

建替え相談会の報告

4-1 建替え相談会開催概要

対象 防災生活道路 1・2・3・5・6 号沿道の住民 556 件
 防災生活道路 1・2・3・5・6 号沿道の地区外権利者 176 件

開催日時	参加者数（組）					
	防 1	防 2	防 3	防 5	防 6	計
令和 6 年 6 月 12 日（水） 18：00～20：30	4	1	0	0	1	6
令和 6 年 6 月 15 日（土） 9：30～12：45	1	4	1	3	0	9

4-2 開催案内

防災生活道路1・2・3・5・6号の沿道にお住まいの方

**防災生活道路5路線の
道路の幅を6mに拡げていきます**

令和7年4月1日
開始予定

柳原地区の防災上の課題解決のため、令和7年4月1日以降、皆様のご同意をいただきながら、**防災生活道路5路線**（裏面参照）の道路の幅を順次拡げていきます。

事業実施期間中に、道路中心線から2m超の部分の土地（右図「**新** 追加される道路後退部分」の範囲）をご提供いただける方には、「用地買収費」や「物件移転補償費」をお支払いいたします。

※ 物件移転補償は、補償対象が「建物全体」となる場合や「塀などの工作物のみ」となる場合など、状況により異なります。

建築基準法で定められた幅

道路拡幅のイメージ

柳原防災まちづくり
建替え相談会を開催！

**要
事前予約**

「建替えを検討中」「事業等を知りたい」など、個別に対応します。
お気軽にお越しください。

日時 令和6年6月12日(水) 午後6時～午後8時
令和6年6月15日(土) 午前9時30分～正午
※ 相談時間は1組あたり30分程度（予約状況により延長可）

会場 千住あずま住区センター4階
（千住東二丁目21番18号）
会場には駐車場がございません。
お車でのご来場はご遠慮ください。

対象 防災生活道路1・2・3・
5・6号沿道にお住まいの
方・権利者等
（対象路線は裏面参照）

持ち物 建築当初の図面や測量図・公図・
登記簿等があればご用意ください。

北千住駅 千住大橋駅 大船切通駅 千住あずま住区センター 京成線 京成有楽町線
基盤地図情報（国土院提供）を加工して作成

申し込み方法などは裏面へ

4-3 参加者の主な質問・相談への説明概要

密集事業関連	
1	<p>密集事業の強制力について</p> <p>(1) 密集事業は任意事業です。建替えなど個々のタイミングで事業協力(道路・公園用地の提供)を検討ください。</p> <p>(2) ただし、壁面後退など<u>地区計画で定めるルールは守らなくてはなりません</u>。</p>
2	<p>事業期間</p> <p>(1) 令和7年度から約10年を想定しています。進捗状況によって15年・20年と延伸して継続する可能性があります。</p> <p>(2) 参考として、千住仲町では事業期間は当初10年間を予定し、延長(事業延伸)により15年間事業を継続しました。</p>
3	<p>密集事業終了後について</p> <p>(1) 事業終了後であっても、地区計画のルールは残ります。</p> <p>(2) 防災生活道路の拡幅について、他地区では、細街路整備事業に引き継がれ、道路用地を実質買収するような形で道路整備をしています。</p> <p>(3) 細街路整備事業でお支払いする額(奨励金)は、密集事業による用地買収より安価となり、物件移転補償費(以下、「補償費」という。) はありません。</p>
4	<p>(防1の南)建替えが進んでいるところや、(防2・3などの)大幅なセットバックが必要な建物が多いところは拡幅が難しいのではないかと</p> <p>(1) 現時点で建築年が浅いと、(数十年後)建替えを検討するときには事業が終了している可能性が高く、補償費が出ない中でセットバックすることが考えられます。</p> <p>(2) ただし、一般的に家が新しければ補償費は高くなります。「補償費が高く出るなら、建替えただけで事業期間内に建替えを検討しよう」という方もおられるかもしれません。</p> <p>(3) 大幅なセットバックにより、残地での再建が困難な方に対しては、個々のご意向をお聞きした上で、残地買収などの対応を検討していきます。</p> <p>(4) 将来の世代のためにも、柳原を住みやすいまちにする計画なので、ご理解、ご協力いただきたいと思います。</p>
5	<p>賃貸アパート居住なので補償などは自分には関係ないのではないかと</p> <p>事業協力によりアパートを解体する場合、借家人に対する補償(引越し費用など) があります。</p>

補償関連

1 事業のおおまかな流れについて

(1) 地権者から事業協力検討の旨のご連絡を受けた後、区が測量（用地買収面積の確認）・用地買収費の算定・物件移転補償調査※¹（以下、「補償調査」という。）を実施し、用地買収費及び補償費を提示します。

※1 補償調査は、補償費算定会社に区が委託します。

半日ほど区と業者が家の中に入ります。

(2) 関係権利者※²から協力の回答を頂けた場合、区と関係権利者の間で、土地売買契約・物件移転補償契約（移転期限等記載）を締結します。

※2 関係権利者：底地権者、建物所有者、借家人など

2 セットバック(後退)線が建物にかかる場合の補償の考え方について

(1) 曳家・改造・残地再築・構外再築などを検討し、その中から実現可能性があり、安価な手法を補償費として区から提示します。

(2) ただし、所有者がどのように生活再建を図るかは自由です。

例：曳家を想定した補償だったが、実際には建替えるなど。

(3) 再築の場合の補償の考え方は、現在と同じ規模の建物を建てることを想定し、補償費は「解体費」「引越し費用」「不動産仲介費」「建築費※」等を考慮して算出します。

※ 建築費＝現在価値評価額（新築費用ではありません。なお、古い建物でも評価額が0円になることはありません。）

3 補償費支払い時期について

用地買収費：土地売買契約締結後に一括で支払います。

補償費：物件移転補償契約後に補償費の8割、移転完了後に2割を支払います。

その他

- ① 地区計画で定める最低敷地面積(66 m²)より、現状の敷地面積が小さい**

最低敷地面積のルールは新たに敷地を分割する際に適用されるため、現在 66 m²未満であっても問題ありません。
- ② 境界確認について**

(1) 境界確認に係る費用等は区が負担します。

(2) 境界確認の相手の所在が不明など、境界確認ができず、事業が進められない事例があります。
- ③ 譲渡所得税の控除について**

(1) 用地買収に係る譲渡所得税は区が税務署と協議し、控除手続きを行います。

(2) 控除額の上限は 1,500 万円ですが、道路用地買収面積の多くは小規模のため、基本的に譲渡所得税はかからないと思われます。

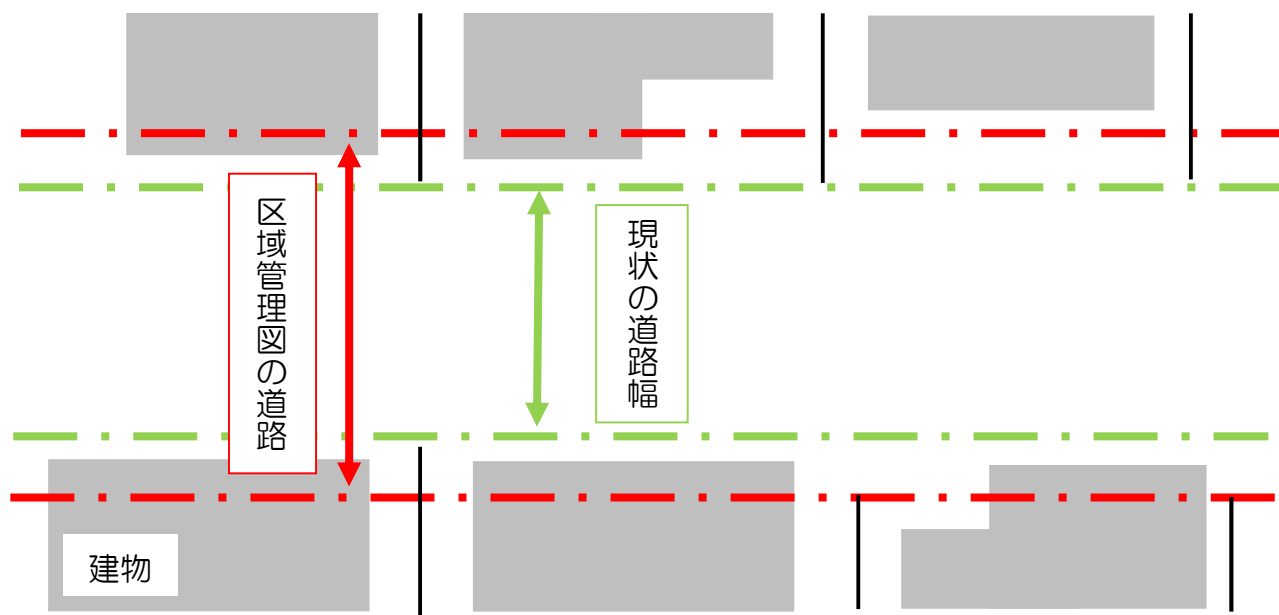
(3) 補償費に係る税金につきましては、区では税務署と協議を行うことができません。
このため、補償費に係る控除の有無など詳細につきましては、税務署や税理士等へ個別にご相談ください（相談窓口が記載されたリーフレットを当日配布しました）。

4-4 用地測量・補償調査予定

相談会の結果（後日、個別対応した方を含む）、事業協力のご検討へ向け、以下のとおり用地測量及び補償調査を実施する予定です。

令和 6 年度 実施予定の相談者	6 件
令和 7 年度 実施予定の相談者	2 件
将来 事業協力検討の相談者	2 件

4-5 防災生活道路4号(以下「防4号」という。)について



道路幅のイメージ図（防4号の位置は13ページ参照）

（1）現状の道路幅

上記の緑の矢印が現地の道路幅であり、防4号全体の道路幅は約5～6.4mです。

（2）区域管理図の道路幅

上記の赤の矢印が区域管理図の道路幅であり、防4号全体の道路幅は約6.3～6.4mです。

（3）道路幅の違いについて

区は、区域管理図の範囲で土地を所有していますが、現状、沿道の建物や工作物が一部道路に突出している場所があります。

今後、新築・建替えの際は、必ず赤い線まで下がって敷地設定をしていただく必要があるため、今後の建替えにより道路幅6m以上が確保されます。

（4）用地買収、物件移転補償について

既存道路幅が6m未満である道路は拡幅部分の用地買収を行います。防4号はすでに区道（区有地）としての道路幅が6m以上あるため、防7号同様、用地買収や用地買収に伴う物件移転補償は対象外となります。