


## 補助第 133 号線（練馬区向山四丁目～春日町三丁目）事業概要及び測量作業のご案内に関するご質問・ご意見と回答

### ■資料の配布

配布・郵送日	令和4年1月26日（水）
配布方法・配布数	ポスト投函、郵送（遠隔地にお住まいの土地所有者）
配布数	約 1300 通
頂いたご質問・ご意見	のべ 43 通（電話 21 件、メール 8 通、郵送 13 通、訪問 1 件）、102 件 （頂いたご質問につきましては、個別に電話、メール等で回答させて頂いております）

### ■ご質問・ご意見とその回答（令和4年3月3日までに受領したもの。個人が特定されるものは除きます。）


分類	No.	ご質問	件数	回答
計画線	1	計画線の位置を知りたい 自分の土地が計画線にか かるのか知りたい 詳細な図面が見たい	8 件	<p>計画線にかかる範囲が確定するのは、用地測量の完了後となります。 参考として東京都都市整備局のホームページより計画線の入った図面を見ることができます。また、都市整備局の窓口でも図面を見ることができます。</p> <p>【都市整備局 都市計画情報等インターネット提供サービス】 「東京都 都市計画情報」で検索 →「都市計画情報」をクリック。地図や住所から検索できます。 <a href="https://www2.wagmap.jp/tokyo_tokeizu/Portal">https://www2.wagmap.jp/tokyo_tokeizu/Portal</a></p> <p>【23 区の都市計画道路 計画線の位置確認】 都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課 都市計画相談担当 新宿区西新宿 2-8-1 都庁第二本庁舎 12 階北側 ☎03-5388-3213</p> <div style="text-align: right;"> <p>都市計画情報等 ホームページ</p>  </div>

計画線	2	計画線の位置は変わらないのか	1件	現在、都市整備局のホームページで公表している計画線の位置から大きく変わることはありません。詳細の計画道路の位置は今後測量した上で、決定いたします。
	3	計画線が決まって図面が見られるのはいつか	1件	事業着手（令和6年度予定）後の用地説明会では、計画線が決定した図面をご確認いただける予定です。
	4	計画線にかかる件数、測量の件数は何件か	1件	計画線にかかる件数は今後測量した上で確定します。現況測量の対象の土地にお住まいの方、土地をお持ちの方を対象として、約1300通を配布いたしました。
スケジュール	5	今後のスケジュールを教えてくださいほしい	5件	令和4年3月より現況測量、夏頃より用地測量に着手する予定です。令和6年度に事業着手の予定です。用地説明会を開催し、その後に用地取得・補償等を個別に協議させていただきます。事業着手後、用地取得から工事の完了までおおむね7～10年で完成させることを目指しております。配布したパンフレット『道路整備計画のあらまし』の「事業のすすめ方」もご参照ください。
	6	測量はいつ始まるのか	1件	
	7	工事はいつ始まるのか	2件	
	8	道路はいつできるのか	1件	
	9	立ち退きはいつまでに必要なのか	1件	
	10	事業は7～10年で終わるのか	2件	
	11	練馬城址公園やハリーポッターの開園までに道路ができるのか	1件	令和6年度の事業着手を予定しており、令和5年度予定の練馬城址公園の暫定開園やスタジオツアー施設（ハリーポッター）の開園までには計画道路は完成いたしません。
測量	12	測量の立会いは土日祝日も可能か	2件	平日に都合の付かない場合は、土日、祝日での対応も行います。
	13	測量の立会い日について家が遠いので早めに日程調整してほしい	1件	ご要望いただければ、早めに日程調整をさせていただきます。

測量	14	測量の立会い日について 近所は日中留守が多く 各々の家の都合が合わない のではないのか	1 件	隣接地権者との同時立会が必須ということではなく、各地権者と別々に立会を行う場合 もあります。特に同時に立会を希望される場合には、みなさまのご都合を伺いながら立会 の日時を調整いたします。
	15	測量の立会いは本人以外 でも可能か	1 件	代理人の立会も可能です。立会依頼状に「委任状」の用紙も添えてお送りしますので立 会の際にご提出をお願いいたします。
	16	測量は別途お知らせがく るのか	2 件	現況測量で立入る場合は、1 週間前頃にお知らせを配布いたします。 用地測量については立会いのお願いをお送りする予定です。
	17	計画線にかからなくても 測量や立会いが必要な のか	2 件	所有している土地が計画線にかかっていない場合でも、計画線にかかる土地の隣接地と して境界確認が必要となるため、境界確認立会の依頼をさせていただくことになります。
	18	測量によってどのような 影響があるのか	1 件	道路用地の取得に伴い分筆が行われた土地については、最新の地積測量図が登記されま す。その隣接地の方にとっても後々の土地取引等で有益な情報となるかと考えます。
	19	隣接地と当該地で境界確 認を交わしているが、測 量によって面積など影響 しないのか	1 件	関係土地間において現在確認されている土地境界については、影響を及ぼすことはない と考えております。
	20	この辺りの土地は境界線 が不明な住宅が多数ある	1 件	境界杭などの現地標示物の確認と合わせて、法務局登記資料や区道路管理図、各地権者 が所有する土地関係資料などの資料調査を行い、立会を通じて各土地の境界を確認してま いります。
	21	測量の結果地図はもらえ るか	1 件	用地取得にかかる地権者やその隣接地の方に対して状況説明する際に参考情報として できる範囲での情報提供を行います。

説明会 ・ 資料配 布	22	資料配布だけでなく、説明会をしてほしい 他の路線は説明会をやっている 新型コロナの関係で書面だけの説明とあるが、Web会議で実施等の代替案はなぜないのか。	5 件	本来であれば説明会を開催するものですが、新型コロナの感染状況を踏まえ、資料配布に代えさせていただきました。 お問合せについては、電話や対面での説明にも対応してまいります。 郵送やメールでいただいたご質問の回答は四建ホームページに掲載いたします。 事業着手（令和6年度予定）後に用地説明会を開催いたします。
	23	通常はすぐ測量に入る前提で説明会をするのか。	1 件	これまでの事業では、測量に着手する前提で説明会を開催しております。
	24	問合せへの回答は書面でもらえるのか	1 件	回答は基本的にはお電話にてさせていただきます。
	25	資料が配布されていない 資料配布の範囲はどこか 土地所有者だけでなく、マンションやアパートの住人にも配られているのか	2 件	資料は測量の範囲である計画線から概ね30mの範囲にポスト投函・郵送しております。 土地所有者だけでなく、マンションやアパートにお住まいの皆様へも配布しております。
	26	郵送で届いた資料の宛先が相続前の親宛てになっていた	1 件	今後は正しい宛先に郵送させていただきます。 (住宅のある土地は名義変更されているが、共有私道等が名義変更されていないケースが考えられます。)
	27	二世帯住宅の片方の郵便受けにしか、案内が届いていなかった	1 件	二世帯住宅などはそれぞれの郵便受けに資料を投函しておりますが、片方の郵便受けを見落としてしまい申し訳ございませんでした。あらためてお知らせをお届けいたします。

説明会 ・ 資料配布	28	すべての世帯に届いているかどうかの確認はどのようにしているのか	1 件	住宅地図を元に現地を確認しながら各戸に投函し、済んだ箇所には地図に印をつけて漏れがないように作業を行いました。遠隔地にお住まいの地権者へは登記簿を調査し郵送を行いました。
事業計画	29	今この計画道路はどうしても本当に必要なのか なぜこの路線が事業化に向け始まるのか	2 件	平成 28 年 3 月に策定した「東京都における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」において、優先整備路線（策定後 10 年（令和 7 年度まで）で優先的に整備すべき路線）に位置付けられており、検討が進んだため、事業着手に向け測量に着手いたします。 広域防災拠点として整備を予定している練馬城址公園へのアクセスを確保することにより、防災性の向上が図られるなどの整備効果があり、整備を必要としております。
	30	第四次事業化計画とはなにか。そんな計画があるのは知らなかったが、住民に周知しているのか	1 件	都の都市計画道路について、優先整備路線（策定後 10 年（令和 7 年度まで）で優先的に整備すべき路線）選定したものです。 策定の前にパブリックコメントの実施や、都ホームページ掲載、区役所での掲示等により周知を図りました。
	31	もう事業決定しているのか	1 件	都市計画決定はしております。事業着手は令和 6 年度を予定しております。
	32	東京電力の鉄塔もあり大変な事業になるのでは	1 件	関係する事業者とは今後協議していく予定です。
用地・ 補償	33	ここを立ち退かなければいけないのか いつから用地取得となるのか 新築したばかりで子どもも小さいので、まだ住みたい	3 件	今後、測量の実施、事業着手（令和 6 年度予定）後に用地説明会を実施し、その後、用地取得について個別に話し合いをさせていただきます。基本的には、早期契約の要望があった方から個別協議させていただく予定です。 みなさまの個別のご意向を伺いながら進めさせていただきたいと考えております。ただし、お聞きしたご意向の全てに伺われるという事ではありません。

用地・補償	34	どういった補償を受けられるのか 改築費は支払われるのか	2件	<p>事業着手（令和6年度予定）後に用地説明会を行い用地取得や補償の考え方をご説明いたします。その後、物件調査を行い、補償方針が決定し補償金の算定を行い、個別に具体的なお話をさせていただきます。</p> <p>公共事業に関する補償のあらましにつきましては建設局ホームページより『公共事業と補償』のパンフレットをご覧くださいと思います。</p> <p>【東京都建設局 用地 パンフレット・ダウンロードページ】 「東京都 公共事業 補償」で検索。 <a href="https://www.kensetsu.metro.tokyo.lg.jp/jigyo/land/hosho/youchibu0007.html">https://www.kensetsu.metro.tokyo.lg.jp/jigyo/land/hosho/youchibu0007.html</a></p>	<p>パンフレット・ダウンロードページ</p> 
	35	二世帯住宅を二軒の戸建てに建て直した時はどう いう補償になるのか	1件	東京都の補償は実費補償ではなく想定補償であり、補償金をどのように使うかは自由です。仮に、今お住まいの場所から移転する必要が生じた場合、二世帯住宅から二軒の戸建てに引っ越すことはご自由です。ただし、それによって補償金が上がったり下がったりすることはありません。	
	36	土地の価格はいつのもの なのか 3月発表の公示価格か	1件	土地価格は、事業認可日を価格固定日として決定し、その後、1年ごとに見直しを行います。	
	37	敷地の一部が計画線にか かるが、残った土地は買い 取ってくれるのか	4件	原則として、都は計画道路の区域のみの土地を取得させていただきます。	
	38	計画線外は補償の対象と なるのか	1件	原則として、計画道路の区域外は補償の対象となりません。	
	39	契約時期は選べるのか 個別協議の順番はどう決 めるのか	2件	<p>事業着手（令和6年度予定）後の用地説明会で、契約時期等に関し権利者の意向調査を行い、原則として、意向を踏まえて個別の話し合いに入らせていただきます。</p> <p>ただし、事業の進捗によっては、ご意向より早くお譲りいただきたいとのお願いをする可能性もあります。</p>	

用地・補償	40	補償金は誰に支払われるのか 抵当権が設定されている場合はどうか	1 件	<p>土地売買契約・物件移転補償契約は所有者と結ぶこととなり、補償金は契約者にお支払いします。</p> <p>土地に抵当権が設定されている場合は、原則として契約前に抵当を外していただく必要がありますが、金融機関との調整等については、個別のお話し合いの際に具体的な説明をいたしますので、事前に金融機関にお話ししていただく必要はありません。</p>
	41	立ち退きに対しては同等の物件を探してもらえるのか	1 件	<p>用地補償は金銭補償となるため、移転先は原則としてご自身で探していただくこととなります。代替地をご希望の場合は、個別の話し合いの際にお話を伺います。</p>
	42	引っ越し費用は支払われるのか	1 件	<p>物件移転補償金には、建物移転補償、工作物移転補償、立木補償、動産移転補償等の項目があります。</p> <p>引越し費用については、通常、工作物移転補償、動産移転補償に該当します。補償については、事業着手（令和 6 年度予定）後に用地説明会を行い、用地取得や補償の考え方をご説明したうえで物件調査を行い、詳細に検討いたします。</p>
	43	引っ越すにあたりどのような手続きとなるのか	1 件	<p>今後、測量の実施、事業着手（令和 6 年度予定）後に用地説明会を実施し、用地取得や補償の考え方をご説明したうえで物件調査を行い、補償について検討いたします。その後、個別の話し合いの中で詳細を説明させていただきます。</p>
	44	業者の紹介はしてもらえるのか	1 件	<p>民間業者等の紹介は民間業者等への便宜供与となることから行っておりません。物件等所有者の皆様ご自身で探していただくこととなります。</p>
	45	『道路整備計画のあらまし』に「土地取得」とあるが、これは東京都が指定する代替地のことか	1 件	<p>『道路整備計画のあらまし』に記載している「土地取得」とは、東京都が皆様から補助第 133 号線の事業用地として土地を取得することであり、皆さまが所有される土地のことを指しています。</p>

用地・補償	46	代替地は紹介してもらえるのか	1件	原則として、移転先はご自身で探していただくこととなります。諸事情により代替地を要望される方について、個別の話し合いの際に、その時点で都が所有している土地の情報を提供いたします。
	47	土地評価・物件等の調査はいつになるか	1件	土地評価については、事業着手（令和6年度予定）後に開始いたします。 物件調査については、事業着手（令和6年度予定）後に用地説明会を行い用地取得や補償の考え方をご説明したうえで、個別に調査時期を調整させていただきます。
	48	用地補償は現金か、代替地か	3件	用地補償は金銭補償となります。
	49	リフォームした場合、その費用は補償されるのか	1件	リフォーム費用を補償金として見ることはできません。
	50	計画があることが分かった現状での土地の売買には不利が生じると思うが、事前に補償を受けることはできないか	1件	用地取得等ができるのは、事業着手後となります。 今後、測量の実施、事業着手（令和6年度予定）後に用地説明会を実施し、その後、個別に話し合いをさせていただきます。
	51	土地を売ることになるが、税金は何%かかるのか	1件	土地売却に伴う補償金は所得税（譲渡所得）の対象となります。譲渡所得の計算方法は、土地の所有期間等の条件により異なるため、詳細はお近くの税務署にお尋ねください。 なお、公共事業の施行に伴い土地を譲り渡した時には、譲渡所得に対する税金の優遇措置があります。
	52	この道路工事が決まった場合、固定資産税が倍に跳ね上がる予想だが、それに対する補償はしてもらえるのか	1件	用地取得に係る補償は、土地売買代金、物件移転補償金等になります。 物件移転補償金には、建物移転補償、工作物移転補償、立木補償、動産移転補償等の項目がありますが、固定資産税は補償の対象ではありません。



用地・補償	53	道路と自宅の境には塀等は作ってもらえるのか	1件	土地等が計画線にかかっている場合は、物件調査の上、補償について検討いたします。
	54	道路工事の振動で家屋が傾いたり崩れたりした場合の補償はしてもらえるのか	1件	工事の影響が予想される区域の家屋について、工事着手前に事前調査、工事後に事後調査を実施し、工事との因果関係が確認された場合は補償をさせていただきます。なお、調査の前には対象となる皆様にお知らせをお配りいたします。
	55	アパート経営をしているが、道路用地の売却とともに諸々の清算を考えており、相談に乗っていただきながら進めたい	1件	事業着手（令和6年度予定）後に用地説明会を行い、その後、個別の相談に対応させていただきます。
	56	アパート経営が収入源になっているが補償してくれるのか	1件	物件移転補償金には、建物移転補償、工作物移転補償、立木補償、動産移転補償、家賃減収補償等の項目がありますが、家賃収入に関わる費用については、通常、家賃減収補償に該当します。 建物等の補償については、事業着手（令和6年度予定）後、用地説明会を行い用地取得や補償の考え方をご説明したうえで物件調査を行い、補償について検討いたします。
	57	経営するアパートの住人への契約更新はどうしたらよいのか	1件	アパート経営に関して都は意見等を言う権限はありませんので、更新等については大家さんのご判断でお願いします。
	58	経営するアパートの住人への説明はどうしたらよいのか	1件	東京都が、土地・建物所有者、借家人の方々に個別にご説明します。 なお、最初に土地・建物所有者とお話しさせていただき、了解が得られましたら借家人との話し合いに入ります。 契約は、全員の方から同意を得られましたら、同時期に契約書を取り交わします。お一人でも同意いただけない方がいらっしゃる場合は、契約できません。

用地・補償	59	アパートに住んでいる方に迷惑をかけないよう話を進めてほしい	1件	借家人の方々を含め関係者の方々とは、それぞれのご意向等をお聞きしながら話し合いを進めさせていただきます。ただし、お聞きしたご意向の全てに感じられるという事ではありません。
	60	用地説明会はいつ、何回行うのか	1件	事業着手（令和6年度予定）後に行います。回数は未定ですが、実施の際は対象のみなさまにお知らせを配布する予定です。
構造まちづくり	61	高低差が大きい土地だが道路を通せるのか	1件	詳細は、今後現地で測量を行い、現況高さを正確に把握した上で検討してまいります。
まちづくりその他	62	まちづくり協議会を立ち上げるべき	1件	まちづくりについては、都の道路整備にあわせ地域の方々のご意向等を踏まえ検討していくと区から聞いております。要望があったことは区に伝えます。
その他	63	道路（区道）と家の境界の石ががたついているため直してほしい	1件	現道は区道であるため、区の担当から連絡するよう区に伝えます。

No.	ご意見・ご要望	件数
1	防災性の向上、安全性・快適性の向上、利便性の向上の観点から、いち早く事業に着手いただくことを要望いたします。	1 件
2	この道路整備計画には反対します。	1 件
3	凍結していた道路計画が測量計画に入るとのお知らせが、前ぶれもなく届き、急な話なので大変困惑している。できれば閑静な住宅街として残していただきたいが、計画実行が避けられないならば話し合いで解決したい。	1 件
4	昨今の価格高とうで、現自宅よりも古いものでもとても購入できる価格ではなく、果たして都内に住むことができるのか非常に不安です。 住宅ローンも組めるのかも心配で、明確な補助などについて早めに教えて頂きたいです。 期待をしてもムダなのかもしれませんがしっかりとした対応が為されることを望みます。	1 件
5	すべてのことは事務的に進むのではなく、長年住み慣れた人たちの心情もくみ取りながら進めて頂くことを切に願います。	1 件
6	事業実施ありきで進めていく方法には違和感を覚える。紙1枚で説明済とされるのは納得いかない。 4月以降でもいいので、測量の途中には直接、またはオンラインでの説明会をして頂かないと納得がいけない。 他の方の意見や質問も聞きたい。	1 件