

環状第4号線道路内の地権者等を対象とした 環状4号線沿道部会（道路の部）を開催しました。



11月28日(日)13:30より、新宿中学校けやきホールにて、環状第4号線道路内の地権者や住民を対象とした環状4号線沿道部会(以下、沿道部会という)(道路の部)を開催し、当日45名の方が参加しました。また東京都第三建設事務所(以下、都三建という)が、富久地区まちづくり協議会(以下、まちづくり協議会という)役員からの要請により出席しました。

当日の沿道部会(道路の部)では、11月1日にまちづくり協議会から都三建へ提出した「環状4号線道路整備に係わる提言(第二次)」(以下、第二次提言という)に対して、都三建より回答があり、活発な質疑応答が行われました。

その質疑応答の内容は2頁・3頁を、世話人会の活動については4頁をご覧ください。

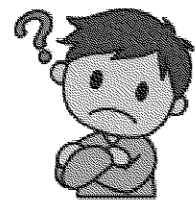
当日の次第

1. あいさつ(まちづくり協議会会長)
2. 世話人会活動報告(世話人会会長)
3. 第二次提言書の回答
4. 質疑応答

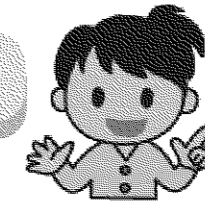
これまでに提出された提言書及びその回答について、確認されたい方は富久地区まちづくり協議会事務局までご連絡ください。



▲ 環状4号線沿道部会(道路の部)の様子



環状4号線沿道部会（道路の部）での質疑応答



凡例

Q：環状4号線道路内地権者からの質問

A：東京都第三建設事務所の回答

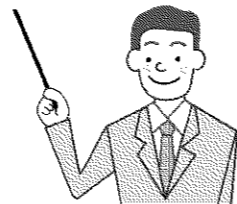
土地の評価額および評価基準について

- Q：大きな幹線道路が無かった地域に、新しく道路ができると土地の価値も上がる。近くに住み続けたいと考えているが、土地の取得ができるのか不安だ。
- A：幹線道路に接道するとなれば、価値も高まる可能性がある。移転の時期によって状況は異なってくるが、住宅が密集する中ですぐ近所に移転先を見つけるという事は難しい。ほとんどの方は自力で移転先を探されているが、依頼があれば、不動産ネットワークの紹介等を行う。
- Q：環状第4号線（以下、環4という）にかかる宅地の坪単価は、どのような基準で決まるのか。
- A：個々の状況によって異なるので、一般的な単価は答えることができない。具体的な補償額については、事業認可後に建物の評価等が終了次第、個別にお知らせすることになる。

土地の評価の方法

土地の評価額は、近隣の土地取引事例、公示地価（国の調査）、基準地価（都の調査）及び相続税路線価並びに不動産鑑定士3名による鑑定結果を参考として、東京都財産価格審議会（※）が決定をするものです。

（※）東京都の公有財産の処分や財産の取得等に関し、適正な価格を評定するため、知事の附属機関として設置されたもので、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士等の学識経験者が11人以内、都職員が4人以内の計15人以内で構成されている。

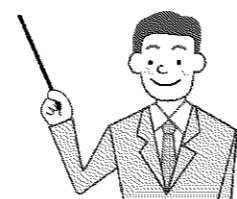


補償額の提示の時期について

- Q：環4道路内に住んでいるが、この地域で仕事をしているので、補償額が提示されてから特別控除の適用期間内（6ヶ月）に自力で移転先を探すのは不可能だ。補償額の範囲内で事前に物件を探しておきたい。いつ頃に補償額が提示されるのか。
- A：実際に買取り申し出（金額提示）から6ヶ月以内に移転先を見つけ、契約するというのは難しいので、金額提示以前にある程度お話をさせていただく。それを参考にして移転先を探していただくが、これは建物調査を行った上でのもので、「掴みの金額」ではない。

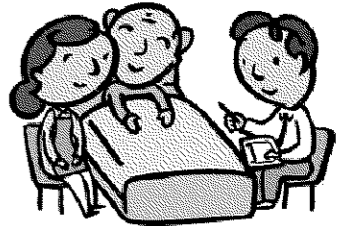
譲渡所得からの特別控除(概要)

収用等による土地の代金および建物等の移転補償金に対する課税の特例のひとつで、一人につき最高5,000万円控除がある（共有名義の場合はそれぞれに控除が適用される）。適用条件の一つに、都からの買取り申し出（金額提示）後、6ヶ月以内に契約を締結することが必要である。



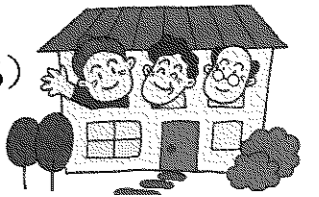
介護や仕事を抱えての生活再建について

- Q：自宅で母の介護をしながら仕事をしている。移転となれば介護環境等が変わり、新たに職も探さなければならない。移転に多くの課題を抱えており、生活そのものが出来なくなる。
- A：介護の課題は、必要があればケア・マネージャーとも相談すべきではないかと考えている。用地の担当者は契約いただくことだけでなく、皆さんがどうやって生活再建ができるのかという事を考えているので、個々の課題については、個別の相談の中で考えていきたい。



移転までの日常生活における建物補修等について

- Q：日常生活で、壊れたところを修理していく必要がある。移転のことを考えるとどのくらい修理する必要があるのか。例えば、湯沸かし器など。
- A：小型の壁掛け式の場合は、工作物として移設費の補償となる。大型のものは、建物の設備に含めて考えるので（修理をしても）補償額は変わらない。



事業認可と今後のスケジュールについて

- Q：事業認可はいつになるのか。
- A：当初11月末を予定していたが、事務手続きが遅れており年明け1月以降を予定している。現在は国土交通省との最終調整の段階である。
- Q：全体のスケジュールがわからないと移転の準備等ができない。今後の事業スケジュールを示してほしい。
- A：現在、具体的な用地買収のスケジュールは決まっていない。実際の工事計画との関係もあるが、早く移転の準備を希望する方がいれば、できるだけことはしたい。

正式な道路図面について

- Q：環4の道路位置について、正式な図面と道路勾配や接道について教えてほしい。
- A：図面は作成中だが、用地説明会の際に提示する予定である。道路勾配については、放射第6号線から中富久児童遊園前の広い道路と交差する辺りまではほぼ平坦で（1頁の図参照）、そこから約5%勾配で下がり（1m進むと5cm下がる）東京医大通りですりつく予定である。旧小石川高校付近は切通し構造となり、切通し部分は擁壁構造となる予定である。

環状4号線沿道部会（道路の部）世話人会とは

世話人会は、環4道路内の地権者や住民等の環4事業に関する意見収集や情報提供、課題の検討等を行うために、7月4日の沿道部会で選出された世話人11名(環4道路内の地権者)で活動しています。

環状4号線沿道部会（道路の部） 世話人会の活動基本方針

- 1 住民及び地権者の物心両面の安心と安全の為に必要な「情報公開」を主眼とした活動を行います。情報公開とは、情報の開示と情報の共有をすることです。
- 2 住民及び地権者の疑問や要望等を行政に提言するための世話役に徹する活動を行います。
- 3 環状第4号線の事業は住民及び地権者の生活の基盤である衣食住（医・職・自由）の根幹を揺るがすものであり、個人が納得の上で買収、移転、生活再建が進む様に、富久地区まちづくり協議会の指導を頂いて行政へ要望等を適宜提言してゆきます。
- 4 以上を基本姿勢としますが、土地の買収・移転・新生活再建は住民の重大な出来事で、その決断は個人にゆだねられます。従って世話人会はそこには関知せず、その決断に必要な情報をタイムリーに提供する事と考えています。必要な情報が・必要な人に・必要な時に届くように情報管理を徹底してゆきます。

主な活動の経緯（世話人会準備委員会を含む）

- | | |
|-------------|-----------------------------------------------------|
| 2010年 5月15日 | まちづくり協議会会長より世話人会準備委員会の発足を提案 |
| 2010年 6月18日 | 世話人会準備委員会が発足 |
| 2010年 6月29日 | 世話人会準備委員会による「環状4号線整備に係る提言」（第一次提言）をまちづくり協議会へ提出 |
| 2010年 6月30日 | まちづくり協議会役員から都三建へ「第一次提言」についての説明会開催を要請 |
| 2010年 7月 4日 | 沿道部会開催
・世話人の選出、世話人会の発足
・都三建より「第一次提言」の回答について説明 |
| 2010年10月31日 | 「第一次提言」の回答を受けて世話人会より「第二次提言」をまちづくり協議会へ提出 |
| 2010年11月 1日 | まちづくり協議会役員から都三建へ「第二次提言」についての説明会開催を要請 |
| 2010年11月28日 | 沿道部会(道路の部)開催
・都三建より「第二次提言」の回答について説明 |

***** 問合せ先（富久地区まちづくり協議会事務局）*****

富久地区のまちづくりに関すること

（まちづくり協議会や沿道部会について等）

新宿区都市計画部景観と地区計画課

担当：中山、芳賀、吉岡

TEL：03-5273-3831

※当日の資料やこれまでのニュースをご希望の方は、事務局までご連絡ください。

都市計画公園「富久」に関すること

（公園部会や公園整備について等）

新宿区都市計画部都市計画課都市施設係

担当：有泉、福澤

TEL：03-5273-3547