

都市計画道路杉戸久喜線 事業説明会(令和6年11月2日)

質 疑 応 答

【1】用地測量について

- Q 1. 測量業者はどのように決めたのか？
- A 1. 一般競争入札を実施し、落札した測量業者と委託契約している。
- Q 2. 用地測量はどのように行うのか？
- A 2. 用地測量は、今年11月から来年1月までの期間で現地の測量をさせていただき、来年2月頃から用地境界の立会をお願いする予定である。その後、6月頃までに測量の成果をまとめ、物件調査を実施していく予定である。
- Q 3. 立ち退きについては、資料4ページの平面図のピンクの範囲にかからなくても可能性があるのか。
- A 3. ピンクの範囲が都市計画のラインとなっている。今回の用地測量で正確な位置が現地に落とせるので、それで確認をお願いする。
- Q 4. 集合住宅の用地境界の立会いについては、住人全員なのか、それとも理事会とのやりとりとなるのか？
- A 4. 立会方法については、管理会社と調整する。
- Q 5. 用地境界の立会時に、来られなかった時はどうするのか？
- A 5. 同じ日に立ち会っていただき、一緒に説明を聞いていただくのが一番望ましいが、都合が悪い場合は別の日に立ち会っていただく。

【2】道路計画、工事に関する件について

- Q 6. 電線地中化の工事に伴い、インターネット等へ不具合が生じるのではないかと？
- A 6. 電力会社等と調整を図りながら、そういうことが無いように進めていきたいと考えている。
- Q 7. 最近、宮代に物流倉庫が出来て、大型車両やコンテナ車が走っていて、(バイパス道路でも)地割れや地盤沈下を引き起こす要因になるのではないかと心配である。
- A 7. バイパス道路については、基準に基づいて強固に地盤改良を行ってから道路を構築する予定である。
- Q 8. バイパス道路と現道が交差する2箇所の交差点について、非常に変則的な交差点となるが、現道は閉鎖になるのか？
- A 8. 現在、警察と協議中であるが、現道の東側は閉鎖し、西側はバイパス道路に直角に接

続する道路計画となっている。今まだ協議中なので、地区の皆様のご要望を聞きながら、警察協議を進めていきたい。

Q 9. 現道の信号が2箇所廃止となることについて、原則150m以内に信号を2箇所設置できないということだが、バイパス道路ができて現道の通行がなくなるわけではないので、歩行者の安全を考えると当然危険性が増すので、県や市から、例外としてお願いすることは出来ないのか？

A 9. 皆さんのご意見を踏まえ、警察と協議を行っていきたい。

Q 10. 本町3丁目は小学生が多い地域で、小学生がこの大きな道路（バイパス道路）を渡って小学校に行くことになるのですが、安全面についてお聞きしたい。

A 10. バイパスができると通学路の形態も変わると思うので、久喜市と協力しながら進めて、確実に安全が図れるように進めていきたい。

Q 11. 南4丁目には水路敷があり、現在は下水道管が入っていると思うが、その上に道路ができるとなると、どんな形になるのか？

A 11. この道路をつくるときに全体的な排水計画を立てるので、必要な排水能力が確保される計画としたい。

Q 12. 東側の交差点の閉鎖や、新設道路で分断される南北方向に行く細い道路については通行できなくなると不便である。

A 12. 警察と協議中であるので、皆さんの意見を踏まえて、協議していきたい。

Q 13. 事業認可による建築制限で、事業認可範囲外であれば、制限はかからないのか？

A 13. 制限はかからない。

Q 14. 信号設置等について、警察への地元意見はどのように吸い上げるのか？

A 14. 地区単位で集まる機会を設けて、意見を伺いたいと考えている。

Q 15. 跨線橋を下りてきた所の交差点では、右折する車で渋滞しているが、広げる予定とかあるのか？

A 15. (久喜市) 跨線橋を下りてきたところの交差点には、右折帯ができるので渋滞は解消されると思われる。また、安楽亭、ビックボーイのある交差点の南側にできる新しい道路の交差点、市役所通りの交差点にも右折帯が出来るので、この道路について渋滞は解消されると思われる。

Q 16. 道路幅について、家を購入した時、図面に16mと書いてあったが、22mなのか。

A 16. この事業区間については、当初から道路幅22mである。

Q 17. 車の出入り口等が変わる時、通常、家を建てる時は自前で費用を払うが、この場合は道路工事でやってもらえるのか？

A 17. 新しい道路をつくる時は、隣接地権者と協議のうえ、県が道路工事の際に行う。

【3】用地補償等について

- Q 1 8. 集合住宅で建物がかかる場合、かかる部分の居住者との個別交渉になるのか？
かかる部分の居住者以外にも影響があると思うので、居住者全員の知らないところで話が進むようなことにならないようにしてほしい。
- A 1 8. 全体的な話になると思うので、まずは管理会社と調整させていただくが、居住者全員の知らないところで話が進むようなことはない。
- Q 1 9. 登記費用に関して、土地だけの売却の場合、代替地の登記費用を負担してもらえるのか？
- A 1 9. 建物を移転する場合は代替地を取得しなければならないが、土地だけの場合は、土地をお譲りいただくだけなので、代替地の登記費用の補償はない。ただし、埼玉県が独自の制度を設けており、土地だけであっても代替地を取得する必要がある場合は、登記費用も補償できる場合があるので、個別に相談いただきたい。
- Q 2 0. 土地は更地にした上で引渡しするとのことだが、補償額が決まって、更地にしようとしたら予測しない埋設物が出てきた場合はどうするのか？現在の所有者が事情を知らずに購入した場合でも所有者の責任になるのか？
- A 2 0. 原則として、撤去していただくのは地上の物件のみであり、地中の物件は残してよいことになる。ただし、産業廃棄物等の不法な物は撤去した上で引き渡していただくか、それを想定した土地価格となる。なお、不法投棄等は行為者の問題であるが、土地所有者も管理責任を問われることがあるので、個別に相談してほしい。
- Q 2 1. 事業（例えば駐車場）をしているが、買収により事業をやめなくてはならない場合、補償はどうか？
- A 2 1. 原則、今の営業を継続できるように建物を移転してもらうための補償を行い、移転に伴い休業が必要となる場合は、併せて休業補償をさせていただく。ただし、駐車場は土地をお譲りいただく代金が補償となり、その費用で代わりの土地を取得すれば駐車場を継続できるので、駐車場に対する営業補償はない。
- Q 2 2. 土地の大部分が買収される場合、残った土地は県又は市に買ってもらえないのか？
- A 2 2. 県は、残った土地を買収することはできない。その代わり残地補償という形で残地の価値が減少した分は補償させていただく。また、隣接地の方に買ってもらえないか、交渉する等のお手伝いをすることはできる。
(久喜市) 市が実施する道路工事に伴って買収した場合は、残地をご寄付いただければ市で管理する場合もある。
- Q 2 3. アパートを借りている人の補償はあるのか？
- A 2 3. 新たにアパートを借り入れるための費用や引っ越し費用等を補償させていただく。借家人との交渉は、家主さんではなく県が直接行う。

Q 2 4. 工場で、機械を移設したときに壊れたら補償してもらえるのか？

A 2 4. 壊れないように移設するための補償をさせていただき、移設ができない物については新たに取得する補償をさせていただく。ただし、移転してからではなく、先に補償内容や金額を決めて契約いただき、追加の補償はない。

Q 2 5. 建物の一部分だけが係る場合はどういう補償になるのか？

A 2 5. 補償の対象になるのは、原則として買収に係る部分のみであるが、残地の物件も移転する必要がある場合には補償の対象となり得る。移転方法は、移転後の住環境等も考慮の上決定しており、買収に係る部分がわずかな場合は一部改造、建物全体を移設する必要がある場合は、そのまま移転できれば曳家、そのままでは敷地内に収まらない場合は例えば平屋建てを2階建てにしての建替等を検討する。それも困難な場合は他の土地への移転となる。物置などは一部切り取りなどもあるが、あくまでも従前の機能は維持できるような補償とする。

Q 2 6. 平屋建てを2階建てにするとの話があったが、容積率、建ぺい率なども考慮する必要があるのではないか？

A 2 6. 説明が漏れていたが、もちろん法制的な検討も行った上での話である。

Q 2 7. 家を購入した時と比べて物価が上がっているが、それに見合った補償（生活水準を下げない程度の補償）をしてくれるのか？

A 2 7. 土地と建物の補償については、買収時点の価格で算定するので毎年見直しをしている。ただし、建物等は新築する費用ではなく、経過年数に応じた補償になるため、年数が経過すればその分減額となる。

Q 2 8. 古い建物の場合、評価が低くなるとのことだが、古くて価値がないとなると補償が出ないで自分で建て替えなければならないのか？

A 2 8. 建物の構造や管理状況等に応じて耐用年数が定められており、経過年数に応じて減額となるが、例えば標準耐用年数48年の建物の場合、既に48年経過していたとしても、現に住んでいる建物の補償がゼロになるわけではない。また、新築する場合に持ち出しが発生することに対する補償も含んでいる。

Q 2 9. 建物を移転する必要がある場合、代替地を考えてもらえないのか？

A 2 9. 県は代替地を持っていないため、土地代を金銭で補償させていただくとともに、所有者が代替地を探すための費用を補償させていただく。なお、具体的な希望地等があれば、交渉のお手伝い等はさせていただく。

(久喜市)市では代替地登録制度というものがある。農地が多いが、もし参考になれば市役所(建設部建設管理課)で閲覧することができる。

【4】今後のスケジュール、計画について

Q 3 0. 久喜高校から西側の区間の計画について、今のところの計画を教えてください。

A 3 0. 久喜高校から西側の区間については、事業化見通しは今のところ立っていない。

予算も限られているので、今の事業区間が完了した後に、県内の他の都市計画道路との優先度を確認しながら進めることになる。

Q 3 1. 今後のスケジュール（資料 1 0 ページ）について、令和 1 0 年度で【用地取得】と【工事】の線が重なっており、これは未買収地があっても工事を着工するということが良いか？仮に用地買収に頑なに応じない人がいる場合、交渉の金額が上がったりするいわゆる”ごね特”にはならないか？

令和 1 1 年度、1 2 年度以降が点線となっているが、もし用地が買えないと終わりが無いという理解で良いか？

A 3 1. 工事は、用地買収地がある程度まとまった段階で、基本的には、久喜跨線橋の方から着手したいと考えている。用地については、売っていただく努力はさせていただく。どこまで交渉を続けるかは、その時の判断になる。最後の最後は収用対象事業なので、収用を行うことも可能である。

Q 3 2. 今後、説明会というのはあるのか？

A 3 2. 次回は、工事に着手する前に、説明会を開こうと考えている。

交通規制の話については、狭い範囲で皆様の意見を伺う機会をつくりたい。

【5】資料入手・問合せ先等について

Q 3 3. 今回の説明会資料は、説明会会場に来られなかった住民の方、関係者の方には配るのか？

A 3 3. 本日、説明会に参加できなかった方については、説明会資料をホームページで公表するとともに、杉戸県土整備事務所と久喜市役所で配布できるようにしたいと考えている。

Q 3 4. 説明会后、後日、質問をしたいときは、どこへ連絡すればよいか？

A 3 4. ご質問等は、杉戸県土整備事務所へお願いしたい。（資料 1 7 ページ）

Q 3 5. 今日の質疑応答については、後日、紙で配布されるとかあるのか？

A 3 5. 当事務所のホームページに掲載させていただく。