申請・建物等の移転・土地の引渡し

合意が得られますと、権利者の方と個別に契約を締結させていただきます。お譲りいただく土地の分筆及び所有権移転登記については、横浜市が行いその費用も負担します。

なお、建物等につきましては、移転に要する所要の期間を考慮して移転期限を設定し、期限までに事業用地内の建物等を解体・撤去していただき、土地を横浜市に引き渡していただきます。
(借地・借家等をされている方も同様に移転期限までに移転していただきます。)

8 補償金の支払い

土地代金は、事業用地の所有権移転登記完了後に全額を、建物等の補償金は契約締結後8割相当額をお支払いし、建物等の移転完了後に残額（2割相当額）をお支払いいたします。

完了

25

② 用地補償の概要

1 土地に対する補償

- (1) 補償基準規程上、土地に対しては、正常な取引価格をもって補償します。この取引価格は、事業用地の近隣にある状況の似た土地の取引価格、地価公示法による公示価格や、土地価格形成上の個別的な諸要素などを基に総合的に比較考量して決定します。（外部の不動産鑑定士の評価額を基にします。）
- (2) 土地の面積は実測により算出したものとなります。
- (3) 借地権が設定されている場合には、土地を所有されている方と借地されている方の話し合いで、それぞれの権利割合を決めていただき、その割合に応じて個別に横浜市と契約していただきます。

26

② 用地補償の概要

2 建物等に対する補償

事業用地の上に建物等があるときは、建物等は事業用地の外へ移転していただくこととなります。これに伴う移転費用につきましては、「通常生じる損失」として補償いたします。主な補償項目は次の通りです。

(1) 建物移転補償

土地と建物の位置関係、建物の構造、用途その他の諸条件を考慮して、通常妥当と思われる移転方法を決定し、当該建物の経過年数に応じた再築費用を補償します。

(2) 工作物補償

看板や塀などの工作物については、移設又は経過年数に応じた再築費用を補償します。

(3) 立竹木補償

庭木等については、移植又は伐採の費用について補償します。

27

② 用地補償の概要

2 建物等に対する補償

(4) 動産移転補償

建物を移転する場合に、家財道具や商品等の動産を移転するための費用について補償します。

(5) 営業補償

店舗や工場等を移転することにより、販売や製造を一時休業する必要があると認められる場合には、休業をすることによって通常生ずる収益減（個人営業の場合は所得減）などについて補償します。

(6) 家賃減収補償

賃貸している建物を移転することにより、移転期間中の賃貸料を得ることができないと認められる場合は、通常生ずる家賃の減収相当額を補償します。

28

② 用地補償の概要

2 建物に対する補償

(7) 借家人補償

移転する建物に借家等されている方で、移転後引き続き借りることが困難な場合には、現在の面積と同程度の部屋等を借りるために生じる現在家賃との差額に対する補償などを行います。

(8) 仮住居補償

移転する建物に現に居住されている方で、建物の移転期間中、仮住まいが必要な場合には、仮住まいに通常要する費用を補償します。

(9) 移転雑費補償

建物などの移転に伴う移転先の選定や、法令上の手続きに必要な通常要する費用などを補償します。

29

③ 税法上の優遇措置

(1) 事業用地を譲渡していただいた場合

公共事業にご協力いただきますと租税特別措置法に基づく税法上の優遇措置を受けることができます。

次のア、イどちらか一方の特例(優遇措置)を受けることができます。

ア 5,000万円控除の特例

(ア) 横浜市が皆様に最初に取り等申出をした日から6か月以内に資産を譲渡していただいた場合、その譲渡所得に対して「5,000万円の特別控除」の適用を受けることができます。

(イ) 同一事業について2以上の年にまたがって譲渡が行われた場合は、最初の年に譲渡をした資産に限りこの特例が受けられます。

(ウ) 同一事業でも異なる事業でも、同一年内の資産の譲渡は、合計して5,000万円が限度となります。

イ 課税繰延べの特例

譲渡した資産に対する補償金で、原則として、代替資産を契約日から2年以内に取得した場合は、代替資産の取得価額の相当分について「代替資産を取得した場合の課税の特例」(課税の繰延べ)の適用を受けることができます。

30

③ 税法上の優遇措置

(2) 代替地を譲渡していただいた場合

横浜市に事業用地を譲渡していただく方に対して代替地として土地を提供していただきますと、代替地を提供していただく方は「1,500万円の特別控除」の適用を受けることができます。

この場合、横浜市に事業用地を譲渡していただく方、代替地を提供していただく方、横浜市の三者で一括契約をしていただきます。

(3) その他

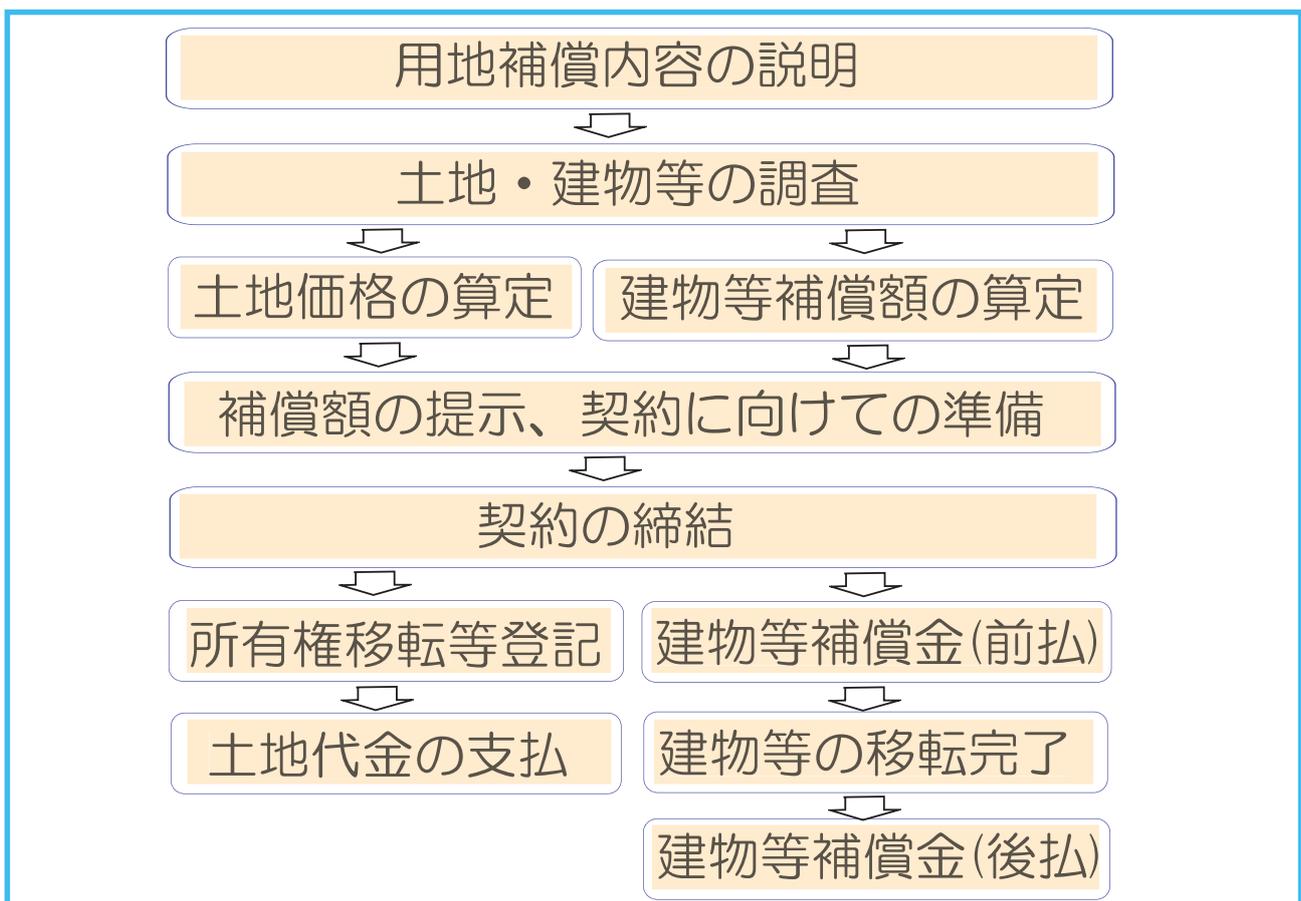
※1 譲渡していただく事業用地、あるいは提供していただく代替地が、棚卸資産(商品)に該当する場合には、これらの税法上の優遇措置は受けられません。

※2 優遇措置については、適用条件が個々に異なりますので、詳しくは所轄の税務署にお問い合わせください。

※3 代替資産を取得しますと不動産取得税が原則課税されますが、軽減される場合がありますので、詳しくは所轄の県税事務所にお問い合わせください。

31

用地補償の流れ

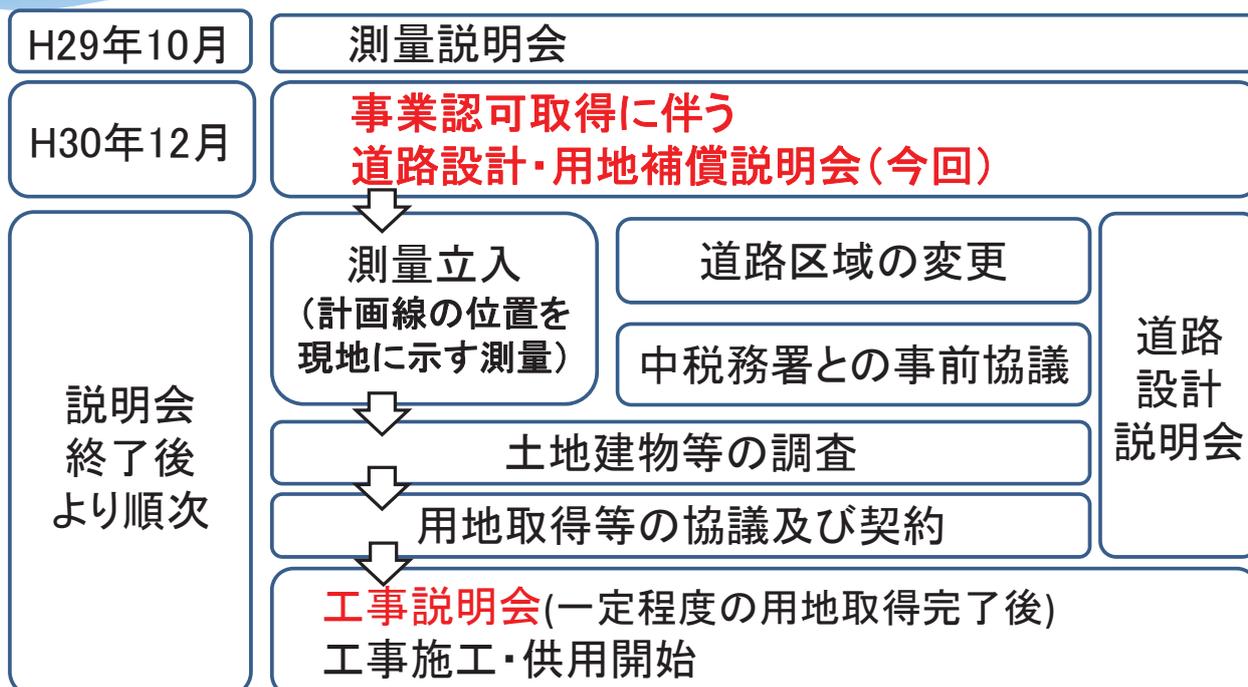


32

5) 今後のスケジュール

33

今後のスケジュール(予定)



通学路の安全性向上のため、1日でも早く、道路拡幅や歩道設置できるように整備を進めますので、ご理解ご協力お願いします。

34

(問い合わせ先)

横浜市道路局建設部建設課

○道路設計の概要について

担当 木村 ・ 坂柳

TEL 045-671-3529

○用地取得、物件補償について

担当 山崎 ・ 岩間

TEL 045-671-2772