

第2回専門部会が開催されました

6月6日に富久公園部会を、7月4日に環状4号線沿道部会を開催し、多くの方々にお集まりいただきました。今回は、各部会の内容を主に報告します。

●平成22年6月 6日 第2回「富久公園部会」



富久公園部会の様子
(新宿中学校・けやきホールにて)

参加者50名。

- ・世話人会から出された提言書への回答
- ・世話人の紹介

世話人の皆さん

石坂彰房さん、松岡修男さん、工藤和彦さん、
天田陽子さん、新井健一さん、石井栄一さん、
大庭彰夫さん、川名和枝さん、小林利江さん、
手柴淳一さん、中尾薫さん、林正純さん、
矢部秀男さん、渡辺清人さん

●平成22年7月 4日 第2回「環状4号線沿道部会」



環状4号線沿道部会の様子（同ホールにて）

参加者49名。

- ・環状4号線沿道部会の進め方の説明
- ・東京都第三建設事務所が出席、
道路整備に関する補償等について説明
- ・道路内地権者の課題整理のための世話人の紹介

世話人の皆さん

松岡修男さん、工藤和彦さん、
伊藤りえ子さん、大野美香子さん、川名和枝さん、
小林利江さん、矢部春江さん
富久北町会：岡英治さん、麻谷卓夫さん、
柳沢廣行さん、柳沢由美子さん

東京都第三建設事務所が 環状4号線沿道部会に出席しました

富久地区まちづくり協議会役員から東京都第三建設事務所（都三建）あてに提出された、要請文及び提言書を受けて、第2回環状4号線沿道部会に出席した都三建より、道路整備に関する補償等について説明がありました。

環状4号線沿道部会の詳細については、4頁～5頁をご覧ください。

第2回公園部会（6月6日）の内容

第2回富久公園部会は、世話人会の松岡修男さんが司会進行役となり、事前に世話人会から出された提言（質問事項）に、まちづくり協議会事務局（区）が答えるという形で開催しました。提言の内容と回答の詳細については6頁～7頁をご覧ください。

当日の質疑では、都市計画公園「富久」という公園の指定（予定地）となっていることによる土地にかかる税金についての質問がありました。下図に、税金のことも含め、都市計画公園「富久」という公園の指定がかかっている場合（現状）と、都市計画公園「富久」の場所が地区内の他の場所へ移り、公園の指定がなくなった場合（通常に戻った場合）の比較を、メリット（下図の◎印）、デメリット（下図の◆印）として整理していますのでご覧ください。

また、「大勢の人がいて質問しにくい」であるとか「あとから聞きたいことが出てくるかもしれない」などの話があり、後日、世話人会の幹事さんにより、公園区域を小さく分けた少人数でのミーティングの場が設けられました。このミーティングは、皆さんが話しやすい環境の中、6月から7月にかけて5回開催され、部会と同様に世話人会からの提言をもとに質疑が行なわれました。活動の内容は3頁をご覧ください。

都市計画公園指定の有無による比較（◎メリット ◆デメリット）

公園の指定がかかっている場合 （現 状）	公園の指定がなくなった場合 （通常に戻った場合）
◆コンクリートなどの強固な 構造の建物は建てられない	◎公園としての転居の要請が なくなる
◆3階を超えるもの、地下の ある建物は建てられない	◎公園指定による建築の制限 がなくなる
◎土地にかかる税金（固定資産 税と都市計画税）が10％ 減額されている	◆左記の税金の減額がなくな り、通常の税額になる

※土地にかかる税金については、上図のとおり、都市計画公園「富久」の区域に敷地がかかることにより減額されています。さらに環状4号線の予定地に敷地がかかることによっても、下表のとおり減額されています。

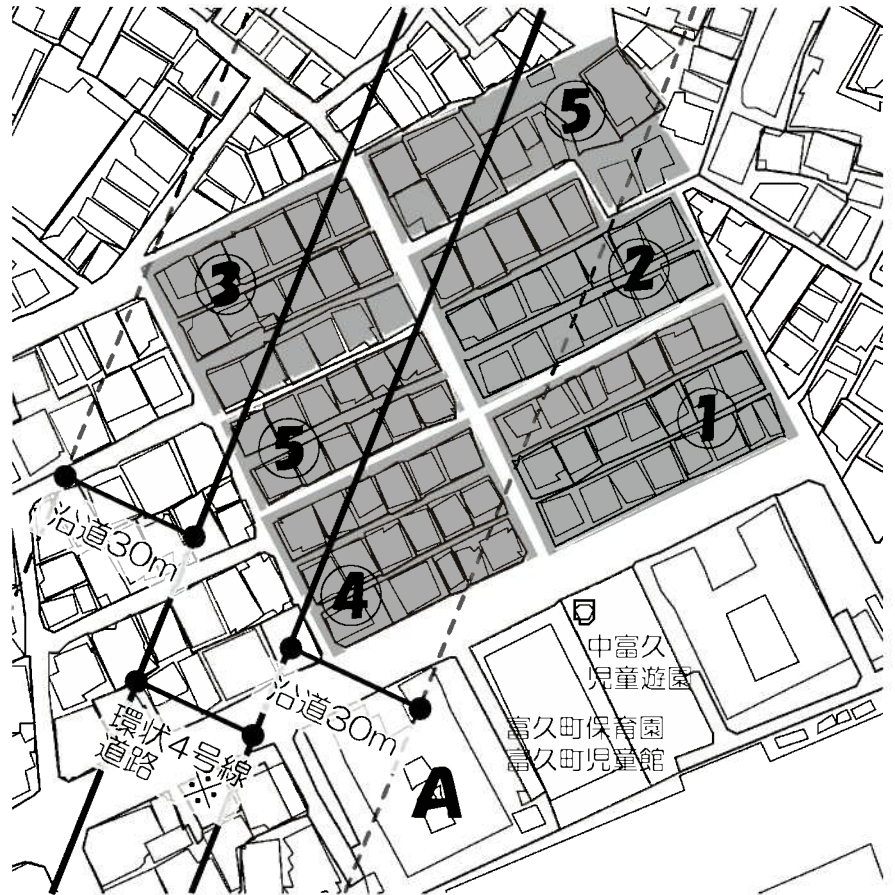
環状4号線にかかる敷地の割合	30％未満	30％以上 60％未満	60％以上
減 額 率	10％	20％	30％

（税金に関する内容は、都税事務所のヒアリングによる）

富久公園部会の世話人会小単位ミーティングの内容

開催日時と対象区域

- 第1回 平成22年6月27日（日）
14時00分～15時30分
（右図①の区域）参加者15名
- 第2回 平成22年6月27日（日）
16時00分～17時15分
（右図②の区域）参加者10名
- 第3回 平成22年7月18日（日）
14時00分～15時45分
（右図③の区域）参加者12名
- 第4回 平成22年7月18日（日）
16時00分～17時30分
（右図④の区域）参加者 8名
- 第5回 平成22年7月19日（月）
14時00分～16時00分
（右図⑤の区域）参加者15名



開催場所

都営市ヶ谷富久町アパート2号棟1階集会所（上図A）

主な質疑

Q：都市計画公園「富久」を移すか移さないかは誰が決めるのか、判断基準などあるのか。

A：皆さんのご意見を聞いたうえで、東京都の同意を経て、最後は区が決定することになります。判断基準については、一般論として住民の2／3の同意というのがあります。

Q：新宿区は、都市計画公園「富久」をどうしたいのか、考えを聞きたい。

A：新宿区は、都市計画公園「富久」を地区内の他の場所へ移すことで、長年公園区域の方々にかけてきた、都市計画上の制限（2頁図参照）を解除することはできないかと考えています。

Q：第一の目的は、環状4号線を通すことではないのか。何故この時期に公園の話をするのか。

A：新宿区は都市計画公園「富久」と同様に、東京都が事業を行なう環状4号線も重要であると考えています。測量が始まっていることから、環状4号線を通ることを前提に、その動きに合わせて公園の課題が解決できないかと考え、皆さんのご意見を聞きながら検討を進めているところです。

Q：都市計画公園「富久」を他の場所へ移した場合、これまで地域にかかっていた建築の制限（2頁図参照）がなくなり、地上げが始まる心配はないのか。

A：そうしたことを防ぐため、まちづくりのルールなども必要に応じて検討していきます。

Q：環状4号線の用地買収の対象になるのはどこか。

A：環状4号線の計画区域内（上図 ※）が対象になります。

第2回環状4号線沿道部会（7月4日）の内容

環状4号線沿道部会の進め方について

環状4号線沿道部会は、課題に応じて段階的な検討を進めることに決まりました。

第1段階：道路内地権者（道路内又は道路に一部かかる方）の課題整理
○地権者の質問・要望を整理し、東京都へ提出

第2段階：環状4号線沿道のまちづくり
○道路供用（完成）に伴う課題整理
○環状4号線沿道の土地利用に関するまちの将来像の検討

環状4号線沿道部会の運営方法について

前回の環状4号線沿道部会では、部会長や役員を自薦他薦で選出することになっていましたが、部会長や役員という名目ではなく、富久公園部会に準じて世話人の形式で運営することに決まりました。なお、世話人も環状4号線沿道部会の課題に応じて段階的に選出します。

今回は、道路内地権者の課題整理（第1段階）のための世話人（1頁参照）が選出されました。

世話人の役割

地域住民の意見収集、地域住民への情報提供、課題の検討、世話人会長の補佐など

世話人会長の役割

世話人の集まり（世話人会）の開催・議事進行、世話人会の意見とりまとめ、環状4号線沿道部会の議事進行など

東京都第三建設事務所から提言書に対する回答がありました

第2回環状4号線沿道部会の開催に先立ち、6月30日付けで、富久地区まちづくり協議会役員から東京都第三建設事務所（都三建）あてに、要請文を提出しました。

その内容は、環状4号線及び沿道の地元住民の疑問に対し、十分な説明をするとともに、その後の生活再建や住環境等について、意見交換を行う機会を早急に開催するよう要請しています。また、要請文には、具体的な用地買収や補償についての質問をまとめた「環状4号線整備に係る提言」を付記しました。

都三建は、この要請文及び提言書を受けて環状4号線沿道部会に出席し、提言書について口頭にて回答しました。なお、正式な回答は9月17日に文書にて行いました。概要は次頁をご覧ください。

環状4号線沿道部会の世話人会（9月17日）の内容

第2回環状4号線沿道部会で選出された世話人の方々（第1段階：道路内地権者の課題整理）が、最初の世話人会を開き、世話人会の役割や今後の方針などについて話し合いました。

また世話人会長には、富久町中町会の松岡修男さんが選出されました。

東京都市計画道路環状第4号線の整備に係る提言書への回答（概要）

補償の基準について

- 補償については、建物の外観だけでは評価できないので、測量・建物調査の後に、建物評価・算定を行い、補償金額を提示する。
- 建物補償は、現在の住まいに対する金銭補償となり、移転先の維持管理費用の補償はない。
- 残地は、その形状や面積等により、土地の価値が落ちてしまう場合には、その価値の減少に対する金銭補償を行う。
- 商売をされている方の場合、転居に伴い休業せざるを得ない場合に「営業補償」の対象となる。収入そのものの補償ではなく、休業期間中も支出を止められない固定費等を補償する。

収用等により土地建物を売却した際の譲渡所得からの特別控除について

- 特別控除の限度額は最高5,000万円までとなっており、控除は補償金そのものではなく、譲渡益に対するものである。（補償が1億円でも、その対象となった不動産の取得費が5,000万円ならば、全額を控除できるということになる。）
また、共有名義の場合には一人につき5,000万円までの控除が可能である。
※ここでご説明している内容は、ごく単純化したものです。特別控除は、条件によって適用されない場合もありますので、ご注意ください。

買収交渉にあたっての行政側(東京都)の対応

- 買収交渉には基本的に複数人で対応する。さまざまな不安があると思うが、個々に交渉を進めていくことで、不安を希望に変えていきたい。

買収交渉にあたっての弁護士等の介入について

- 補償金は定められた基準に基づき算定されるので、東京都との協議を地権者ご本人が行うか、弁護士、その他の代理人に委任して行うか否かによって、補償金額が変わることはない。

買収交渉の順番について

- 現時点では確定していない。工事計画などによって交渉の順番が決まってくるが、再建計画の整っている方や、早く移転する必要がある方などは、個別にご相談いただき、事情を踏まえて対応したい。

富久公園部会の世話人会からの提言書への回答(一部抜粋)

質 問		回答者	回 答
(以下富久公園「富久」について)	① 富久公園部会の目的とタイムスケジュールはどうなっているか。また世話人会への期待は何か？	協議会・区	部会の目的は、現在公園の予定地となっている都市計画公園「富久」の区域について、「同じ場所のままのほうがいいのか」、「他の場所に移したほうがいいのか」、公園の機能や役割が富久の地域で十分果たされるよう検討し、皆さんの意思を確認して部会案をまとめていくことです。世話人会には、住民の皆さんへの情報提供や部会の進行についてご協力をお願いします。 スケジュールについては、都が行なっている環状第4号線の道路事業を前提に、皆さんの考え方を平成22年秋頃までにまとめたいと考えています。
	② 都市計画公園「富久」の区域と重複していることで、環状第4号線が造れないということはないのか。	区・都	都市計画公園「富久」と環状第4号線が重なっていることによって、環状第4号線が造れないということはありませんが、都の環状第4号線と区の都市計画公園「富久」はいずれも重要であることから、都と区は協議の上、両者の機能が十分果たされるよう、環状第4号線の事業化と都市計画公園「富久」のあり方について、住民の皆さんのご意見を聞きながら進めていきます。
	③ 都市計画公園「富久」と環状第4号線は一部区域が重複しているが、重複部分以外は公園区域が残ることもあるのか？	区	都市計画公園「富久」の区域のうち、環状第4号線との重複部分のみが公園区域ではなくなり、それ以外の部分は公園区域として残るということもありえますが、公園区域をどうするか（同じ場所にするか、他の場所に移すか）については、公園の機能や役割が富久の地域で十分果たされるよう、重複部分だけでなく公園区域全体で考えていきます。
	④ 仮に、都市計画公園「富久」の場所を他へ移す（現在の場所は外す）とした場合の住民へのアプローチを知りたい。	区	まず、昭和32年に計画された都市計画公園「富久」の区域内の地権者に現状と課題を知っていただきます。その上で、都市計画公園「富久」のあり方を公園部会で地権者の皆さんと一緒に考えていきます。なお、部会に参加できない方には、協議会ニュースやアンケートにより、情報提供を行い、ご理解をいただくことが基本と考えています。
環状4号線について	⑤ 環状第4号線の必要性が不明で納得できない住民及び地権者に対し、納得できる明確な説明を具体的に再度して欲しい。 (環状第4号線：港区高輪三丁目から江東区新砂三丁目に至る延長28.8km、幅27mの骨格幹線道路)	都	東京都区部における道路は、都市の骨格となる幹線道路の整備が著しく遅れてきたため、慢性的な道路渋滞が発生し、東京の都市機能における最大の弱点となっています。そこで都は、都市計画道路を計画的効果的に整備するため、区部において過去3回にわたり、概ね10年間で優先的に整備する路線を選定し事業の推進に努めてきました。平成16年3月の選定において、環状第4号線の富久町区間（西富久地区市街地再開発事業の北側から放射第6号線までの330mの区間）も、その路線の一つとして位置づけられています。また、平成18年に今後の政策展開を示す「都市戦略」として策定された「10年後の東京」計画においては、区部の環状道路の整備率を95%に上げるなど道路ネットワークの整備を強力に推進することとしています。 現在、環状第4号線は富久町区間の北側の余丁町、河田町区間で事業を行っており、また、南側では西富久地区市街地再開発事業が進められようとしています。両者に挟まれた富久町区間を整備することで、広域的な幹線道路ネットワークが形成でき、交通渋滞が緩和されるとともに、大規模火災の発生時に延焼を防ぐなど、地域の防災性や安全性が向上します。以上の点を踏まえると、この路線は非常に重要な路線であり、早期整備が必要と考えています。
	⑥ 敷地が環状第4号線に部分的にかかる場合、買収は道路にかかる部分だけと言われているが、残りの部分はどうか。	都	道路用地買収後に残った土地が狭小である場合や不整形になる場合、金銭補償を原則とし、基本的には買収いたしません。ただし、既存道路の付替えや大型の擁壁を設置するなど道路構造上必要になる場合は、買収させていただきます。
	⑦ 環状第4号線予定地の土地建物の買収価格について、都市計画公園「富久」の区域と重複していることによる買収価格への影響はあるのか。 (公園区域内には建築物の規制がある)	都	土地については、「正常な取引価格」で取得させていただきます。この価格は、地価公示法に基づく公示価格、近隣での取引価格及び不動産鑑定士による鑑定価格を参考として、東京都が財産を買い入れる価格を事業認可後に第三者機関が評定し決定するものです。 そのため都市計画公園区域の有無（重複しているかいらないか）が、この価格に影響するかしないかについては現時点ではわかりません。 建物や工作物については、取得（買収）するものではなく、その土地以外の場所へ移転していただく費用を補償するものであり、都市計画公園区域の有無による補償内容の差異はありません。
	⑧ 環状第4号線の事業認可時期と土地買収開始時期を知りたい。	都	環状第4号線の事業認可は、平成22年秋を目途に準備を進めています。なお、事業用地買収の時期については、認可後、速やかに開催する用地説明会でお知らせする予定です。
	⑨ 環状第4号線の予定地内の住民に対して、立ち退き先の代替地や住居の斡旋はあるか。	都	公共事業にご協力いただく際の補償は原則として金銭補償であり、移転先等についても関係権利者様ご自分で探していただくことが基本となります。ご自分で移転先を探すことが困難な場合には、東京都が加入している不動産ネットワーク情報等による不動産物件のご紹介や、東京都が保有している代替地の斡旋（あっせん）等のお手伝いをさせていただきます。ご心配のある方については、用地説明会開催後、個別具体的にお話し合いを進めていく中で、ご相談にのらせていただきます。
	⑩ 環状第4号線以外の道路計画はあるのか。信号機の設置位置や既存の道路との接続方法などはどうなっているか。	都	環状第4号線以外の道路計画は特にありません。また、信号機や横断歩道の設置位置については、道路周辺の商店や公園、学校等の位置や生活環境を考慮し、交通管理者である警視庁と協議した上で決定いたします。既存道路との接続については、原則として、中央分離帯が設置されますので、既存道路に面する車線からの出入りは出来ませんが、反対車線からの出入りは制限される予定です。
	⑪ 環状第4号線の沿道の方や都市計画公園「富久」の区域内の方が新築する場合、敷地前の道路幅を4mにしなければならないか。 また、高層化の可能性と沿道の景観はどうなるか。	区	建物を建てる場合のルールは、富久の地域だけでなく全国的に建築基準法により定められています。この法律の規定では、道路として取扱われるものは、4m以上としていくことを求めています。また、建物の階層（高層化）など、規模についても一定の制限がかかることとなります。都市計画公園の区域内には、さらに建築規制があるため、個々の土地の状況に関係なく、一律に3階を超えることができないことになっています。 なお、沿道の景観については、地域全体の課題であることから、地区計画（まちづくりのルールのことを言います。）の検討の中で考えていきます。

富久地区まちづくり協議会について

経緯

平成21年 7月 5日	「富久まちづくり協議会」立上げ準備会
平成21年 9月12日	第1回「富久地区まちづくり協議会」
平成22年 1月31日	第1回「富久公園部会」
平成22年 2月 7日	第1回「環状4号線沿道部会」
平成22年 6月 6日	第2回「富久公園部会」
平成22年 7月 4日	第2回「環状4号線沿道部会」

各部会の対象範囲



組織図

全体の検討の場

富久地区まちづくり協議会

情報共有

詳細・具体的な検討

富久公園部会

環状4号線沿道部会

防災まちづくり部会

(今後開催予定)

部会長・世話人

- ・開催日程の調整
- ・議題及び運営等

運営・支援

事務局 (新宿区)

- ・会の開催に係る事務
- ・資料及び情報の提供
- ・関係機関との連絡調整

***** 問合せ先 *****

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)

【富久地区まちづくり協議会事務局】

新宿区 都市計画部 景観と地区計画課

担当：芳賀、吉岡、中山

TEL：03-5273-3569

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：有泉、福澤

TEL：03-5273-3547

※当日の資料やこれまでのニュースをご希望の方はご連絡ください。