

都市計画道路補助第 80 号線 用地測量・用地補償説明会 の主な「質疑応答」と「ご意見」の内容について

※本資料は令和 8 年 7 月 10 日（金）南大塚ホール、7 月 11 日（土）南大塚地域文化創造館にて開催した「用地測量・用地補償説明会」での主な質疑応答とご意見を取りまとめたものです。

○ 事業計画について

NO.	質問内容	回答内容
1	戦後 80 年以上前に計画決定された道路を、なぜ今になって整備していくのか。	都内の未着手路線は、東京都と各区で連携しながら概ね 10 年ごとに優先整備路線を定めています。第四次事業化計画で優先整備路線を検討する際は、安全な歩行者空間の確保・自転車走行空間の充実・交通結節点の強化・広域的な交通ネットワーク構築・拠点間の所用時間の短縮といった観点から必要性を再検証し、本路線も整備することとしました。
2	この事業は、多額のお金をかけてまで行う必要が本当にあるのか。27mの道路拡幅は本当に必要なのか。	「豊島区都市づくりビジョン」において、補助 80 号線は主要なプロジェクトに位置づけられています。その中で大塚地域は、まちの賑わいを創出し、歩道の拡幅・自転車走行空間の整備・防災機能の強化を重要課題と認識しています。道路幅員が 27m であることは防災上重要な数字で、27m の道路空間が確保されていることで、震災時に延焼遮断効果を発揮します。 また、景観機能の向上により「潤いのある街」を創り上げ、大塚駅は交流拠点、新大塚駅は生活拠点として、両拠点が連携することで利便性が向上し、回遊性も高まると考えています。そのため、たとえ大規模な事業費が必要でも整備を進める必要があります。
3	新大塚駅前の交差点(文京区境)は、どのような整備となるのか、歩道はどうなるのか。いつまでに春日通りと補助 80 号線との交差点の形が示されるのか。	交差点付近の歩道は、最も狭い箇所です約 1.3m、拡幅後は約 4.5m となります。また、車道は 4 車線から 2 車線へ縮減し、歩道の拡幅や自転車走行空間を確保する予定です。(春日通りは現在、国土交通省が事業中のため、本計画は概略段階です。) 本事業の用地取得には長期間を要するため、各関係機関と協議しながら段階的に詳細図面を提示していきます。
4	具体的な整備図面は、いつ頃できるのか。いつ頃住民に説明してもらえるか。	一定程度用地を取得できたら、皆様に改めてご説明申し上げます。
5	用地取得の時間が区画毎に、差が出てくると認識している。用地取得が済んだところから、先に無電柱化や道路工事を進める予定はあるのか。もしくは、用地全体の取得が済んでから、工事に進んでいくのか。	用地取得が完了している箇所から先行して工事を着工することは困難と考えております。用地取得が 7 割、8 割程度進み、工事着手の見通しが立った段階で、工事説明会等において改めてご説明いたします。

○ 用地測量・用地補償について

NO.	質問内容	回答内容
6	計画道路に面している土地を測量されるが、その裏手にあたる隣接地も用地測量に関係するというのは、どういった理由なのか。	計画道路に面した土地の面積を確定するには、隣接する全ての土地所有者の方々と、双方で境界をご確認いただく必要があります。計画道路に面する土地の裏手にあたる隣接地の所有者は、直接事業には関係しませんが、双方の土地が接する部分の境界確認にご協力をお願いします。
7	土地所有者と建物所有者が違う場合、誰が立会いに出るのか。	土地所有者の方に立会いをご依頼いたします。立会いが困難な場合は、代理人等が本人の代わりに立会うことも可能です。
8	補償金の金額は、契約した時期によって金額の差は生じるのか。	契約時点の社会情勢や物価などを考慮した形で補償金が算定されます。土地価格においては、年に1回の見直しがあります。また、物件移転補償金においては、補償金算定単価表の改定が年に1回あります。そのため、契約を行う年に応じて、補償金額が変動する可能性があります。
9	立木など移転先が無い場合は、撤去するお金は出ないのか。	立木など、譲渡いただく土地にあるすべての物は撤去していただく必要があります。その撤去費用は補償金に含まれます。
10	自身の店舗が事業期間中のどの位の時期に、退去しなければならないのか。	移転時期は物件調査の際に皆様のご意向を伺い、その後締結する契約書に立ち退き期限日を明記いたします。
11	建物の一部が計画線にかかる場合、解体費用や仮住居費などは補償されるのか。	建物の改造中で居住が困難な場合は、仮住居費が補償されます。ただし、全面移転が必要になるケースも想定されますので、具体的な物件調査の結果を踏まえてご説明いたします。

○ マンションについて

NO.	質問内容	回答内容
12	マンションの各所有者への説明は、いつ頃に予定されているのか。	具体的な時期や日時は未定です。現在、管理会社及び理事長にご連絡しております。まずは理事会でご説明し、その後各所有者向けの説明会を設けたいと考えております。理事会との協議が整い次第、できる限り速やかに各組合員の方々へご説明いたします。
13	用地買収による土地面積の減少により、建ぺい率や容積率が基準を超える場合、建て替えは必要となるのか。	建築基準法上は「既存不適格建築物」として扱われ、建て替えの義務はありません。なお、今後建て替えの際は、用地譲渡後の土地面積に基づく建ぺい率や容積率を遵守する必要があります。
14	「土地建物等の売買制限」というのは、マンションの部屋を売買する時にも、届出が必要という理解ですか。	マンション1室を売買する場合も、事前に届出を行う必要があります。届出を提出してから30日以内は売買できない等の制限があります。
15	マンション敷地の土地譲渡について、どのような補償があるのか。	マンションの敷地を譲渡いただく場合、区分所有者の皆様へ土地代金をお支払いします。ただし、共有財産である土地のため、契約には区分所有者全員の合意が必要です。

○ 主なご意見

- ・大火災や大地震が起きれば、消防や警察が往来することが目に見えて分かる。何もしないまま放置するのは、非常に危険で、次世代に問題を先送りするのは良くないと思っているので、一刻も早く整備してほしい。
- ・道路整備計画に関して、早めに住民の意見を複数回聞いて、合意形成して事業を進めていって欲しい。
- ・南大塚二丁目側に、新たな地下鉄出入口を作るぐらいの利便性を考えて欲しい。
- ・用地測量の立会いにあたって、事業に協力している立場なので、旅費の負担を検討して欲しい。
- ・既存不適格は、マンションの資産価値に影響すると考えているので、マンション住民の事業協力も得られる施策を検討してほしい。