

都市計画道路 大西大通り線に関する 近隣住民説明会

会 場:緑区合同庁舎

開催日:令和7年4月18日(金)
19日(土)
20日(日)

相模原市 都市建設局 リニア拠点整備事務所
リニアまちづくり課

1

【説明内容】

- ただいまより、都市計画道路 大西大通り線の説明を開始いたします。
- この説明会は大西大通り線の整備予定地とその周辺30mの範囲に
土地・建物をお持ちの方やお住いの方を対象に開催しております。

- 1 新たな組織体制について
- 2 事業概要について
- 3 事業の最近の動きと今後の予定について
- 4 道路区域決定による土地の制限について
- 5 都市計画事業の認可について
- 6 用地測量及び補償調査について
- 7 用地補償について
- 8 移転先の確保に向けた支援について
- 9 戸別訪問について

【説明内容】

○ まず初めに本日の説明会の内容についてです。

本日の説明会では、ご覧の9つの項目でお話させていただきます。

01

新たな組織体制について

【説明内容】

- それでははじめに、新たな組織体制についてご紹介いたします。

令和7年4月に、これまでのリニアまちづくり課を2つの組織に改編しました。
今後、連携してまちづくりを進めてまいります。

リニアまちづくり課

橋本駅南口の土地区画整理事業など、まちづくり全体の計画を推進します。

リニア拠点整備事務所

地権者・住民の皆様の
窓口はこちらです

大西大通り線をはじめとする道路事業の用地補償に関する取組や、
関東車両基地(鳥屋地区)の整備等に関する調整などを行います。

【説明内容】

- 令和7年4月に、これまでのリニアまちづくり課を2つの組織に改編しました。
今後、連携してまちづくりを進めてまいります。
- リニアまちづくり課 は
橋本駅南口の土地区画整理事業など、まちづくり全体の計画を推進します。
- リニア拠点整備事務所 は
大西大通り線をはじめとする道路事業の用地補償に関する取組みや、
津久井地域 鳥屋地区に予定される関東車両基地の整備等に関する調整などを行います。
- 地権者・住民の皆様のご相談窓口はこのリニア拠点整備事務所が担ってまいります。

02

事業概要について

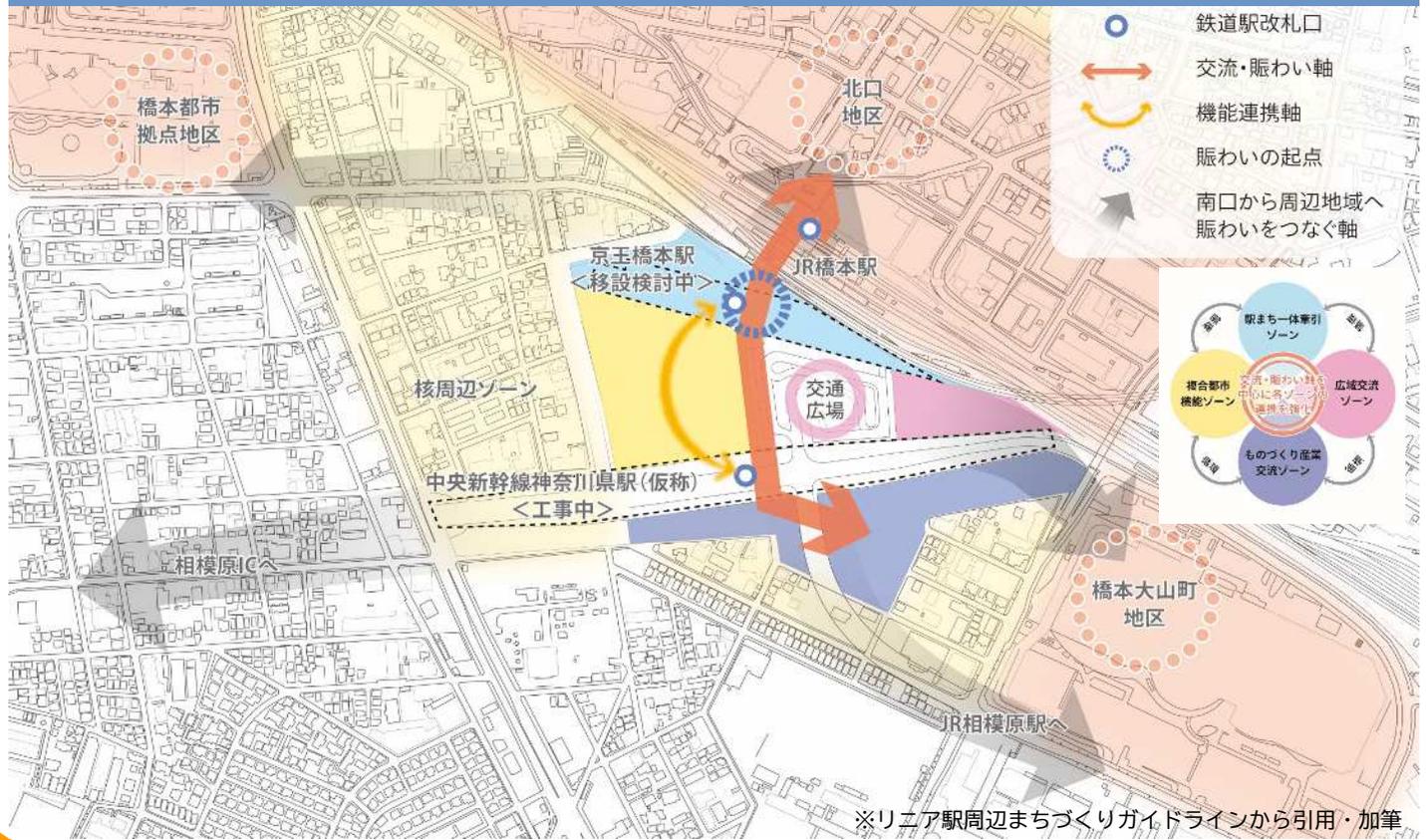
【説明内容】

- 次に事業概要についてご説明いたします。

橋本駅周辺整備推進事業の概要について

橋本駅南口での土地区画整理事業により、土地利用の高度化、都市機能の集積を図る。

橋本駅南口地区の土地利用計画

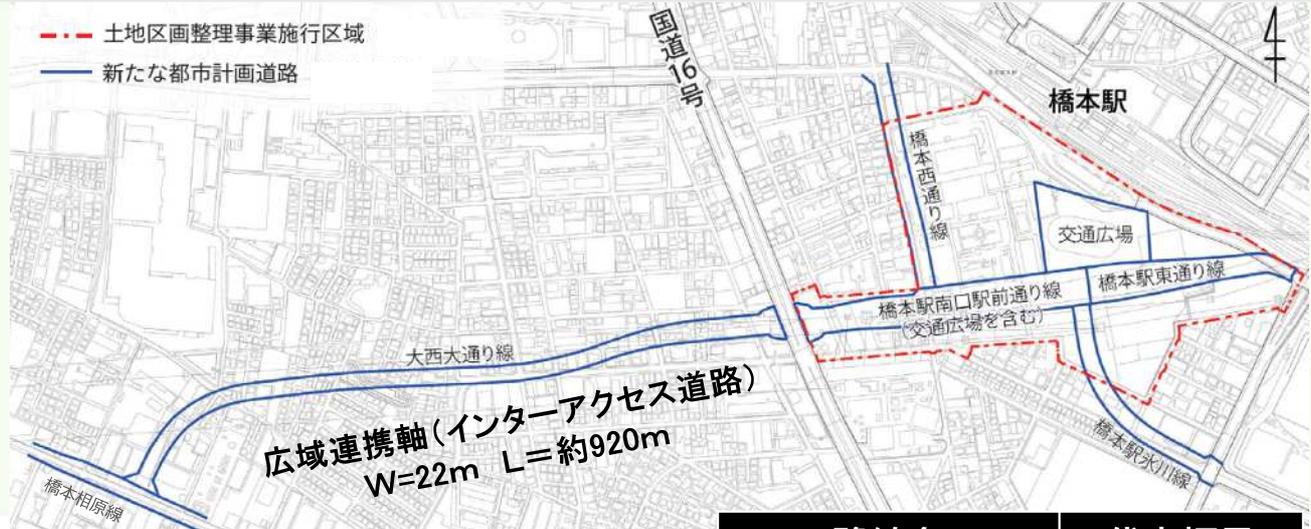


【説明内容】

- 橋本駅南口では、相原高校跡地を中心とした敷地において、土地区画整理事業により、交通広場の整備や新たな街区の整備を行い、土地利用の高度化、都市機能の集積を図ってまいります。
- その実現に向け、駅を中心に4つのゾーンを設定しました。
 水色・黄色・ピンク・紫のゾーンごとに
 特色のある都市機能を集積させ、多様な人々の活動の拠点を形成します。
- このようにして、橋本駅周辺地区では、
 周辺都市からの求心性を高める都市づくりを進めてまいります。

橋本駅周辺整備推進事業の概要について

➡土地区画整理事業の区域決定、6つの道路の都市計画決定・変更(令和5年3月)



【3・3・8号大西大通り線】

路線全線の代表幅員22m



路線名	代表幅員
大西大通り線	22.0m
橋本相原線	23.5m※交差点部
橋本西通り線	22.5m
橋本駅南口駅前通り線	49.0m
橋本駅東通り線	49.0m
橋本駅氷川線	22.5m

【説明内容】

- また、橋本駅南口の新たなまちづくりに向け、令和5年3月に 橋本駅南口での土地区画整理事業の区域決定の他に、6つの道路について、都市計画決定・変更を行いました。
- 国道16号より西側が 大西大通り線 及び 橋本相原線 です。
- 大西大通り線は、代表幅員22.0m、延長約920mの道路の計画です。
- 橋本相原線については、大西大通り線の整備にあたり、交差点が新しく必要となるため、交差点に必要な範囲について、拡幅する計画となっております。

大西大通り線の必要性①

➔ 圏央道相模原インターチェンジとのアクセス機能を向上させるために必要

リニア中央新幹線



三大都市圏(東京圏、名古屋圏、大阪圏)を結ぶ新たな産業軸

圏央道



首都圏における研究・物流軸

×

「情報・人材・文化」
国内外からの
交流の要衝

橋本駅周辺から相模原インターチェンジ方面への直達性を高めることにより、多くの人や企業を呼び込み、更なる交流を創出するなど、周辺都市間との交流・連携を支える道路として必要。

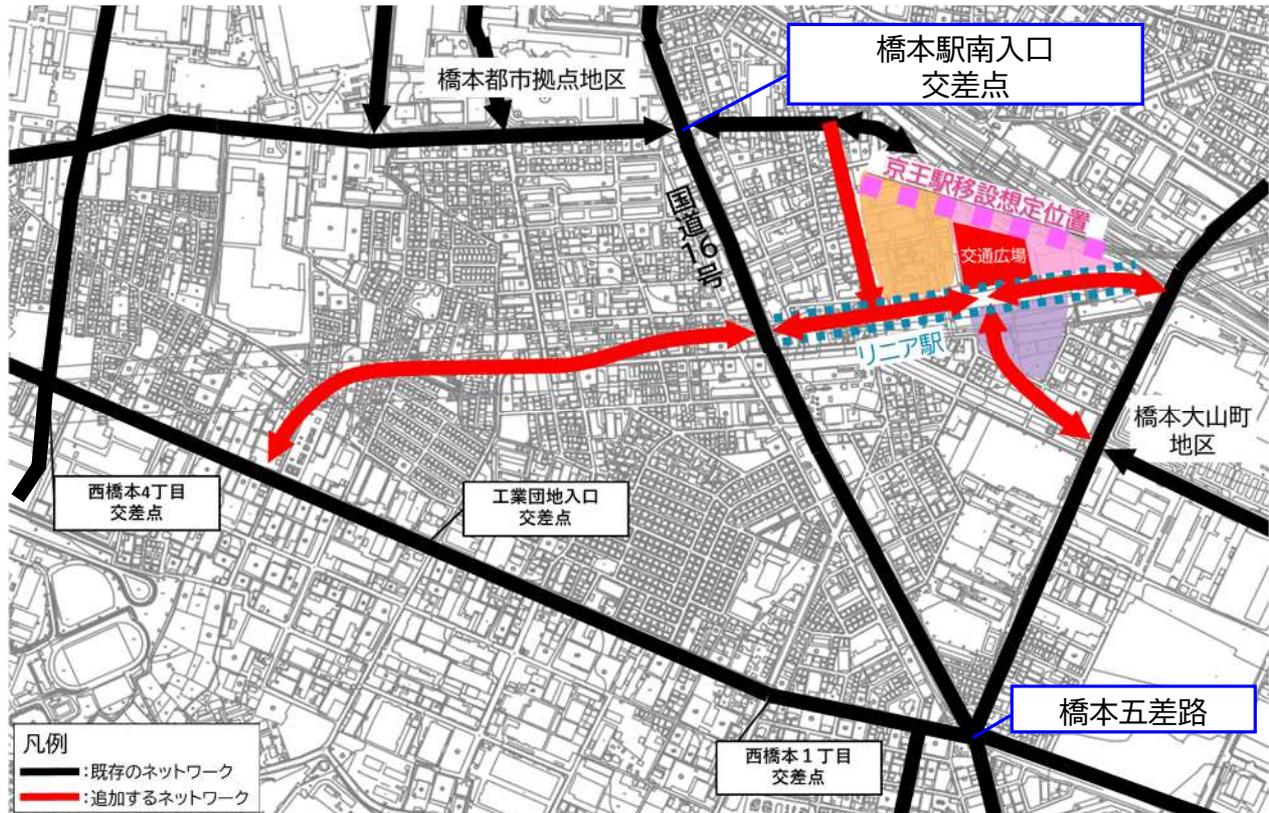
8

【説明内容】

- 次に大西大通り線の必要性について、ご説明いたします。
- 大西大通り線の必要性について、
1点目は圏央道相模原インターチェンジとのアクセス機能を向上させることです。
- リニア中央新幹線により 三大都市圏を結ぶ新たな産業軸と
圏央道による 首都圏の研究・物流軸が交わる橋本は、
国内外からの交流の要衝となり得る ポテンシャルを有しています。
- 橋本駅周辺から相模原インターチェンジ方面をつなぎ、
多くの人や企業を呼び込み、更なる交流を創出するなど、
交流・連携を支える道路として 大西大通り線は必要と考えております。

大西大通り線の必要性②➡ 周辺道路の交通の円滑化のために必要

現在、駅周辺の道路は慢性的に渋滞しており、今後のまちづくりに起因する交通の増加により、更に負荷をかけることが出来ない。



【説明内容】

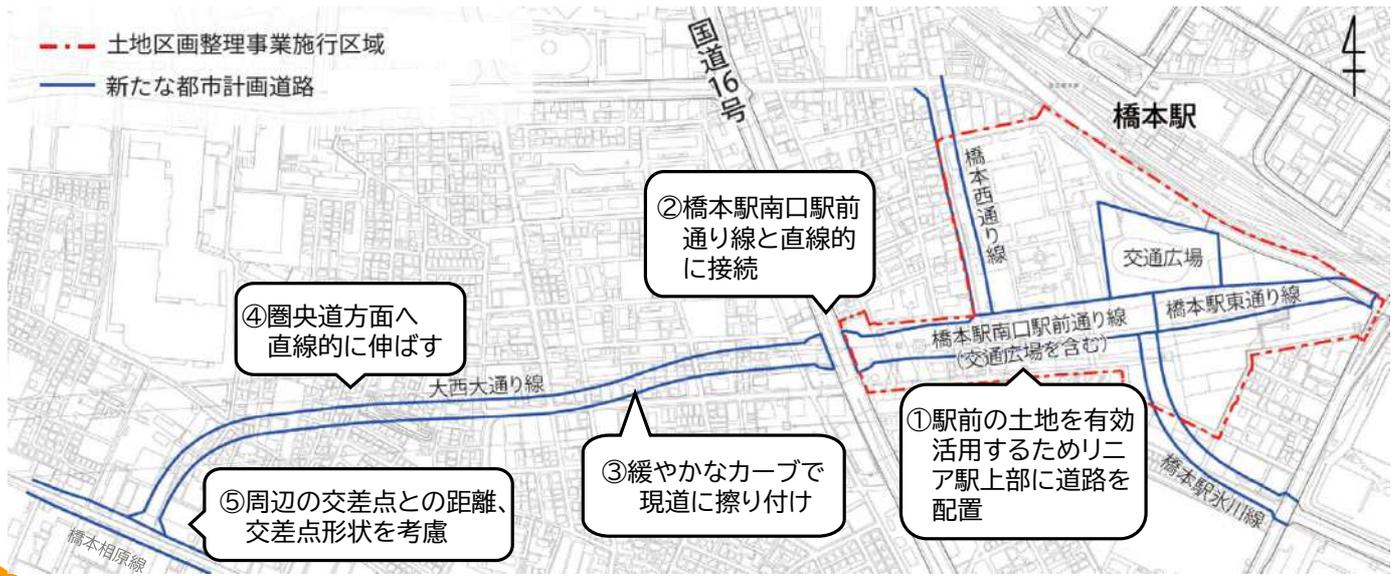
- 必要性の2点目は、周辺道路の交通の円滑化を図るためです。
- 現在の橋本駅周辺は、橋本五差路から 橋本駅南入口交差点が国の主要渋滞箇所に位置付けられており、慢性的に混雑している状況です。
- 今後 まちづくりにより発生する 新たな交通により、周辺道路のさらなる混雑を招くことが 想定されます。
- 図の中の黒い線は、既存の都市計画道路 又は主要な道路を示しており、図をご覧くださいますと、相模原インターチェンジ方面と橋本駅周辺を結ぶ幹線的な機能が十分でないことから、周辺道路の交通の円滑化を図るため、大西大通り線は必要であると考えています。

道路の線形の基本的な考え方

- 道路の構造に関する各種法令に準拠して、幅員などを確保
- 交通管理者(警察)等との協議により安全性と円滑な交通処理を確保
- 経済性(現道の利用や大規模構造物を避ける等)や土地利用を考慮



- 上記を踏まえて都市計画決定された線形となっている
- 大西大通り線の線形には国道16号以东の整備方針が影響



【説明内容】

- 続きまして、大西大通り線の線形の考え方について、ご説明いたします。
 - 道路の線形は基本的に次の3点に基づき計画しています。
 - 1点目は 道路の構造に関する各種法令に準拠して、幅員などを確保。
 - 2点目は 交通管理者である警察等と協議を行い、安全性と円滑な交通処理を確保。
 - 3点目は 経済性や土地利用を考慮。
- これらを踏まえて都市計画決定された線形となっています。
- また、大西大通り線の線形については国道16号より東側の整備方針が影響しています。
 - 続いて、図の①から⑤について、路線全体の線形の考え方をご説明いたします。

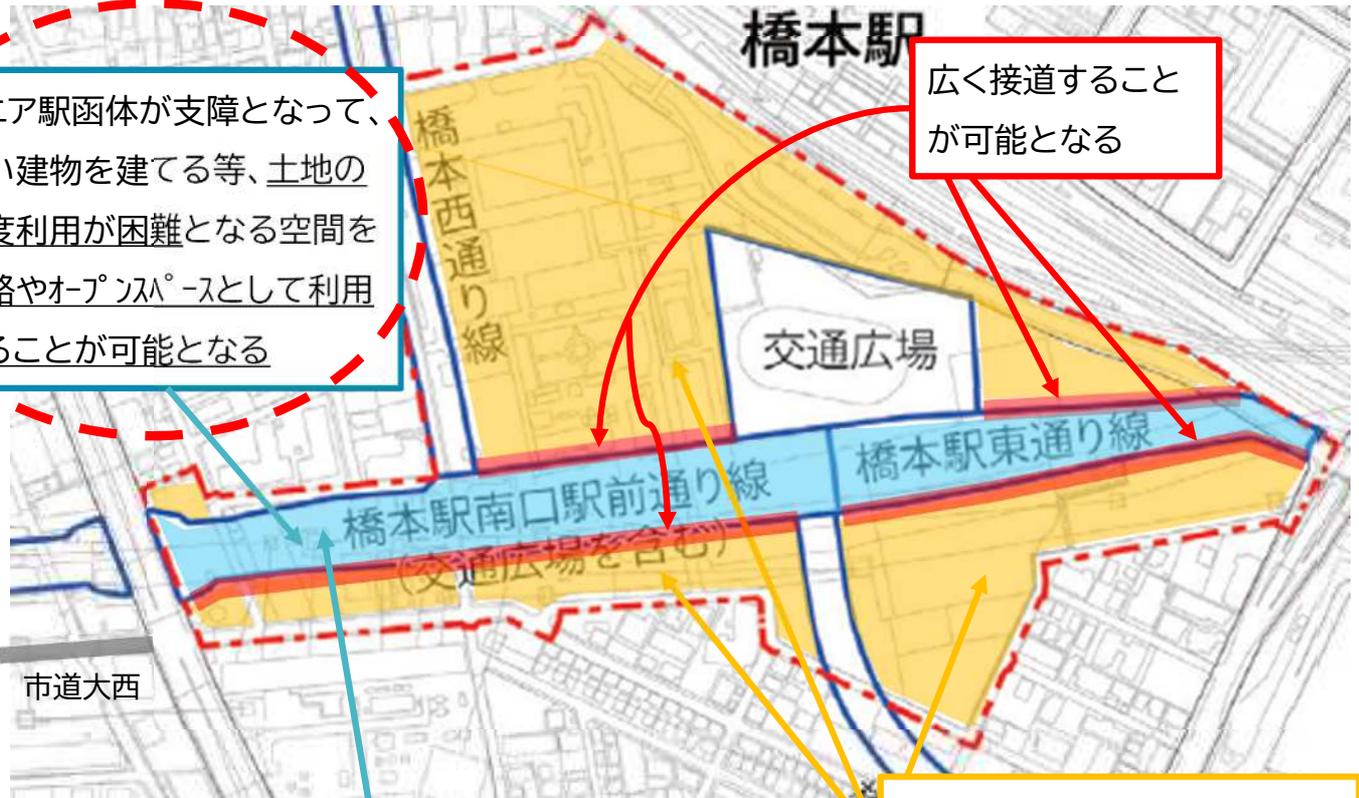
① 駅前の土地を有効活用するためリニア駅上部に道路を配置

リニア駅函体が支障となって、高い建物を建てる等、土地の高度利用が困難となる空間を道路やオープンスペースとして利用することが可能となる

広く接道することが可能となる

駅前空間における道路の線形を全線にわたり直線的に整備することにより、安全かつ円滑な交通の確保が可能となる。

高度利用が図れる土地を広く確保することが可能となる



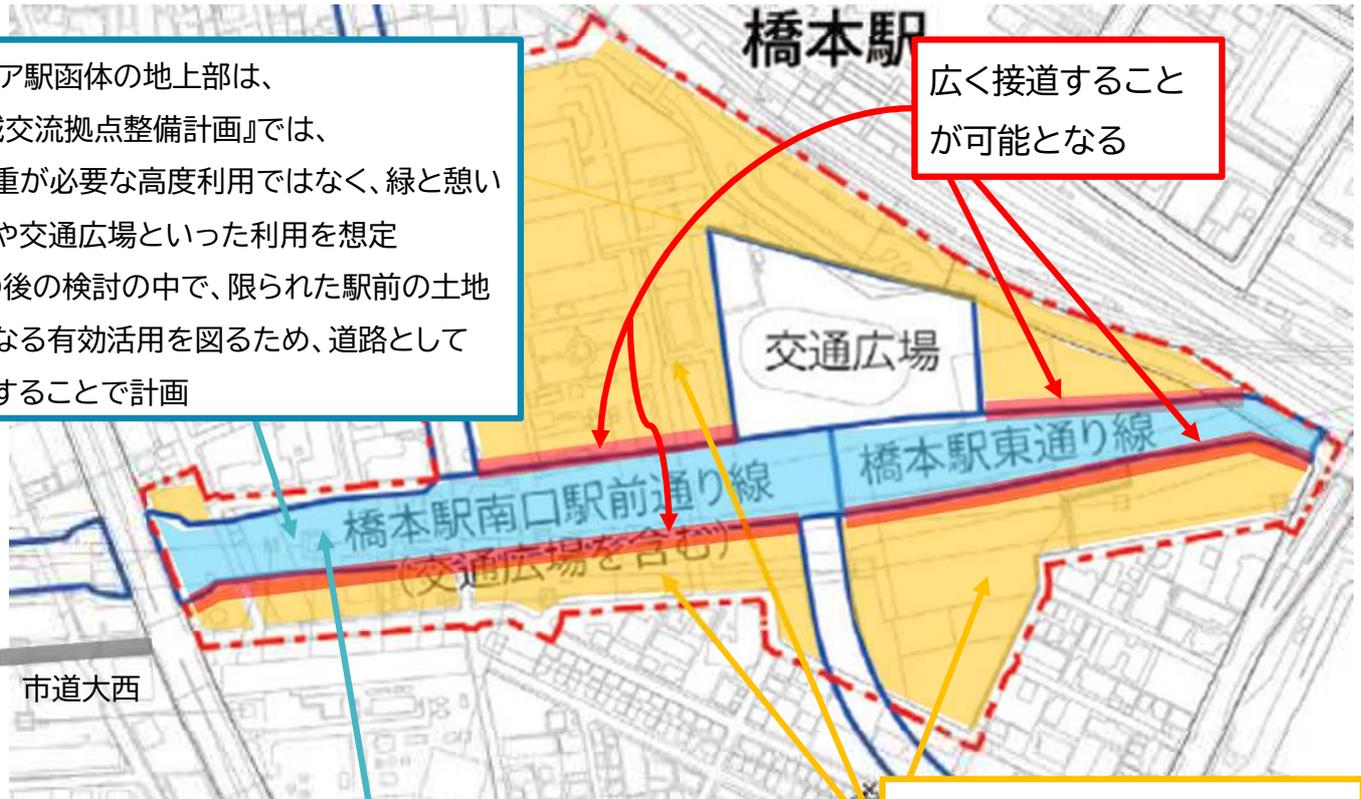
【説明内容】

- 初めに国道16号より東側の整備方針に関しまして、
- ①駅前の土地を有効活用するために、リニア駅上部に道路を配置したことについてです。
- リニア駅上部に配置する道路は橋本駅南口駅前通り線、橋本駅東通り線で、リニア駅に重ねることについて図を交えて説明いたします。
- ご覧いただいている画面は令和6年5月の説明会で使用した資料です。
左上の赤い点線で丸く囲った箇所、
「リニア駅函体が支障となって、高い建物を建てる等、土地の高度利用が困難となる空間」という記載ですが、
この度、次のページのように経過等を含めてより適切な表記に修正しました。

① 駅前の土地を有効活用するためリニア駅上部に道路を配置

・リニア駅函体の地上部は、『広域交流拠点整備計画』では、耐荷重が必要な高度利用ではなく、緑と憩いの軸や交通広場といった利用を想定
・その後の検討の中で、限られた駅前の土地の更なる有効活用を図るため、道路として利用することで計画

広く接道することが可能となる



駅前空間における道路の線形を全線にわたり直線的に整備することにより、安全かつ円滑な交通の確保が可能となる

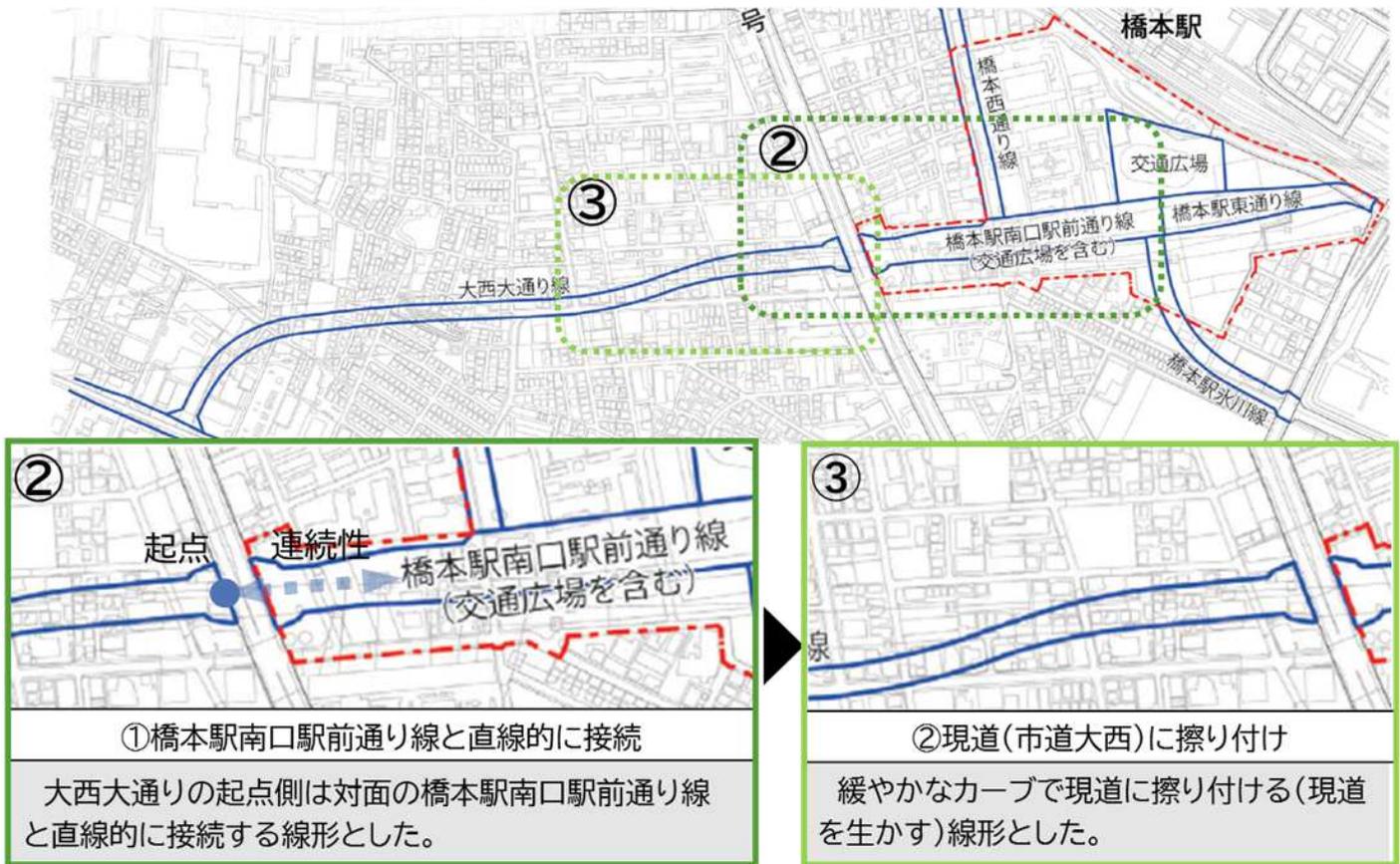
高度利用が図れる土地を広く確保することが可能となる

【説明内容】

- その修正した内容ですが、リニア駅函体の地上部は、『広域交流拠点整備計画』では、耐荷重が必要な高度利用ではなく、緑と憩いの軸や交通広場といった利用を想定しておりました。その後の検討の中で、限られた駅前の土地の更なる有効活用を図るため、道路として利用することで計画いたしました。
- 具体的には 青色で示しているリニア駅の上部はリニア駅に道路を重ねることにより、黄色で示している部分のように高度利用が図れる土地を広く確保することが可能となるほか、赤色の線で示しているように各土地が新たに整備する道路に広く接することが可能となります。
- こうすることで限られた駅前の土地を最大限有効活用することができることから橋本駅南口駅前通り線と橋本駅東通り線をリニア駅上部に配置しています。

2. 事業概要について

- ②橋本駅南口駅前通り線と直線的に接続
- ③緩やかなカーブで現道に擦り付け



【説明内容】

○ 続きまして、大西大通り線の線形についてです。

大西大通り線の線形は②～⑤のキーポイントに基づいて決定しています。

線形決定のキーポイントを起点側から順に説明させていただきます。

○ ②をご覧ください。

大西大通り線の起点は対面の橋本駅南口駅前通り線との交差点となるため、

橋本駅南口駅前通り線と直線的に接続する線形としています。

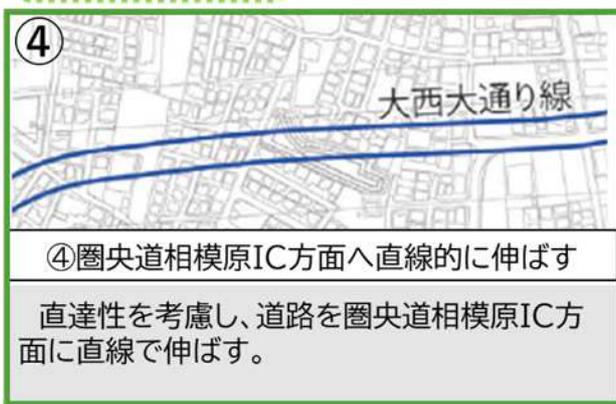
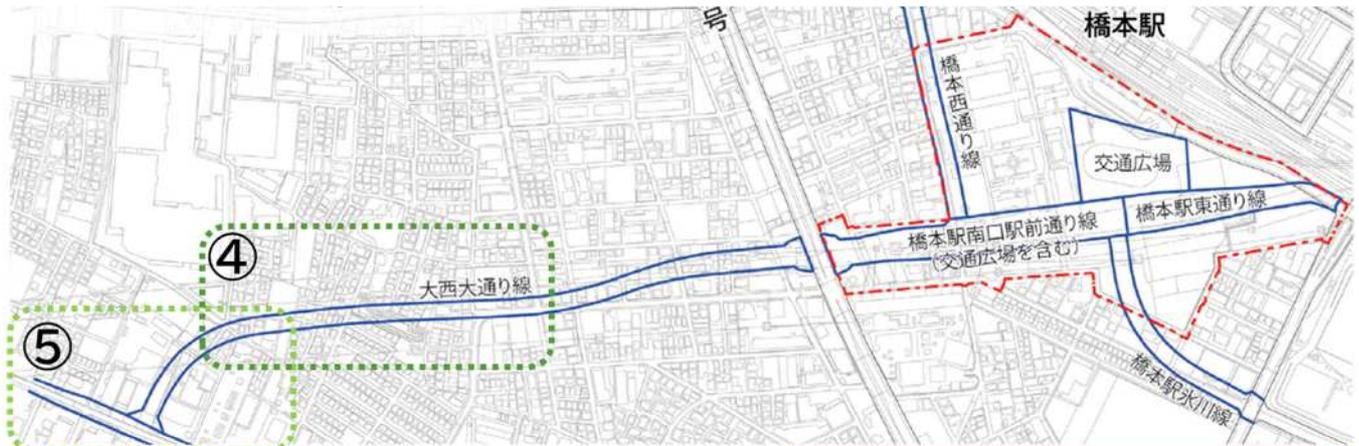
○ 次に市道大西の現道へのすりつけまでの区間についてです。

○ ③をご覧ください。

現道を生かすために、緩やかなカーブで現道に擦り付くような線形としています。

2. 事業概要について

- ④圏央道相模原IC方面へ直線的に伸ばす
- ⑤周辺の交差点との距離、交差点形状を考慮



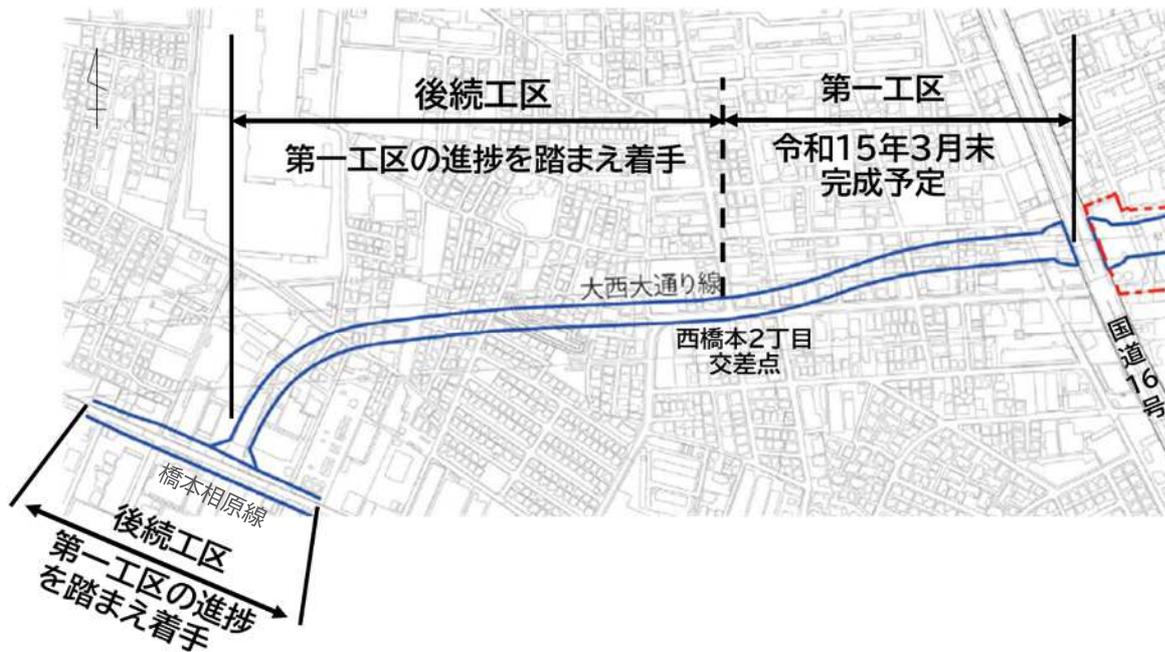
【説明内容】

- 次に津久井方面への直線区間についてです。
- ④をご覧ください。
圏央道相模原インターチェンジとの直達性(じきたつせい)を考慮し、道路を津久井方面に直線的に伸ばす線形としています。
- 最後に橋本相原線との交差区間についてです。
- ⑤をご覧ください。
接続位置は周辺の信号交差点からの距離、交差点形状を考慮して、西橋本4丁目交差点からの距離を確保するとともに、交差形状は可能な限り直角となる線形としています。
- 以上の理由により、大西大通り線の線形は決定しています。

工区分けについて

まずは、国道16号から西橋本2丁目交差点までの区間を第一工区として設定し、先行して開通出来るよう、事業を進めてまいります。

西橋本2丁目交差点から西側については、橋本相原線の該当箇所も含めて後続工区として、第一工区の実業の進捗状況を踏まえて事業に着手する予定です。



【説明内容】

- 次に、工区分けについてご説明いたします。
- 大西大通り線は橋本相原線との交差点部分も含めた全体を、
工区を分けて段階的に整備いたします。
- まずは、国道16号から西橋本2丁目交差点までの区間を第一工区として設定し、
先行して開通出来るよう、事業を進めてまいります。
- 西橋本2丁目交差点から西側については、橋本相原線の該当箇所も含めて後続工区として、
第一工区の実業の進捗状況を踏まえて事業に着手する予定です。

03

事業の最近の動きと 今後の予定について

【説明内容】

○ 次に、事業の最近の動きと今後の予定についてご説明いたします。

(1)最近の動き

- ▶ 令和7年3月に大西大通り線の路線認定について市議会での議決を経て決定し、令和7年4月に道路区域決定(変更)を行いました。
- ▶ 現在、第一工区に係る事業認可の申請を目指しています。

(2)地権者の方々に対する今後の対応

- ▶ 今後、職員による戸別訪問を通じて、事業のご説明や、ご不安に思われている事などをお伺いします。
- ▶ 用地測量実施のご意向を確認します。
- ▶ ご承諾いただいた方の土地について用地測量を実施します。
- ▶ 測量がお済の方の中からご意向を確認の上、補償調査を実施し、補償費の金額をお伝えします。

皆様のご理解・ご協力をお願いいたします

【説明内容】

- (1)最近の動き としましては、
 - 令和7年3月に大西大通り線の路線認定について市議会での議決を経て決定し、令和7年4月に道路区域決定・変更を行いました。
 - そして現在、第一工区に係る事業認可の申請を目指しているところです。
- (2)地権者の方々に対する今後の対応 としましては、
 - 今後、職員による戸別訪問を通じて、事業のご説明やご不安に思われている事などをお伺いします。
 - 用地測量実施のご意向を確認します。
 - ご承諾いただいた方の土地について用地測量を実施します。
 - 測量がお済の方の中からご意向を確認の上、補償調査を実施し、補償費の金額をお伝えします。
 - 皆様のご理解・ご協力をお願いいたします。

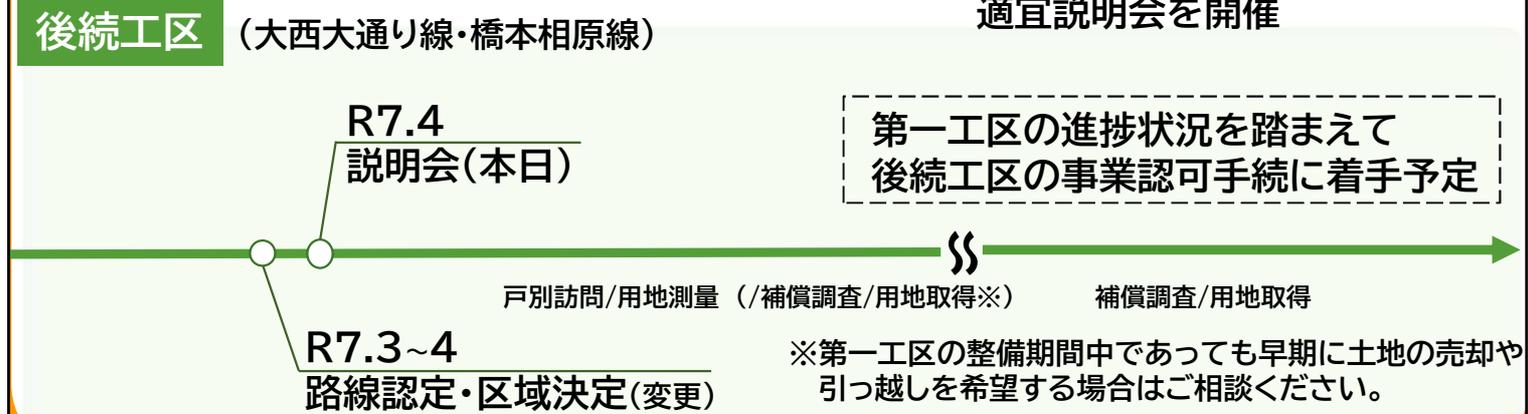
3. 事業の最近の動きと今後の予定について

事業スケジュール

第一工区



後続工区 (大西大通り線・橋本相原線)



【説明内容】

- こちらは第一工区と後続工区のスケジュールを図示したものです。
- 第一工区は、先ほども申し上げましたとおり、現在、県へ事業認可の申請を目指しています。
令和12年4月には道路工事を開始し、令和15年3月には工事を完了し、
第一工区の道路を開通できるように考えています。
- このスケジュールのもと、用地をお譲りいただけるようお願いしてまいりたいと考えています。
- 後続工区は、第一工区の進捗状況を踏まえて事業認可手続きに着手する予定です。
- ただし、第一工区の整備期間中であっても、後続工区の地権者の方で、
早期に土地の売却や引っ越しを希望する場合は、リニア拠点整備事務所へご相談ください。

04

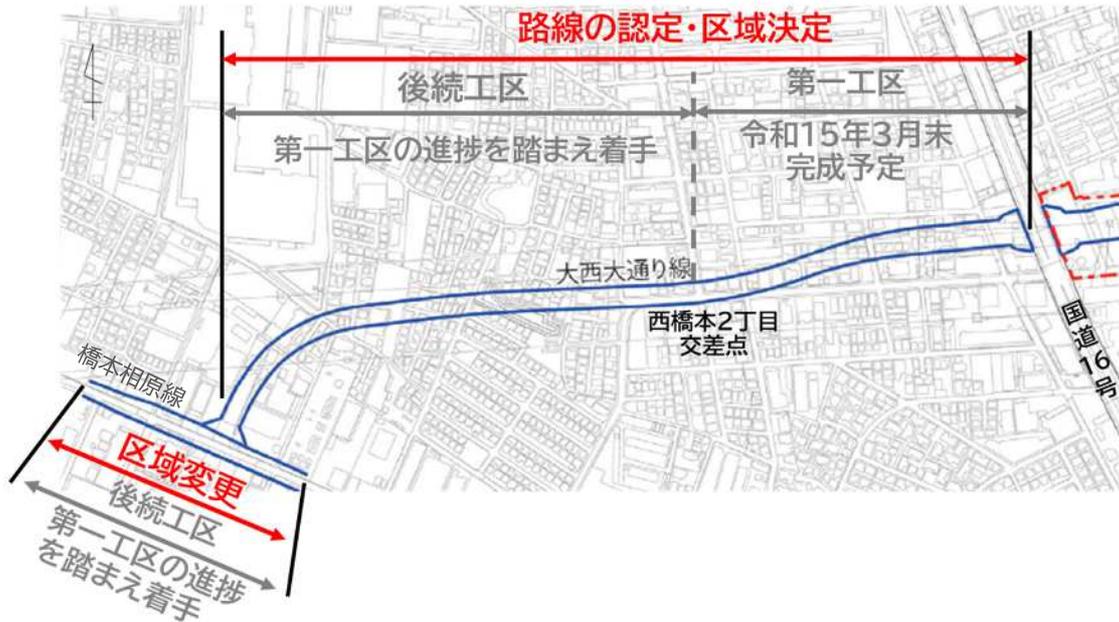
道路区域決定による 土地の制限について

【説明内容】

- 続きまして、道路区域決定による土地の制限についてご説明いたします。

(1) 路線の認定・道路区域決定(変更)について

大西大通り線全体の整備を確実に進めていくため、道路法による“路線の認定”及び“道路区域決定(変更)”を行いました。道路区域の決定(変更)に伴い、土地に制限がかかります。



【説明内容】

○ 令和7年3月の市議会における議決を経て、

大西大通り線全体について 道路法による路線の認定 及び 道路区域決定・変更を行いました。

道路区域の決定・変更に伴い、道路予定地で新たな建物が建つようなことがないよう、

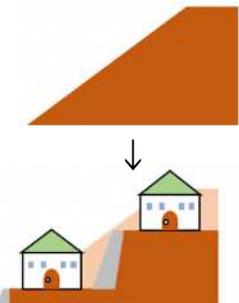
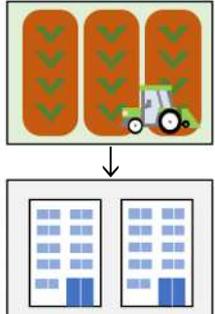
土地に制限がかかります。

(2) 道路区域決定(変更)による土地への制限について

【道路予定区域(道路法第91条)の制限について】

道路管理者(相模原市)が土地を取得する前であっても、次の行為については、道路管理者(相模原市)の許可が必要となり、原則として禁止となります。

- ▶ 土地の形質の変更
 - ▶ 工作物の新築、改築、増築、大修繕、又は物件の付加増置ふかぞうち
- なお、都市計画事業認可を取得する場合と異なり、ただちに土地収用の権限が発生するものではありません。

形の変更	質の変更	工作物の新築等
例) 法面を切土 	例) 農地を宅地化 	例) 家や塀の新築、改築等 

【説明内容】

- 道路の区域決定・変更による土地への制限をご説明いたします。
- 道路法第91条にもとづくもので、
 道路の区域内については、市が土地をお譲りいただく前であっても、
 土地の形質の変更や
 工作物の新築・改築・増築、大修繕、
 又は 物件の付加増置(ふかぞうち)等を行おうとするときは、
 道路管理者である市の許可が必要となります。

05

都市計画事業の認可について

【説明内容】

- 続きまして、都市計画事業の認可についてご説明いたします。

事業認可とは

決定した都市計画事業については、適正な事業期間を定め、円滑な事業推進を図るため、市が神奈川県知事の認可を受けて施行をします。

認可を取得することで次の制限等が生じます。

- 建築等の制限(都市計画法第65条)
事業地内で土地の形質変更、建築物の建築や工作物の建設等を行おうとするときは、市長の許可が必要となります。
- 土地建物等の売買の届出(都市計画法第67条)
事業地内の土地建物等を有償で譲り渡そうとするときは、施行者(相模原市)への届出が必要となります。
- 土地収用法の適用(都市計画法第69、70条)
事業認可の告示をもって、土地収用法の規定が適用されます。

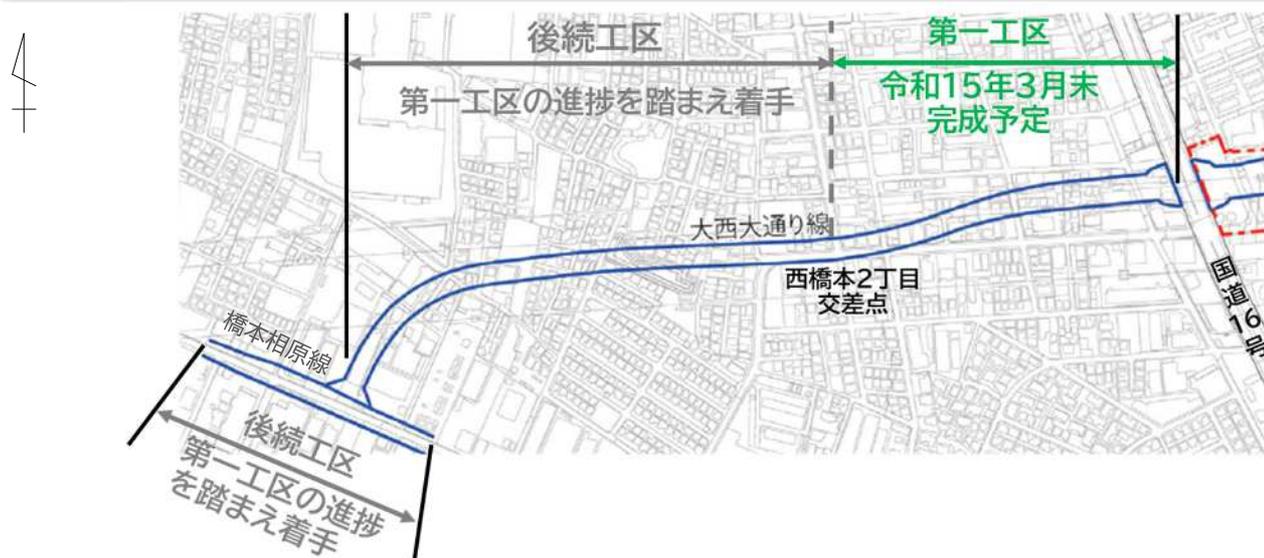
【説明内容】

- 決定した都市計画事業については適正な事業期間を定め、円滑な事業推進を図るため、市が神奈川県知事の認可を受けて施行をします。
- 認可を取得することで、都市計画法に基づき、次のような制限等が生じます。
- 1点目は 建築等の制限です。
事業地内で土地の形質変更、建築物の建築や工作物の建設等を行おうとするときは、市長の許可が必要となります。
- 2点目は 土地建物等の売買の届出です。
事業地内の土地建物等を有償で譲り渡そうとするときは、施行者である相模原市への届出が必要となります。
- 3点目は土地収用法の適用です。
事業認可の告示をもって、土地収用法の規定が適用されます。
- なお、市としましては引き続き、皆様との話し合いによって用地をお譲りいただけるよう取り組んでまいります。

事業認可申請について

まずは、国道16号から西橋本2丁目交差点までの区間を第一工区として設定し、先行して開通出来るよう、**第一工区については、現在、事業認可申請**を目指しており、令和15年3月末の完成に向けて事業を進めさせていただきたいと考えています。

西橋本2丁目交差点から西側については、橋本相原線の該当箇所も含めて後続工区として、第一工区の進捗状況を踏まえて事業認可の申請時期を判断する予定です。



【説明内容】

- 次に事業認可申請についてご説明いたします。先ほどもご説明を差し上げましたが、大西大通り線は工区を分けて段階的に整備いたします。
- こうした中、都市計画事業の認可については、
まずは、国道16号から西橋本2丁目交差点までの第一工区について、
現在、事業認可申請を目指しており、
令和15年3月末の道路完成に向けて事業を進めさせていただきたいと考えています。
- 西橋本2丁目交差点から西側については、後続工区として、
第一工区の進捗状況を踏まえて事業認可の申請時期を判断する予定です。

06

用地測量及び補償調査について

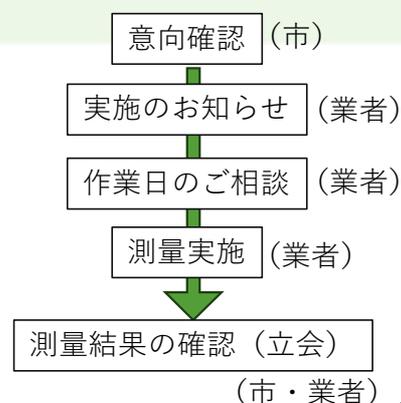
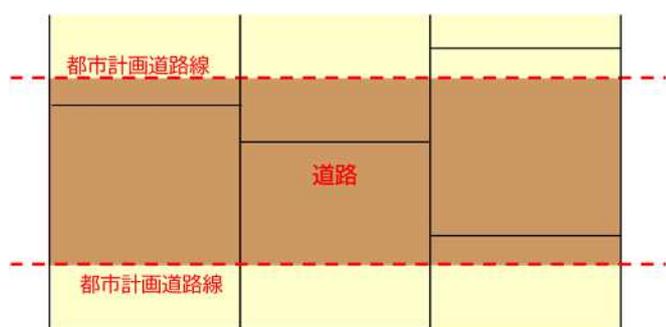
【説明内容】

- 続きまして、用地測量及び補償調査についてご説明いたします。

(1)用地測量とは

道路として必要となる土地の面積を確定する事を目的とするものです。

- 市が委託する測量会社にて実施します。
- 対象となる土地について次の作業を行います。
 - ①土地全体の境界確定
 - ②道路として必要となる土地の明示
- 事前に土地所有者の方に実施の意向を確認し、その後、順次、作業日のご相談をいたします。
- 作業日とは別日に、測量結果に基づく敷地全体の境界、道路計画線の位置を、立会いのもとご確認いただきます。



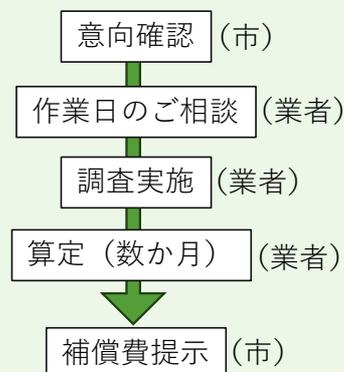
【説明内容】

- 初めに用地測量についてご説明いたします。
- 用地測量は、道路として必要となる土地の面積を確定する事を目的とするものです。
- 作業は市が委託する測量会社にて実施します。
- 用地測量では ①土地全体の境界確定 と ②道路として必要となる土地を明示する作業を行います。
- 事前に土地所有者の方に実施の意向を確認し、その後、順次、作業日のご相談をいたします。
- 作業日とは別日に、測量結果に基づく敷地全体の境界、道路計画線の位置を、立会いのもとご確認いただきます。

(2)補償調査とは

事業用地内にある建物の移転等に伴う費用を算定するために調査を行います。

- 市が委託する補償調査会社にて実施します。
- 測量が済んでいる方から順次、意向を確認し、調査の時期を調整します。
- 敷地内や建物内での調査作業があります。



<留意事項>

用地測量や補償調査にご協力いただくことと、市との売買契約への合意は別のものです。契約に当たっては別途ご相談させていただきます。

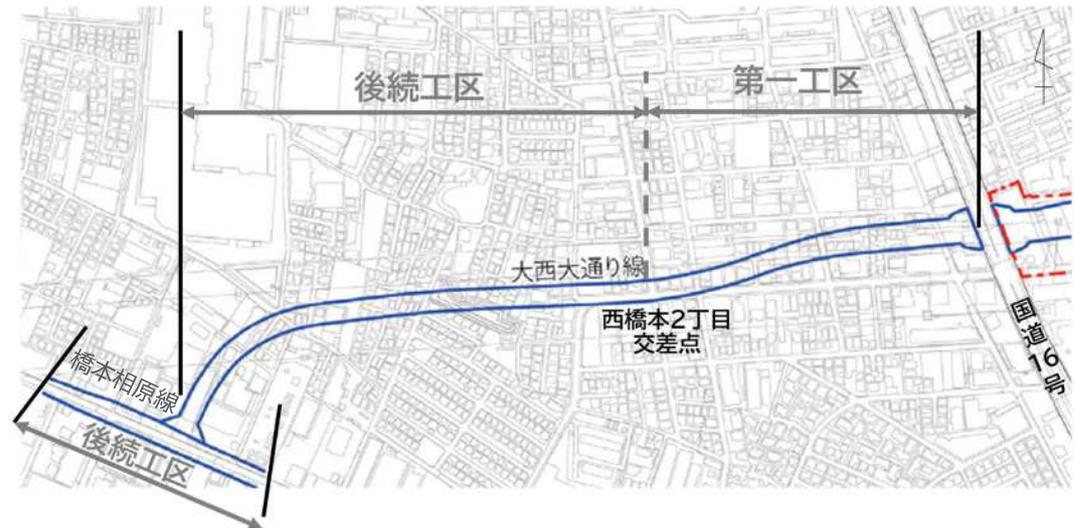


【説明内容】

- 次に補償調査についてご説明いたします。
- 補償調査は、事業用地内にある建物の移転等に伴う費用を算定するために調査を行うものです。
- 作業は市が委託する補償調査会社にて実施します。
- 測量が済んでいる方から順次、意向を確認し、調査の時期を調整します。
- 敷地内や建物内での調査作業があります。
- 赤い字で強調させていただきましたが、用地測量や補償調査にご協力いただくことと、市との売買契約への合意は別のものです。契約に当たっては別途ご相談させていただきます。

ご自身の補償費を把握いただくためにも、ご協力いただきますようお願いいたします。

(3)実施時期



『用地測量』

第一工区で未実施の方と、後続工区の方に、
今後、測量の実施について意向確認を行い、順次、実施いたします。

『補償調査』

第一工区で測量済の方から実施いたします。
後続工区の方でも、測量後、早期に土地の売却やお引越しをご希望
される場合は、補償調査の時期をご相談させていただきます。

【説明内容】

- 用地測量や補償調査の実施時期についてです。
- 用地測量につきましては、第一工区で未実施の方と、後続工区の皆様に、
今後、測量に応じていただけるか意向確認を行い、順次、実施いたします。
- 補償調査につきましては、第一工区で測量済の方から実施いたします。
後続工区の方でも、測量後、早期に土地の売却やお引越しをご希望
される場合は、補償調査の時期をご相談させていただきますので
リニア拠点整備事務所へご相談ください。

07

用地補償について

【説明内容】

- 続きまして、用地補償についてご説明いたします。

(1) 用地補償とは

大きく分けて2つ

① 土地

- ▶ お譲りいただく土地に対する補償
- ▶ 取引事例や公示価格等を基に不動産鑑定評価や第三者機関により算定



② 建物など

- ▶ 事業用地内の建物や、工作物などについて、事業用地外へ移転していただくための費用の補償



【説明内容】

- 初めに市に土地をお譲りいただくために、権利者の皆様に対して行う補償についてご説明いたします。
- 権利者の方に対し行う補償のことを用地補償と言い、大きく分けて「土地の補償」と「建物などの補償」の2種類があります。
- 1つめの「土地の補償」は、市が買わせていただく土地の代金のことです。その価格は、対象となる土地周辺の取引事例や公示価格を基に算定するもので、不動産鑑定士や第三者機関による評価を経て算定します。また、一般的な土地売買とは異なり、建物等がある土地についても、更地の価格で算定を行います。
- 2つめの「建物などの補償」は、土地を買わせていただくために、建物や塀などの工作物を事業用地の外へ移転していただくための費用の補償のことです。主な補償内容を次のページからご説明いたします。

(2) 建物などの一般的な補償の種類

① 建物移転補償

事業用地内に**建物**があり、移転が必要と認められる場合、建物の移転に要する費用を補償します。

② 工作物移転補償

ブロック塀やフェンスなどの**工作物**の移転に要する費用を補償します。

例)

- ・塀、コンクリート叩き、門扉
- ・物置、カーポートなど



③ 立竹木補償

事業用地内にある庭木、樹木など樹種ごとに移植または伐採等に要する費用を補償します。



31

【説明内容】

- 建物などの一般的な補償の種類をご説明します。

建物などの補償は大きく分けると7つになります。

- 1つ目は 建物移転補償です。

事業用地内にある建物を移転するために通常要する費用を補償するものです。

再建築や改造などの手法を想定して費用を補償しますが、移転に伴い、

建物の取り壊しが必要な場合は、取り壊しに係る費用も補償いたします。

- 2つ目は 工作物移転補償です。

事業用地内にある工作物を移転するために通常要する費用を補償するものです。

工作物とは、塀や門扉、物置やカーポートなど多岐にわたります。

- 3つ目は 立竹木補償です。

事業用地内にある庭木等を移植又は伐採等を行うのに通常要する費用を補償するものです。

④動産移転補償

家財道具などの動産の運搬費用を補償します。いわゆる引越代の補償です。



⑤営業補償

事業所などが移転することにより、一時的に休業する必要があると認められた場合、休業などによって通常生ずる収益減などを補償します。



⑥借家人補償

移転する建物に借家されている方が、従来と同程度の転居先を借りるために要する費用を補償します。



⑦移転雑費補償

建物の移転先選定に伴い発生する各種手続きの費用を補償します。
例)

移転先選定に要する費用、建築設計手数料、建築確認申請費用、登記費用など

【説明内容】

- 4つ目は 動産移転補償です。

家財道具などの動産の運搬費用を補償します。いわゆる引越代の補償です。

- 5つ目は 営業補償です。

営業補償とは店舗などの事業所を営まれている方を対象に補償するものです。

事業所などが移転することにより、一時的に休業する必要があると認められた場合、休業などによって通常生ずる収益減などを補償するものです。

- 6つ目は 借家人補償です。

移転する建物に借家されている方が、

従来と同程度の転居先を借りるために要する費用を補償します。

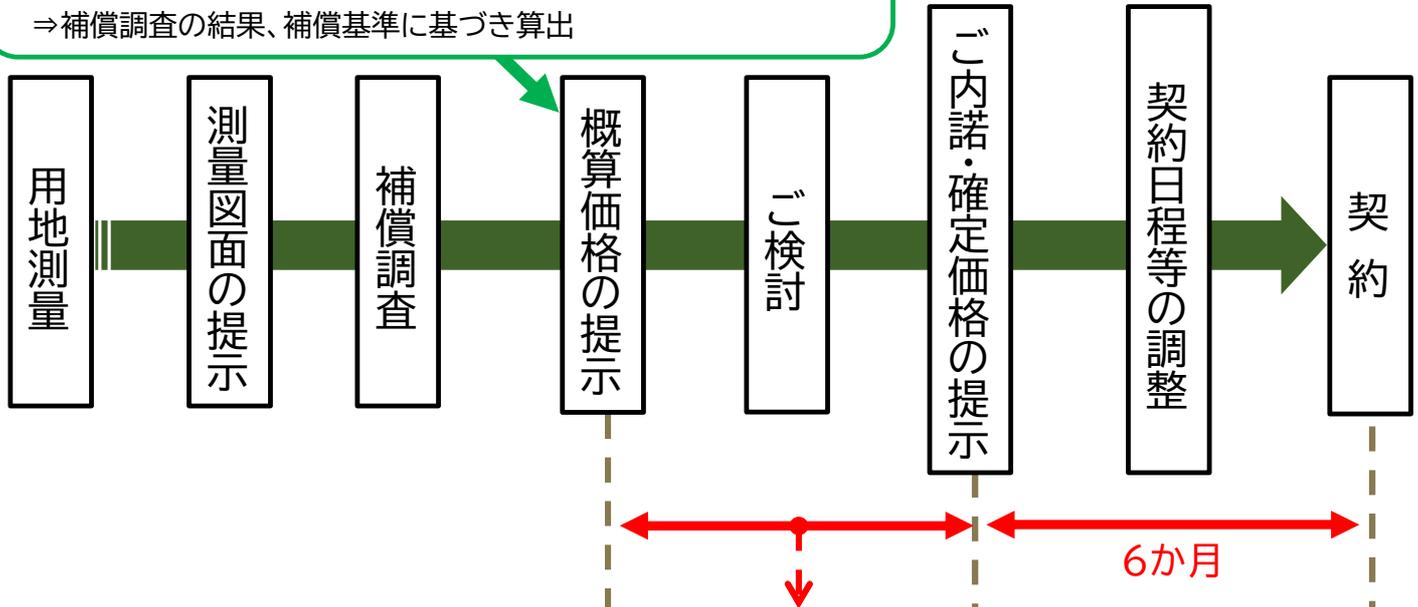
- 7つ目は 移転雑費補償です。

建物の移転先選定に伴い発生する各種手続きの費用を補償します。

移転先選定に要する費用や建築設計手数料、建築確認申請費用、登記費用などがあります。

(3) 基本的な手順～用地測量から契約まで～

- ・土地の補償
⇒不動産評価委員会(市の第三者機関)等による評価で決定
- ・建物などの補償
⇒補償調査の結果、補償基準に基づき算出

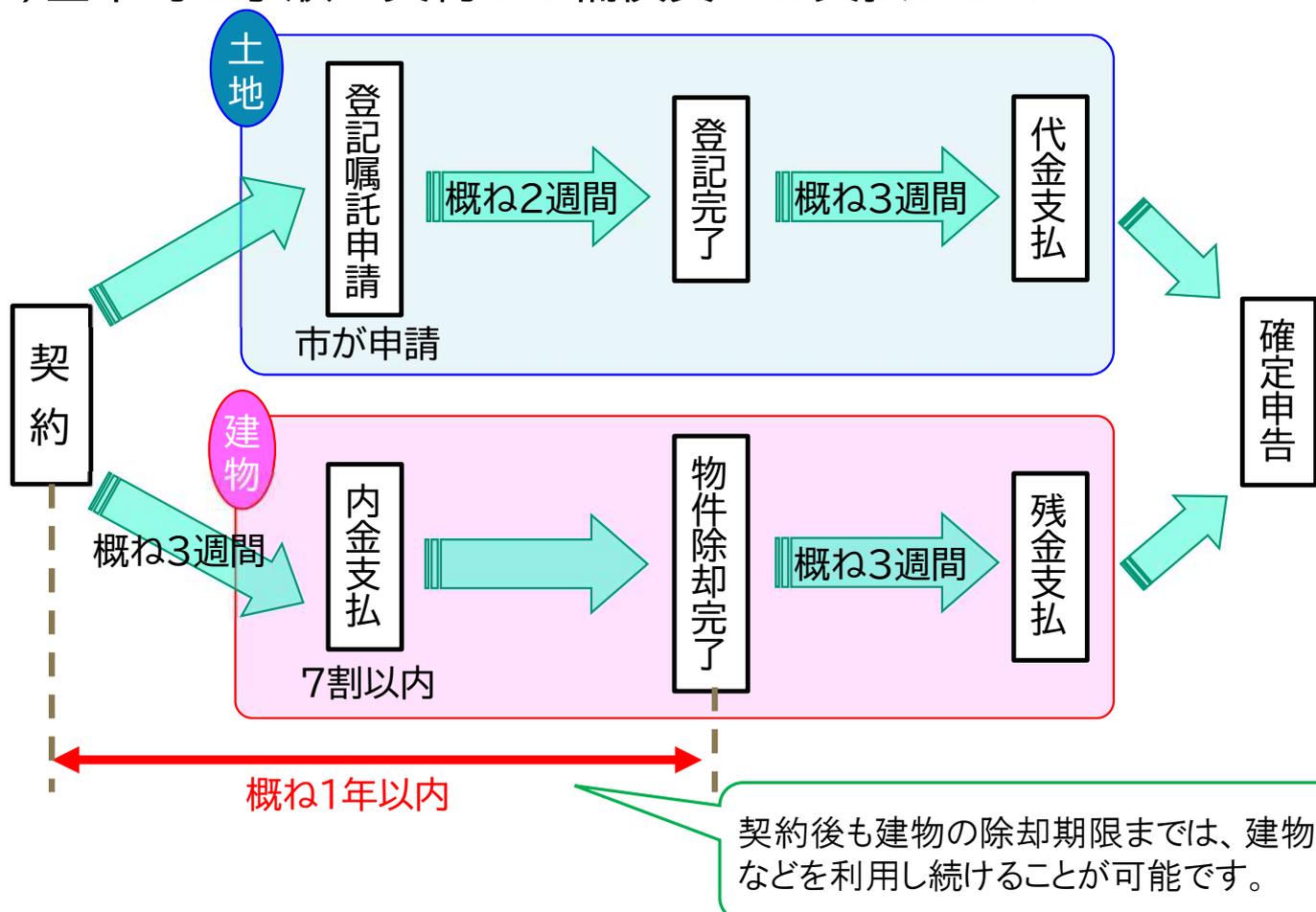


概算価格の提示後に移転先などの検討をしていただき、
移転先などの目途が付いてからご内諾・契約という流れとなります。
各権利者様のご事情などを伺いながら相談して契約日を決めていきます。

【説明内容】

- こちらは用地測量から契約までの手順を詳しく示した図です。
- 用地測量を実施後、完了すると測量図面が出来上がるため、測量図面をお渡しします。
- その後、補償調査を行い、土地の補償費と建物などの補償費の概算価格を提示します。
- 概算価格提示後は、移転先などの検討をしていただき、
移転先などの目途が付きましたらご内諾いただき、確定価格を提示してご契約
という流れになります。
各権利者様のご事情などを伺いながら相談して契約日を決めていきます。

(4) 基本的な手順～契約から補償費のお支払いまで～



34

【説明内容】

- 契約後の流れでは、「土地の補償」と「建物などの補償」で手順が変わります。
- 「土地の補償」では、契約後、市が土地の所有権移転登記を行います。
所有権移転登記は申請後、概ね2週間程度で登記が完了するため、
登記完了の確認ができ次第、「土地の補償」に関する補償金をお支払いします。
- 「建物などの補償」では、契約後、概ね3週間ほどで建物などの補償費の内、
最大で7割をお支払いします。
残りのお支払いは、契約時にお約束した期日までに、建物などの物件の除却・撤去を
していただき、物件の除却が完了されたことを市が確認した後、
概ね3週間でお支払いいたします。
物件の除却期限は、契約日から概ね1年の間で契約時に設定をします。
- なお、土地は契約後速やかに市に所有権を移しますが、
物件の除却期限までは、引き続き建物などを利用し続けることができます。

(5) 税の控除について

不動産を譲渡した場合、用地補償費についても譲渡所得として所得税が課税されます。しかし、公共事業にご協力をいただいた方に対し、税の負担軽減のために課税の特例が受けられる制度があり、次のいずれか1つを選択することが出来ます。

※「建物などの補償」のうち、対象外となるものがあるなど、個々の状況によって条件が異なる場合があります。詳細は相模原税務署などにお問い合わせください。

① 5,000万円の特別控除

市が買取りの申し出をした日から6か月以内に土地を譲渡していただいた場合、土地等資産の対価として支払われる補償金に対して5,000万円を上限とした所得額の控除を受けることが出来ます。同一事業につき、1回のみ受けることが出来ます。

② 代替資産を取得した場合の課税の特例

代替資産を市との契約日から2年以内に取得した場合、代替資産の取得額が補償金額より高い場合は、所得税の課税が将来に繰り延べられ、譲渡した年については、譲渡所得がなかったものとされます。取得価格が低い場合はその差分については譲渡があったものとされ課税の対象となります。

35

【説明内容】

- 最後に、税の控除についてご説明いたします。
- 不動産を譲渡した場合、用地補償費についても譲渡所得として所得税が課税されます。
しかし、公共事業にご協力をいただいた方に対し、税の負担軽減のために課税の特例が受けられる制度があり、次のいずれか1つを選択することが出来ます。
- 1つ目は 5,000万円の特別控除です。
- 2つ目は 代替資産を取得した場合の課税の特例です。
- 「建物などの補償」のうち、対象外となるものがあるなど、
個々の状況によって条件が異なる場合があります。
詳細は相模原税務署などへお問い合わせいただくようお願いします。

08 移転先の確保に向けた支援について

【説明内容】

- 続きまして、移転先の確保に向けた支援についてご説明いたします。

- これまで、本事業についての説明会等を行ってきた中で、地権者やお住まいの方から、事業へのご協力をいただくに当たり、移転先の確保について、ご心配・ご不安の声をいただいています。
- 市といたしましては、土地・建物等への適切な補償を行うとともに、市内の不動産関係団体等と連携し、移転先となり得る物件情報を提供できる仕組みづくりなどを検討しています。

【説明内容】

- これまで、本事業についての説明会等を行ってきた中で、地権者やお住まいの方から、事業へのご協力をいただくに当たり、移転先の確保について、ご心配・ご不安の声をいただいています。
- 市といたしましては、土地・建物等への適切な補償を行うとともに、市内の不動産関係団体等と連携し、移転先となり得る物件情報を提供できる仕組みづくりなどを検討しています。

09

戸別訪問について

【説明内容】

- 最後に、戸別訪問についてご説明いたします。

- 本事業について、皆様にご理解を深めていただけるよう、職員による戸別訪問を行います。
 - ご不明な点には、丁寧に説明いたします。
 - 事業に対するご意見を伺います。
 - ご心配事などを伺います。
 - 用地測量等についてご意向を確認させていただきます。
- 本事業を進めるに当たりましては、引き続き、丁寧な対応に努めてまいります。

皆様のご理解・ご協力をお願いいたします

【説明内容】

- 本事業について、皆様にご理解を深めていただけるよう、職員による戸別訪問を行います。
- 訪問した際には
 - ご不明な点には、丁寧に説明いたします。
 - 事業に対するご意見を伺います。
 - ご心配事などを伺います。
 - 用地測量等のご意向を確認させていただきます。
- 本事業を進めるに当たりましては、引き続き、丁寧な対応に努めてまいります。

皆様のご理解・ご協力をお願いいたします。

ご説明は以上でございます。

【説明内容】

○ 以上を持ちまして、都市計画道路事業 大西大通り線に関する説明を終わります。

ご清聴ありがとうございました。