

都市計画道路 大西大通り線(第一工区)
都市計画法に基づく事業認可取得に伴う説明会の結果概要

この記録は、2日間の説明会で、出席者の方からいただいたご質問・ご意見について、同様の趣旨の発言等をまとめるなどして、内容を要約しています。

1 開催日時・参加者数(参加人数 89 人)

日程	時間	参加人数	質問者数
令和8年7月26日(日)	10:00 ~ 11:45	57 人	7 人
令和8年7月29日(水)	18:30 ~ 20:00	32 人	6 人

会場:緑区合同庁舎 4 階 集団指導室

<市の出席者>

リニア駅周辺まちづくり担当部長、リニアまちづくり課長、リニア拠点整備事務所長ほか

2 説明内容

説明会資料 参照

3 主なご質問・ご意見

(7月26日の質疑)

【補償関係】

● 補償調査で建物内に入ることはあるのか

→市:補償金の算定に当たっては、例えば、建物内の動産の数量を適切に把握したり、壁の仕上げ状況やコンセントの数などを確認したりするなど、幅広い調査が必要なため、原則として建物内に入らせていただく。

● 土地の補償額は、どの基準を用いて定めるのか

- ・ 公共用地の取得に伴う損失補償基準によると、土地の補償額を決定する基準として「時価」「地価公示価格」「県基準地価」の3種類が存在すると捉えられるが、補償額の具体的な算定方法は定められているか。
 - ・ 時価による評価は、土地の状況を総合的に勘案した上で決定されていることから、これを正常価格として取り扱うべきではないか。
- 市:補償額の算定に当たっては、正常な取引価格を基本とし、不動産取引価格を踏まえつつ、不動産鑑定士の意見を取り入れた上で金額を決定する。また、市の不動産評価委員会における公的な手続きを経て、個別に金額を算出することとしている。なお、評価の基準とする標準地の価格と実際に取得する土地の条件は異なるため、それぞれの土地条件を勘案し、適正な価格を個別に精査・整理する。基準日については、直近に整理された価格を基準として、協議を進める。

● 他事例として東京都の補償額の決定方法を把握しているか

- ・ 事業認可後に用地補償を行っている事例として、東京都における補償額の決定方法を把握しているか。東京都に問い合わせたところ、補償額は近隣の類似土地の取引価格を考慮して算定しているとの回答があり、基本的に時価が基準となっているとのことであった。東京都の事例に倣い、補償額の算定基準を明確に説明するべきではないか。

- 市:6月26日に事業認可を受けたが、認可前に市が用地補償を行えるか否かについて、可能である旨を以前の対話の中で回答している。対話の際に他自治体の事例として東京都が認可前に用地補償を行っていることを参考までにお示した。東京都における具体的な補償額の算定方法については把握していないが、認可の前後にかかわらず、補償額の算定方法は変わらないものと考えており、本市同様に最新の価格を踏まえた上で適正に算定されているものと認識している。
- 市:東京都による時価に関する説明は、直近の取引事例や地価公示価格等を参考にしていう趣旨の回答であった可能性があり、その場合は本市も同様である。市としては、個々の地権者様に対してどのように金額を算出したかについて説明責任があるため、今後も丁寧かつ誠実に説明を行っていく。

● 道路用地とならない部分については補償されないのか

- ・ 道路用地になる部分が補償されることは理解したが、残りの土地は補償されないのか。
- 市:測量の実施により道路部分を確定し、当該部分については市が取得の上、補償を行う。残りの土地については、基準に則り、生活再建の可能性などを確認した上で補償が必要な場合は適切に補償を行っていく。

● 区分地上権の設定に関わらず補償額を統一してほしい

- ・ 「正常な取引価格」とは何か。JR 東海の区分地上権が設定された影響で地価が下がっているため、その下がった分を何かしらの形で補償してもらわない限り、今と同じ条件で移転することができず、生活レベルを下げざるを得なくなる。
- 市:「正常な取引価格」とは、通常の売買において成立する取引価格を指すものである。敷地内に電線が通っていることや敷地形状等については、基準となる標準地の価格から比準させて算定する。また、区分地上権の設定により、地価相場そのものが下落しているとの認識はない。JR 東海から区分地上権の補償金を受領した方に対しては、今回の道路用地の取得に当たり、その金額をそのまま控除して補償額を算定するのではなく、各土地について区分地上権の影響を考慮の上で算定する。
- ・ 今後の個別交渉の際に、区分地上権が設定されている土地は、そのマイナスの影響分を他で補償するということを提案してほしい。減額される分を他の補償で補完してもらわないと他の同じような場所に移転できなくなってしまう。
- 市:区分地上権が設定されている土地の評価額は、損失補償基準の考えに基づき、区分地上権がないものとして算出した金額から区分地上権の影響部分を差し引くことになっており、区分地上権設定時の補償額をそのまま市の補償額から差し引くことはない。また、区分地上権の設定によるマイナス影響分を別途補償する考えはない。

【道路関係】

● 道路に隣接する土地の騒音対策はどのように考えているのか

- ・ 道路に隣接する土地の騒音対策はどのように考えているのか。防音対策が必要になった場合、補償対象となるのか。
- 市:道路に隣接する土地の騒音対策に関連し、防音対策に関する補償として、具体的に道路に隣接した土地に引き続き居住される方に対する補償は現状考えていない。なお、道路幅員構成に関しては、道路際から隣接地まで約7.5メートルの距離があり、植栽帯の設置などにより、引き続き居住される方の生活環境に配慮していく予定である。

● 騒音及び振動対策を考慮した道路設計を行ってほしい

- ・ 騒音対策と併せて振動対策も行ってもらわないと困る。今後、交通量の増加に伴い騒音及び振動レベルが上昇することが懸念されるため、現状の道路における騒音及び振動を正確に把握した上で、適切な対策を講じてほしい。
- 市:歩道や自転車道の新設により、道路と隣接地の距離が確保されることや、道路構造が幹線道路の構造となることは、現在の道路状況とは異なる点であると考えている。これらの点を踏まえ、今後の詳細設計において具体的にどのような措置を講じるべきか検討を進めていく。

【事業認可関係】

● 事業認可は1か月程度で取得できるものなのか

- ・ 申請から約1か月という短期間で事業認可が下りたことについて、神奈川県及び相模原市の対応は十分だったと言えるのか。住民の意見が反映されていないのではないかと。
- 市:相模原市は申請者であり、事業認可は神奈川県で審査されている。審査期間については案件により異なるものと承知しているが、適正な審査が行われた結果、今回は約1か月であったという認識である。

● 事業認可取得よりも代替地の募集の話を先にするべきではないか

- ・ 反対意見が多数の中、法的制限等を示した通知には、公共の利益のために私有財産を制限するという脅し文句があった。こうした内容の前に、住民に迷惑をかける旨や、代替地対策、地権者の精神的ケア、相談窓口の設置等について記載すべきであり、これらを今日の説明会で初めて知るといえるのはおかしい。地域の人バラバラになることであり、簡単に考えてはいけない。不安に対して丁寧に説明すると言っているが、説明されないから不安なのである。こういう事業をやるので、これだけのことを皆さんのためにするのでお願いしますと、より丁寧に早い段階での説明が必要であった。仮に代替地を確保できても、地域が分断され、コミュニティの維持に懸念がある。大西大通り線がリニア建設に伴う関連事業であることを理由に公共の利益が主張されているが、地域住民もまた公共の一員である。代替地についても市でアンケートを取って地域の意見を聴いてみるべき。それくらいのことをやってから、まちづくりを進めるべきであり、市は自分勝手な計画を実行しようとしているだけに思える。
- 市:事業認可を受けた際は、都市計画法の規定に基づき、施行者には地権者の皆様へ法的制限等の説明を行う義務があり、今回の説明会の開催に至っている。説明会の通知に代替地対策に関する記載がなかった点は、お詫び申し上げます。市としては、事業を推進する中で地権者の皆様の思いに十分に添えていきたいと考えている。当初は地権者ご自身での移転先の確保をお願いすることとしていたが、皆様との対話を重ねる中で、市から積極的かつ主体的に代替地の提案を行うよう、対応の見直しを図ってきた。今後も地権者の皆様の気持ちに寄り添い、丁寧な説明を重ねていく考えである。

【その他】

● 地権者108人に対するアンケート調査について

- ・ 地権者108人に対してアンケートを実施し、41人から回答を得た。そのうち、35人が大西大通り線の建設に反対している。理由は、「道路の新設は必要ない」が34名、「現道を

整備すれば良い」が33名、さらに「現在の住環境を維持したい」が34名、「代替地の確保が困難」が23名である。この状況を踏まえると都市計画としての形をなしていない。また、前回の説明会で市長から、51人の賛成があれば49人の反対があっても判断する、という発言があったことも良くない。また、測量を受けた9人のうち7人は、道路建設に賛成しているのではなく、自身の土地が道路にかかるかを確認する目的であったとのこと。測量を受けた者を賛成者とみなすことは誤認を招き、水増し行為に該当する。

- ・ 過去、市は道路新設の計画を説明することなく区分地上権の設定を促した。多くの地権者は、現在の生活を維持できると信じて契約をしたが、その後、道路新設の計画が明らかとなった。事前に道路計画を知っていれば区分地上権の設定に同意しなかったと考える者もいる。前回の説明会で市長は、こうした意見を認識したものと考えられるが、現在に至るまで適切な対応がなされていない。これらの行為は詐欺に該当する。
- ・ 反対者が35人いて、さらに区分地上権の契約解除を希望する者もいる中、強引に事業を推進することは都市計画法に抵触するおそれがある。我々は、抗議の意を表明するため、監査委員宛てに住民監査請求書を提出した。加えて、国土交通大臣に対し、当該事業認可の不当性を訴える手続きの検討も進めている。土地収用法の適用により立ち退きを余儀なくされるおそれがあることから、我々は引き続き、適正かつ正当な事業手続きの遂行を強く求める。大西大通り線の必要性について再考してもらいたい。

→市:土地収用制度は、権利者の意思にかかわらず土地を取得できる制度であり、厳格な手続きや様々な救済制度が定められている。一方、大切な土地を譲り受けるに当たっては、まず適正に算出した金額の説明を丁寧に行い、ご理解をいただいた上で契約に至ることが大前提であり、今後も様々な相談に誠実に対応していく。現時点において、市は土地収用を念頭に置いておらず、収用を示唆して契約を促すつもりもない。

→市:アンケートのご意見は真摯に受け止める。大西大通り線は、アクセス性の向上や周辺交通の円滑化を目的として必要である旨を繰り返し説明してきたところである。手続きについても、都市計画法に基づき都市計画審議会等における審議を経た上で都市計画決定を行ってきたものであり、法令違反に該当しないものと認識している。地権者様への説明が不足しているとのことご意見に対しては、引き続き丁寧な説明を行ってきたい。「ここに住み続けたい」というご意見に対しては、新たな代替地対策を提案しており、市としては、地権者の皆様の気持ちを汲み取りつつ、対応していく考えである。

● 地権者の多くが高齢者である現状を踏まえ、今後どうすればいいのか不安

- ・ 神奈川県は、相模原市が政令指定都市であることを踏まえ、申請書が提出された際は認可の判断を行う旨の話をしていたが、認可に際しては、反対者が一定数いることや、地権者の大多数が高齢者である現状などを十分に把握した上で判断すべきであったと考える。また、支援者のいない地権者に対する対応はどのように考えているのか。仮に代替地を確保したとしても、移転手続きや新たな生活についても不安が残っているが、どのように考えているのか。

→市:新たな代替地対策については本日説明した内容であるが、それに留まらず、移転にあたっての地権者様のフォローアップについても丁寧かつ継続的に対応していきたい。

● 今回の説明会に市長は出席しないのか

→市:事業認可取得に伴う法令に基づく説明会として、事業概要や法的制限等、代替地対策の説明を行うもので、部長以下で対応している。

(7月29日の質疑)

【補償関係】

● 補償費について金額の乖離がある場合、どのように対応するのか

- ・ 市の補償内容と権利者自身が想定する補償と金額の乖離がある場合、どのように対応するのか。また、双方が合意して契約に至るものだと思っているが、市が土地にいろいろな制限をかけて土地価格を下げるようなことをしており、不利になるのではないか。
- 市: 土地の価格については、道路事業の計画によってマイナスとなる影響があったとしても、その影響を排除して価格を算定する。また、移転補償の例では、実際に移転にかかる金額を精緻に補償するというものではなく、様々な項目ごとに、通常想定される費用を基準や専門的な事業者の知見も借りながら積み上げて算定していく。市としては、こうした補償の算定方法や考え方等を丁寧にご説明し、生活再建に当たっての課題なども伺いながら、ご理解・ご納得いただけるよう、協議を重ねていくものと考えている。

● 代替地登録制度の登録の見込みは

- ・ 代替地登録制度については、どのくらい登録できているのか。100軒分に対応できることを想定しているのか。
- 市: 代替地対策については、市がまとめた土地を確保して提供すべきとのご意見があった中、まずは昨年、不動産関係団体の皆様と協定を締結し、不動産情報を提供する仕組みを整えた。今回の登録制度については、市の主体的な取組として、他自治体の事例も研究し検討を重ねた結果、不動産市場に出る前の土地を掘り起こせる可能性があると考え、取り組むこととした。100軒の方への対応は困難かもしれないが、今後も皆様のニーズに対応できるよう、他の代替地対策も含めて検討を続けていく。- ・ 代替地登録制度で募集する「更地」はどこに存在するのか。

→市: 様々な土地利用がある中で、駐車場や空き地となっている土地があり、代替地として登録いただける可能性があるものと考えている。

● どのような法律や基準に基づいて詳細な補償額を決めているのか

- ・ 一軒一軒の築年数や土地の広さが違う中で、どのような法律や基準に基づいて詳細な補償額を決めているか知りたい。
 - ・ 基準の中で、例えば、一般的な木造家屋では築30年で新築時の半額程度が補償されるとある。そうした説明がないので、皆さん不安を感じているのだと思う。皆さんに分かりやすいように、一般的な補償金額の算定方法などの説明をしていただきたい。また、別の事業だが、相原宮下線の事業認可に伴う説明会の資料を確認すると、土地収用法の説明の中で、収用が認められた場合には補償額が任意交渉より金額が減る可能性があり、さらに、税金の控除を受けられないとの記載がある。詳しく教えてほしい。
- 市: 公共用地の取得に伴う損失補償基準という、全国ほぼ一律の基準があり、その細則等も踏まえた中で補償金額を積算し、提示させていただく。算定内容や、周辺の売買実例、個別の土地の形状等に応じた算定の考え方なども必要に応じてお示ししたい。
- 市: 地権者の皆様が共通で理解できる内容をお示しすることについては、パンフレット等の作成や今回の会議結果での共有など、対応を検討したい。収用の手続きでも任意の契約でも、「適正な補償」という考え方に基づいて補償金額を算定するが、収用の場合は神奈川県収用委員会での手続きとなるなど、算定の手続きが異なるため、そのような説明になったものと思われる。税金の控除に関しては、お配りしている「用地補償

のあらまし」で、いわゆる5000万円控除などの特例措置を紹介しているが、収用の場合は、こうした税金の特例が適用できない。今回の説明会では、市としては、あくまでも任意の契約によって土地をお譲りいただきたいと考えているため説明をしていないが、今後、必要に応じて案内する必要があるものと認識した。

● 市場価格と市の算定額の差を市で埋めてほしい

- ・ 市の算定する補償額は、自分たちが考える市場価格よりも安くなると思っている。市場価格と市の算定額の差については、市がその差分を埋めるのか。できなかったらどうするのか。
- 市：市では、周辺の取引事例や市場価値、物価動向などを踏まえて補償額を算定するため、市場価格と市の算定する補償額は、必ずしも全く別のものではない。また、地権者が想定される市場価格や実際に要した金額と、市の算定額に差があった場合でも、市がその差額を補てんする制度にはなっていない。市としては適正な価格をご提示し、ご理解いただけるよう協議を進めていきたいと考えている。
- ・ 補償額の予算が膨大になると思われるが、可能なのか。
- 市：補償費も含めて予算の確保策を立てながら事業を進めており、ご提示した補償費が支払えないということはない。

● 測量・補償調査を受け入れることと売買契約は別のものと考えてよいか

- ・ 今後、市から土地収用を迫られて不利になるのではないかと、市の算定した補償金額に対してノーと言えないのではないかと皆が不安に思っている。一方が納得できない条件で契約する必要はないと思っているが、それでよいのか。
- 市：現時点で、収用による土地の取得は考えていない。これからも、皆様から様々なご事情を伺い、納得いただいた上で契約を締結することを目指していく。
- ・ 用地測量や補償調査を行い、金額の提示を受けたら契約しないといけないということではないか。
- 市：用地測量や補償調査と契約は別のものである。
- ・ これから用地測量や補償調査が進むと思うが、市長には、それをもって地権者から賛同が得られ、道路整備が順調に進められているかのような発言はやめていただきたい。市長は、市民に寄り添うと発言をするが、一度も寄り添われたと感じたことはない。代替地登録制度も8月からやっと始まるが、こんなことはすぐにできたのではないかと。これからは住み続けたいと思っている我々に対して、市の本気度はその程度なのか。51人の賛成があれば49人の反対があっても判断するといった話は、政治生命を懸ける人の発言である。市長には失望した。
- 市：ご意見に関しては、そのまま市長に報告させていただく。

【道路関係】

● 第一工区の工事を早く始めてほしい。なぜ時間がかかるのか

- ・ 具体的な移転先がない中で、移転をお願いするというのはいかがなものか。第一工区の工事については令和12年からと説明があったが、高齢のため、早く始めてほしい。
- 市：具体的な移転先をご紹介しながら補償の相談などを進めていけるよう、新しい取組として代替地登録制度を始めていく。工事については、ある程度まとまった土地を確保できたところから前倒しで工事に着手する場合もあると考えている。

- ・ 工事開始から完了まで約3年を予定しているようだが、なぜそれほど長い時間がかかるのか。後続工区は何年かかるのか分からない。
- 市:市がこれまで行ってきた他の道路整備の実例などを踏まえ、適正な工期で実施したい。後続工区については、第一工区の進捗を踏まえて着手していきたい。
- ・ 高齢であるため、何年も待ってられない。代替地の確保を明日からでもすぐに取り組んでもらいたい。
- 市:様々な準備を進めているところ。ご移転の意向があれば、相談いただきたい。個別の相談については、別途、職員が対応させていただく。

● 第一工区の対象件数や事業への賛否の状況は

- ・ 事業認可を受け、4年後に着工とされているが、第一工区の約360mについて、対象件数はどのくらいか。また、反対者・賛成者・中立の方について割合を知りたい。
- 市:第一工区の対象件数について、補償の棟数としては約50棟あり、戸数にすると約60戸。画地数は59画地である。事業への賛成・反対を割合として捉えた数字はない。なお、参考として、事業への賛成を表すものではないが、用地測量については、59画地のうち約54%の方に承諾をいただいている。
- ・ 約54%が用地測量に応じた又は応じるということは分かった。反対者の状況を考えると工事開始までの4年というのはあまりに短く、全員がこの期間内に同意するというのは考えにくい。仮に4年間の中で対応するにしても予算を確保できるのか。予備の予算があるのか。予算確保にも相当の期間を要するということだと、4年間は短い。
- 市:市議会の議決を受け、予算を確保して実施する必要がある。市の予算は、通常、年度単位で確保して執行していくため、現時点で事業期間全体の予算が確保できているわけではない。ただし、街路事業をはじめ橋本のまちづくりに関する事業は、想定事業費も踏まえて実施を決定している。市街地整備基金という市の貯金のようなものを積立てることなどにより、年度ごとの負担の平準化を図りながら、予算の確保を図っている。
- ・ 国道16号を横断する歩道橋を作る計画とのことだが、市の担当者に話を聞いたところ、予算が確保できていないため、現時点では何の絵も描けていないとのことであった。そんな状況では今後のことを検討しようがない。形も決まらない中で計画を進めようというのはいかがなものか。予備の予算があるのであれば、進めていただきたい。
- 市:歩道橋については、詳細な設計をして形が決まっていくが、その設計は今後予定しているということをお伝えした。現時点で、他に何かできることがないかご相談させていただきたい。例えば、当課の技術職員が高さや規模感などのイメージを絵でお示するなど、ご相談しながら進めさせていただきたい。

【その他】

● 説明会における質問の回答は示されるか

- ・ 説明会での質問に対する回答はいただけるのか。
- 市:両日の説明会でいただいた質問については、質問カードの内容も含め、説明会の結果と併せて皆様にお示しする。

● 今後の説明会に市長が出席する予定はあるか

- ・ 補償内容について、今後、市長が出る説明会の予定はあるのか。国道16号に10m接している店舗の入口部分が、道路整備により5mになるが、そのことだけでは補償対象に

はならない可能性を言われている。また、エレベーター付きの歩道橋ができた場合は、視認性が悪くなる。そのようなところで商売をやれというのは、法律上は可能かもしれないが、正気で考えているとは思えない。今後、説明会があるならば、こうした内容を市長に直接、意見を聞いてみたい。

→市：市長にはご意見をそのまま報告させていただく。先日の定例会見では市長ご自身から、この事業を進めるにあたり、市として、市長として引き続き皆さんと対話していきたいとの考えを示されていた。定期的に事業の進捗を報告する中で、市長が必要と判断されれば説明会に出席されることもあると思う。一方、我々職員は市長の代理として覚悟と責任をもって仕事をしており、今後も皆様からのご意見を伺いながら、しっかり対応していくことが重要であると思っている。

以 上