

用地取得におけるよくあるご質問

事業の開始の際に、皆様からいただくことので多いご質問について、以下のとおりお知らせいたします。

【土地に関すること】

- Q 1 土地の価格はどのように決まるのですか
- Q 2 土地の一部が都市計画線にかかっているのですが、残った土地は買ってもらえますか

【物件に関すること】

- Q 3 物件の補償金はどのように決まるのですか

【生活再建、移転に関すること】

- Q 4 移転先は自分で探すのですか

【スケジュールに関すること】

- Q 5 用地取得における話し合いはいつごろから開始するのですか
- Q 6 いつまでに立ちのかなければならないのですか
- Q 7 1つの土地や建物に、所有者・借地人・借家人など複数の権利者がいる場合、他の権利者よりも先に都と契約をすることはできますか

【衆議院宿舎跡地の利活用に関すること】

- Q 8 衆議院宿舎跡地北側個別利用ができる土地の斡旋の手法、斡旋開始時期について、詳細を教えてください。
- Q 9 衆議院宿舎跡地南側共同化事業により建築する集合住宅（マンション）の優先分譲の間取り、価格、戸数、募集開始時期について教えてください。
- Q 10 衆議院宿舎跡地（北側個別利用、南側マンションの優先分譲）の希望者が多数の場合だった時の決定方法について

Q 1

土地の価格はどのように決まるのですか

A 1

- ・ 土地の価格は、建物が無い状態「更地」として評価します。
- ・ 評価にあたっては、近隣の取引事例を基に、地価公示価格や不動産鑑定士による鑑定価格等を参考にしながら、東京都の財産価格審議会の評定を得て決定します。
- ・ 現在、東京都で土地価格の評価作業中です。また、この土地価格は、1年ごとに見直しを行います。

Q 2

土地の一部が都市計画線にかかっているのですが、残った土地は買ってもらえますか

A 2

- ・ 東京都が取得するのは、事業に必要な都市計画線内の土地のみとなります。土地の一部が都市計画線にかかっている場合、残りの部分を取得することはできません。
- ・ ただし、交差点の隅切り等、道路として必要が生じる場合には、都市計画線外の土地も買わせていただく場合があります。

Q 3

物件の補償金はどのように決まるのですか

A 3

- ・ 物件の補償金は、皆様が所有されている「建物」「塀などの工作物」などを移転していただく費用のほか、引っ越しや、区役所での手続き等にかかる費用など、移転に伴って通常必要となる費用を想定して補償するものです。
- ・ 補償金は、都の損失補償基準に基づき算出いたします。
- ・ 「建物」や「工作物」は経過年数に応じた補償となりますので、「実費」や「見積もり」により補償するものではありません。
- ・ 物件の補償金を算出するにあたり、まず、移転していただく建物や工作物等について、寸法を計測し、材質や仕上げ等を確認させていただきます。また、それらの権利関係や、利用の状況についても調査をさせていただきます（物件調査）。
- ・ 補償金の算出のために必要な調査ですので、ご協力をお願いいたします（「物件調査等に関するお願い」をあわせてご覧ください。）。

Q 4

移転先は自分で探すのですか

A 4

- ・ 用地取得に伴う補償は、金銭で行うことが原則となっております。恐れ入りますが、移転先につきましては、皆様ご自身で、移転先を探していただきますようお願いいたします。

Q 5

用地取得における話し合いはいつごろから開始するのですか

A 5

- ・ 物件調査にご協力をいただいた後、順次、話し合いを開始させていただきます。
- ・ 早期の話し合いを希望される場合や、事業後半時期の話し合いを希望される場合など、ご希望がございましたら、同封の「ご連絡先等調査票」のアンケート欄にご記入ください。
- ・ 令和3年度より物件調査及び土地価格の評価作業などを行い、具体的な補償金等の提示については早期希望の方で令和4年度に入ってからとなる見込みです。ただし、必ずしもご希望に添えない場合もございます。

Q 6

いつまでに立ちのかなければならないのですか

A 6

ご契約いただく際に、移転に要する期間を定め、移転期限を設定させていただきます。

Q 7

1つの土地や建物に、所有者・借地人・借家人など複数の権利者がいる場合、他の権利者よりも先に都と契約をすることはできますか

A 7

- ・ 権利者の方が複数いらっしゃるときは、権利者の皆様全員の同意が得られた後に、同時期に全員の方と補償契約を締結します。
- ・ 全員の同意が得られる前に、どなたかと先に契約をすることはできません。
- ・ 都との補償契約より前に、売却や転居等により、その土地や建物にかかる権利者ではなくなった方とは、補償契約を締結することができないため、補償金はお支払いできませんので、ご留意願います。

Q 8

衆議院宿舎跡地北側の個別利用ができる土地の斡旋の手法、斡旋開始時期について、詳細を教えてください。

A 8

今回のお送りした「ご連絡先等調査票」で皆様からの意向確認をさせていただきます。令和5年度以降、衆議院宿舎跡地への移転を希望される方々に対し、「移転希望者説明会（仮称）」を開催し、移転に際しての詳細をご説明させていただきます。その際にも、皆様からご意向を確認する予定です。

Q 9

衆議院宿舎跡地南側共同化事業により建築する集合住宅(マンション)の優先分譲の間取り、価格、戸数、募集開始時期について教えてください。

A 9

今回のお送りした「ご連絡先等調査票」で皆様からの意向確認をさせていただきます。令和5年度以降、衆議院宿舎跡地への移転を希望される方々に対し、「移転希望者説明会(仮称)」を開催し、移転に際しての詳細をご説明させていただきます。その際にも、皆様からご意向を確認する予定です。

Q 10

衆議院宿舎跡地(北側個別利用、南側マンションの優先分譲)の希望者が多数の場合だった時の決定方法について

A 10

現時点では未定です。希望者多数の場合の決定方法については、今後検討して参ります。