

## よくあるご質問

Q 1	道路拡幅計画線がかかっているのは土地の一部ですが、残地も含め土地を全部買ってもらえますか。
Q 2	道路拡幅計画線が建物の一部にかかっていますが、補償はどうなりますか。
Q 3	早い時期の契約を希望した場合は、いつ頃契約できますか。
Q 4	土地所有者・借地権者が土地売買代金の配分比率を決める際、区は間に入ってくれますか。
Q 5	一つの土地や建物に、所有者、借地人、借家人など、権利者が複数いますが、他の権利者より先に区と契約することはできますか。
Q 6	契約後、いつまでに立ち退かなければならないのですか。
Q 7	道路拡幅計画線が建物の全部にかかっていますが、区と補償の契約をする前に転居先の物件の契約をしても良いですか。
Q 8	道路拡幅計画線が建物の全部にかかっています。現在築 30 年の家に住んでいます。今と同じような家を新築できるだけの補償金をもらえますか。
Q 9	道路拡幅計画線が建物の全部にかかっていますが、今と同じような建物に居住しなければならないのですか。
Q10	移転先は、区で探してくれるのですか。
Q11	移転工事や引越しの業者は、区で手配してくれるのですか。
Q12	土地や建物の相続手続きをしていません。
Q13	事業期間が終了したらどうなりますか。
Q14	道路の幅を 6 メートルにすると、車の交通量が増えるのではないですか。
Q15	道路拡幅した後、電柱は道路の隅に移設されるのですか。
Q16	道路拡幅計画線は、今後変更されることがあるのですか。

Q1

道路拡幅計画線がかかっているのは土地の一部ですが、残地も含め土地を全部買ってもらえませんか。

A1

原則として道路になる部分の土地のみ取得することになっております。

なお、元の土地と比べ、残地に価格や利用価値の減少が認められる場合（例：極端に狭い、形状が悪い）などは、別途補償いたします。

Q2

道路拡幅計画線が建物の一部にかかっていますが、補償はどうなりますか。

A2

土地の測量、物件等調査により、道路拡幅計画線と建物の位置関係、状況等を正確に把握させていただきます。その上で、従前の価値・機能を失わないような建物の改造や建替等の移転工法を検討し、想定される費用を補償します。

Q3

早い時期の契約を希望した場合は、いつ頃契約できますか。

A3

まずは物件等調査にご協力いただき、その結果をもとに補償額を算定の上、順次、契約のための協議を開始させていただきます。契約は、早い方で来年の4月以降となる見込みです。早期を希望される場合には、アンケートにご記入いただくか、担当までご連絡ください。

Q4

土地所有者・借地権者が土地売買代金の配分比率を決める際、区は間に入ってくれますか。

A4

配分比率につきましては、土地所有者様、借地人様とで協議の上決めていただくようお願いいたします。土地所有者様と借地人様、双方から区に間に入って欲しいとのご要望があればお手伝いすることはできますが、区ができるのは、それぞれのご意見を相手方にお伝えする中立的な役割程度となります。区の方から「このくらいが妥当です」というようなお話はできません。

Q5

一つの土地や建物に、所有者、借地人、借家人など、権利者が複数いますが、他の権利者より先に区と契約することはできますか。

A5

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。権利者の方が複数いらっしゃる時は、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。

なお、区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の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ず、補償金をお支払いできませんので、ご留意願います。

Q6

契約後、いつまでに立ち退かなければならないのですか。

A6

区では、標準的な移転に要する期間を定めており、契約の際に立ち退きの期限を設定させていただきます。

Q7

道路拡幅計画線が建物の全部にかかっていますが、区と補償の契約をする前に転居先の物件の契約をしても良いですか。

A7

契約前ですと、ご希望の物件が見つかってもすぐに補償金をお支払いできなかったり、税金の優遇措置を受けられなかったりする恐れがあります。計画線が建物全部にかかっている場合には、契約から土地を引渡していただくまで、1年弱の期間を取っておりますので、転居先探しにつきましては、契約の目途が立ってから行っていただくことをお勧めいたします。

Q8

道路拡幅計画線が建物の全部にかかっています。現在築30年の家に住んでいますが、今と同じような家を新築できるだけの補償金をもらえますか。

A8

建物の補償金は、経年による価値の減少を踏まえた算定となるため、見積もりや実費による新築費用を補償するものではありません。

Q9

道路拡幅計画線が建物の全部にかかっていますが、今と同じような建物に居住しなければならないのですか

A9

マンションや戸建を購入するか、賃貸物件に入居するか、どの程度の築年数・広さの物件にするか等は、ご自身でお決めいただけます。

補償金の算定は、原則として現在と同じ構造・規模の建物を想定して行いますが、実際にお住まいになる建物を制限するものではありません。

Q10

移転先は、区で探してくれるのですか。

A10

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、ご自身で探していただきますようお願いいたします。

Q11

移転工事や引越しの業者は、区で手配してくれるのですか。

A11

区では手配いたしません。また、区が指定する事業者もございません。恐れ入りますが、それぞれ個別の再建方法に合わせて、各自で事業者選定を行っていただきますようお願いいたします。

Q12

土地や建物の相続手続きをしていません。

A12

相続人への名義変更（登記）をしていただいた上で契約させていただきますので、お手続きをお願いいたします。

なお、法改正により、相続によって不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をすることが、令和6年4月1日から義務化されました。

Q13

事業期間が終了したらどうなりますか。

A13

事業の進捗状況によっては、期間を延伸する場合がありますが、密集事業は、事業期間を定めた時限的な事業であるため、事業期間を過ぎると、土地売買代金のみのお支払いとなり、建物等の補償金をお支払いすることができなくなります。事業期間内に全ての方にご協力いただけない場合もございますが、防災まちづくり構想の実現に向けて、個別にご相談しながら進めさせていただきますので、ご理解とご協力をお願いいたします。

Q14

道路の幅を6メートルにすると、車の交通量が増えるのではないですか。

A14

災害時の安全な避難路の確保や円滑に消防活動を行うことを目的として道路を拡幅しますが、その一方で、日常の交通量は増える可能性があります。今後、地域の皆様のご意見を踏まえ、交通規制に関することも含め、警察などの関係機関と協議しながら、安全性に配慮した道路整備を検討していきます。

Q15

道路拡幅した後、電柱は道路の隅に移設されるのですか。

A15

区から東京電力やNTTへ移設を依頼します。移設場所は、各事業者が近隣にお住まいの方と調整の上、決定します。

Q16

道路拡幅計画線は、今後変更されることがあるのですか。

A16

変更の予定はありません。現在検討を進めている防災街区整備地区計画で定める地区防災施設と整合を図っています。