

## 説明会での主な質問と回答

小平都市計画道路3・4・19号小平駅久留米線 用地説明会

令和元年7月31日（水）午後7時～午後8時30分 大沼地域センター（集会室）

- Q1 残地内に立木を移転できない場合でも、移転補償の対象となるのか。
- A1 残地内に移植する土地がない場合でも、立木を移植することを前提に、金銭による補償をいたします。なお、物件調査や、移転のための契約締結の前に立木を伐採されますと、補償の対象になりませんのでご注意ください。
- Q2 土地の一部を市へ譲渡した場合でも、5千万円の特別控除の対象となるのか。
- A2 お譲りいただく土地が一部分であっても、5千万円の特別控除を受けることはできません。
- Q3 補償金を受け取っても、介護保険料が増額しない場合もあるのか。
- A3 介護保険制度においては、第1号被保険者（65歳以上の方）の保険料段階の判定に、合計所得金額等から最大5千万の特別控除をした後の額が用いられることから、受け取った補償金の金額によっては、介護保険料が増額しない場合もあります。
- Q4 5千万円の特別控除は、買取りの申出から6か月以内に土地等を譲り渡した時に適用されるとあるが、どの時点から6か月なのか。
- A4 説明会の後、契約時期などのご意向を確認させていただきます。その後、皆さまのご意向も踏まえて、契約時期をご相談させていただきたいと考えております。契約に先立ち価格提示を行いますので、5千万円の特別控除の適用は、価格提示の日から6か月以内となります。この価格提示は、最終的に建物等を移転する時期の合意がいただけたところで正式に行います。
- Q5 希望する時期より早い時期に買取りの申出がされる場合があるのか。
- A5 買取りの申出は、地権者の方との契約の合意が整った時点で書面をもって行います。よって、地権者の方とご相談せずに、市が買取りの申出を一方的に行うことはありません。
- Q6 価格提示の前に、概算金額は教えてくれるのか。
- A6 正式な価格提示とは別に、事前に概算金額はお知らせします。

Q7 用途地域の変更はいつごろを予定しているのか。

A7 用途地域については、市では一般的に、道路整備の完了後に沿道にお住まいの方の意見等も参考にして、変更（見直し）を行っております。本路線においても、新たにできる道路の沿道の方々のご意見等を伺いながら進める必要があると認識しております。用途地域の担当部署は都市計画課となりますが、本路線の用途地域の変更（見直し）の検討について、道路整備の完了前の段階から開始したいと伺っております。また、地区計画区域の指定により最低敷地の制限などもかけて、良好なまちづくりを進めていきたいとのことです。

都市計画道路の沿道においては、早い段階で用途地域を変更（見直し）の方向性を示すことができれば、より計画的なまちづくりができるものと考えております。

Q8 用途地域の変更により何が変わるのか。

A8 本路線の周辺は、主に第一種低層住居専用地域なので、建ぺい率40%、容積率80%となっておりますが、用途地域を変更することで、例えば、建ぺい率60%、容積率200%になれば、店舗等が建てられる地域になります。ただし、用途地域を変更するには沿道の皆さまのご意見を聞きながら進める必要がありますので、現在の静かな街並みを望む声が多ければ、変更しないこともあります。

令和元年8月3日（土）午後2時～午後3時30分 大沼地域センター（集会室）

- Q1 物件移転に対する補償は、住民票がその土地にあることが条件となるか。
- A1 現段階で居住されていない又は住民票がない場合でも、所有権がある方であれば補償を致します。
- Q2 土地価格は1年ごとに見直すとのことだが、見直しの基準日はいつ頃か。
- A2 土地価格見直しの基準日は、本路線の事業認可の告示日である4月22日です。
- Q3 税金の優遇措置について詳しく教えてほしい。
- A3 土地等を譲渡していただく場合、それに対し小平市から売買代金や補償金をお支払い致しますが、そのお金は所得税法上では譲渡所得という扱いになります。  
5千万円の特別控除は、土地等の譲渡価格から資産の取得費と譲渡経費を控除した残額が譲渡所得となる特別措置です。これは小平市から買い取りの申し出を正式にさせていただいてから、6か月以内に土地を譲渡していただいた時に限り適用されます。  
代替資産の繰延べは、小平市からお支払いした補償金を使って代替資産を取得された場合、その資産取得に充てられた分は譲渡がなかったことと見なし、本来課税される所得税が繰延べされる特別措置です。
- Q4 土地の一部を市へ譲渡した場合に、残った建物が建ぺい率・容積率を超過し既存不適格の状態になった場合はどうなるのか。
- A4 そのまま住み続ける事はできますが、建て替えの際にはその建ぺい率・容積率にあわせて建築する必要があります。また、既存不適格となった場合は、改善費用についての補償はできませんが、改善を行う時期が早まったことによる損失として、改善費用の運用益に当たる部分の補償をいたします。
- Q5 残地の補償はあるのか。また、その土地の固定資産税はどうなるのか。
- A5 残地は用地取得の対象とはなりません。形質等の変更によりその価値が下落した場合はその部分について補償の対象となります。また、固定資産税の課税対象となります。
- Q6 都市計画道路の事業予定地に入っていない残地については、事業認可取得により生じる制限等はかかるのか。
- A6 都市計画法上の制限は事業予定地内の土地にのみかかることとなりますので、残地は対象外となります。

- Q7 実際の用地取得に先行して、残地部分を分筆して売却することは可能か。
- A7 市が作成した測量の成果をもとに分筆をしていただければ、用地取得に先行して残地部分を売却していただくことは可能です。このようなご希望がある場合は、事前に市へご相談ください。
- Q8 道路築造工事をどこから始めるか、順番は決まっているのか。
- A8 工事の順番については、今後の用地取得の状況を踏まえ、工区割等を決定して決めていきます。今回の施工箇所については、東京街道と大沼通りが工事車両の搬入路として利用できると考えていますので、その搬入路側から工事を始める可能性が高いですが、用地取得した範囲を利用し仮設道路を整備することが可能ですので、それを踏まえ効率的に工事を進めていきたいと考えています。また、下水、水道、ガス、無電柱化等のライフラインの工事は、用地取得した箇所がある程度まとまってから進めていきます。
- Q9 現在賃貸アパートに居住しているが、引っ越しの費用は補償されるのか。また、時期はいつになるのか。
- A9 引っ越し費用、仮住まいが必要な場合はその費用が補償の対象となります。お住まいのアパートが移転される時期に合わせて契約させていただくこととなりますので、それ以前に引っ越しをされる場合には補償の対象とはなりません。
- Q10 事業期間が令和8年度までということだが、工事はいつ頃開始される予定か。
- A10 今後の用地取得の状況によりますが、現時点では令和6年度頃からを予定しています。おおむね3年間で上下水道、ガス等のライフライン工事、無電柱化工事を含め道路工事を完了させる予定です。なお、進捗状況につきましては、随時市のホームページやお知らせ文書によって情報提供していく予定です。
- Q11 不動産取得税の課税の特例は他県へ移転した場合でも適用可能か。
- A11 不動産取得税については地方税法の枠組みの中で課税されているものですので、東京都から他県へ移転された場合であっても特例を適用することができます。
- Q12 都市計画道路にかからない住宅は、今回の話に関係ないか。
- A12 都市計画道路にかからないところは、土地売買については該当ありませんが、今後工事等の実施の際に、交通動線の変更や工事で発生する音などで、ご不便をおかけすることがあります。周辺の皆様にはご理解、ご協力のほどお願いいたします。

Q 1 3 今回配布された資料にある図面が確定のものか。

A 1 3 別に事業認可を取得した際の詳細な図面がありますので、そちらで細部を確認していただきたいと思います。市役所4階の道路課都市計画道路担当において閲覧していただくことができます。

Q 1 4 事業認可平面図は、市役所でコピー等出来るのか。

A 1 4 事業認可平面図は、事業認可取得の際に使用した事業認可図書と呼ばれるものの一部です。事業認可図書はその他にも種類があり、市役所4階の道路課都市計画道路担当に来ていただければ閲覧が可能です。コピーサービスはしていませんが、写真の撮影は可能です。道路にかかる地権者の方については、別途、一つの土地に対して地積測量図という、今後、登記や契約に使う図面を作成しており、ご本人様の確認が取れば閲覧やコピーサービスを実施しています。その場合は、ご本人様確認として免許証や保険証をお持ちいただく必要があります。

また、ご本人様が来られない場合は、委任状をお持ち頂く必要があります。もし地積測量図を確認されたい場合は、道路課都市計画道路担当にご連絡をお願いします。