

用地補償説明会

西武鉄道新宿線(井荻駅～西武柳沢駅間)連続立体交差事業
及び鉄道付属街路・特殊街路事業と区画街路事業について

東 京 都
杉 並 区
練 馬 区
西 東 京 市
西武鉄道株式会社

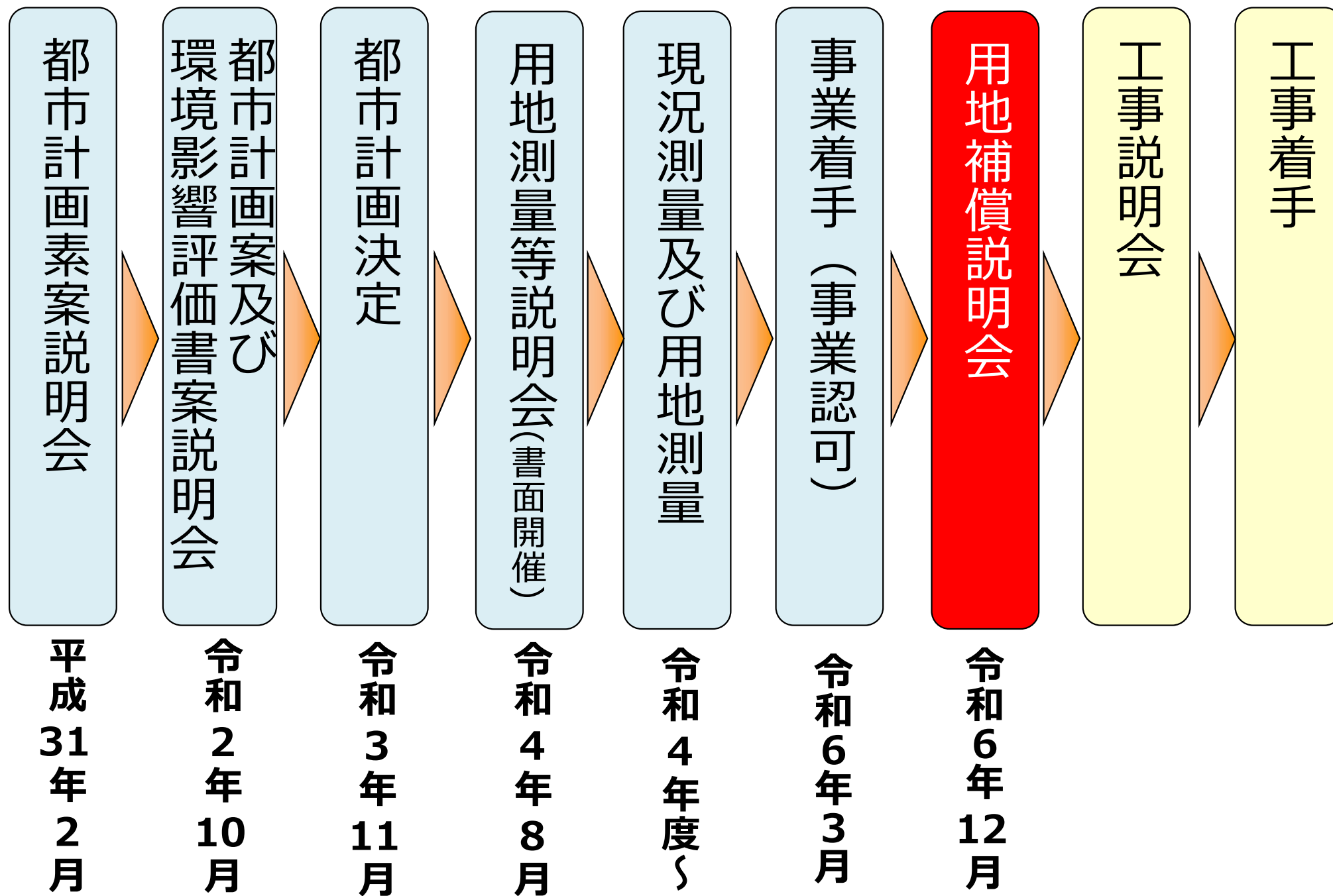
本日の説明内容

- 1. 工事着手までの流れ**
- 2. 事業の概要**
- 3. 用地補償**

1. 工事着手までの流れ

工事着手までの流れ

4



2. 事業の概要

井荻駅～西武柳沢駅間の現況

連続立体交差事業について

事業区間の概要

標準横断図（一般部・駅部）

車庫部の概要

側道

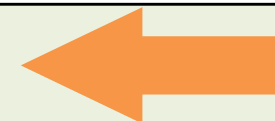
施工方法

事業の範囲

各駅周辺の事業

2. 事業の概要

井荻駅～西武柳沢駅間の現況



連続立体交差事業について

事業区間の概要

標準横断図（一般部・駅部）

車庫部の概要

側道

施工方法

事業の範囲

各駅周辺の事業

井荻駅～西武柳沢駅間の現況



本川越方面

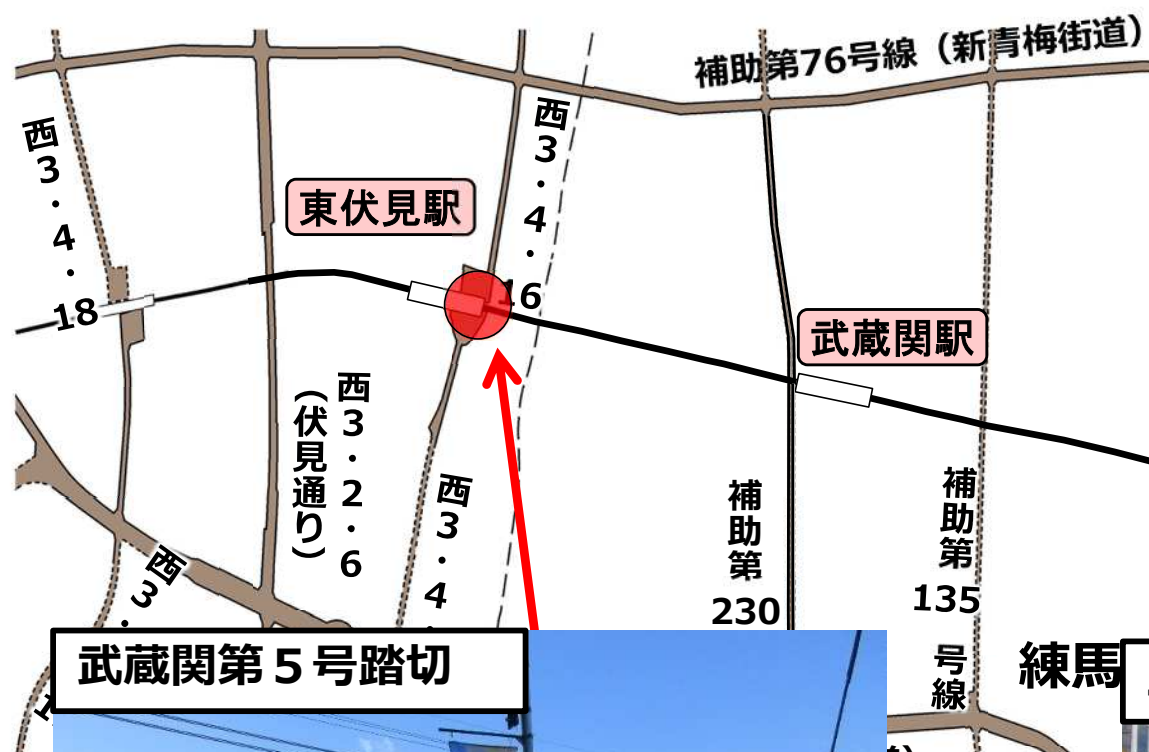
西武新宿方面

凡例

- | | | |
|-------------------|---------------------------|-----------------|
| —— 鉄道 (現況) | —— 都市計画道路 (事業中・完了) | ---- 区市境 |
| | - - - 都市計画道路 (計画) | |

井荻駅～西武柳沢駅間の現況

井荻第6号踏切



武蔵関第5号踏切



市計画道路
市計画道路

上石神井第1号踏切

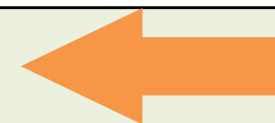


宿方面

2. 事業の概要

井荻駅～西武柳沢駅間の現況

連続立体交差事業について



事業区間の概要

標準横断図（一般部・駅部）

車庫部の概要

側道

施工方法

事業の範囲

各駅周辺の事業

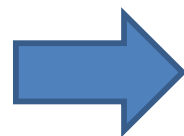
連続立体交差事業について

事業の効果

交通渋滞の解消、踏切事故の解消、地域分断の解消

西武鉄道池袋線と都道444号線の事例：練馬区

＜施行前＞



＜施行後＞

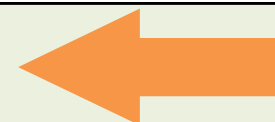


2. 事業の概要

井荻駅～西武柳沢駅間の現況

連続立体交差事業について

事業区間の概要



標準横断図（一般部・駅部）

車庫部の概要

側道

施工方法

事業の範囲

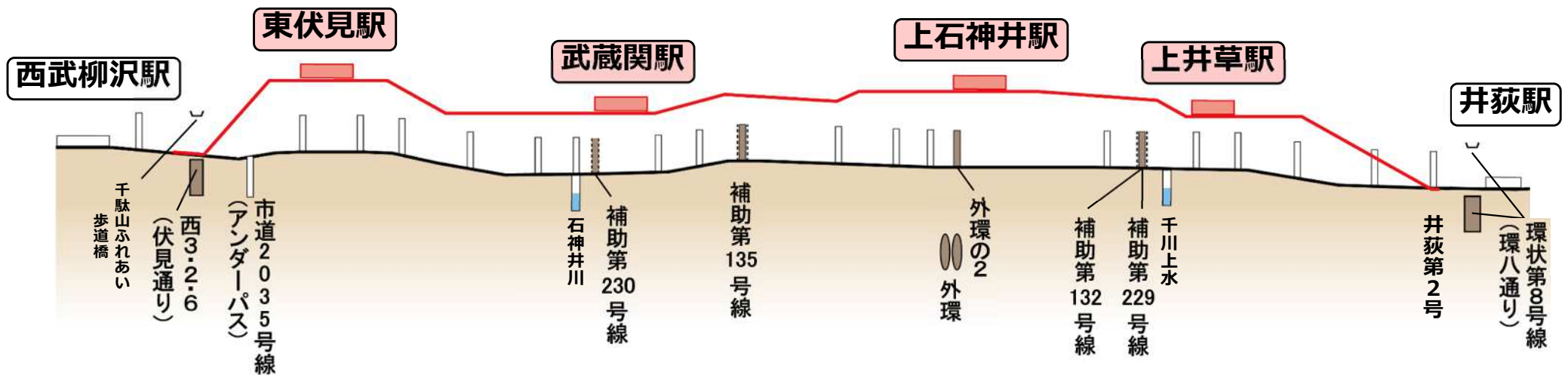
各駅周辺の事業

事業区間の概要



事業区間の概要

19カ所の踏切除却



2. 事業の概要

井荻駅～西武柳沢駅間の現況

連続立体交差事業について

事業区間の概要

標準横断図（一般部・駅部）



車庫部の概要

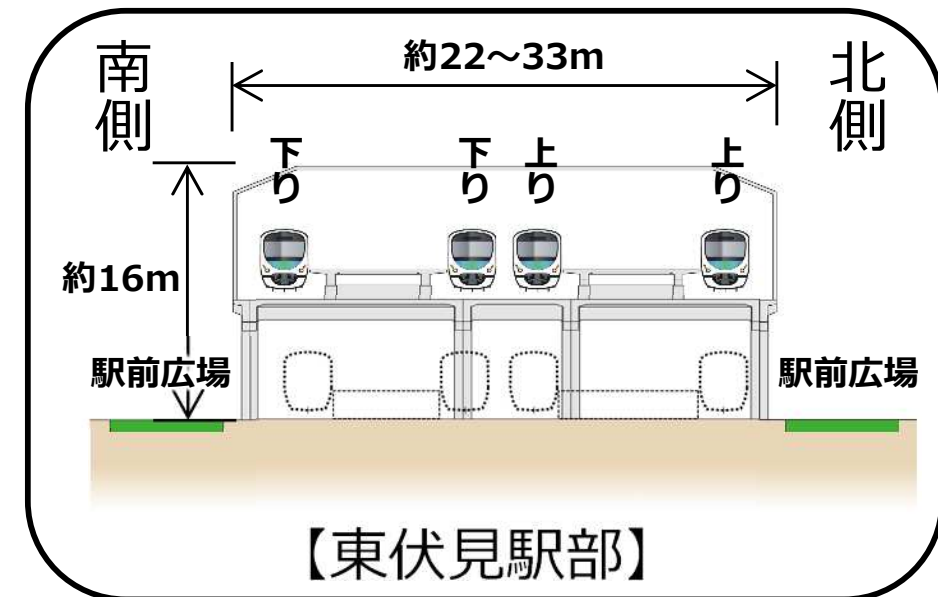
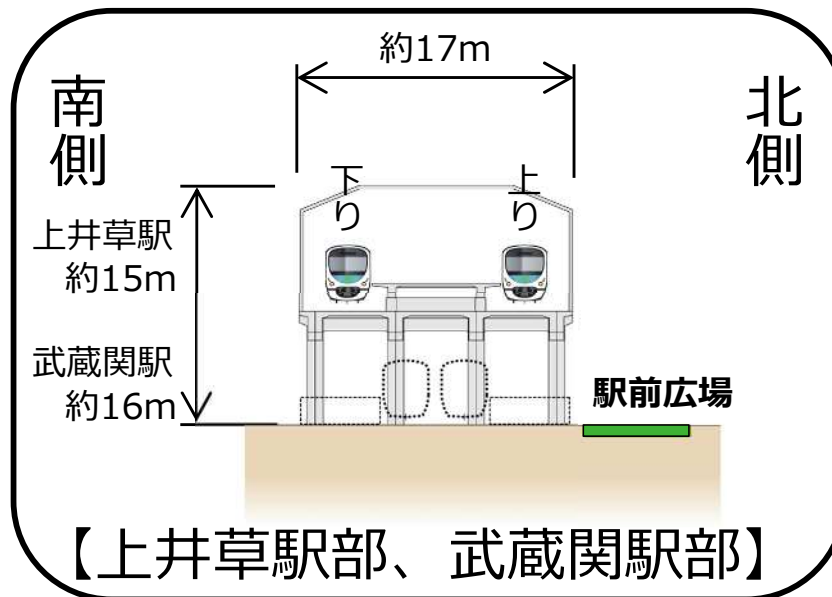
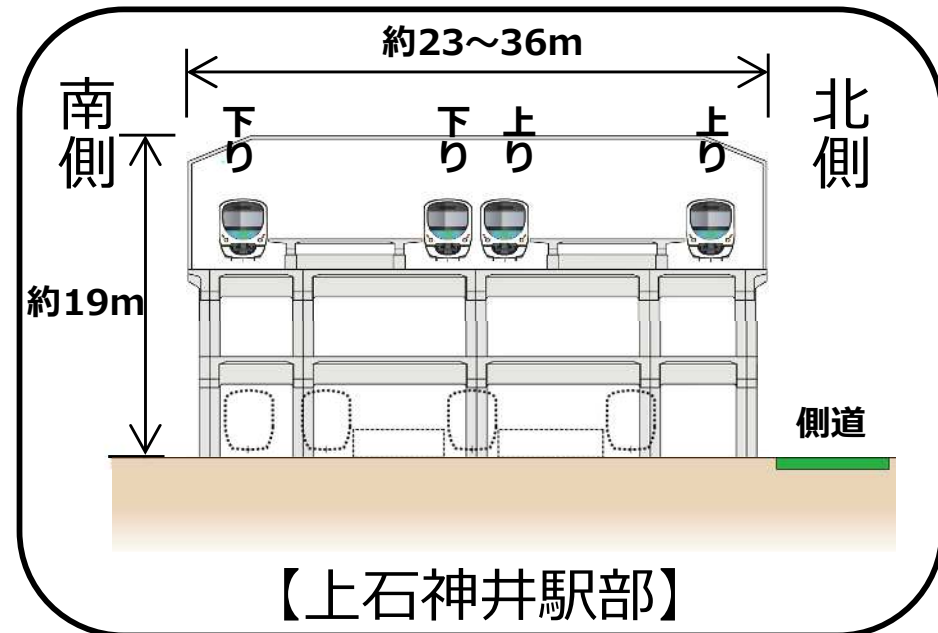
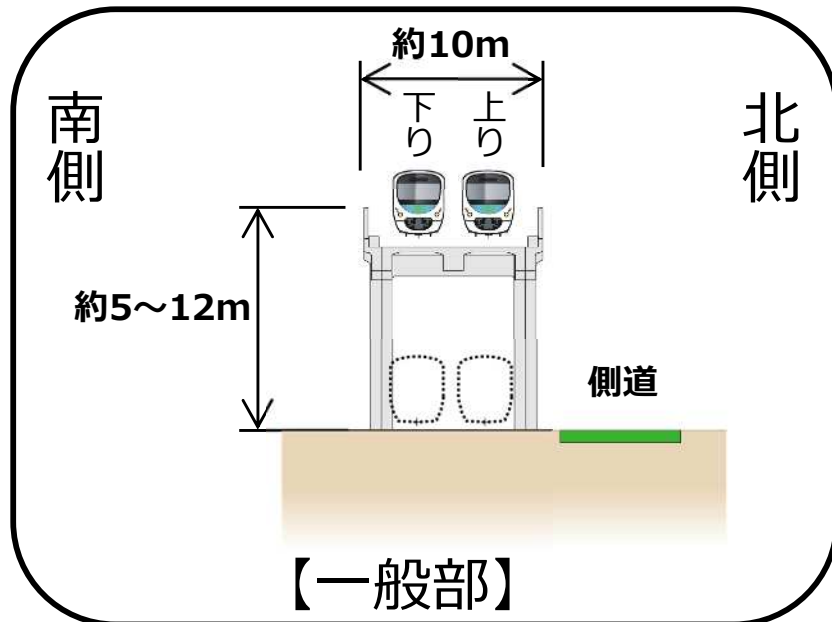
側道

施工方法

事業の範囲

各駅周辺の事業

標準横断図（一般部・駅部）



2. 事業の概要

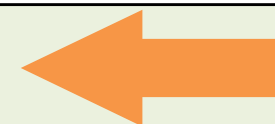
井荻駅～西武柳沢駅間の現況

連続立体交差事業について

事業区間の概要

標準横断図（一般部・駅部）

車庫部の概要



側道

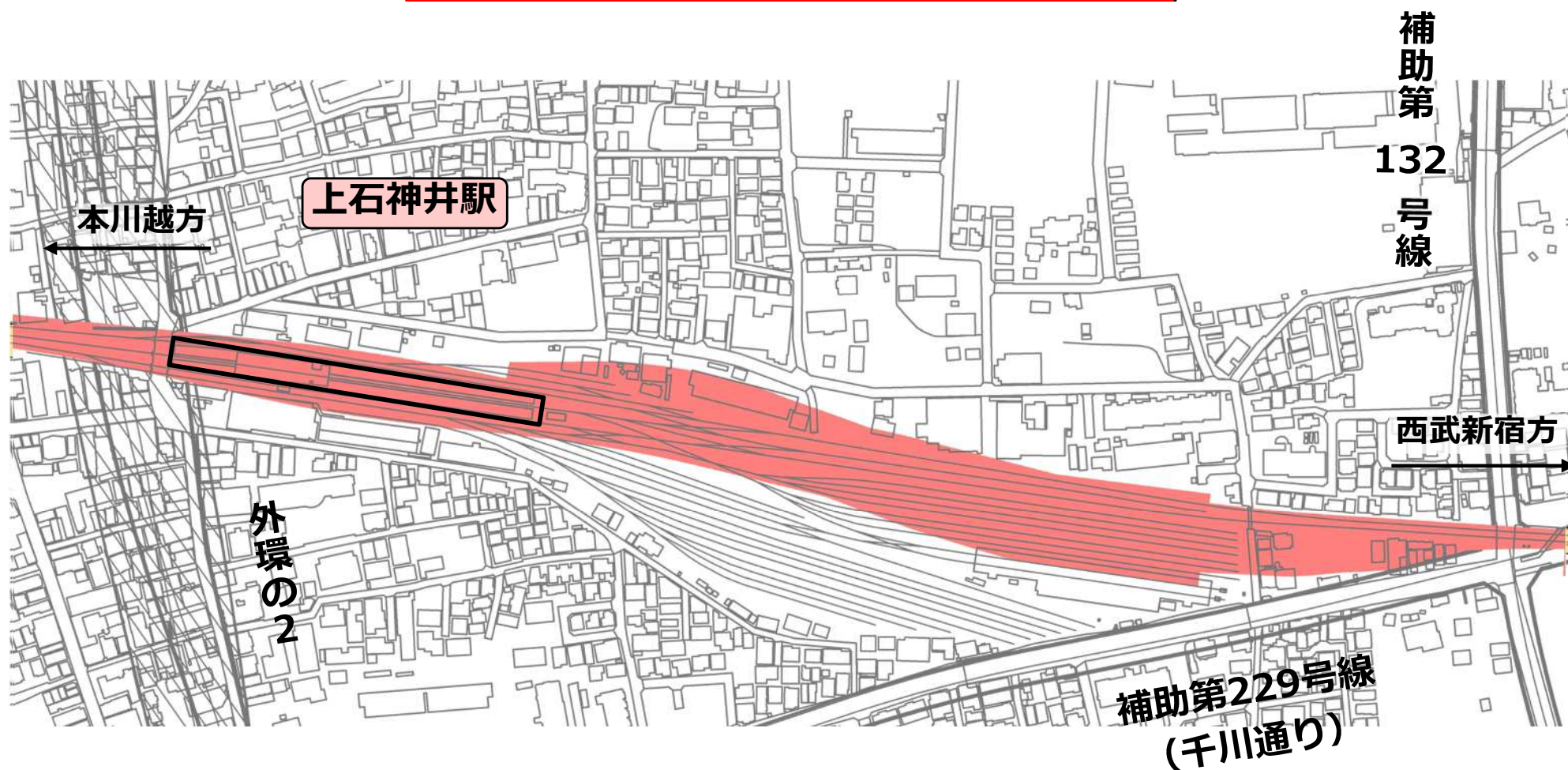
施工方法

事業の範囲

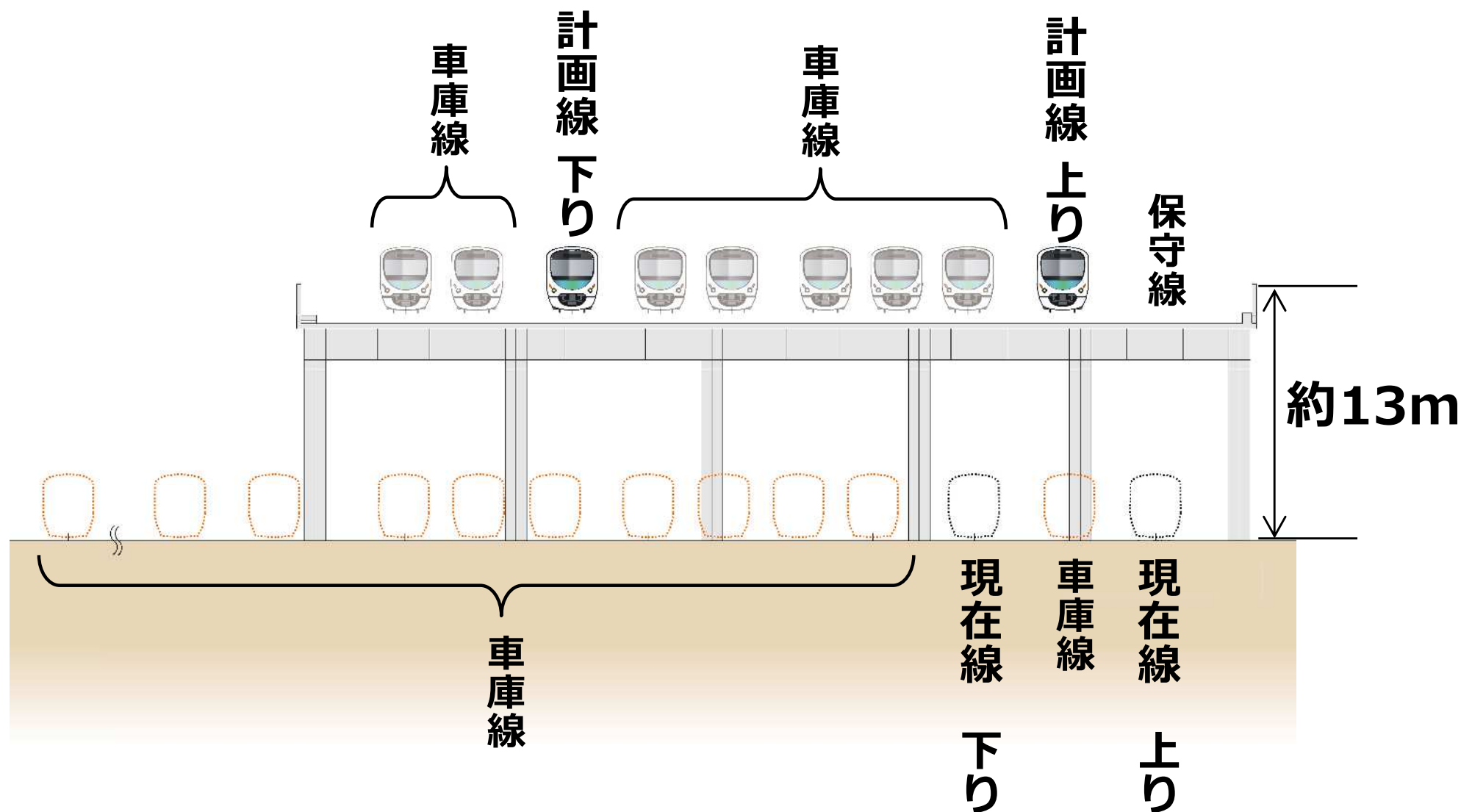
各駅周辺の事業

車庫部の概要

車庫付近の鉄道計画図



車庫部の概要



2. 事業の概要

井荻駅～西武柳沢駅間の現況

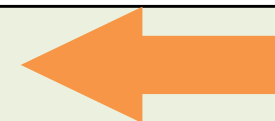
連続立体交差事業について

事業区間の概要

標準横断図（一般部・駅部）

車庫部の概要

側道



施工方法

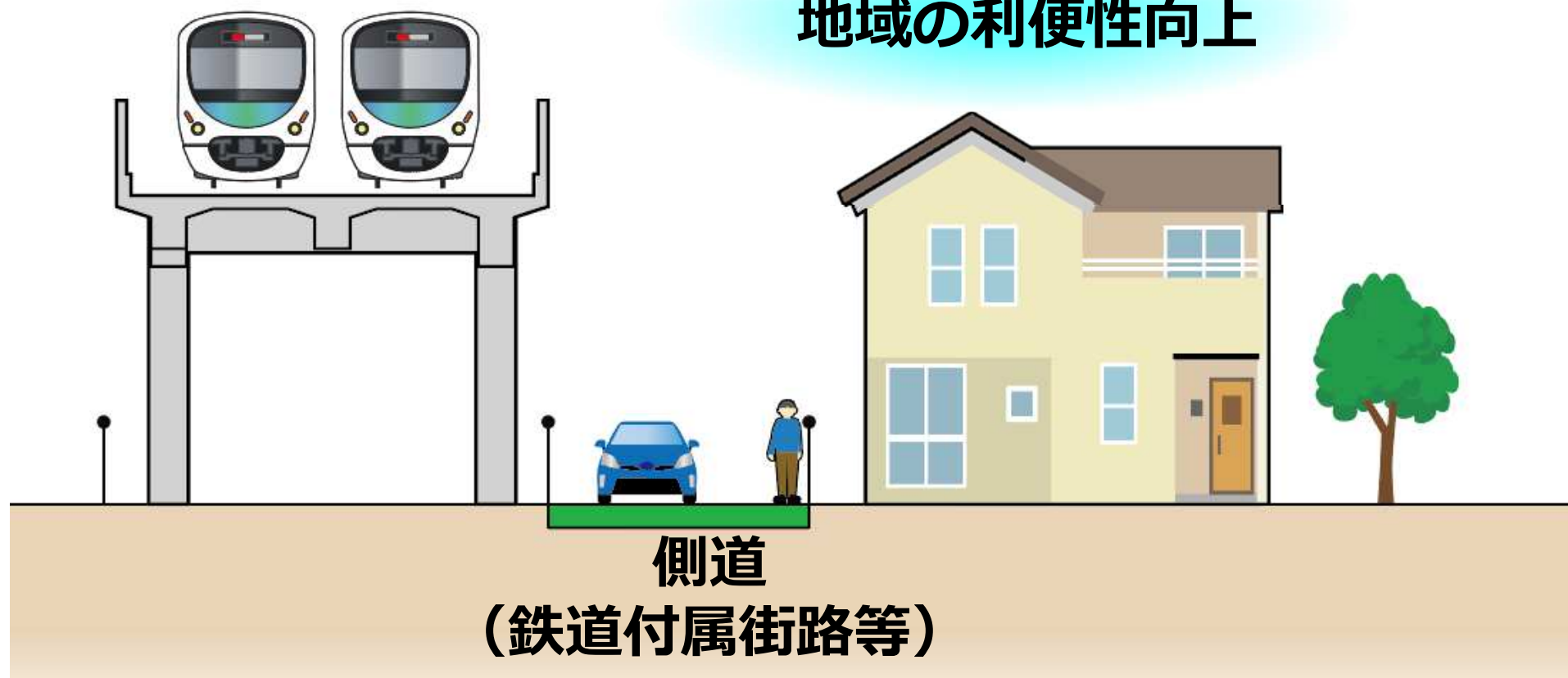
事業の範囲

各駅周辺の事業

側道

日影など環境に与える影響の緩和

地域の利便性向上



2. 事業の概要

井荻駅～西武柳沢駅間の現況

連続立体交差事業について

事業区間の概要

標準横断図（一般部・駅部）

車庫部の概要

側道

施工方法



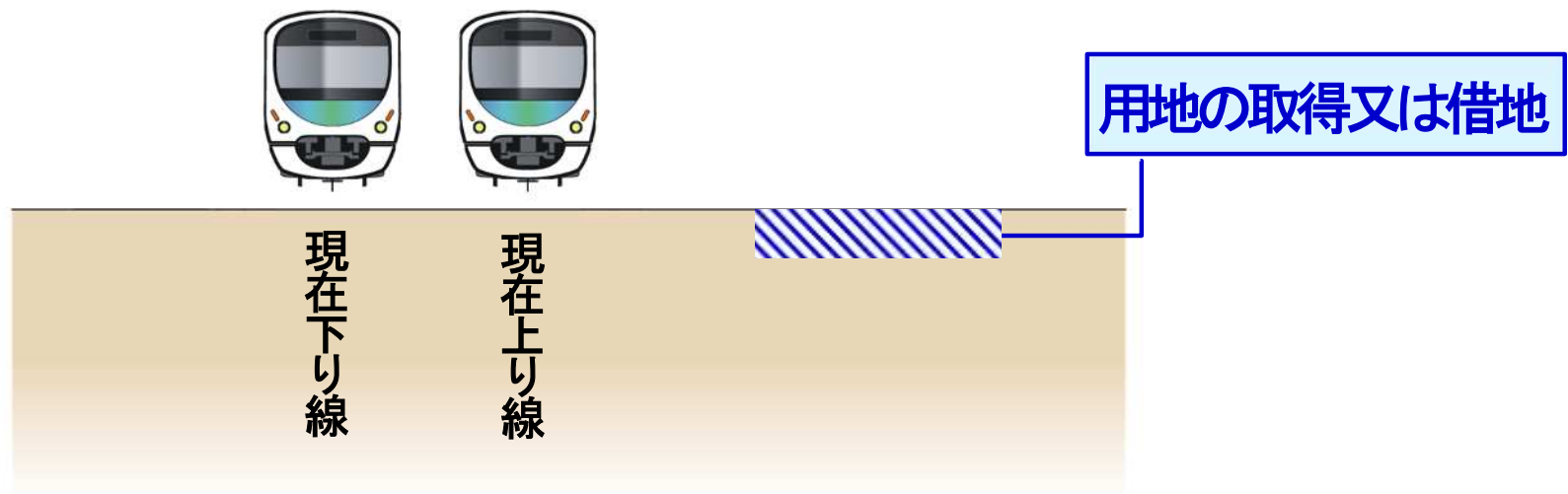
事業の範囲

各駅周辺の事業

施工方法

南側

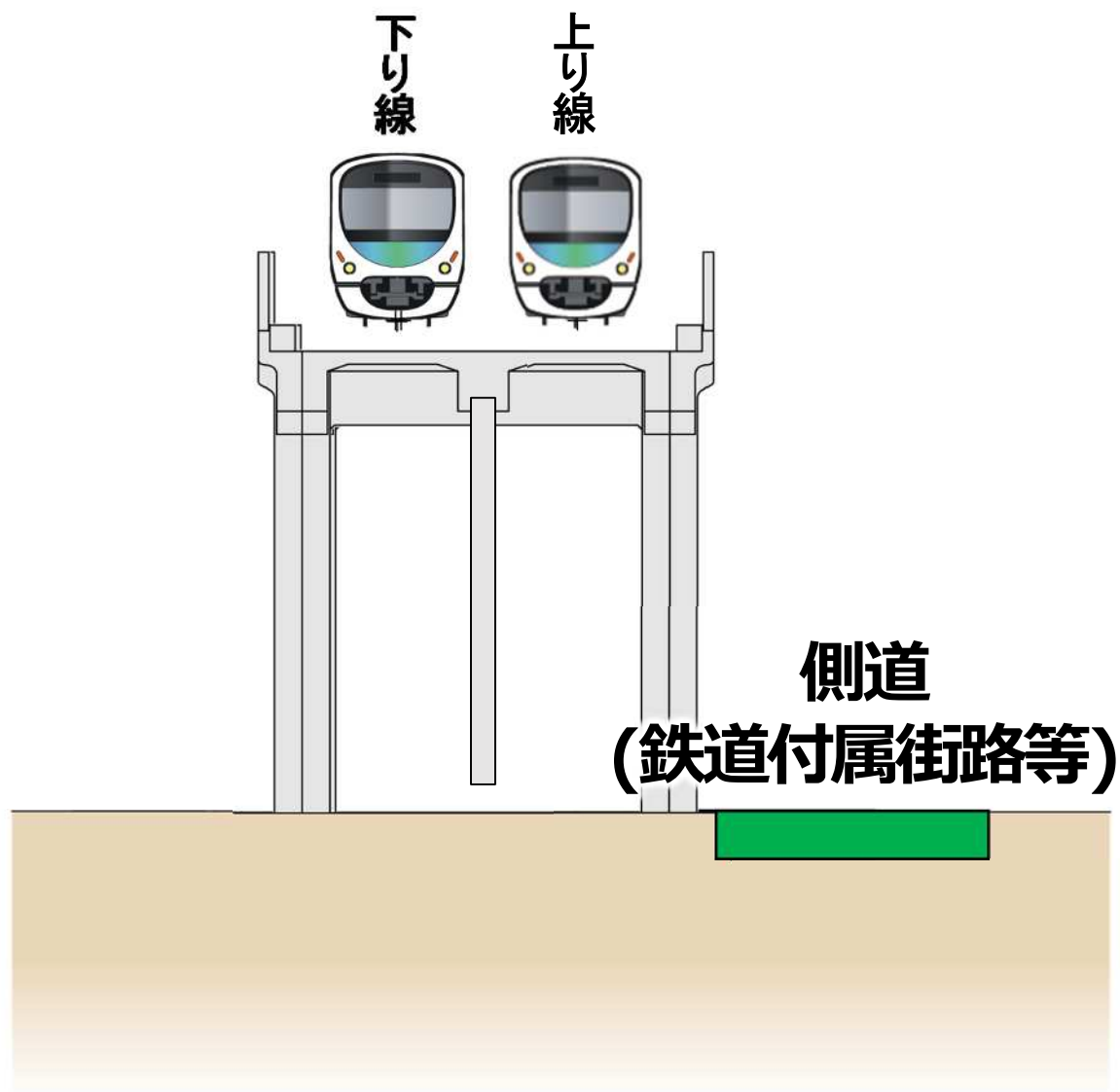
北側



施工方法

南側

北側



2. 事業の概要

井荻駅～西武柳沢駅間の現況

連続立体交差事業について

事業区間の概要

標準横断図（一般部・駅部）

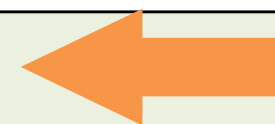
車庫部の概要

側道

施工方法

事業の範囲

各駅周辺の事業



事業の範囲

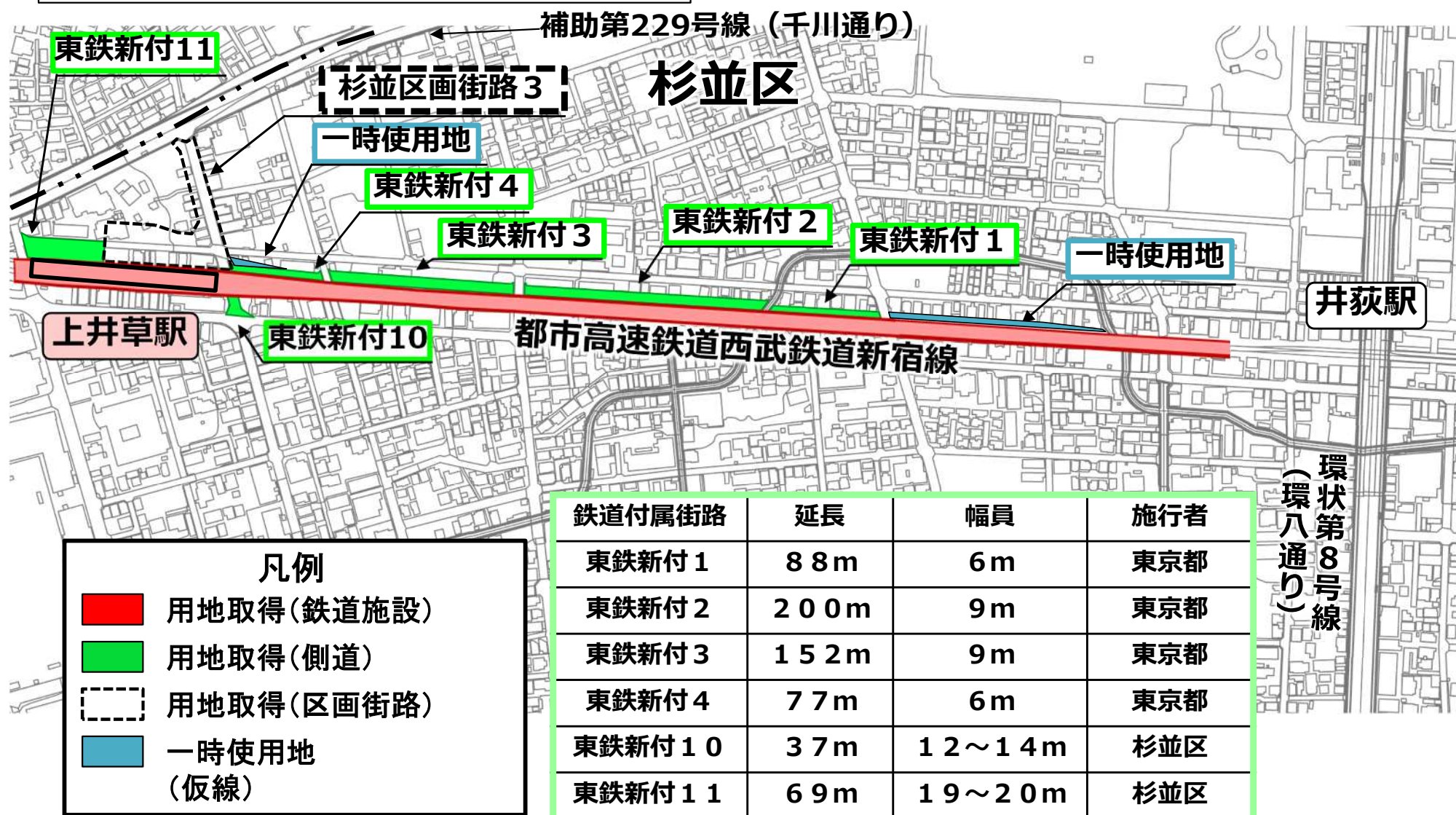


凡例

- | | | |
|----------|------------------|---------|
| — 鉄道(現況) | — 都市計画道路(事業中・完了) | --- 区市境 |
| — 鉄道(計画) | — 都市計画道路(計画) | — 区画街路 |
| | | ■ 側道 |
| | | ■ 一時使用地 |

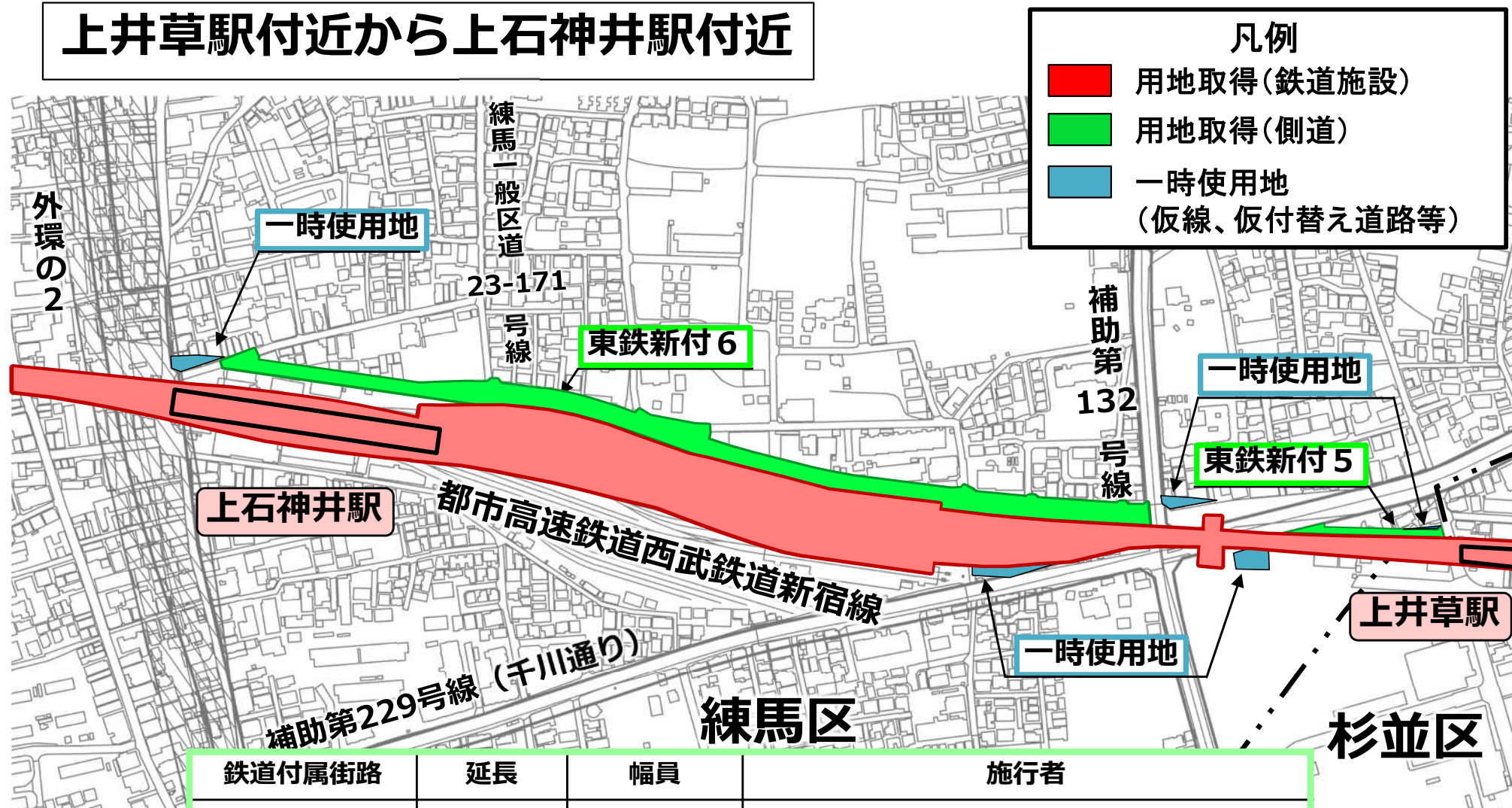
事業の範囲

井荻駅付近から上井草駅付近



事業の範囲

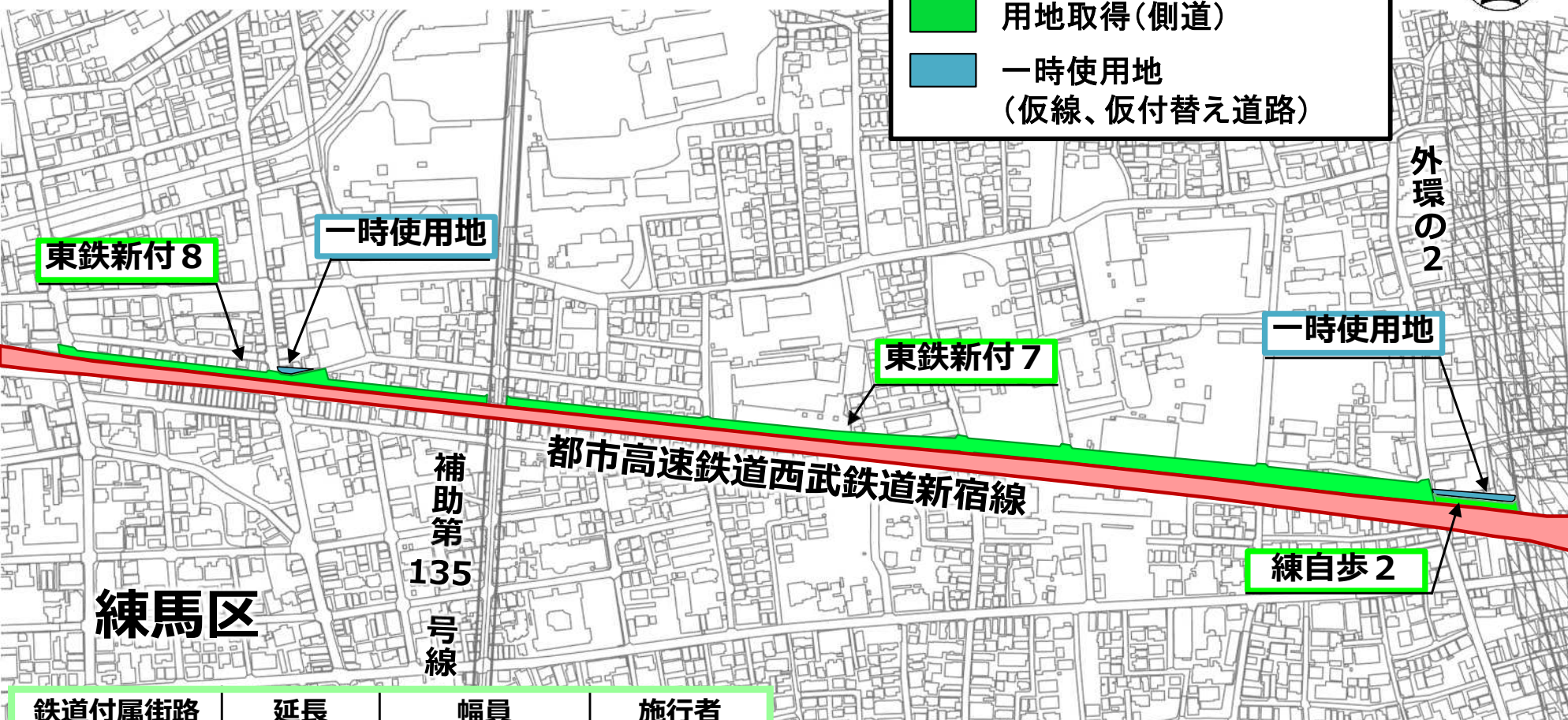
上井草駅付近から上石神井駅付近



鉄道附属街路	延長	幅員	施行者
東鉄新付 5	1 1 0 m	6 m	東京都
東鉄新付 6	6 9 1 m	9 ~ 1 5 m	東京都 (練馬一般区道 23-171 号線より東) 練馬区 (練馬一般区道 23-171 号線より西)

事業の範囲

上石神井駅付近から武蔵関駅付近

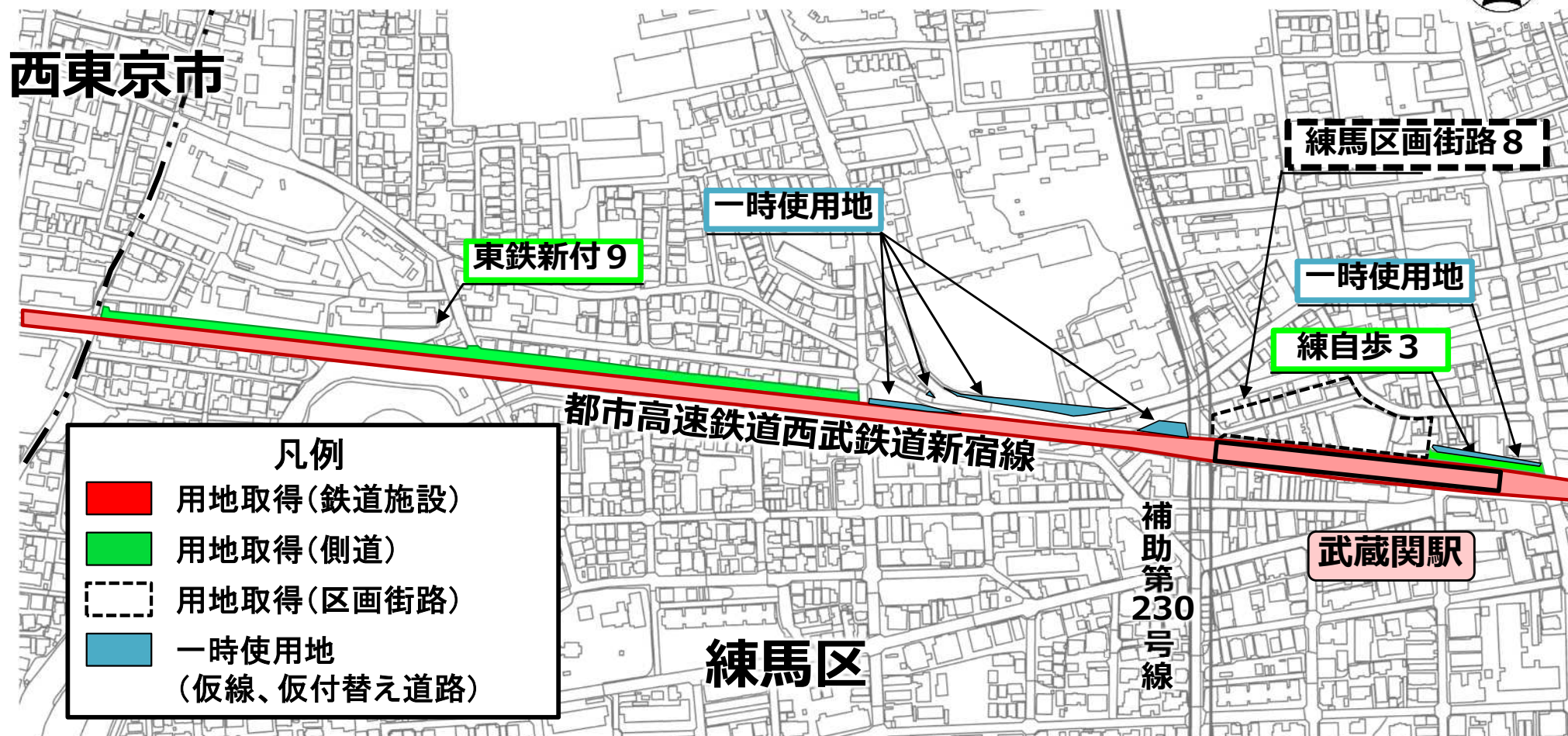


鉄道附属街路	延長	幅員	施行者
東鉄新付7	740m	8～15m	東京都
東鉄新付8	340m	6m	東京都

特殊街路	延長	幅員	施行者
練自歩2	67m	6m	練馬区

事業の範囲

武蔵関駅付近から練馬区と西東京市の区市境



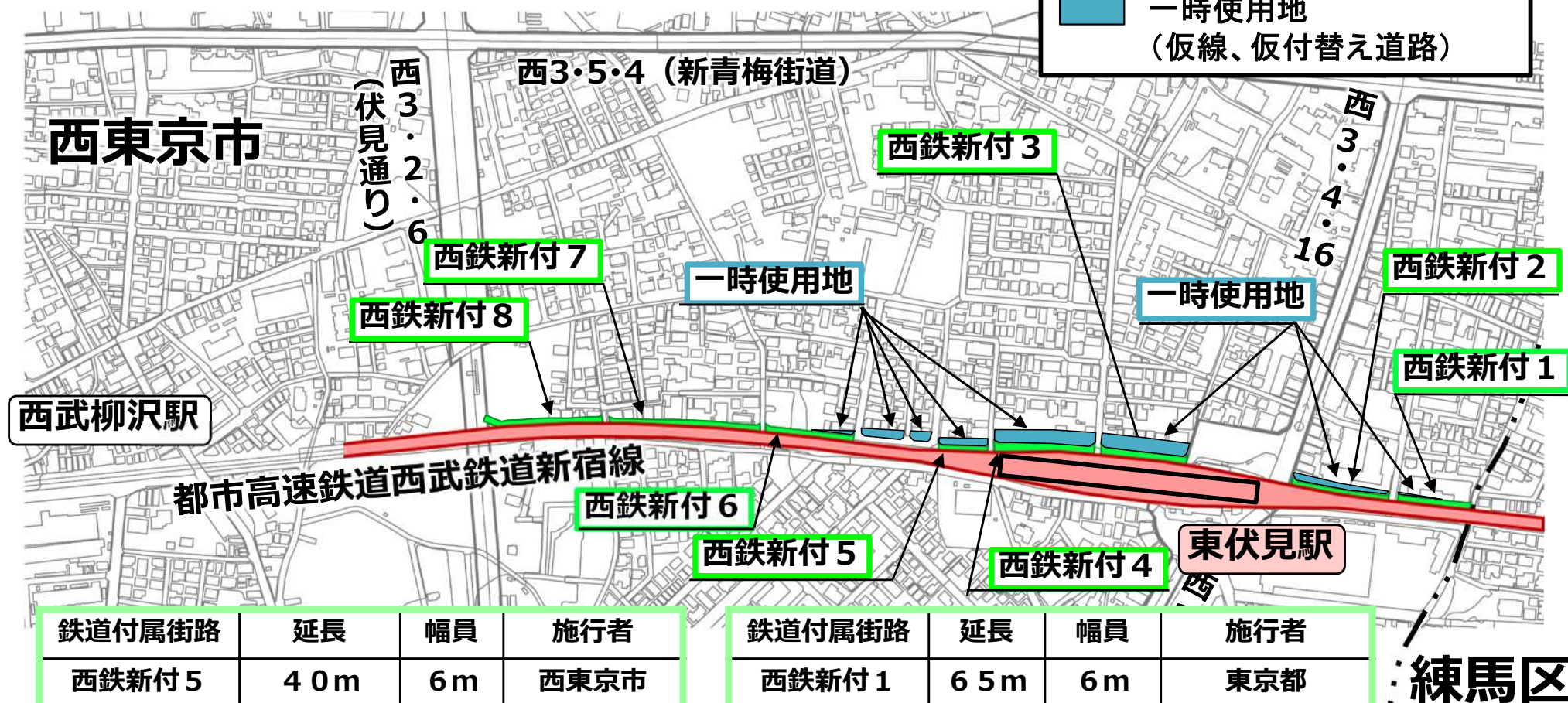
鉄道附属街路	延長	幅員	施行者
東鉄新付9	540m	8～10m	東京都

特殊街路	延長	幅員	施行者
練自歩3	80m	6m	練馬区

事業の範囲

区市境から西武柳沢駅付近

凡例	
	用地取得(鉄道施設)
	用地取得(側道)
	一時使用地 (仮線、仮付替え道路)



鉄道附属街路	延長	幅員	施行者
西鉄新付 5	40 m	6 m	西東京市
西鉄新付 6	70 m	6 m	西東京市
西鉄新付 7	130 m	6 m	東京都
西鉄新付 8	100 m	6 m	西東京市

鉄道附属街路	延長	幅員	施行者
西鉄新付 1	65 m	6 m	東京都
西鉄新付 2	85 m	6 m	東京都
西鉄新付 3	70 m	9 m	西東京市
西鉄新付 4	80 m	9 m	西東京市

2. 事業の概要

井荻駅～西武柳沢駅間の現況

連続立体交差事業について

事業区間の概要

標準横断図（一般部・駅部）

車庫部の概要

側道

施工方法

事業の範囲

各駅周辺の事業



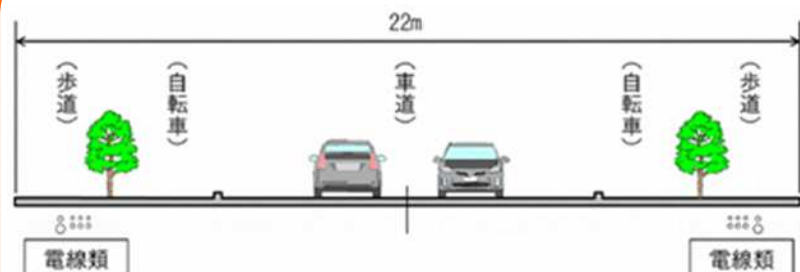
上井草駅北口広場計画等の概要



路線名	規模
杉並区画街路第3号線	道路部分 延長：118m 幅員：15m 広場部分 面積：2,804㎡
東鉄新付第10号線	延長：37m 幅員：12～14m
東鉄新付第11号線	延長：69m 幅員：19～20m

上石神井駅周辺の基盤整備とまちづくり

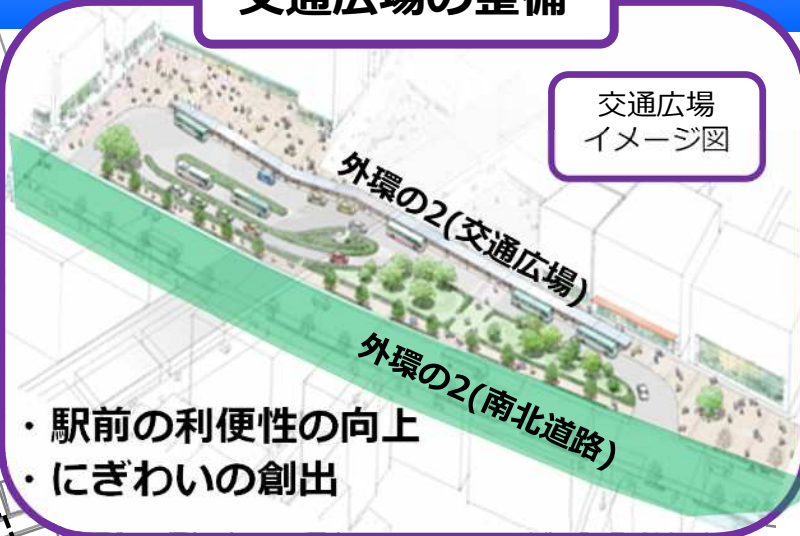
南北道路の標準横断面図



※整備の詳細については、今後、関係機関と調整のうえ変更する場合があります。

交通広場の整備

交通広場
イメージ図



- ・ 駅前の利便性の向上
- ・ にぎわいの創出

練自歩2

外環の2(交通広場)
外環の2(南北道路)

上石神井駅

東鉄新付6

至上井草駅

駅周辺のまちづくり (約53 ha)

- ・ まちづくりルール (地区計画) の策定
- ・ 駅前における共同建替えの検討

名 称

規模

東京都市計画道路 特殊街路 練馬自転車歩行者専用道第2号線 (練自歩2)

延長: 67m, 幅員: 6m

武蔵関駅周辺の基盤整備とまちづくり

駅周辺のまちづくり（約81ha）

- ・まちづくりルール（地区計画）の検討
- ・駅前における共同建替えの検討

- ・交通広場の整備による乗換え利便性の向上
- ・石神井川と一体となった空間の創出



イメージ図

交通広場の整備

道路の整備

- ・バス・タクシーなどの駅へのアクセス性向上
- ・駅への安全な歩行者動線の確保



名 称

規模

東京都市計画道路 区画街路 練馬区画街路第8号線

面積：5,113m²

東京都市計画道路 特殊街路 練馬自転車歩行者専用道第3号線（練白歩3）

延長：80m,幅員：6m

東伏見駅駅前広場の再整備



※イメージ図

凡 例	
== :: ==	都市計画線
↔	駅施設等 （ラッチ外コンコース等による 南北移動線） ※位置等については、今後関係 者と協議の上、決定していきま す。

北口側名称	西東京都市計画道路 3・4・16号東伏見保谷線	面積約3590m ²	幅員16m
南口側名称	西東京都市計画道路 3・4・17号東伏見線	面積約2600m ²	幅員16m

3. 用地補償

お手元の「用地補償のあらまし」
パンフレットもご覧下さい

土地所有者

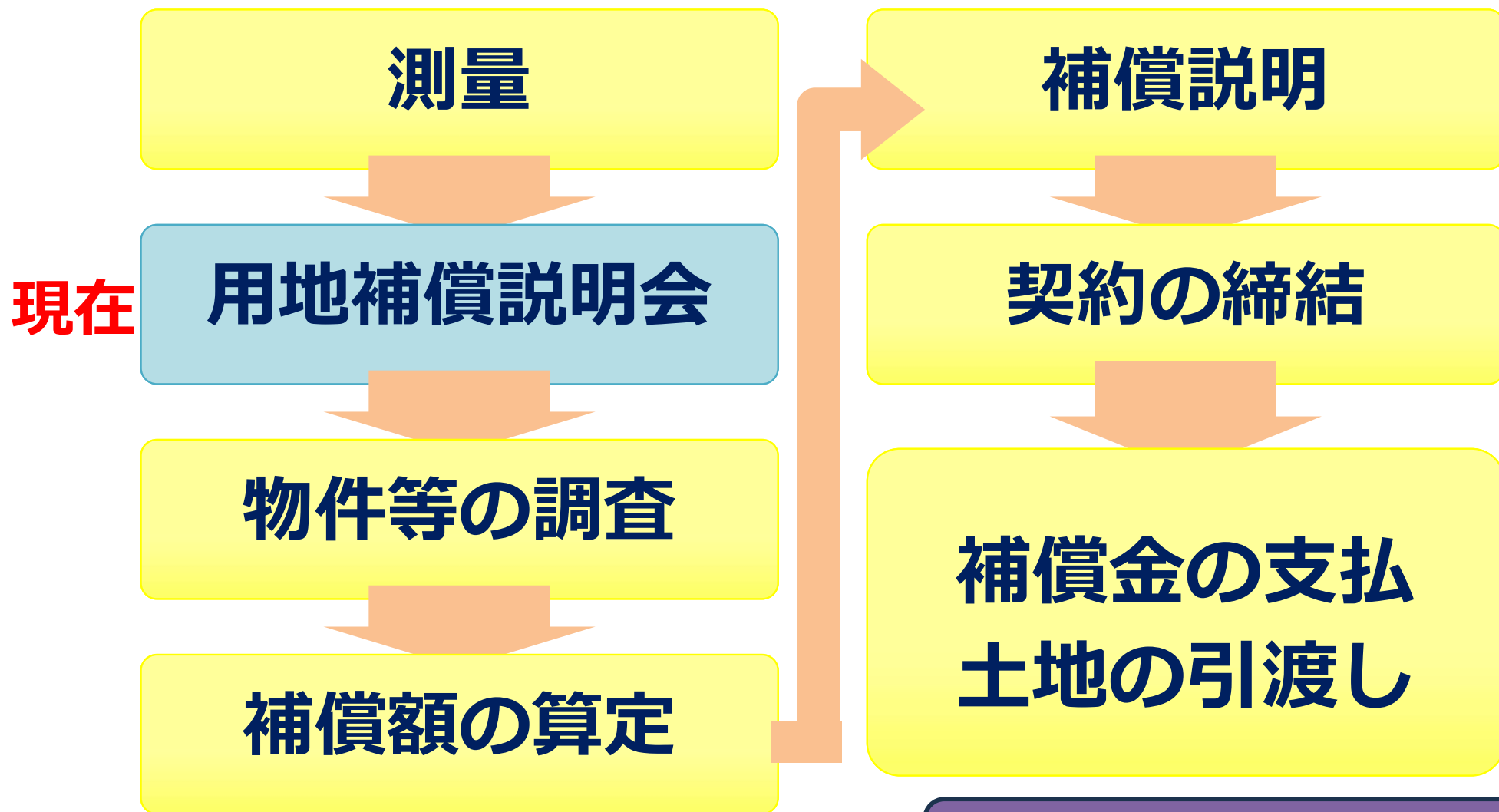
**土地に地上権、
賃借権等を持つ方**

補償を受けられる方の範囲

**その土地にある
建物等を持つ方**

**その建物や建物の
一部を借りている方**

お譲りいただくまでの一般的な流れ



補償の内容について

補償の種類

土地売買代金

補償

物件移転補償金

用地補償のあらまし P.7,8,9

土地売買代金

土地価格の評価

取得する土地の価格を評価いたします



土地の価格は
1年ごとに
評価し直します

土地価格の評価

当該事業の影響を
排除した価格

更地価格

公示
価格

鑑定
価格

正常な価格

東京都財産価格
審議会等

借地権の配分協議

土地売買代金の借地権割合は土地所有者と借地権者の間で協議して配分を決めていただきます。

土地所有者

協議

借地権者

借地権の配分協議

土地売渡代金配分協議成立届

土地所有者

〇〇〇〇〇円

借地権者

〇〇〇〇〇円

土地所有者

□□ □□ 印

借地権者

□□ □□ 印

物件移転補償金

物件移転補償とは

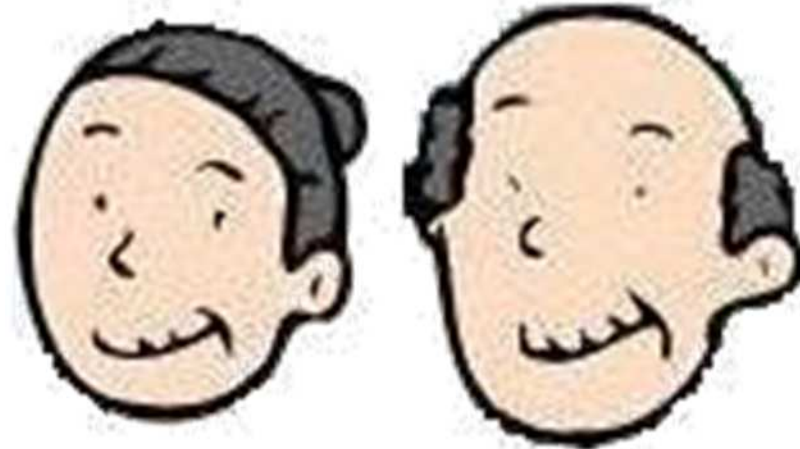
塀

?

引越し



建物



物件移転補償金

物
件
移
転
補
償
金

建物移転補償

工作物移転補償

立木補償

動産移転補償

仮住居補償

借家・借間人に対する補償

家賃減収補償

移転雑費補償

営業補償

建物移転補償

物
件
移
転
補
償
金

建物移転補償



工作物移転補償

立木補償

動産移転補償

仮住居補償

借家・借間人に対する補償

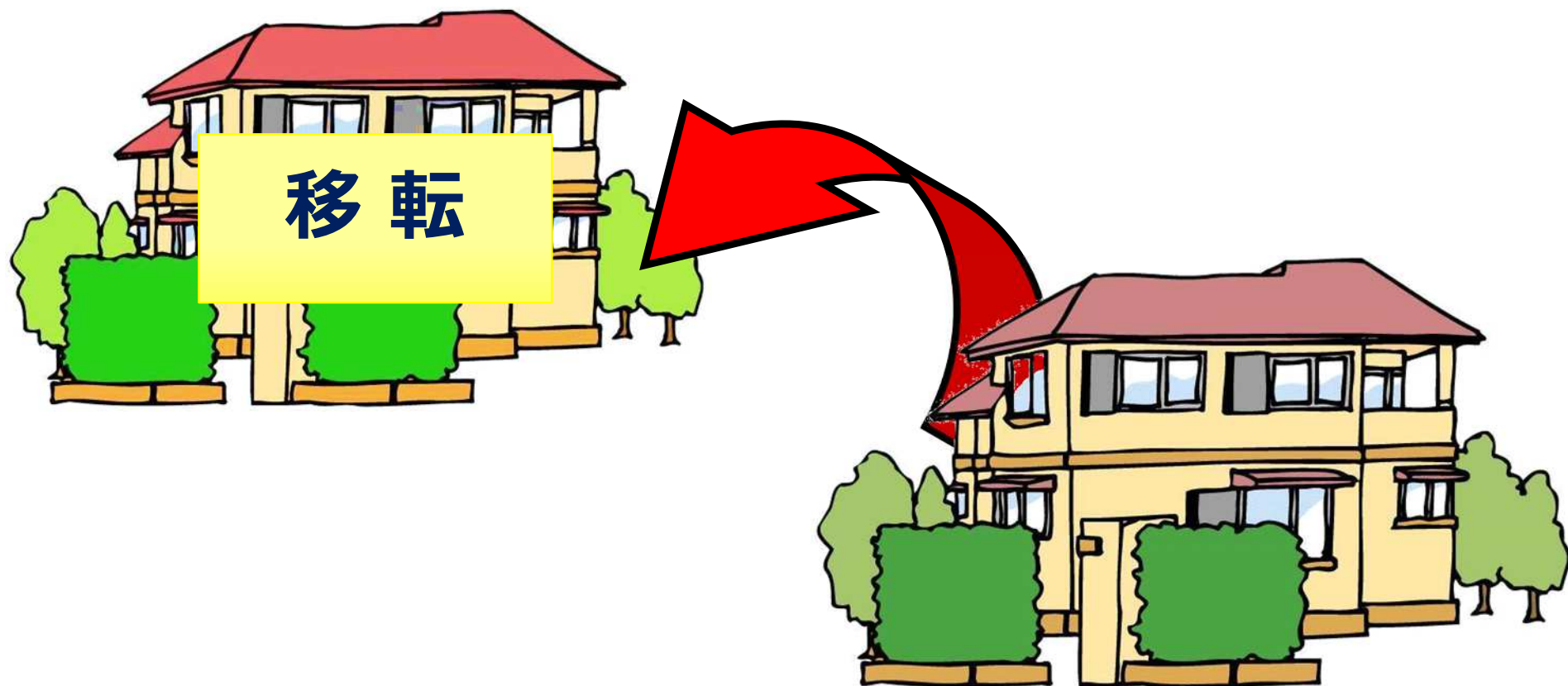
家賃減収補償

移転雑費補償

営業補償

用地補償のあらまし P.8

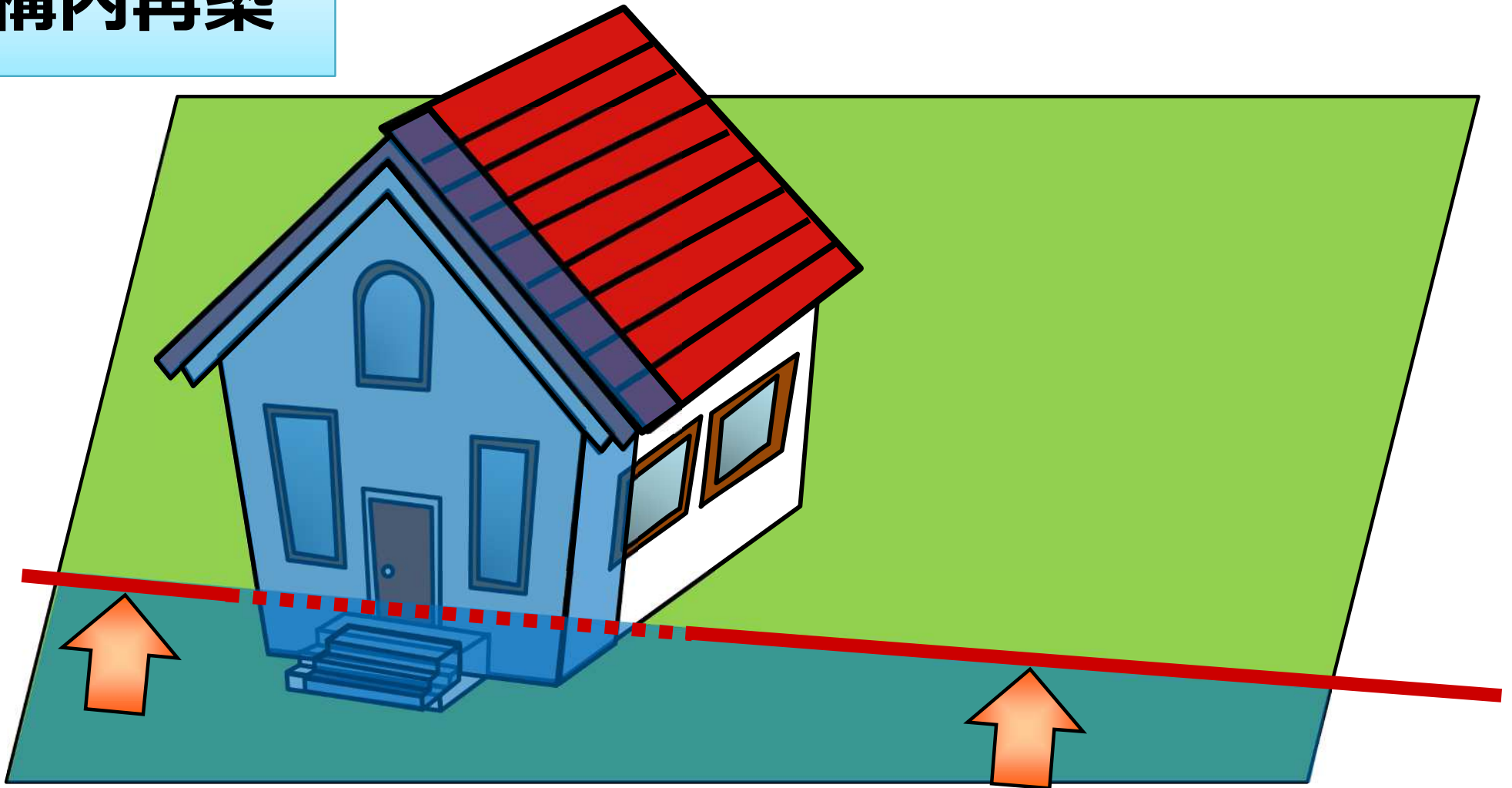
建物移転補償



建物の移転に要する費用を補償いたします

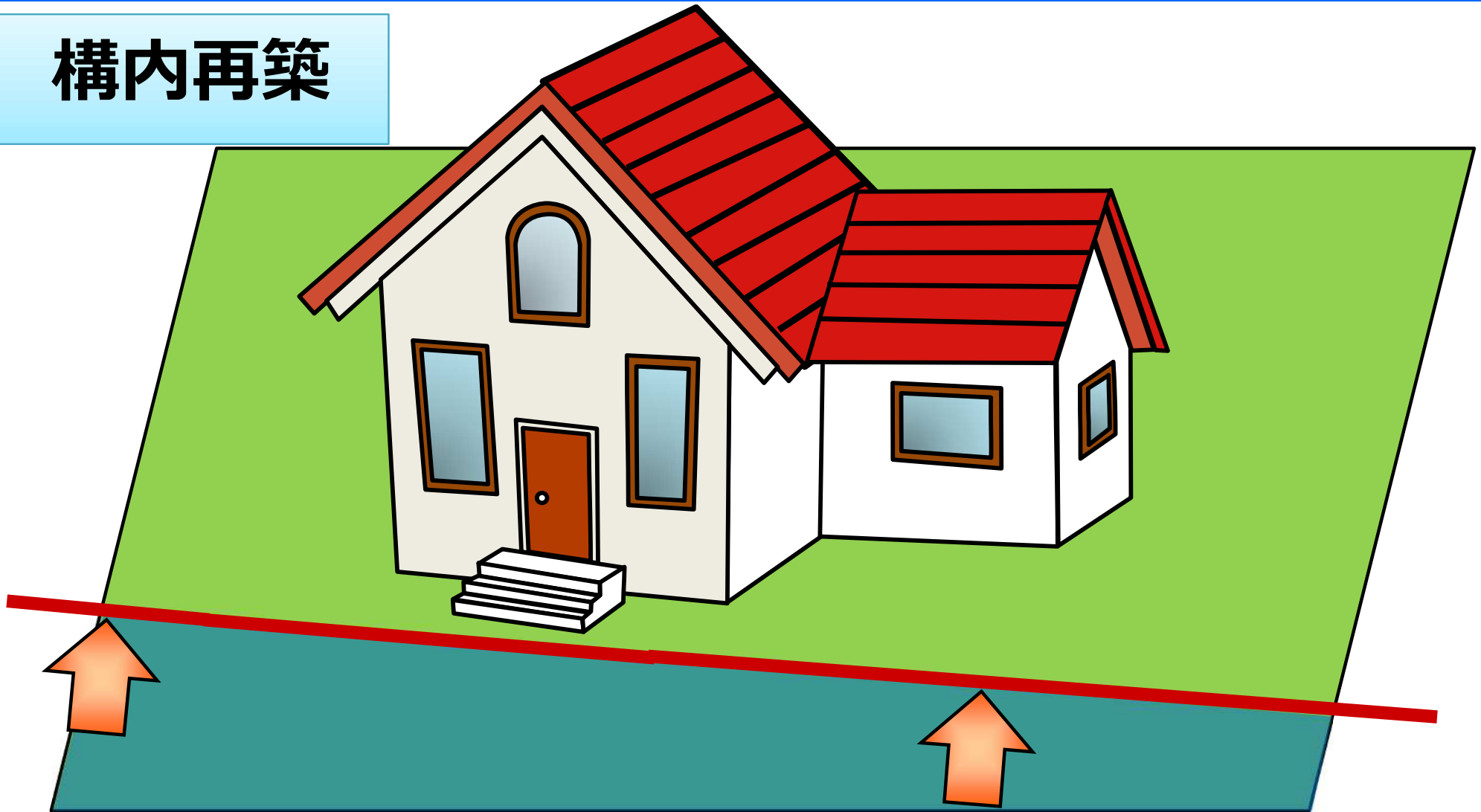
建物移転補償

構内再築

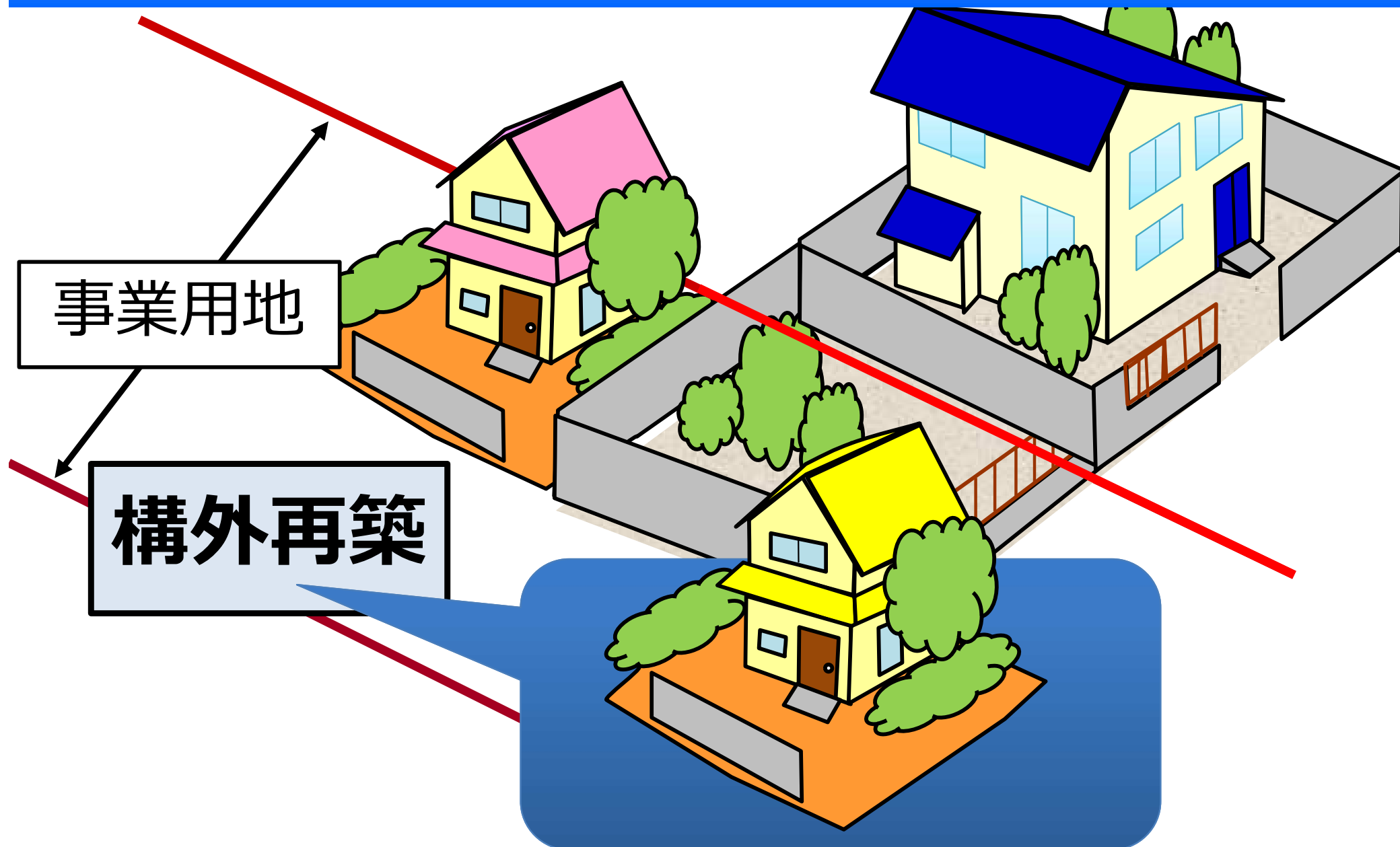


建物移転補償

構内再築



建物移転補償



建物移転補償

**敷地の広さ、
建物等の配置、構造、利用形態
によって補償範囲が異なります**

工作物移転補償

物
件
移
転
補
償
金

建物移転補償

工作物移転補償



立木補償

動産移転補償

仮住居補償

借家・借間人に対する補償

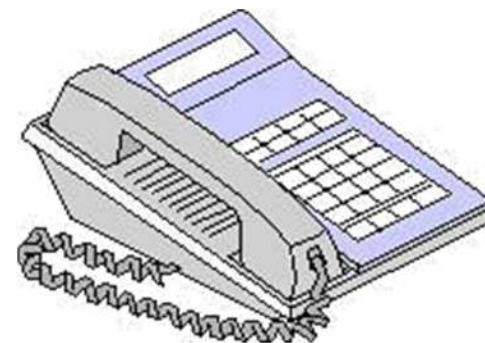
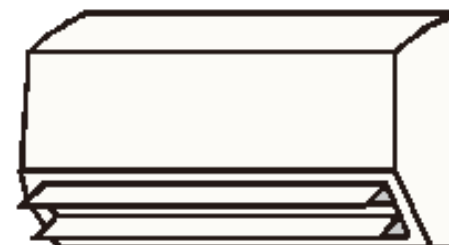
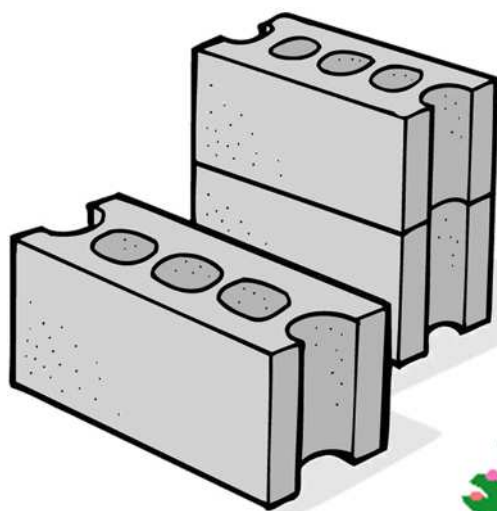
家賃減収補償

移転雑費補償

営業補償

工作物移転補償

**お譲りいただく土地にある
門、塀、庭石類等の移転等に
要する費用を補償いたします**



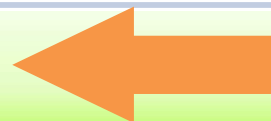
立木補償

物
件
移
転
補
償
金

建物移転補償

工作物移転補償

立木補償



動産移転補償

仮住居補償

借家・借間人に対する補償

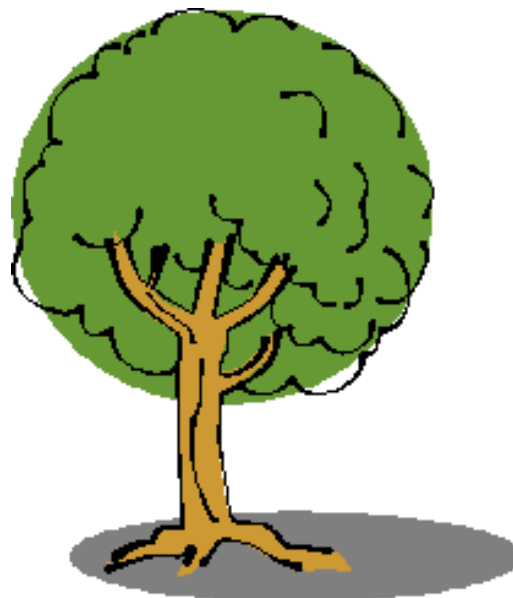
家賃減収補償

移転雑費補償

営業補償

立木補償

**お譲りいただく土地にある
樹木等を移植等するために
要する費用を補償いたします**



動産移転補償

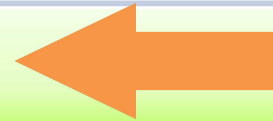
物
件
移
転
補
償
金

建物移転補償

工作物移転補償

立木補償

動産移転補償



仮住居補償

借家・借間人に対する補償

家賃減収補償

移転雑費補償

営業補償

動産移転補償

**家財道具、店頭商品、事務用
備品等の移転に要する費用を
補償いたします**



仮住居補償

物
件
移
転
補
償
金

建物移転補償

工作物移転補償

立木補償

動産移転補償

仮住居補償



借家・借間人に対する補償

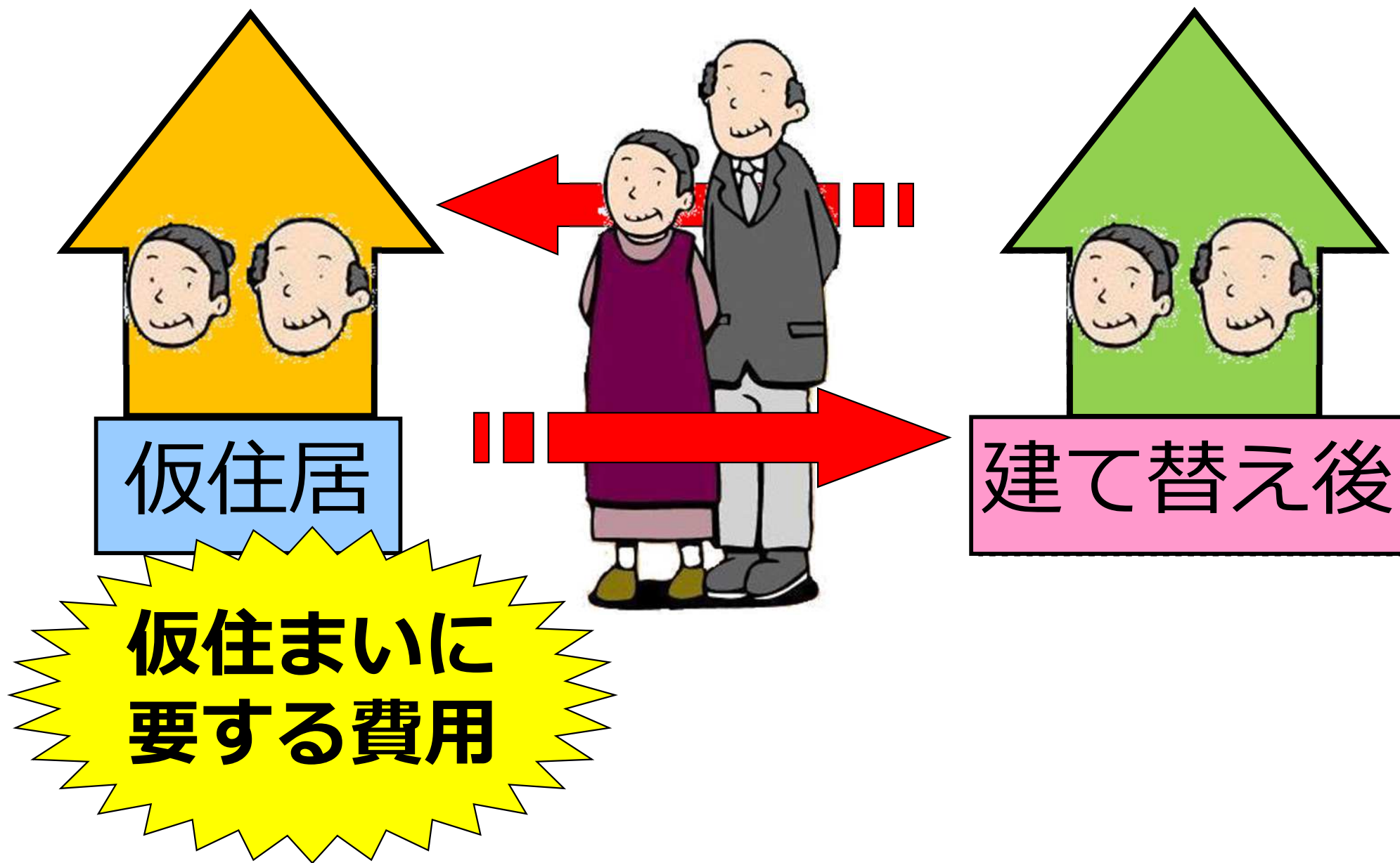
家賃減収補償

移転雑費補償

営業補償

用地補償のあらまし P.8

仮住居補償



借家人に対する補償

物
件
移
転
補
償
金

建物移転補償

工作物移転補償

立木補償

動産移転補償

仮住居補償

借家・借間人に対する補償

家賃減収補償

移転雑費補償

営業補償

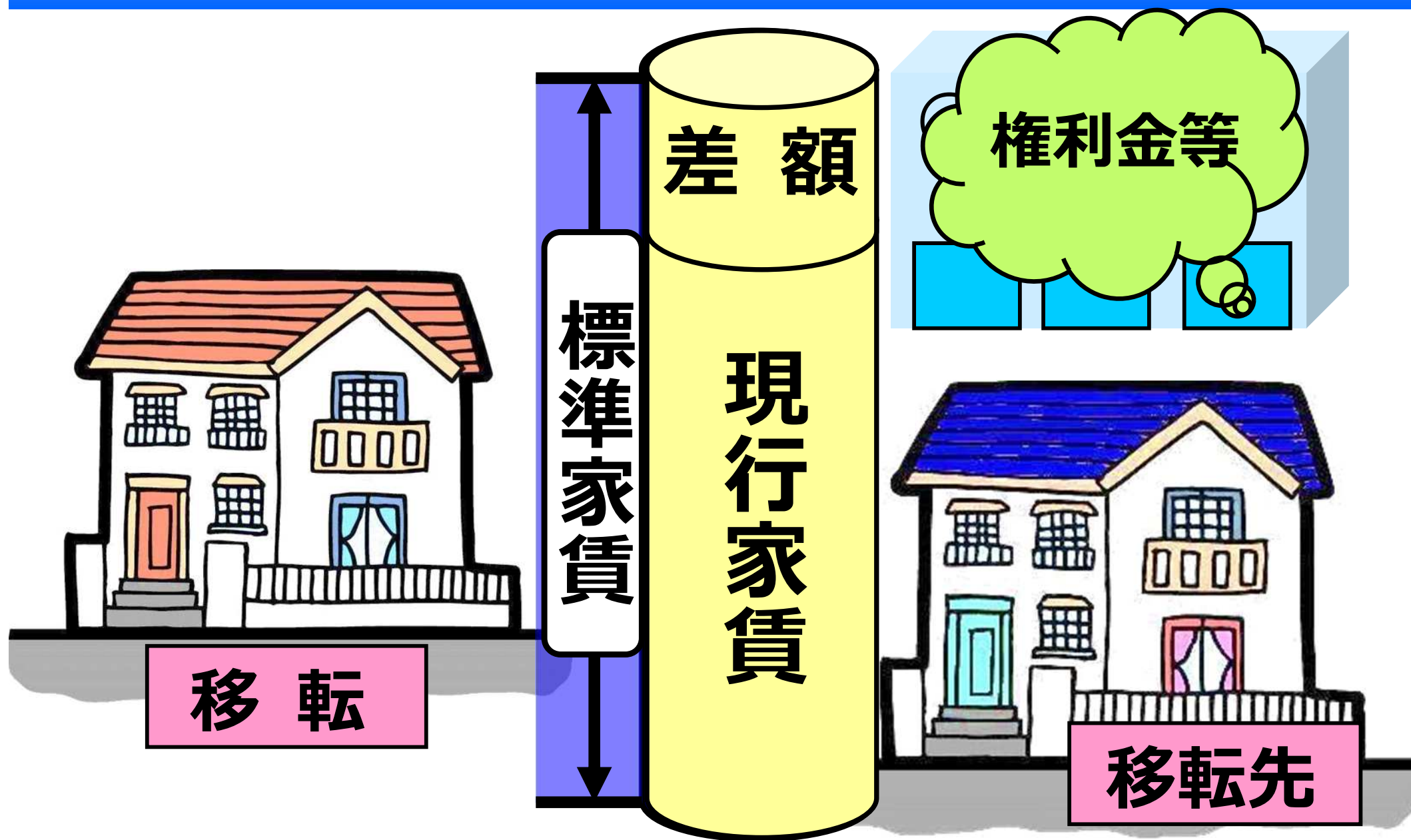


借家・借間人に対する補償

**家主と借家契約を続けることが
難しいと認められるとき**

**従来と同程度の建物や部屋などを借り
るために新たに要する費用を補償
いたします**

借家・借間人に対する補償



家賃減収補償

物
件
移
転
補
償
金

建物移転補償

工作物移転補償

立木補償

動産移転補償

仮住居補償

借家・借間人に対する補償

家賃減収補償



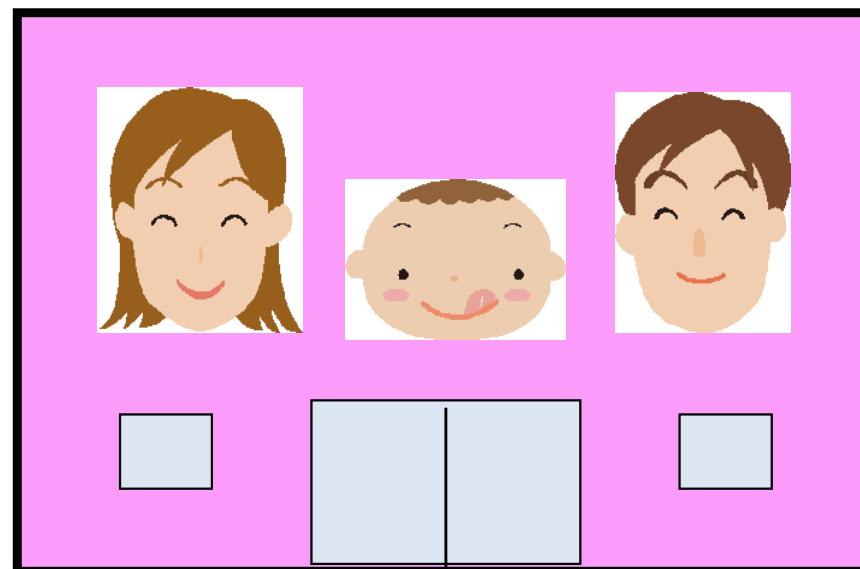
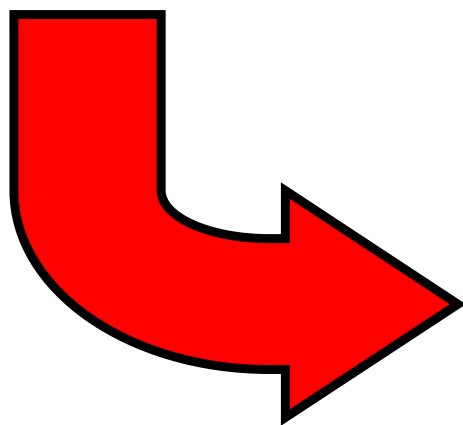
移転雑費補償

営業補償

家賃減収補償

移転

**移転期間中の
家賃収入減を補償**



移転雑費補償

物
件
移
転
補
償
金

建物移転補償

工作物移転補償

立木補償

動産移転補償

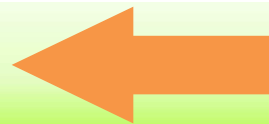
仮住居補償

借家・借間人に対する補償

家賃減収補償

移転雑費補償

営業補償



移転雑費補償



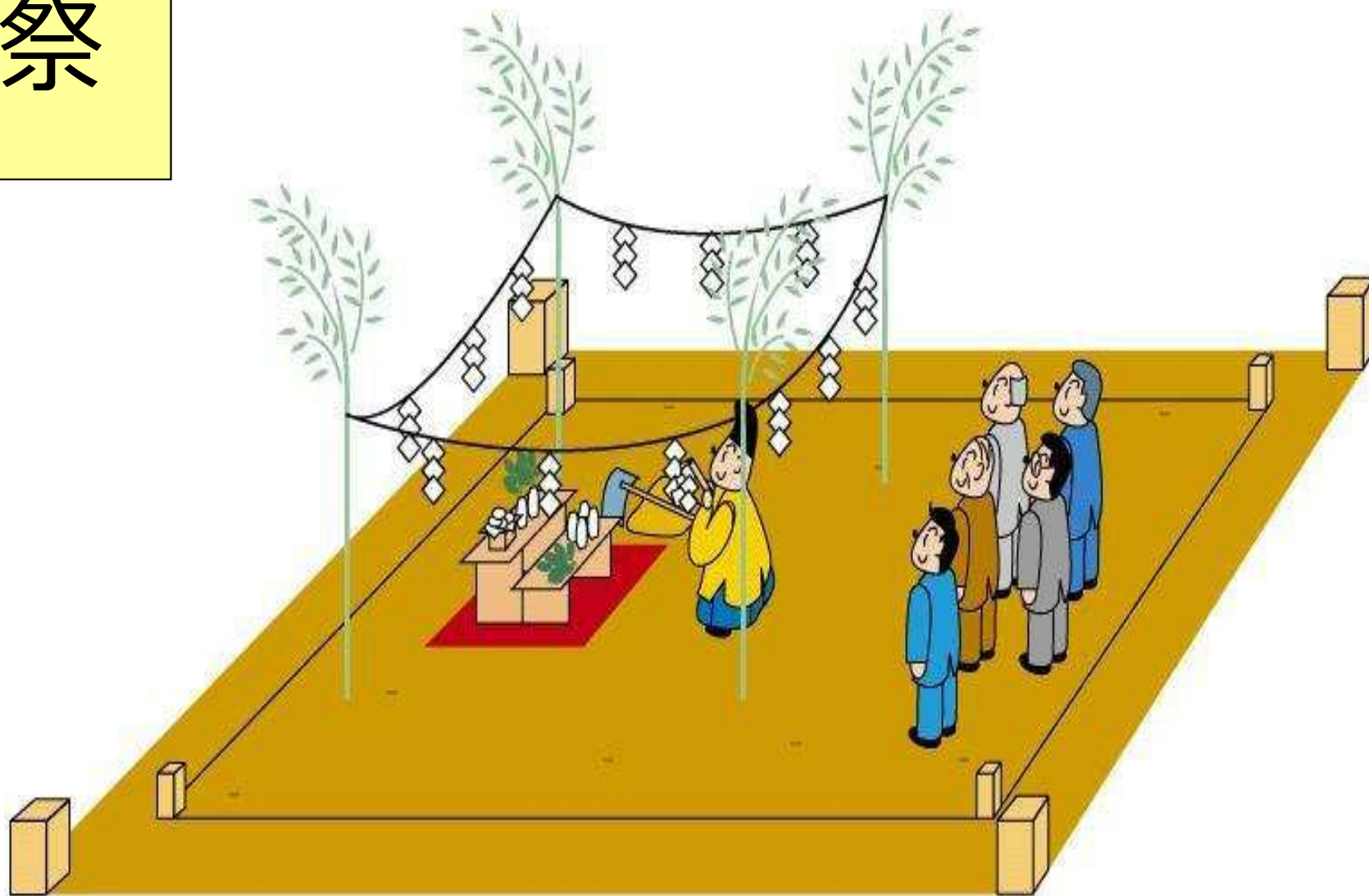
**移転又は立ちのき先を
選ぶための費用**

**法令上の手続きのための
費用**

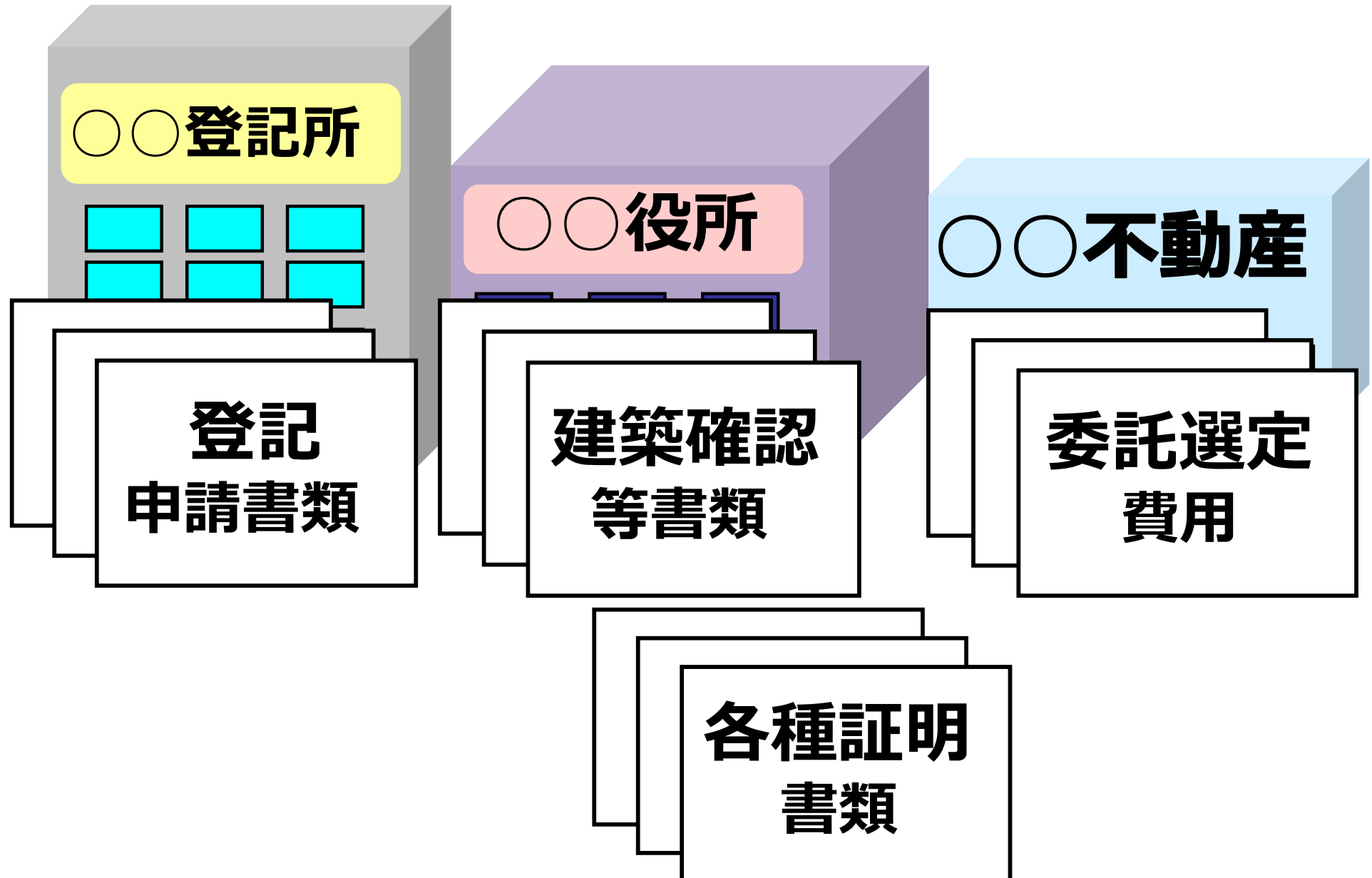
などを補償します

移転雑費補償

地鎮祭



移転雑費補償



営業補償

物
件
移
転
補
償
金

建物移転補償

工作物移転補償

立木補償

動産移転補償

仮住居補償

借家・借間人に対する補償

家賃減収補償

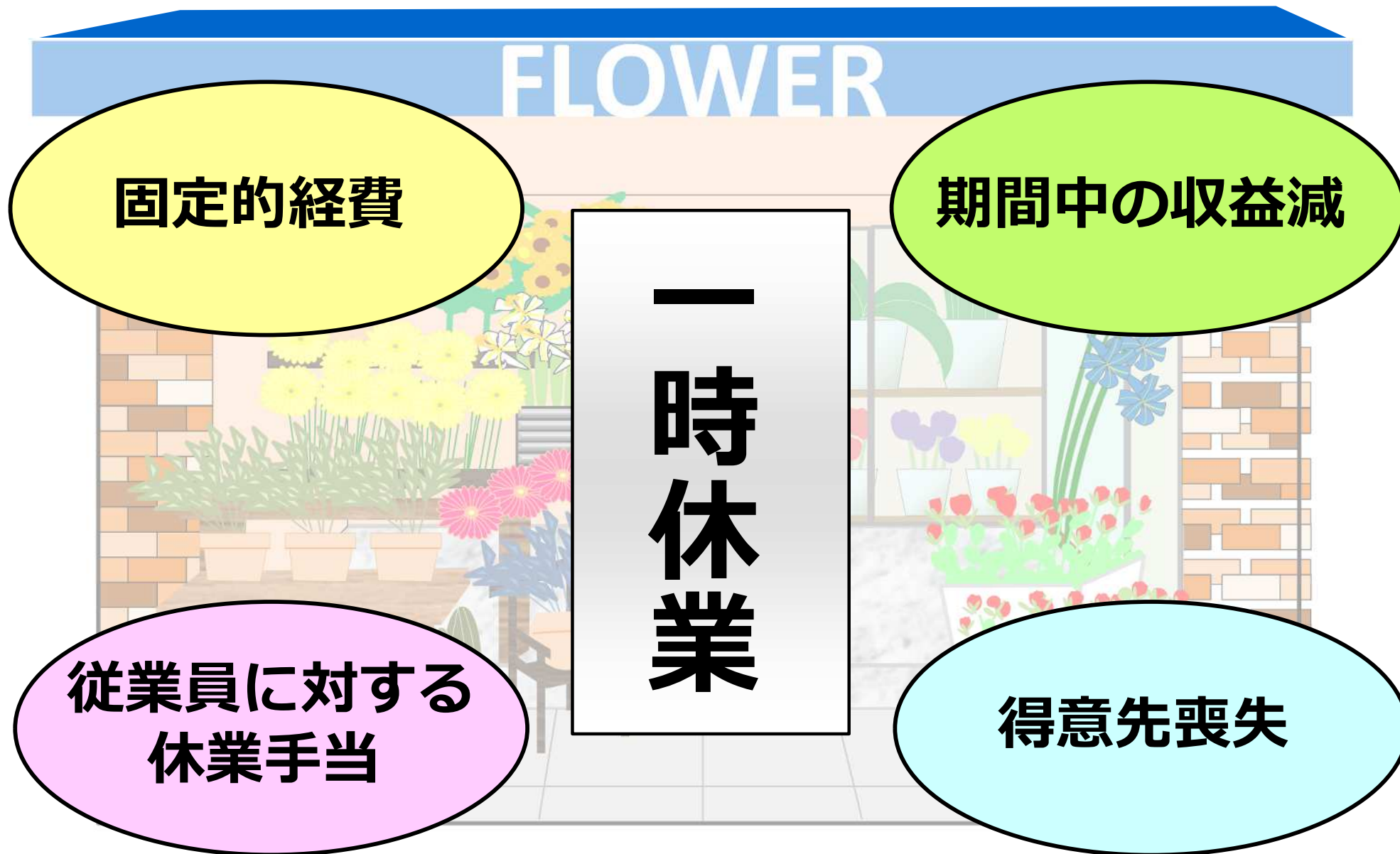
移転雑費補償

営業補償

用地補償のあらまし P.9



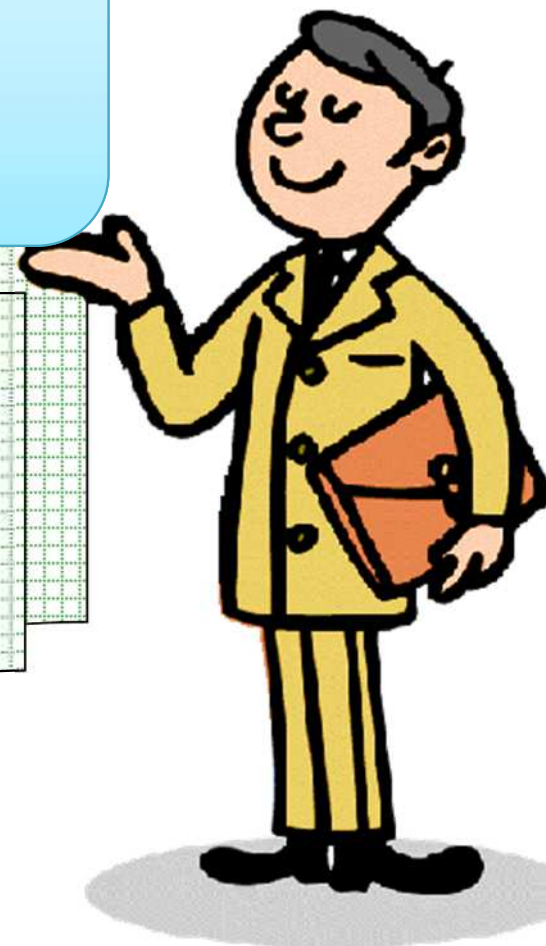
営業補償



営業補償

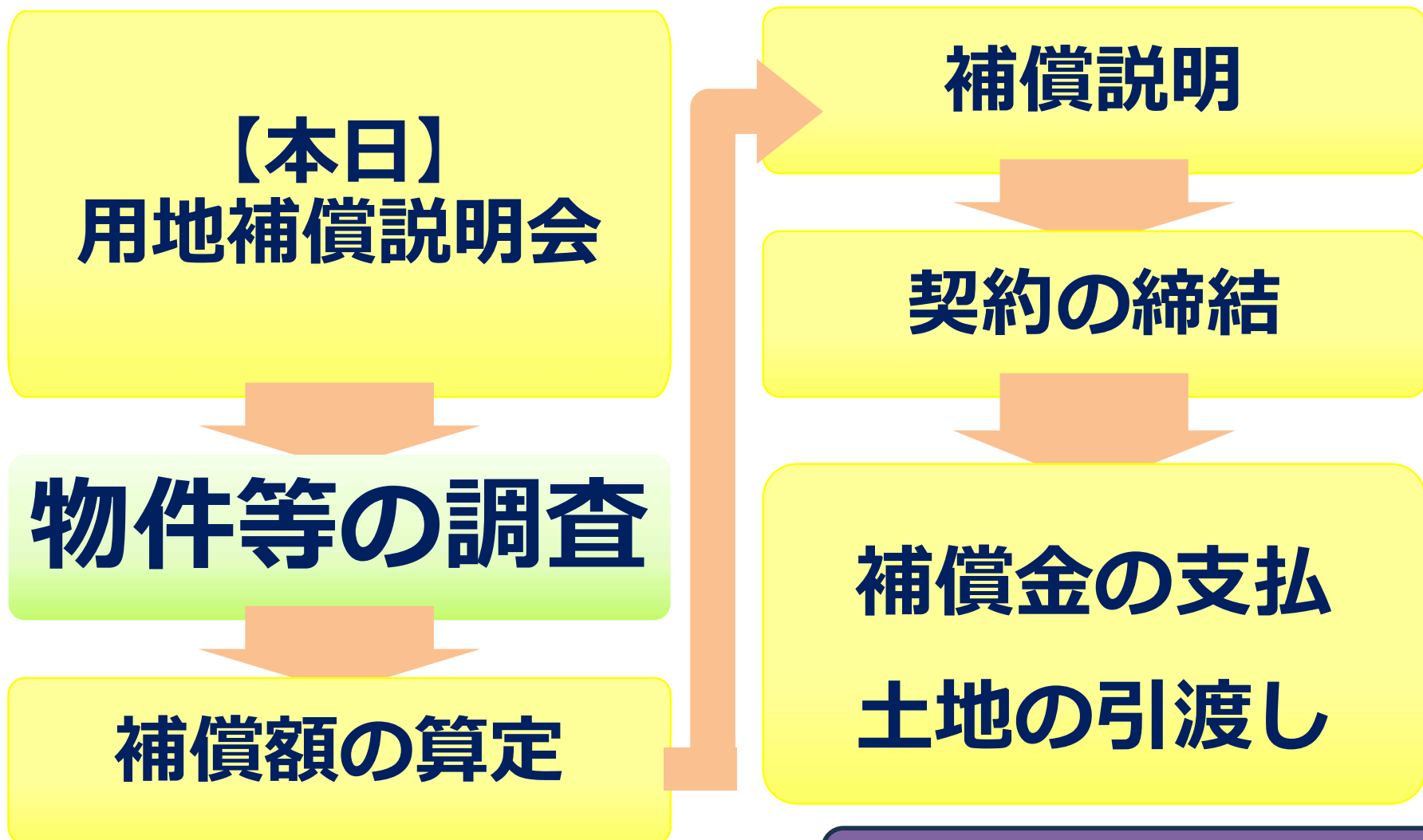
**営業申告書に基づいて
算定しますので、
提出にご協力お願いします**

**営業許可等
変更届出**



今後の用地取得の進め方

物件の調査



物件等の調査

権利関係

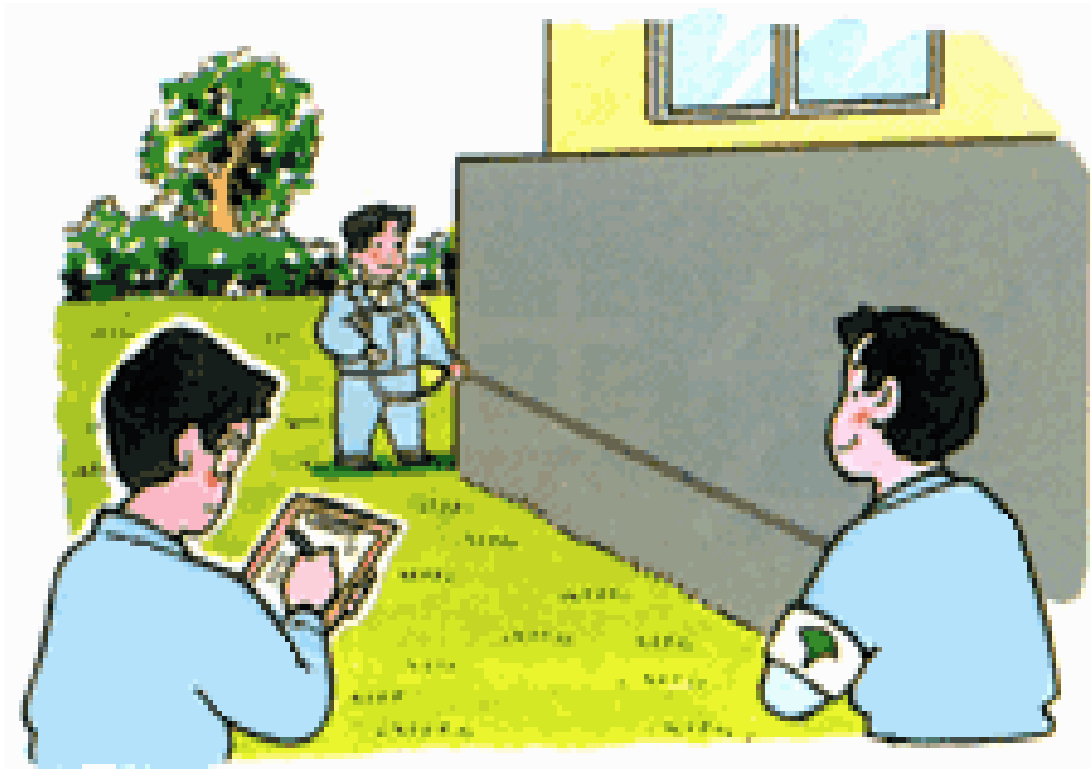
建物

塀などの
工作物

内部造作

数量

構造



※調査員は腕章、身分証等を
携行し作業をいたします

物件等の調査

事前連絡

訪問・調査

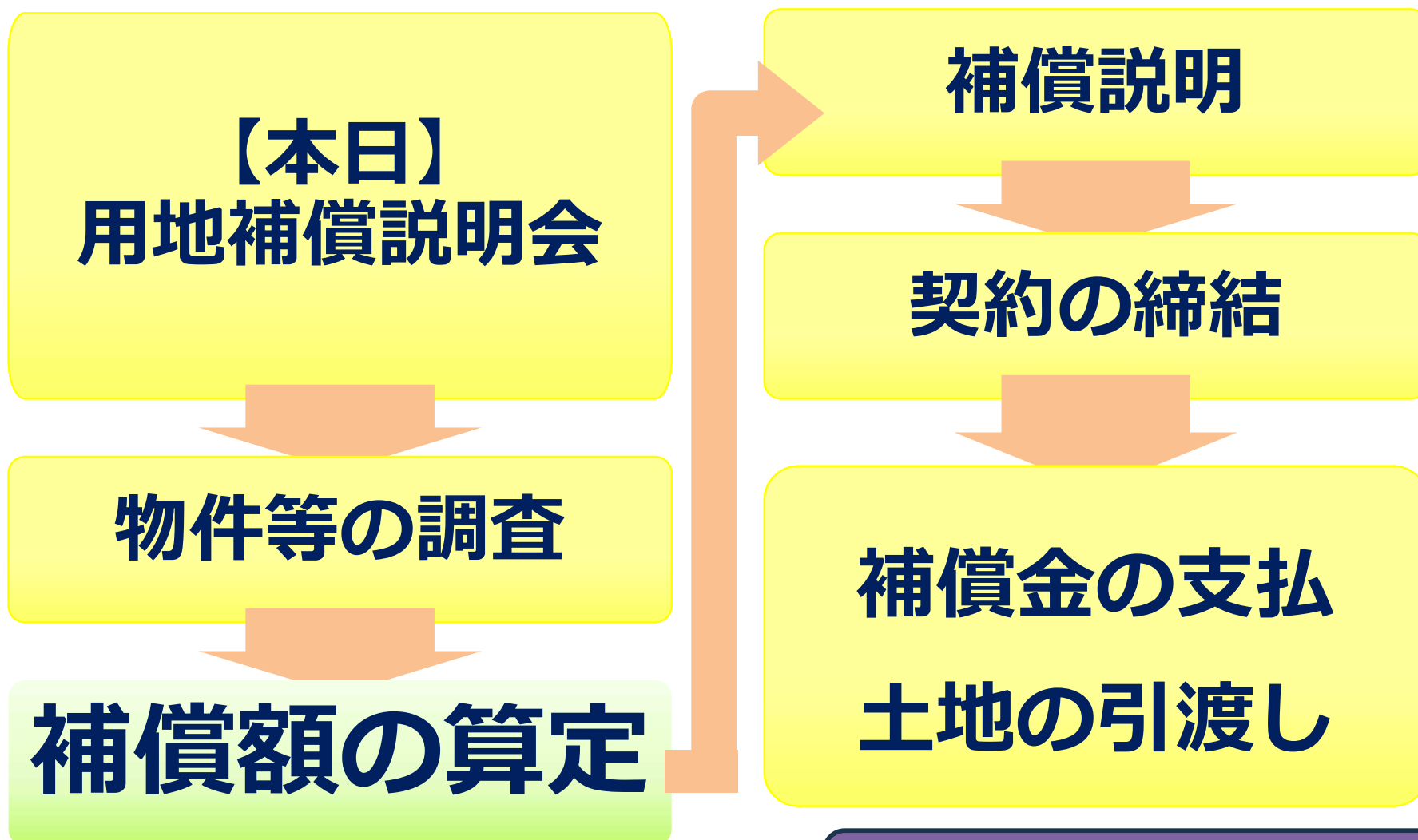
図面作成

補償金計算
の基データ

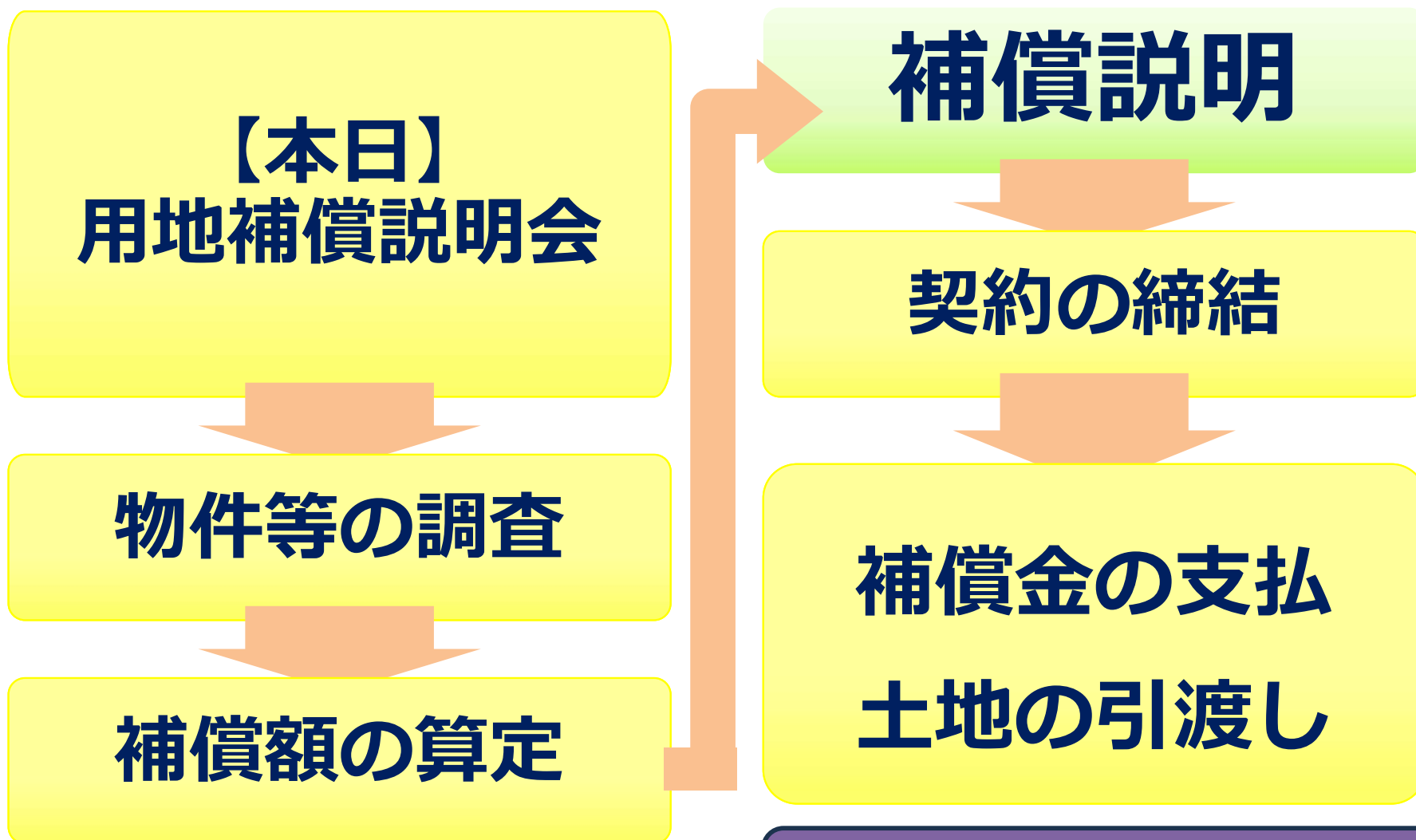
物件等の調査

**物件等の調査の結果等を
再度確認させていただきますので
ご協力お願いします**

補償額の算定



今後の用地取得の進め方

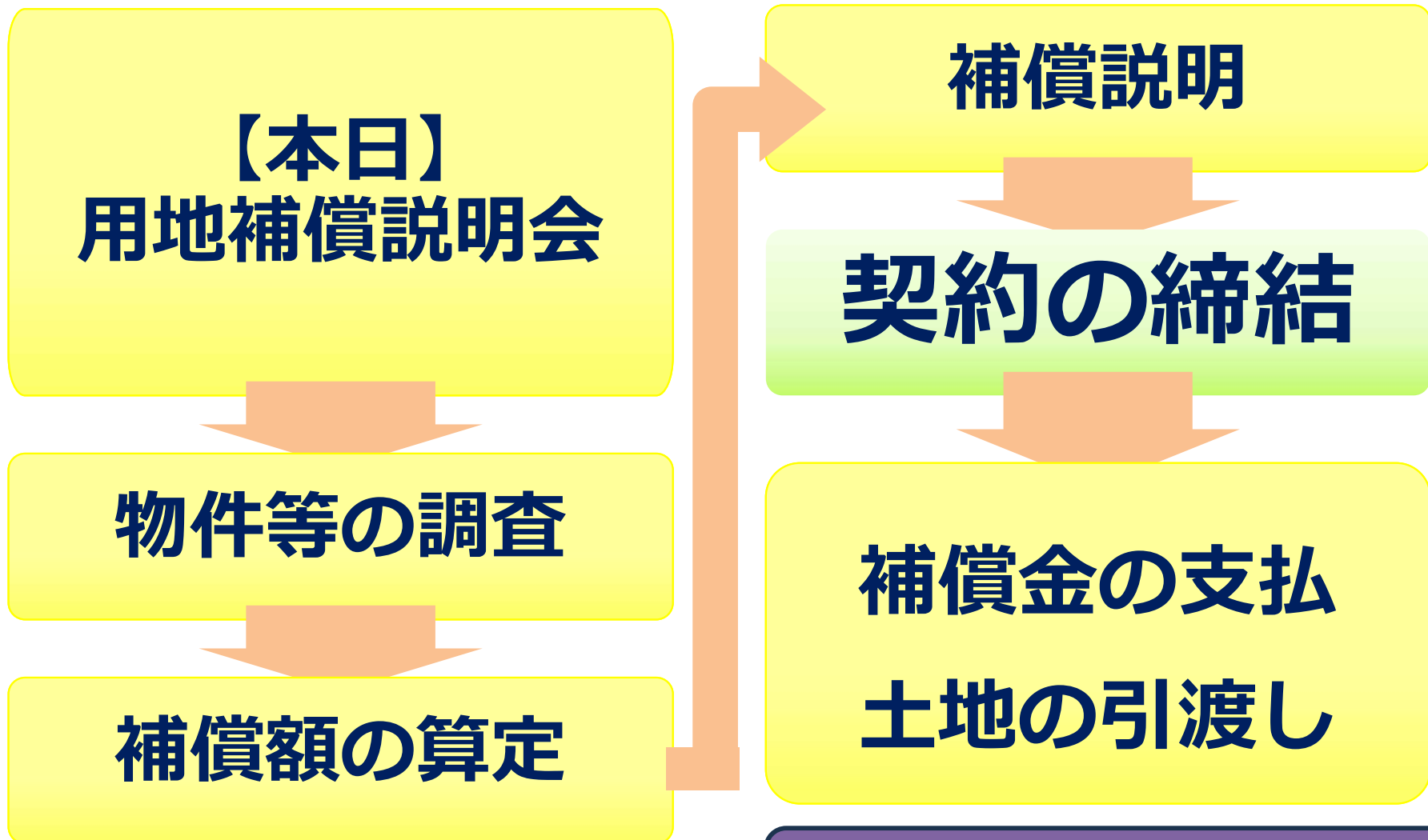


補償説明

**用地取得の手順や補償内容について、
権利者の方々にご理解いただけるよう
それぞれ個別に説明させていただきます**



今後の用地取得の進め方



契約の締結

土地売買契約書

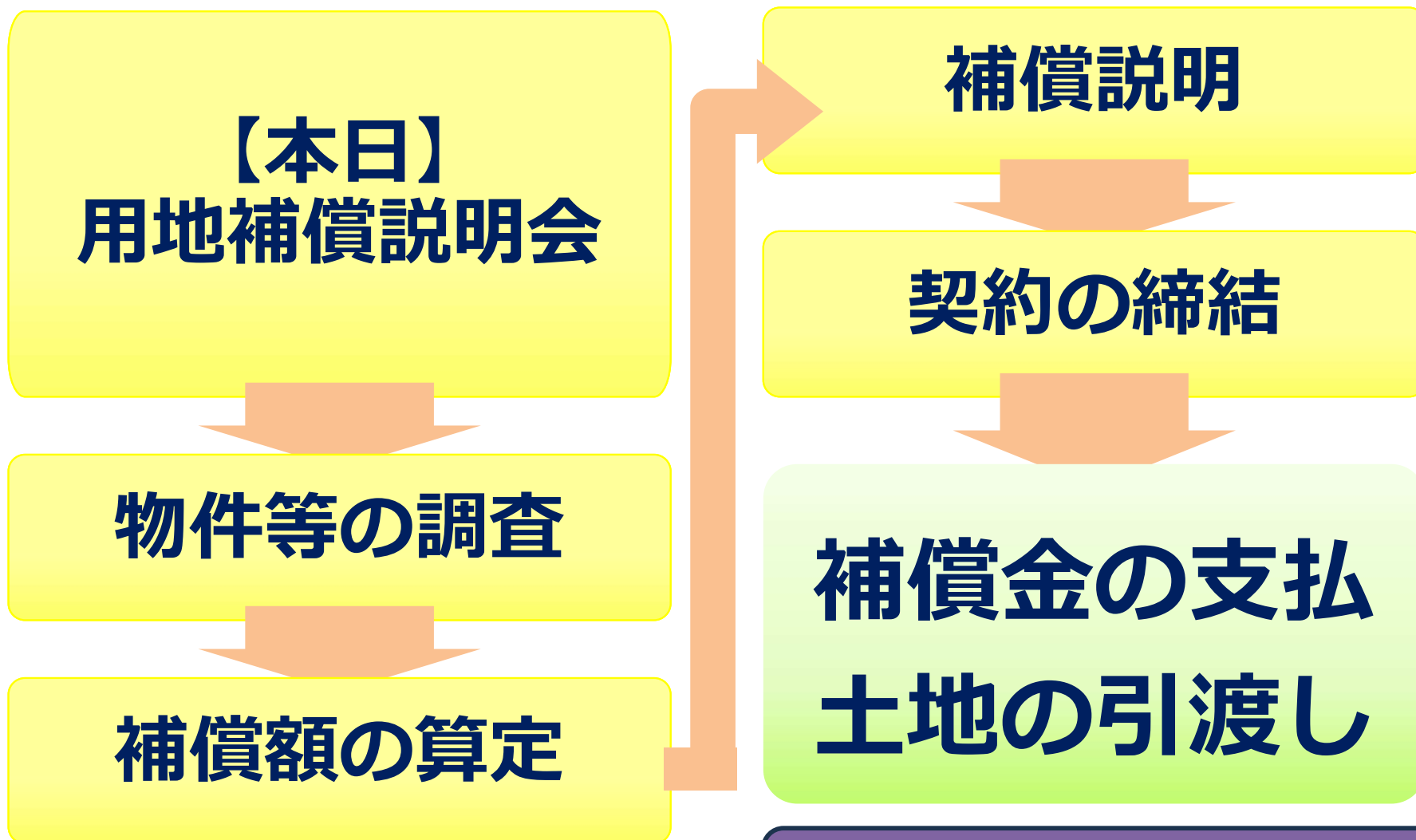
借地権消滅
補償契約書

立ちのき
補償契約書

物件移転
補償契約書

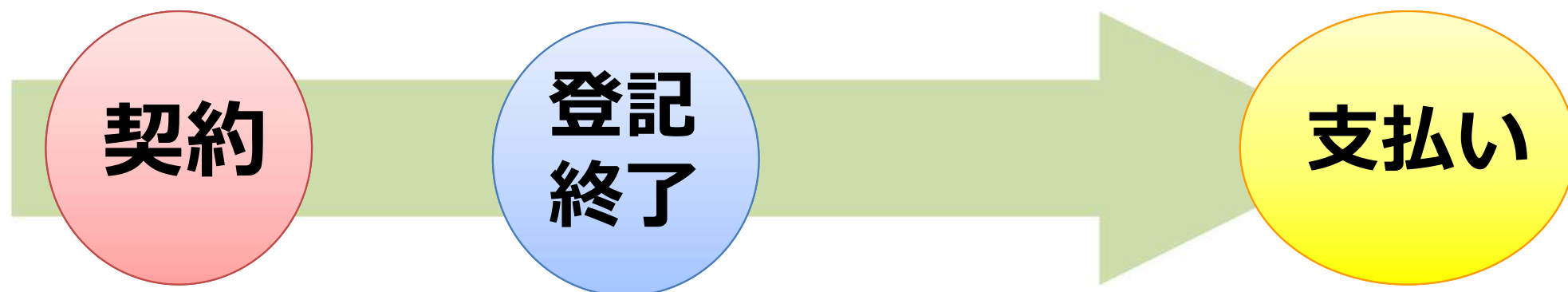


今後の用地取得の進め方

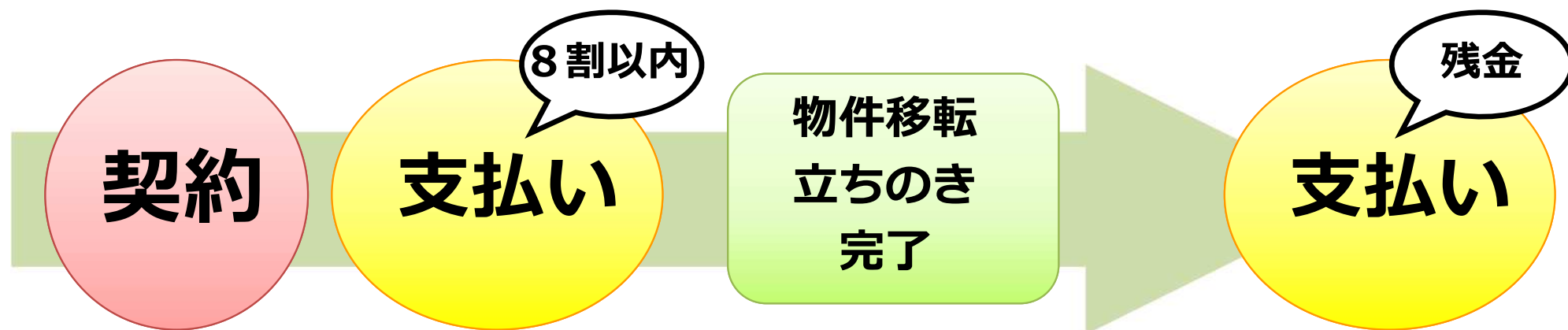


補償金のお支払い

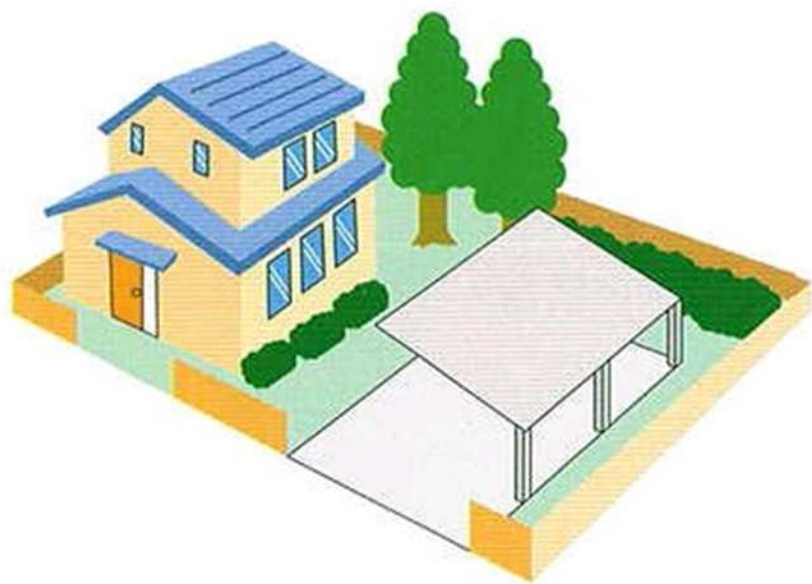
土地売買代金・借地権消滅補償金



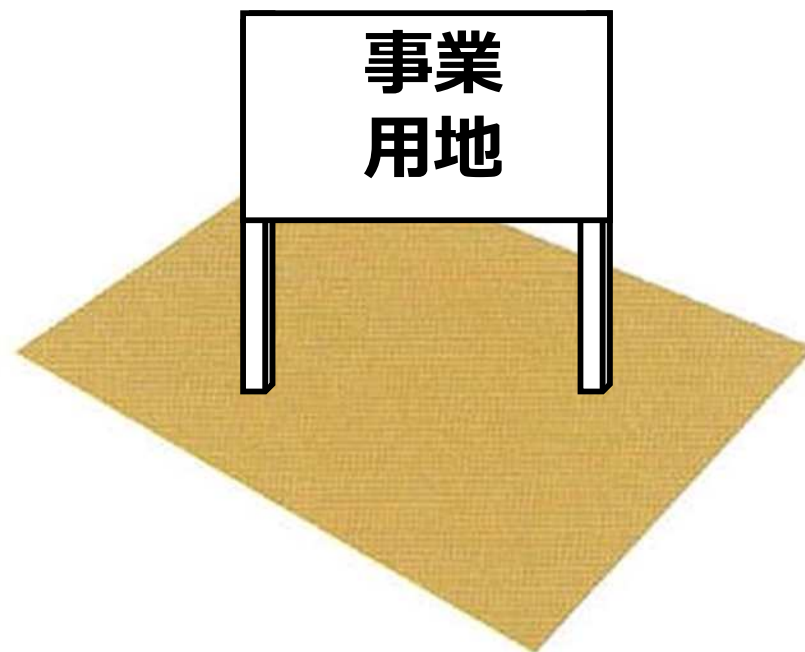
物件移転補償金・立ちのき補償金



土地の引き渡し



現在の宅地



更地の状態

土地の引き渡し

**お譲りいただいた土地は、
東京都等起業者側が
所有権移転登記をいたします
建物等は、権利者に移転していただき
「更地」となった時に 移転完了の確認をし、
土地を引渡していただきます**

※起業者...連立事業等を行う
東京都、杉並区、練馬区、西東京市のこと

税金の優遇措置

税金の優遇措置

買取り申出
以後6か月以内

5,000万円控除

または

代替資産の
取得による課税の繰延べ

譲渡所得に対する
課税の特例

不動産取得税課税の特例

代替地の提供者に対する
優遇措置

用地補償のあらまし P.13

税金の優遇措置

**詳しいことは
住所地の所轄の税務署等に
ご相談下さい**

生活再建のために

**移転資金の
貸付**

**代替地の
あっせん**

**公営住宅の
あっせん**

- ・このような制度を利用できる場合があります
- ・起業者によって内容が異なりますので、
詳細は担当職員にご相談ください

**用地補償の
あらまし P.15**

事業認可による法的効果

事業認可による法的効果

1. 建築等の制限について（都市計画法第65条）

- 土地の形質の変更
- 建築物や工作物の建設
- 移動の容易でない物件の設置や堆積

2. 土地建物の有償譲渡の制限（都市計画法第67条）

他の方に売却される場合は、事前に届出が必要

**上記のような状況が生じる可能性がある場合は、
事前に担当職員にご相談ください**

話し合いによる 用地取得ができない場合

話し合いによる 用地取得ができない場合

- 所有者や借地権者等が決まらない
- 相続人の相続分が決まらない
- 土地所有者と借地権者の借地配分
が決まらない

法的な請求

法的な請求

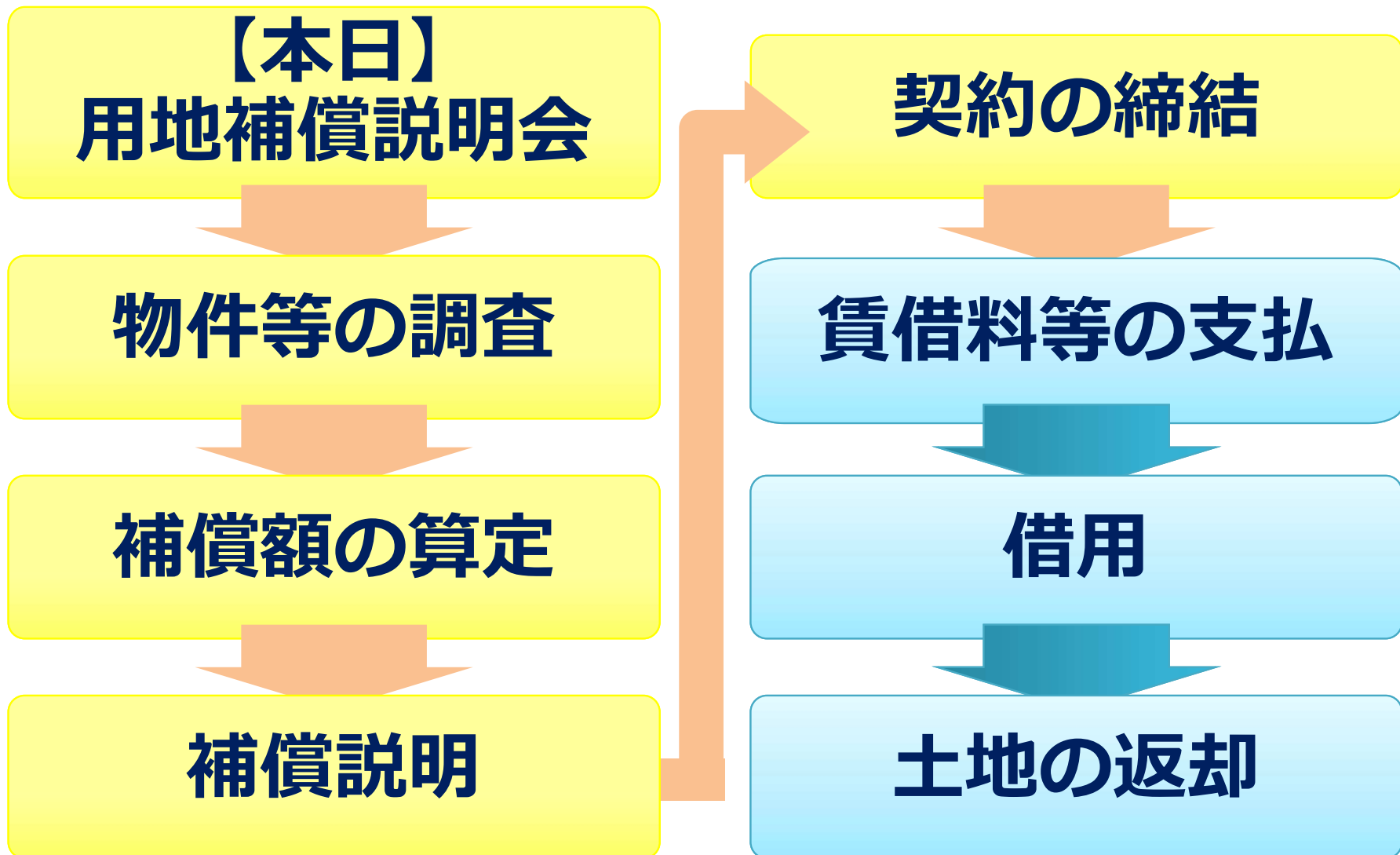
土地所有者又は土地に関して権利をお持ちの方

早期に土地等の補償金の支払いを希望されている方については、土地収用法の定める一定の条件のもとに、東京都等起業者側に対して裁決申請の請求とあわせて、補償金の支払いを請求することができます

担当職員によくご相談ください

土地の一時使用（借用）

一般的な土地の一時使用(借地)の流れ



賃借料補償金等のお支払い



土地賃借料

借用期間中、一定期間毎
にお支払いいたします

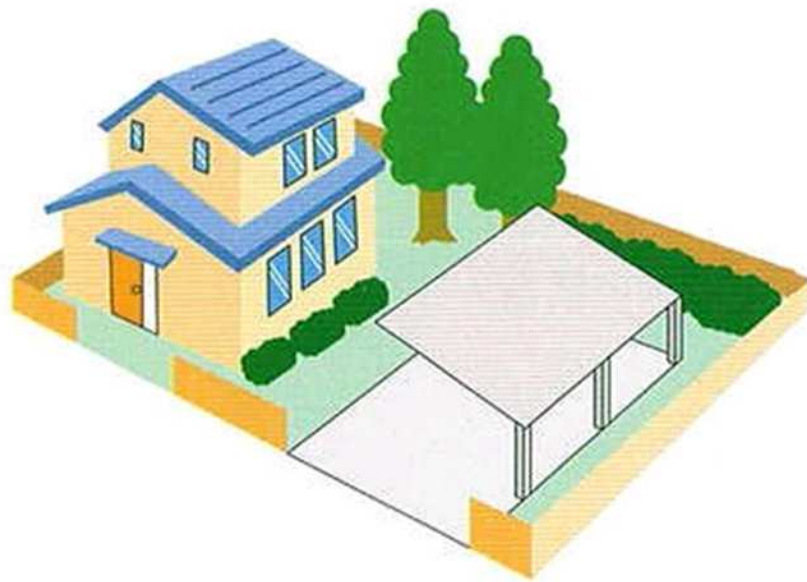
物件移転 補償金

補償金の一部（8割以内）
を前払いし、移転が完了
した後に残金をお支払い
いたします

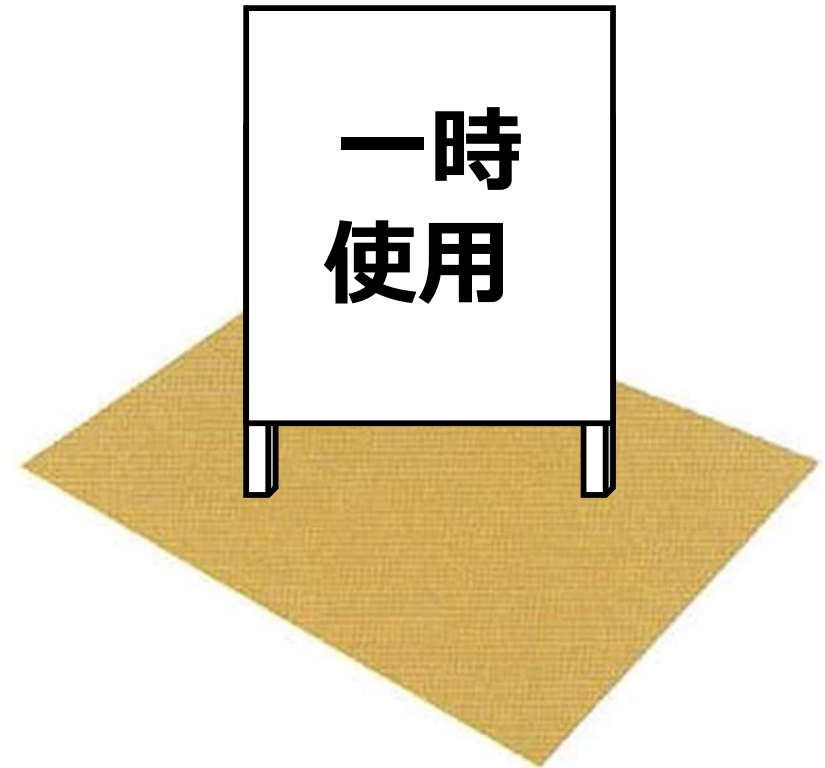
立ちのき 補償金

用地補償の
あらかし P.17

土地の一時使用(借地)

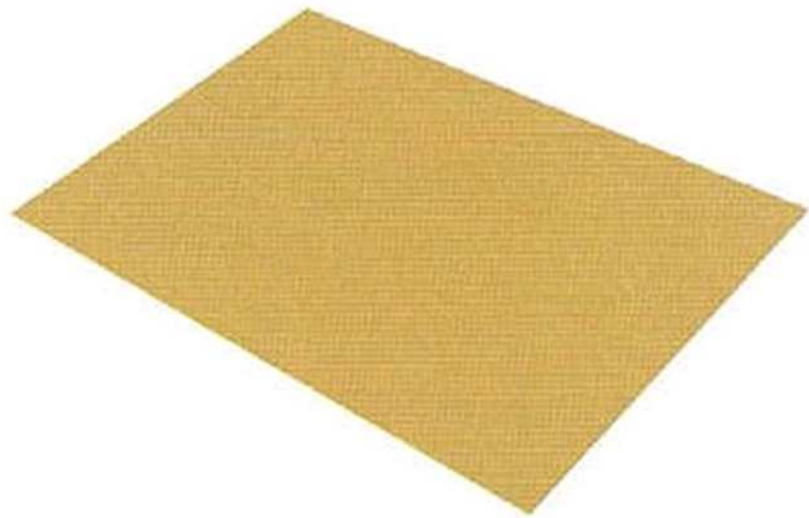


現在の宅地



更地の状態

一時使用地(借地)の返却



更地の状態

**工事完了後、
更地の状態に復旧して
お返しいたします**

土地賃借料（一時使用地）

当該事業の影響を
排除した価格

更地価格

正常な価格

公示価格

鑑定価格

東京都財産価格
審議会等

物件移転補償金（一時使用地）

土地の一時使用に伴う物件移転補償金は、
土地をお譲りいただくことに伴う物件移転補償金と同様です

物件移転補償金

建物移転補償

工作物移転補償

立木補償

動産移転補償

仮住居補償

借家・借間人に対する補償

家賃減収補償

移転雑費補償

営業補償

用地補償の
あらまし P.17

生活再建のための制度（一時使用地）

**詳細については
担当職員にご相談ください**

税金の優遇措置（一時使用地）

課税の特例

- **土地について**

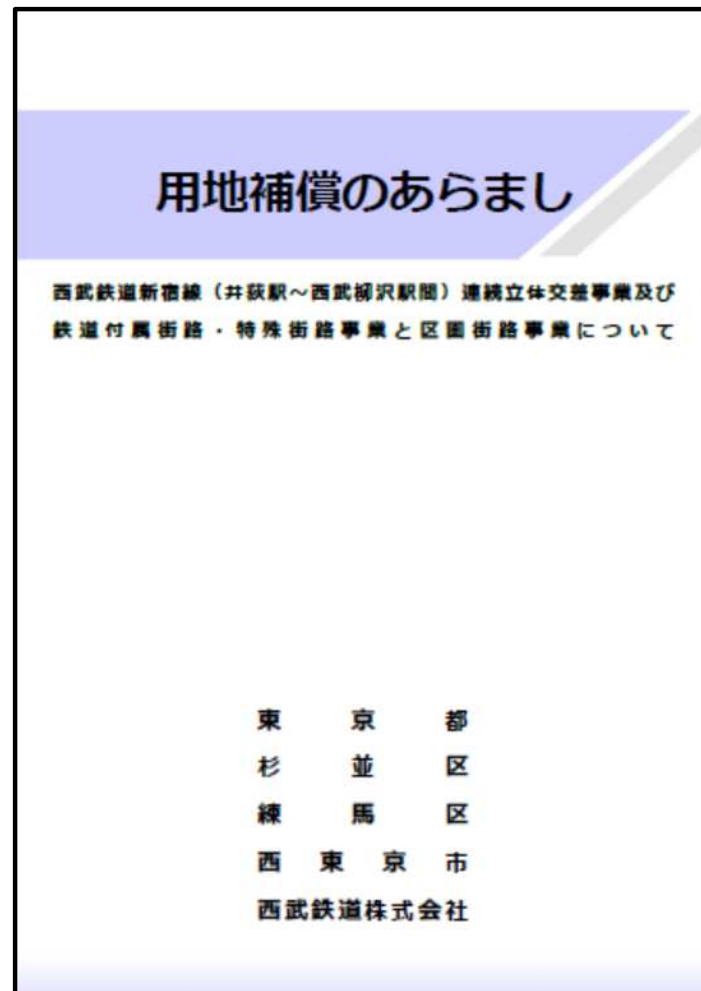
賃借料収入については税金の優遇措置はありません

- **建物、工作物について**

5,000万円の特別控除が受けられる場合があります

**詳しいことは
住所地の所轄の税務署等に
ご相談下さい**

用地補償については 「用地補償のあらまし」のパンフレットも ご参考になさってください



用地補償に関する問い合わせ先

101

お問い合わせ内容		所管部署	連絡先
事業全般		東京都建設局 道路建設部 鉄道関連事業課	03-5320-5334
用地に関すること（東京都事業）		公益財団法人 東京都道路整備保全公社	03-5989-0353
用地に関すること （区市事業）	杉並区	杉並区 都市整備部 土木計画課	03-5307-0315
	練馬区	練馬区 土木部 特定道路課	03-5984-1253
	西東京市	西東京市 都市基盤部 用地課	042-438-4053
鉄道工事に関すること		西武鉄道株式会社 建設部建設課	04-2926-2295

今後の予定の案内 (皆様のご意向について)

物件調査について

今後、みなさまにご意向を伺いながら、実施時期を相談させていただきます。早期の実施を希望される方はお申し出ください(アンケートにご記入をお願いします)

お話し合いの時期について

- ・ 補償内容のご説明等は土地評価・物件補償の算定終了後となります
- ・ 周囲の境界確定が終了しているなど、用地をお譲りいただくための条件が整った方から進めさせていただきます場合もございます

事業へのご協力をお願いいたします